



Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel

Jaarrapport 2021

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

18 mei 2022

Stichting Alwel

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

Managementteam

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

Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer G.J. Lokerse RA
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	5
Verklaring van het bestuur	6
In control-verklaring	18
Bericht van de Raad van Commissarissen	19
1. Het profiel van Alwel	29
1.1 We zijn harder nodig dan ooit	29
1.2 Onze missie en strategische doelen	29
1.3 Doen, durven en denken	29
1.4 Ontwikkelingen in de lokale markt.....	30
1.5 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt.....	31
1.6 Samenwerking met stakeholders	31
1.7 Betaalbaarheid en huurverhoging	32
1.8 Verhuureenheden per 31 december 2021	33
1.9 Huurders aan het stuur	34
2. We hebben genoeg geschikte woningen voor onze huurders	35
2.1 Woonruimteverdeling	35
2.2 Matchen van vraag en aanbod.....	36
2.3 Aanbod voor lage middeninkomens	38
2.4 Nieuwe woningen bouwen	39
2.5 Woningen aankopen	43
2.6 Verkoop van woningen.....	43
3. We hebben duurzame woningen die goed zijn onderhouden	44
3.1 Duurzaamheidsambitie	44
3.2 Energieprestatie.....	44
3.3 Duurzaamheidsprojecten	45
3.4 Onderhoud en renovatie	45
3.5 Onderhoudsbeleid.....	48
4. We vragen huren die huurders kunnen betalen	49
4.1 Effectief huurbeleid	49
4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak	50
5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken.....	52
5.1 Werken met wijkvisies.....	52
5.2 Werken vanuit de wijk	52
5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners.....	53
5.4 Huurdersverenigingen.....	54
5.5 Aan de slag in de wijken	55
6. We bieden goede dienstverlening en helpen huurders die dat nodig hebben.....	61
6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen.....	61
6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners.....	62
6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk	62
6.4 Goede, stabiele dienstverlening	63
6.5 Digitale dienstverlening	64
6.6 Geschillen	64
7. We hebben enthousiaste en goede medewerkers die duurzaam inzetbaar zijn	66
7.1 Ziekteverzuim.....	66
7.2 Organisatieontwikkeling	66
7.3 Expeditie Loopbaan	67
7.4 Integriteit	67
7.5 Werken in coronatijd	67
7.6 Werving en selectie.....	68
8. Bedrijfsvoering	69
8.1 Inleiding.....	69
8.2 Jaarcijfers (geconsolideerd).....	70
8.3 Ontwikkeling activa	76
8.4 Ontwikkeling passiva.....	78
8.5 Fiscale paragraaf	79
8.6 Organisatie.....	81
8.7 Kengetallen	82

Voorwoord

Woningcorporaties staan aan de vooravond van een lange periode waar extra maatschappelijke prestaties worden gevraagd. Een nieuw kabinet zet het oplossen van de woningmarktproblemen centraal en een belangrijke belemmering is de hoge belastingdruk voor woningcorporaties (verhuurdersheffing). Dit nieuwe kabinet heeft besloten dat deze heffing vervalt in 2023 en daarmee verdwijnt een belangrijke rem op de investeringskracht van corporaties zoals Alwel. We worden daarmee in staat gesteld om grote vraagstukken zoals woningnood en verduurzaming van de woningen met langjarige programma's op te lossen.

Dat is goed nieuws voor de volkshuisvesting en goed nieuws voor al die doelgroepen zoals spoedzoekers, starters, statushouders die geen betaalbaar dak of helemaal geen dak boven het hoofd hebben. In de steden Roosendaal, Etten-Leur en Breda waar Alwel actief is, zullen grotere aantallen sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en een betaalbaar koopsegment worden bijgebouwd. Echter, het op gang brengen van een hogere bouwproductie gaat gepaard met lange doorlooptijden. In die tussenliggende periode wil Alwel oplossingen bieden in de vorm van flexwoningen en via andere creatieve vormen het toevoegen woningen op gang brengen, zoals woningdelen en transformatie van panden.

Naast woningnood zijn de gestegen energieprijzen een indringend vraagstuk voor onze bewoners. Huurders zien zich geconfronteerd met een verdubbeling van de energielasten en hoewel compensatie voor de laagste inkomens is voorzien, is de verwachting dat de stijging van energieprijzen (en andere kosten voor levensonderhoud) een meer structureel karakter gaan krijgen. Alwel heeft een grootschalig programma op het verduurzamen (isoleren en gasloos maken) van de woningen. We passen dat programma waar mogelijk aan om de slechtst geïsoleerde woningen (EFG-labels) eerder aan te pakken. Daarnaast bieden we bij projectmatig onderhoud zonnepanelen, ledlampen e.d. aan. Het draagvlak bij bewoners voor deze vaak ingrijpende maatregelen is flink verbeterd.

Alwel werkt al jaren aan de verbetering van de leefbaarheid in onze wijken, wij zijn een echte buurtcorporatie. De problemen als overlast, ondermijning, verloedering en meer kwetsbare bewoners en zorgvragers in de wijk, vragen om langjarige programma's. Programma's voor meer gedifferentieerde wijken maar ook op zaken als zorg, onderwijs, werkgelegenheid en het hebben van een toekomstperspectief. In Roosendaal en Breda hebben we in 2021 stappen gezet om weer te komen tot een bredere langjarige wijkaanpak die een antwoord geeft op de toegenomen tweedeling. Een kwestie van de lange adem en een intensieve samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders, onderwijs en openbaar Ministerie. Het is aan de nieuwe gemeentebesturen om tot langjarige afspraken te komen over de wijkaanpak.

Er zijn grote uitdagingen voor Alwel in een periode met veel onzekerheden. De huidige geopolitieke situatie is dramatisch voor de Oekraïners en we verwachten er velen te huisvesten. Deze oorlogssituatie in Europa gaat gepaard met onzekerheden over inflatie- en renteontwikkelingen en kostenstijgingen in de bouwsector. Deze en andere onzekerheden (huurontwikkeling, normhuren) vormen de context waarin we de komende jaren aan de slag gaan. Onze financiële positie is met het vervallen van de verhuurdersheffing vooralsnog toereikend en kan alle noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, transformatie, verduurzaming in de wijken aan.

Dit vraagt veel van onze organisatie, die de afgelopen jaren al was geconfronteerd met een hoge werkbelasting als gevolg van de groeiende problematiek in de wijken en de coronapandemie. We bereiden onze organisatie voor op deze grotere opdracht en realiseren ons dat het tijd en energie kost om de basis hiervoor goed op orde te krijgen en de juiste mensen en deskundigheid te organiseren. In 2021 is hard gewerkt. Honderden woningen zijn verduurzaamd, er wordt op grote schaal onderhoud gepleegd. We hebben honderden woningen in aanbouw, er is intensief samengewerkt met lokale partijen aan het verbeteren van de wijken. We hebben onze huurverhoging beperkt en leveren zo veel mogelijk maatwerk bij complexe vraagstukken van bewoners en woningzoekenden.

Het werk van corporaties is mooi en uitdagend! We danken onze medewerkers, de Raad van Commissarissen, onze huurdersorganisaties, gemeenten en partners in de stad voor al hun inzet voor de volkshuisvesting.

Roosendaal, 18 mei 2022

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 2021 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 2021 44,5% (2020: 47%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt in 2021 € 48,6 miljoen (2020: € 49,9 miljoen).

Buurtcorporatie

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.

Deze ontwikkelingen vragen onze aanwezigheid en zichtbaarheid in deze wijken en buurten. We zijn en blijven daarom een buurtcorporatie en zo worden we in alle drie de steden ook (h)erkend. We staan midden in 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, en bewoners moeten ons snel (lokaal) kunnen vinden. Onze huurders en huurdersorganisaties zetten we mede 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.

Visitatie

We worden door onze huurders en samenleving gezien als een corporatie die zich in de breedte inzet voor de volkshuisvesting in Breda, Etten-Leur en Roosendaal. Ze ervaren ons als een open en toegankelijke corporatie die betrokken is bij de huurders in de wijken en buurten. Hier zijn we trots op.

De resultaten van de visitatie uit 2019 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 betrekken bij onze strategische keuzes.

De belangrijkste aanbevelingen die we van de visitatiecommissie kregen, 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.

In 2021 zijn we gestart met het vormgeven van ons nieuwe ondernemingsplan voor de komende jaren. Dit doen we in nauwe samenwerking met onze stakeholders. Zij zijn bij verschillende sessies over het ondernemingsplan betrokken geweest.

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

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

- Besteed aandacht aan (de voortgang van) de prestatieafspraken in de openbare verantwoording:
We volgen en monitoren veel, maar dat is nog niet zo zichtbaar voor anderen. We willen dit steeds beter doen.

We hebben ervoor gekozen om op onze website steeds een actueel overzicht te bieden met daarin de voortgang op de prestatieafspraken in de drie steden. Dit realiseren we vanaf de tweede helft van 2022.

Governance

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

In 2020 is de nieuwe governancecode woningcorporaties gepubliceerd. Naar aanleiding van deze nieuwe governancecode zijn de visie van het bestuur en de Raad van Commissarissen op besturen en toezichthouden, de visie op opdrachtgeverschap, en het beleid van aanbestedingen uitgebreid besproken. Deze zijn aangescherpt en begin 2021 vastgesteld.

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 governance-documenten zijn begin 2022 waar nodig in lijn gebracht met de gewijzigde wet- en regelgeving conform de nieuwe Woningwet die vanaf 1 januari 2022 in werking is getreden en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (per 1 juli 2021).

Vestia

Voor de situatie rondom de Rotterdamse corporatie Vestia was een structurele oplossing nodig, zodat deze corporatie haar volkshuisvestelijke taken weer kon oppakken. Op basis van de voorstellen van de hiervoor ingestelde adviescommissie, waarvan een van onze bestuurders (de heer Van Dongen) voorzitter was, is er een oplossing gekomen voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van

Vestia door middel van een leningruil, waaraan Alwel ook heeft bijgedragen. De commissie heeft naast Vestia ook overleg gevoerd met het ministerie van BZK, WSW, de Aw, het VTW, de bestuurlijk regisseur maatwerkgemeenten, de Woonbond en de huurdersadviesraad Vestia.

De leningruil bevordert het financieel herstel van Vestia. Ook vermindert de leningruil het risico dat Vestia voor de sector vormt, aan welke stelselrisico's de corporatie ook is blootgesteld. De bijdrage van de corporatie draagt daarmee bij aan het belang van de bredere volkshuisvesting in Nederland en vermindert het risico dat Vestia vormt voor de sector en hiermee de corporatie, waarmee de leningruil beantwoordt aan het statutaire doel van de corporatie en in het belang is van de corporatie en de met haar verbonden organisatie.

Nieuwbouw en renovatie sociale huurwoningen

We hebben in 2021 onze doelstelling van 50 op te leveren woningen niet gehaald; slechts 13 zijn er opgeleverd. Het gaat om twee woningen aan de Philipslaan (Het Lichtpuntje), waarbij een voormalige ontmoetingsruimte is verbouwd tot twee woningen en om 11 woningen aan de Molenstraat, beide projecten in Roosendaal.

In 2021 hebben we in Breda geen woningen opgeleverd. We hebben 415 woningen in uitvoering/voorbereiding. We hebben 350 woningen groot onderhoud opgeleverd, bij 215 woningen groot onderhoud in uitvoering en 99 woningen in voorbereiding.

We hebben in 2021 geen woningen in Etten-Leur opgeleverd. We hebben 317 woningen in voorbereiding/uitvoering. We hebben geen woningen groot onderhoud opgeleverd, bij 59 woningen groot onderhoud in uitvoering en 152 woningen in voorbereiding.

In Roosendaal hebben we 274 nieuwbouwwoningen in voorbereiding/uitvoering. We hebben 76 woningen groot onderhoud opgeleverd, bij 181 woningen groot onderhoud in uitvoering en 383 woningen in voorbereiding.

De acquisitie van nieuwe projecten verloopt moeizaam. Eind 2023 verwachten we nu in totaal 666 woningen op te leveren. Daarmee gaan we de doelstelling van 803 op te leveren woningen tot 2024 niet halen. Daarom blijven we vol inzetten op acquisitie van nieuwe locaties.

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

Verkopen en Koopgarant

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

In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2021 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Reguliere verkoop				
Breda	6	1.281	6	1.663
Etten-Leur	4	693	2	452
Roosendaal	8	1.493	1	197
Alwel Diensten B.V.	-	-	-	-

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Doorverkoop regulier na terugkoop Koopgarant				
Breda	1	304	-	-
Etten-Leur	6	1.564	4	1.480
Roosendaal	4	781	2	544
Alwel Diensten B.V.	-	-	-	-
Doorverkoop Koopgarant				
Breda	27	5.999	4	987
Etten-Leur	-	-	-	-
Roosendaal	-	-	-	-
Koop Goedkoop				
Etten-Leur	7	357	2	92
Alwel Diensten B.V.	2	273	4	383
Koopstart				
Etten-Leur	-	-	1	52
Totaal	65	12.745	26	5.850

Terugkopen Koopgarant

In de volgende tabel zijn de terugkopen van Alwel in 2021 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Terugkopen				
Breda	28	4.944	22	3.796
Etten-Leur	6	1.199	4	961
Roosendaal	4	641	6	1.018
Alwel Diensten	-	-	-	-
Totaal*	38	6.893	32	5.775

* realisatie inclusief zes parkeerplaatsen

Van deze 32 Koopgaranteenheden zijn er 26 woningen (11 in Breda, één in Etten-Leur en vier in Roosendaal) en zes 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 structurele, langjarige wijkaanpak.

In 2021 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 € 3.583.285,-. Dit is inclusief € 2.772.071,- toegerekende organisatiekosten. Zonder deze kosten is het bedrag € 811.214,-. 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. Soms treffen we harddrugs, geld en wapens in onze woningen aan. We hebben in 2021 weer 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 2021 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.

We verwachten hierbij dat er vanuit de landelijke overheid meer sturing uit zal gaan richting gemeenten om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren. Dit helpt de gemeenten om commerciële partijen te kunnen verplichten 20% tot 30% van de grond dat in hun bezit komt te besteden aan de bouw van sociale huurwoningen.

Onze portefeuille met ontwikkellocaties bestaat, net als eind 2020, uit twee posities. De actuele boekwaarde eind 2021 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. De geplande afschaffing van de verhuurdersheffing geeft Alwel de komende jaren een ruimere investeringscapaciteit. Nadat de maatschappelijke tegenprestaties voor het vervallen van de verhuurdersheffing in het voorjaar van 2022 op landelijk niveau zijn bepaald, kan Alwel deze vertalen naar de lokale situatie.

Er is in 2022 voor € 42,2 miljoen voorzien aan investeringen in nieuwbouw. In de meerjarenbegroting zijn er voor de jaren 2022-2026 concrete/harde investeringsvoornemens ingerekend. Dit resulteert voor de jaren 2022-2026 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 45,5 miljoen per jaar. Voor de jaren vanaf 2027 zijn er naast concrete plannen ook 'zachte' investeringsplannen en een forfaitair programma ingerekend. De investeringen in de bestaande voorraad bedragen in 2022 € 32,7 miljoen.

In de begroting 2022 is de huurprijsstijging inflatievolgend (2,0%). Na vaststelling van de begroting 2022 is bekend geworden dat de maximale huursomstijging voor 2022 2,3% is. De meerjarenbegroting is volledig gebaseerd op inflatievolgende huurprijsverhogingen en het huidige huurbeleid van 77% maximaal redelijk met toepassing van aftoppen op vier huurgrenzen (vanwege het passend toewijzen). Te weten kwaliteitskortingsgrens, eerste aftoppingsgrens, de tweede

aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Daarmee blijft er voldoende goedkope en betaalbare voorraad.

De belangrijkste risico's voor Alwel liggen op het gebied van het realiseren van de investeringsopgave en dan met name de duurzaamheidsopgave. Hierbij zien we oplopende onderhouds- en bouwkosten. Daarnaast is de oplopende inflatie een prominenter risico dan voorgaande jaren. We hebben verschillende scenario's doorgerekend (o.a. oplopende inflatie, marktwaardedaling). 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 dienen we aanvullende bijsturingmaatregelen te nemen.

In 2021 is in de regio West en Hart van Brabant door de 12 corporaties een lokaal vervolg gegeven aan het onderzoek Opgaven/ Middelen. Daarbij is gekeken naar de financiële haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave op de lange termijn in onze regio. Uit dit onderzoek blijkt dat in de regio een opgave bestaat van circa € 7,- miljard, waarvan circa € 5,3 miljard (76%) haalbaar blijkt. De voorgestelde afschaffing van de verhuurderheffing maakt de volledige bouw- en verduurzamingsopgaven op basis van de huidige inzichten wel haalbaar.

Er wordt in 2022 naar verwachting € 47,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiervan is € 3,1 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2022 en € 43,9 miljoen betreft een uitbreiding van de leningenportefeuille.

Bezoldiging en nevenfuncties

Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2021 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):

2021	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkosten-vergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	180.087	0	1.800	27.110	208.997
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	188.875	0	1.800	18.321	208.996
Totaal	368.962	0	3.600	45.431	417.993

De honorering is gebaseerd op basis van een jaarlijks vast salaris. Zie ook de toelichting op de enkelvoudige balans en V&W.

De nevenfuncties van de bestuurders

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

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

De heer K.M.A. van Dongen

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

In 2021 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 2019 tot en met 2021 108 PE-punten behaald hebben.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2021 196 PE-punten behaald. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2021 14 PE-punten behaald.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2020 37 PE-punten behaald en in 2019 46 PE-punten. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2020 29 PE-punten behaald en in 2019 84 PE-punten.

Diversiteit

Alwel streeft naar een evenwichtige diversiteitsverdeling, zowel binnen het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie. De man/vrouwverdeling over het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie is in 2021 als volgt:

	Man	Vrouw
Bestuur	50%	50%
Raad van Commissarissen	57%	43%
Werkorganisatie	45%	55%

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.

Er zijn in 2021 acht incidenten gemeld ten opzichte van 13 in 2020. In twee gevallen is er in formele zin sprake geweest van een datalek. Hiervan is ook melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. In zes van de acht gevallen zijn betrokkenen over het datalek geïnformeerd.

Gezien de afwezigheid van de privacy-officer in 2021 zetten we ook in 2022 verder in op het aanscherpen van de wetgeving omtrent AVG, het aanpassen van het informatiebeveiligingsbeleid en het vergroten van de bewustwording onder medewerkers. We streven ernaar dat alle medewerkers weten wanneer en hoe een informatiebeveiligingsincident of datalek moet worden gemeld.

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 2021 is aan het strategisch risicomanagement inhoud gegeven door de huidige risico's te actualiseren en opnieuw te beoordelen op kans en impact. De focus voor het bestuur en management lag op de strategische, financiële en compliance risicogebieden. De operationele risico's zijn sinds afgelopen jaar in beheer van het tactisch management gebracht en daarmee is het risicobewustzijn van de organisatie vergroot.

De risicobereidheid c.q. het risicoprofiel van Alwel is opgezet langs de lijn van de kritische succesfactoren van de strategiekaart. Het bestuur en managementteam hebben voor 2021 geen verdere aanleiding gezien om daar verandering in aan te brengen om de doelstellingen van Alwel te realiseren. De gemiddelde risicobereidheid van Alwel is te kwalificeren als voorzichtig.

De nieuwe inventarisatie en de beoordeling van de risico's voor 2021 heeft maar een beperkt aantal veranderingen opgeleverd. De belangrijkste strategische risico's hebben te maken met de problemen in de wijken en de aanwezige zorgcapaciteit, de krapte op de arbeidsmarkt die geldt voor de hele keten waarin Alwel samenwerkt, de onvoorspelbaarheid van het overheidsbeleid, de verandering in wetgeving en de focus op doelmatigheid en efficiency door de verruiming van middelen.

Daarnaast blijven de klantwaardering, de toekomstig bestendigheid van de organisatie, het aansluiten van de datastrategie op de ontwikkelingen in de maatschappij en cyberrisico's als hoge risico's te noemen. Een operationeel risico dat onveranderd veel vraagt van de organisatie zijn incidenten met verwarde of agressieve bewoners.

Risico's en beheersmaatregelen

De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de risico's. In het verlengde van het risicoprofiel van Alwel 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	merkbaar	Verdelen over de doelgroepen, meer aanbod creëren. Aanscherping aanbiedproces, meer aandacht voor doorstroming
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties, uitbreidingsopgave wordt niet gehaald en wachttijden lopen verder op	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	aanzienlijk	Sturen op randvoorwaarde, verhoogde inzet op acquisitie van bouwlocaties, gesprekken met gemeente en marktpartijen
Ksf 3 Kwaliteit en Duurzaamheid (voorzichtig)	Het niet kunnen realiseren van een betaalbare CO ² -reductie, beperkingen in financierbaarheid	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	merkbaar	Monitoringsinstrument en kpi's invoeren, ingerekend in meerjarenperspectief. Herijking duurzaamheidsbeleid en afweging doelstellingen
	Verkeerde keuzes bij de verduurzaming (beïnvloedbare) keuzes in beleid	Strategisch	manager S&W, sturen	mogelijk	aanzienlijk	inzicht effect van de nieuwe standaard, Aedes routekaart 2.0
	Verkeerd gekozen technieken verduurzaming /disruptieve technologische vernieuwing / kennis en kunde ontbreekt	Strategisch	manager vastgoed, sturen	normaal	merkbaar	Vooruit lopen op nieuwe technieken beperken, meer op projectbasis, pilots, monitoringsproject duurzaamheid
Ksf 7 Leefbaarheid, de woon- en leefomgeving (flexibel)	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 (anders wonen)
	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	benchmarking en verandertraject Fix-it, projectplan Verbetering Dienstverlening
	Vertrouwen in het functioneren van Alwel is laag. Afstand tussen huurders en instanties (stakeholders) neemt toe (legitimiteit en transparantie)	Strategisch	Raad van Bestuur, sturen	normaal	merkbaar	aanstelling kwaliteitsmanager, beleidsadviseur dienstverlening, eigenaarschap van huurdersorganisaties over budgetten
Ksf 9 Organisatie (voorzichtig)	Krapte op de arbeidsmarkt	Strategisch	manager S&W, sturen	erg hoog	merkbaar	Arbeidsmarktcommunicatie, duurzame inzetbaarheid personeel, vitale organisatie, meer wervingskanalen
	Toekomstbestendigheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	merkbaar	Kennis en competentieontwikkeling, basis op orde houden, verantwoordelijkheden beleggen, meer innovatie en analytisch functies
	Datastrategie sluit niet aan op ontwikkelingen in de maatschappij	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Visie op data, stappenplan, inzet Data Advies Commissie voor verbetermogelijkheden
	Cyberrisico's	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	aanzienlijk	bewustzijn vergroten, risicoverzekering, actief beheer certificeringen
Financieel KSF 14: We sturen op solide financiële ratio's, waarbij gewenste investeringen en financieel herstel in evenwicht blijven. (voorzichtig)	Door de verruiming van de middelen (aanschaffing verhuurderheffing) is het risico dat doelmatigheid en efficiency onvoldoende focus houdt.	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	beperkt	De stijgende kostenniveaus in relatie tot de krapte op de arbeidsmarkt en de normering van kosten is een vraagstuk. Het kunnen presteren op onze doelstellingen in combinatie met een aanvaardbare normering op kosten in het kader van doelmatigheid en efficiency.

In 2022 gaan we aan de hand van het nieuwe ondernemingsplan opnieuw na welke risico's nog actueel zijn en waarop moet worden aangevuld of bijgestuurd.

Risicogebieden

Voor 2021 zijn de belangrijkste en beïnvloedbare risico's benoemd. Deze risico's hebben extra aandacht van het bestuur. Het afgelopen jaar is wederom een bijzonder jaar te noemen door steeds voortdurende coronamaatregelen, een demissionair kabinet met zeer lange kabinetsformatie en nog een uit te werken regeerakkoord. Het economisch klimaat is redelijk te noemen, maar de koopkracht van de burger is niet verbeterd (energiekosten en inflatie). De strategische en operationele risico's

blijven daarmee ook stabiel aanwezig zonder grote veranderingen. Hieronder geven we per risicogebied een aanvulling op de verschillende risicogebieden.

Strategisch

- Om strategische doelen te behalen, is een solide financiële basis nodig. Op lange termijn wordt gestuurd op voldoende eigen vermogen, zodat Alwel haar kernactiviteiten kan blijven uitoefenen. Op korte termijn is het aanhouden van voldoende liquiditeit en sturen op kasstroom belangrijk. De verruiming van middelen door de afschaffing op termijn van de verhuurdersheffing in combinatie met de tegenprestatie geven een beter perspectief op het realiseren van de langetermijndoelen.
- 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 onvoorspelbaarheid van het overheidsbeleid en de veranderingen in de wetgeving zijn risico's die niet direct beïnvloedbaar zijn. De tegenprestaties voor de afschaffing van de verhuurdersheffing zijn nog niet uitgewerkt. Genoemd zijn de gedwongen verkoop en veranderingen in de wetgeving op het gebied van de huurtoeslag met een systematiek van normhuren. De laatste kan leiden tot substantiële huurverlagingen in het kader van betaalbaarheid. Daarnaast zijn er twee belangrijke uitspraken van de Hoge Raad: het aanbieden van grondposities (Didam-arrest) en het in rekening brengen van de kapitaal- en onderhoudslasten van WKO-installaties. De laatste kan grote financiële consequenties hebben.
- 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 door de organisatie beheerst.

Financieel

- Het beheersen van de risico's bij de haalbaarheid van investeringen neemt in het investeringsbeleid een centrale plaats in. Dit is gericht op het inzichtelijk maken van ontwikkelrisico's op zowel de totale portefeuille als op projectniveau, en deze risico's te beheersen en te spreiden. Portefeuillemanagement is de leidraad voor de productie, en de investeringen worden gepleegd binnen de daaraan gestelde financiële, organisatorische, risico- en kwaliteitskaders. Projectrisico's ontstaan indien projecten niet volgens (tijds)planning worden gerealiseerd. Risico's op projecten tracht Alwel te beheersen door diverse maatregelen te nemen, zoals toetsingskader op portefeuillestrategie, financiële haalbaarheid en procesvereisten. Planningsrisico manifesteert zich bijna permanent door trage voorbereidingsprocedures en een tekort aan beschikbare bouwlocaties.
- De oplopende onderhoudskosten vragen een betere beheersing op het gebied van stuurinformatie, kwaliteit van de prognoses en andere manier van budgettering. Veranderingen in beleid (basiskwaliteit, minder verkopen), inhaaleffecten, kostenstijgingen en het lagere niveau onderhoudskosten (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) zijn realistische verklaringen. Betere onderbouwing van budgetten is nodig om meer grip te krijgen op de interne beheersing en een goede informatievoorziening.
- 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 druk op de exploitatiekasstromen. De afschaffing van de verhuurdersheffing wordt gedempt door een hogere winstbelasting. Door scherpere in de kasstroomprognoses en strakke interne afstemming op het gebied van projecten worden exploitatie en investeringskasstromen beheerst. Een interne fiscale commissie heeft als doel een goede interne beheersing van alle relevante fiscaliteiten, aangifteproces en verandering in

wetgeving te monitoren. Alwel heeft in 2021 een tax control framework ontwikkeld waarmee vanaf 2022 de belangrijkste fiscale risico's kunnen worden gemonitord.

Operationeel

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

- Datamanagement staat hoog op de agenda, mede ingegeven door alle kansen om data te benutten voor het verbeteren van producten, diensten en klantervaring. Datamanagement heeft een strategische positie en een sterke relatie met informatiemanagement en procesmanagement. Om de datakwaliteit te verbeteren, wordt het stappenplan datakwaliteit van Aedes gevolgd en is er een data-adviescommissie die met verbeteringen aan de slag gaat.
- 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 al eerder gestart en wordt vanaf 2022 getrokken door een adviseur Klantdienstverlening. De leverbetrouwbaarheid van ketenpartners en leveranciers blijft een hoog risico om de klantdienstverlening op peil te houden.
- De trage voorbereidingsprocedures blijven een hoog risico om nieuwe woningen te realiseren voor Breda, ondanks de druk die door de Alliantie wordt uitgevoerd.
- De stijgende energieprijzen in relatie tot het ophalen van voldoende participatie bij verduurzaming of aansluiten op warmtenetten geeft zorgen. Terwijl de warmtevraag wel wordt gereduceerd, wordt er ook verwacht dat er argwaan is of de verbeteringen leiden tot kostenreductie in de huidige energiemarkt.

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, preaction review controls).

Aan de achterkant wordt dit geborgd door dit onderwerp mee te nemen in het jaarlijkse interne controleplan. Hierbij controleren we of de processen op de juiste manier worden nageleefd. Als extra middel in het kader van interne beheersing hanteren we een management control framework (MCF) gehanteerd.

Monitoring

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

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

Focus op integraliteit

De belangrijkste bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door bestuur en managementteam. Bij enkele processen waren aanvullende beheersmaatregelen nodig en zijn deze aangevuld. Er zijn nu een paar processen onderhanden die worden geactualiseerd omdat er veranderingen zijn doorgevoerd. Bij de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico-oorzaken benoemd en in de risicomatrix-sturingen en controles vastgelegd. Onderdeel hiervan zijn ook de interne beheersmaatregelen vanuit de fraude-risicoanalyse. Deze worden integraal onderdeel van de procesbeschrijving. Fasegewijs wordt er steeds meer procesmatig gecontroleerd en dit zal een steeds

groter aandeel uitmaken van het interne controleplan. De procesbeschrijvingen zijn de basis om deze vanuit de tweede lijn (Bedrijfscontrol) te toetsen en te verbeteren.

Effectiviteit van het systeem van risicobeheersing

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

Gebeurtenis na balansdatum: cyberaanval op systeem Alwel

Op 27 maart 2022 is er een cyberaanval op het systeem van Stichting Alwel ontdekt. Er is direct actie ondernomen om de systemen, gegevens en back-ups veilig te stellen. Op moment van schrijven zijn we druk bezig met het herstel van onze systemen. De oorzaak van de cyberaanval wordt nog nader onderzocht.

In ons systeem slaan wij allerlei gegevens op. Uit het eerste onderzoek blijkt dat er gegevens van een klein aantal huurders en van (oud-)medewerkers (deels) is ingezien of opgeslagen door de daders. Hier is sprake van een datalek. Wij hebben hierover op verschillende momenten gecommuniceerd (zowel intern als extern), daarnaast hebben wij melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Daarnaast is ook aangifte gedaan bij de politie. Ook hebben alle huurders van Stichting Alwel een brief op hun huisadres ontvangen.

Ons systeem is door deze aanval tijdelijk niet beschikbaar geweest. De systemen worden stap voor stap hersteld. Dit betekent dat wij onze dienstverlening gedurende deze tijd hierop hebben moeten aanpassen.

In het volgende jaarverslag doen we verslag van de uiteindelijke omvang en impact van deze aanval.

In control-verklaring

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

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

Alwel heeft in 2021 al haar belangrijkste processen beschreven en vormt daarmee de basis om vanuit de tweede lijn deze te toetsen en continu te verbeteren. Het strategisch risicomanagement is doorgezet voor 2021 met een actualisatie van de risico's op kans en impact, en aanvullende risico's zijn benoemd. Het operationeel risicomanagement wordt vormgegeven bij het tactisch management. De frauderisico is getoetst in de organisatie waarbij de kans en impact opnieuw is besproken. In het kader van de interne beheersing is een management control framework actief waarin de actualiteit van de manier van sturen, de onderliggende beleidsstukken en de statuten worden beheerst.

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

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

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing en control van Alwel adequaat zijn en in het verslagjaar 2021 hun werking hebben gehad.

Roosendaal, 18 mei 2022, getekend conform origineel,

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

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

Bericht van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De maatschappelijke opdracht van Alwel is onverminderd hoog. Er liggen grote opgaven op het gebied van onder meer betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Het afgelopen jaar is de inzet om tot deze maatschappelijke prestaties te komen weer onverminderd groot geweest. Het is hierbij de uitdaging om binnen een verantwoord financieel kader blijvend die optimale maatschappelijke meerwaarde te leveren. De Raad van Commissarissen (RvC) toetst de door het bestuur hierin gemaakte keuzes.

De RvC ziet dat er sprake is van een overspannen woningmarkt met een groot woningtekort. Er is meer nodig in alle categorieën waarin we als Alwel actief willen zijn: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Voor de lange termijn richt Alwel zich dan ook op een groot investeringsprogramma. Daartoe is in de afgelopen jaren al hard gewerkt aan de voorbereiding om de bouwproductie te verhogen. De externe omstandigheden, zoals beschikbaarheid van grondposities, maken dit, samen met onze verduurzamingsambitie, tot een serieuze uitdaging. De RvC steunt de Raad van Bestuur (RvB) hierin en volgt de ontwikkelingen nauwlettend.

De RvC realiseert zich dat er met het vervallen van de verhuurdersheffing (als onderdeel van het regeerakkoord) een grotere maatschappelijke opdracht is uit te voeren door de woningcorporaties. Voor Alwel zal de investeringsopgave in nieuwbouw en verduurzaming verhoogd en versneld worden. Op leefbaarheid, wonen en zorg, en betaalbaarheid worden ook extra prestaties verwacht. Dat vraagt de komende twee decennia veel van Alwel en van de partners van Alwel zoals huurders, gemeenten en partners op terrein van wonen en zorg. Alwel zal zich het komende jaar moeten voorbereiden op deze opdracht. De RvC zal enerzijds het bestuur en de organisatie raad, advies en steun bieden en zal er anderzijds scherp op toezien dat deze grote maatschappelijke opdracht tot stand komt binnen de financiële ruimte die is ontstaan.

Naast de investeringsbeslissingen ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw, het groot onderhoud en de verduurzaming in de drie steden, hadden het traject dat in 2021 is gestart om te komen tot een nieuw ondernemingsplan, het risicomanagement en de casus Vestia de bijzondere aandacht van de RvC.

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 2021 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. Deze nieuwe Governancecode is aanleiding geweest om een gezamenlijke visie van bestuur en RvC op besturen en toezichthouden en een visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen in een samenhangend document te formuleren. De visies zijn door RvC en RvB uitgebreid besproken, aangescherpt en in 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 terug te vinden op de website van Alwel. Deze documenten worden begin 2022 waar nodig in lijn gebracht met de nieuwe geldende wet- en regelgeving.

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 uitgangspunt, waarbinnen de drie vestigingen de lokale oriëntatie vormgeven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bepaling 3.29 Ontstentenis of belet bestuur

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

Jaarlijkse evaluatie

In de zelfevaluatie over 2021, die fysiek en onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden, is teruggeblikt en vooruitgeblikt.

Terugblik op 2021

Er is met elkaar gereflecteerd op het functioneren van de RvC en de governance. Er is een open en comfortbiedende houding vanuit het bestuur en de organisatie met goed ingerichte informatie. De RvC ervaart een goede sfeer en veiligheid om de eigen rol te vervullen. Er is ook tevredenheid over de inzet van de remuneratiecommissie en auditcommissie.

De behoefte aan inhoudelijke verdieping en ruimte bieden aan verschillende deskundigheden is aan bod gekomen bij het voorbereiden van het nieuwe ondernemingsplan en de strategische sessie. De netwerkrol van de RvC heeft iets minder aandacht gekregen, waarbij de belemmeringen vanwege corona ook een rol hebben gespeeld.

Vooruitblik naar 2022

Alwel staat aan de vooravond van enkele veranderingen in de samenstelling van de RvC. In dat kader is stil gestaan bij de ontwikkelingen die de RvC de komende periode ziet en welke betekenis deze kunnen hebben voor de verdere ontwikkeling van de RvC. Op basis hiervan zijn de accenten benoemd voor de komende periode voor de klankbord- en adviesrol van de RvC en de doorontwikkeling en professionalisering van de RvC.

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.

Het jaar 2021 was het laatste jaar van het eerste Alwel Ondernemingsplan. Er is gestart met een traject om tot een nieuw ondernemingsplan te komen. De RvC is uitgebreid betrokken in dit traject. De jaarlijkse strategiesessie van RvC, RvB en MT is in 2021 gewijd aan verdieping op de thema's van het nieuwe ondernemingsplan.

Toezichtskader en besluitvorming

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

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

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

De RvC heeft gemiddeld een tweemaandelijks vergadercyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2021 zeven keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de vaststelling van de visie van het bestuur en RvC Alwel op besturen en toezichthouden
- de vaststelling van de visie van het bestuur en RvC Alwel op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen
- de herbenoeming van bestuurder de heer K.M.A. van Dongen per 1 januari 2022 voor een periode van vier jaar
- de jaarrekening 2020 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2020 van Alwel
- het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2020
- de prestatieafspraken en beoordeling over 2021 van de RvB
- de honorering voor 2022 van de RvB en RvC
- er is goedkeuring verleend aan:
 - de jaarrekeningen 2020 van de deelnemingen
 - de bedrijfsbegroting 2022 van Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de (meerjaren)begroting 2022 van Alwel Diensten B.V.
 - de fusie tussen Alwel Holding B.V. en De Fundatie B.V. in het kader van optimalisatie van de BV-structuur
 - de leningruil Vestia

- de onherroepelijke volmacht in het kader van de implementatie van het strategisch programma van het WSW
- een aantal bestuursbesluiten, te weten
 - investeringsvoorstellen:
 - gebiedsontwikkeling Klavers Jansen in Breda
 - renovatie 59 woningen De Grient, fase 1 in Etten-Leur
 - 30 woningen Van Bergenpark in Etten-Leur
 - 25 appartementen De Mandt in Teteringen
 - aankoop Gageldonksestraat 20 te Breda

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen zijn zodanig ingericht dat ruimte over blijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2021 zijn de volgende thema's behandeld:

- circulariteit en houtbouw
- beleidswaarde / marktwaarde

In 2021 is een aparte sessie gewijd in het kader van de gebiedsontwikkeling Klavers Jansen in Breda.

De RvC is tijdens de jaarlijkse tweedaagse van de RvC met een afvaardiging van het College van B&W van de gemeente Roosendaal en de gemeente Breda in gesprek gegaan over de woningmarkt en volkshuisvesting. Verder stond deze tweedaagse, naast kennisontwikkeling, in het teken van de themaonderwerpen digitale strategie Alwel en het onderhoudsbeleid. Daarnaast is bezoek gebracht aan diverse projecten van Alwel.

Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door de heer M. Cornelis en mevrouw I.K.L. de Jong. De heer Cornelis vervult de voorzittersrol van de auditcommissie.

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

- de structurele oplossing van Vestia – bijdrage leningruil
- de update van het risicomanagement
- het interne controleplan 2021 van Alwel
- de jaarrekening 2020 van de TI en de jaarrekeningen 2020 van de deelnemingen
- beleidswaarde begroting 2021
- de implementatie van het strategisch programma van het WSW, waaronder de onherroepelijke volmacht
- (de voortgang van) het treasuryjaarplan 2021
- de managementrapportages
- het auditplan en de managementletter van de accountant
- de bedrijfsbegroting 2022
- de evaluatie van de accountant
- de fusie tussen Alwel Holding B.V. en De Fundatie B.V. in het kader van optimalisatie van de BV-structuur

Ten behoeve van toekomstige digitaliseringsambities en datastrategie is uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen op I&A gebied en voor Alwel in het bijzonder.

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 rolaanpassing van de treasuryfunctie van Alwel
- de rapportage 2020 van het intern controleplan
- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2021
- de herziene mandateringsregeling

- de toezichtbrieven 2020 en 2021 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- de brieven van het WSW over de borgingsruimte en het risicoprofiel van Alwel

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 2021 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2021
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC
- de herbenoemingsprocedure van bestuurder K.M.A. van Dongen

In verband met het aflopen van de benoemingstermijn van bestuurder K.M.A. van Dongen per 1 januari 2022 is begin 2021 de herbenoemingsprocedure door de remuneratiecommissie opgestart. De profielschets van het bestuur is herijkt, waarna een zorgvuldig herbenoemingsproces is doorlopen. Op basis van een evaluatie van het functioneren van de heer Van Dongen, de prestaties van de afgelopen jaren en de bestuurlijke opgave de komende jaren, is de heer Van Dongen na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties herbenoemd per 1 januari 2022 voor een periode van vier jaar.

Onderwerpen van bespreking

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

- risicomanagement
- analyse Aedes benchmark 2020
- de inrichting en aansturing van de afdeling Strategie & Waardesturing
- de strategiebrief begroting 2022
- scenarioplanning
- tot slot is de samenstelling van de RvC als gevolg van vacatures die in 2022 en begin 2023 ontstaan met elkaar besproken. In 2022 wordt hieraan vervolg gegeven.

Permanente Educatie / kennisontwikkeling

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

Indien in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten meegenomen worden naar het 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 2021 is deze collectieve PE gewijd aan de wijzigingen in de Woningwet en governance ontwikkelingen.

Voor 2021 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten in 2020 (excl. meegenomen PE-punten 2019)	Aantal behaalde PE-punten in 2021 (excl. meegenomen PE-punten 2020)
De heer H. Bouteibi	10	3
De heer E. de Bruijn	10	8
De heer M.C. Cornelis	6	13
Mevrouw I.K.L. de Jong	18,5	6
De heer G.J. Lokerse	13	17
Mevrouw K. Timmermans	13	14
Mevrouw R. Zwart	25	35

Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

Accountant

De controle van de jaarrekening 2021 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.

In 2018 is voor vier boekjaren (tot en met boekjaar 2021) opdracht verleend aan Deloitte voor de controle van de jaarrekening. Jaarlijks heeft een evaluatie plaatsgevonden van de werkzaamheden van de accountant. Met 2021 als laatste jaar van de lopende controleopdracht heeft, conform het reglement van de auditcommissie, een grondige beoordeling van de externe accountant door het bestuur en de auditcommissie plaatsgevonden. Daarbij is ook aandacht besteed aan de natuurlijke adviesfunctie en betrokkenheid van de accountant. Deze evaluatie heeft tot een goede beoordeling geleid. De accountant is deskundig, voldoende kritisch en geeft goede adviezen. Over verlenging van de controleopdracht wordt begin 2022 besloten door de Raad van Commissarissen.

Huurdersorganisaties

Er is mede dankzij de inzet van de commissarissen op voordracht van de huurders een open relatie met de huurdersorganisaties HAR, HBV Etten-Leur en CHAB, de contacten zijn positief. Er zijn drie huurderscommissarissen die ieder voor één van de vestigingen de rol van huurderscommissaris vervullen. Dat biedt continuïteit en directe betrokkenheid voor de huurdersorganisaties.

Daarnaast zijn de commissarissen op voordracht van de huurders op de hoogte gebleven van de onderwerpen van de huurdersorganisaties door het bijwonen van de vergaderingen, dan wel door middel van vergaderverslagen. Op deze wijze hebben zij met name het overleg kunnen volgen over de portefeuillestrategie van Alwel, de visie op leefbaarheid, het twee hurenbeleid, het jaarplan en begroting 2021 van Alwel, de voortgang op de inzet van het budget van de fusiemeerwaarde, de voortgang van de prestatieafspraken 2021, de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen HAR en CHAB en de specifieke projecten en onderwerpen per vestiging.

Het doet de RvC goed te zien dat de huurdersorganisaties in dit wederom 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 (dienstverlening in de wijken en gevolgen voor huurders), de voortgang van de fusiemeerwaarde, stand van zaken huurverhoging / huurverlaging / huurbevriezing, het nieuwe ondernemingsplan, de nieuwbouwplanning, tijdelijke huisvesting, visie op leefbaarheid, twee

hurenbeleid, de rechtstreekse intake bij Onderhoudspartners, het jaarplan en begroting 2021 van Alwel en de afronding van de leningruil Vestia.

Tot slot heeft de RvC ook kennis genomen van de prestatieafspraken die tussen de huurdersorganisaties, Alwel en de gemeenten zijn gemaakt.

Verder heeft in 2021 de (fysieke) kennismaking plaatsgevonden van de huurdersorganisaties (afvaardiging) met de nieuwe commissarissen, die in 2020 zijn benoemd. Vanwege corona kon deze kennismaking pas in 2021 plaatsvinden.

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, de daaraan gerelateerde zaken en lessen voor het toekomstig werken binnen Alwel, de implementatie van de veranderingen in het Dagelijks Onderhoud, het jaarplan 2021 van de OR, de interne evaluatie OR-Bestuur en diversiteit in de organisatie.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2021 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 Vestia, het Woonakkoord, de evaluatie van het sociaal plan Alwel, het jaarverslag 2020 van de OR, het arbobeleid, de collectieve prestatieafpraak 2022, de herbenoeming van bestuurder K.M.A. van Dongen, de verkiezingen van de OR in 2022, de bedrijfsbegroting 2022 en het ondernemingsplan.

Tevens is kennis genomen van de instemmingsaanvraag aan de OR over het werving- en selectiebeleid en het ongevraagd advies van de OR over het opnemen van studentenbeheer in het gebiedsteam Breda.

Samenstelling

De RvC is divers samengesteld met een juiste mix van beschikbare kwaliteiten en competenties. In dat kader zijn in 2020 bewust enkele jonge commissarissen geworven met beperkte toezichtervaring om hen de kans te bieden zich in deze rol te ontwikkelen. Er is goede ervaring met deze ingestoken strategie. Met hun bijdragen en frisse blik is de RvC als totaal krachtiger geworden. Dit draagt bij aan een goed functionerend toezicht.

De samenstelling van de RvC per 31 december 2021 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemingsdatum	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° 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° termijn)	CFO Pro Industry

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemingsdatum	Aftredend	Hoofdfunctie
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Lid RvC / lid auditcommissie	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/ bedrijfsleven Nevenfuncties: Lid RvC De Woonmensen Klein commissariaat: UFA (United Fish Auctions) Lid Investment Committee ARC Fund 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. Lokser 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 Geen nevenbetrekkingen	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 Buurtstroom (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 is een bepaald aantal deskundigheden nodig, te weten deskundigheid op volkshuisvestelijk gebied, financieel-economisch gebied, governance, risk en compliance, deskundigheid op het gebied van investeringsprojecten en gebiedsontwikkeling, deskundigheid op maatschappelijk gebied en actuele kennis en ervaring op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De commissarissen functioneren als klankbord voor de RvB op diverse (deel)terreinen van beleid.

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

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd vervullen hun taak zonder mandaat van degenen door wie zij zijn voorgedragen en onafhankelijk van de bij de organisatie betrokken deelbelangen. De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een

vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichtfunctie. De vergoeding voldoet aan de WNT en blijft binnen de door de VTW gestelde beroepsregel bezoldiging commissarissen. De totale beloning in 2021 bedroeg € 126.250,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 25.150,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 16.850,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij de prestatieafspraken 2021, 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, 18 mei 2022, getekend conform origineel,

De heer G.J. Lokerse

Voorzitter Raad van Commissarissen

1. Het profiel van Alwel

1.1 We zijn harder nodig dan ooit

Als corporatie hebben we een belangrijke rol in de maatschappij. We verwachten dat er de komende jaren meer mensen in onze doelgroep(en) terecht komen, de tweedeling in de samenleving scherper wordt en dakloosheid een steeds groter probleem wordt. Zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen helaas alsmat 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. Kortom, onze maatschappelijke opgave wordt steeds groter.

Al onze doelgroepen hebben moeite om betaalbare woonruimte te vinden. We richten ons niet alleen op de primaire en secundaire doelgroepen en de lage middeninkomens, maar ook op het segment middeldure huur en het betaalbare koopsegment. De opgave om betaalbare nieuwbouw te realiseren blijft daarmee groot. De haalbaarheid van de investeringen die we hiervoor moeten doen, staat echter onder druk: de prijzen van grondkosten, bouw- en onderhoudskosten stijgen. Ook de belastingdruk die de overheid ons oplegt, wordt steeds zwaarder.

Ondanks deze grote uitdagingen blijven we kiezen voor het invullen van onze groter wordende maatschappelijke opgave. We blijven hierin investeren, net zolang tot onze toezichthouders aangeven dat de (financiële) grens bereikt is. Als buurtcorporatie die middenin de samenleving staat, gaat de maatschappelijke opgave ons namelijk aan het hart. Samen met onze partners en huurders zoeken we naar antwoorden op complexe vraagstukken en dilemma's. We zijn harder nodig dan ooit.

1.2 Onze missie en strategische doelen

Fijn wonen, daar werken we aan. Vooral voor degenen die dit moeilijk zelf voor elkaar krijgen. We bieden voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal in buurten waar bewoners zich goed voelen. Samen met bewoners en partners werken we aan een fijne woonomgeving in wijken en buurten. We geven ruimte waar dat kan en zijn aanwezig waar nodig.

De basis voor de dingen die we doen, zijn bovenstaande missie en de strategische doelen uit ons ondernemingsplan 2018+. Deze doelstellingen hebben betrekking op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, differentiatie van wijken en klantdienstverlening:

- 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.

In 2021 zijn we gestart met een traject om te komen tot een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren. Dit traject doorlopen we in nauwe samenwerking met onze partners, zoals huurders, gemeenten en organisaties in wijk en buurt.

Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we in 2021 op basis van het jaarplan aan onze doelen hebben gewerkt.

1.3 Doen, durven en denken

Net als in 2020 hebben we ons in 2021 vooral gefocust op het uitvoeren van projecten en ideeën die al op stapel stonden. Denk hierbij onder andere aan het bouwen van nieuwe woningen, het uitvoeren van groot onderhoud/renovaties, het op stoom houden van de duurzaamheidsaanpak, het realiseren

van de fusie meerwaarde en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten, samen met onze partners.

We durven projecten aan te gaan, want we proberen 'gewoon'. We starten op kleine schaal met het uitrollen van goede ideeën en draaien pilots. We leren van elkaars successen, maar ook van onze fouten. Lef tonen is ook zeker van belang gezien de diverse en ook soms tegengestelde bewegingen die we om ons heen zien. Komt de focus op lokaal te liggen of juist breder? Veert onze economie op of komen we in een recessie terecht? Zoeken organisaties elkaar steeds meer op of wordt het ieder voor zich? In paragraaf 1.5 gaan we hier nader op in.

Ook vormen we met het oog op de toekomst visies op belangrijke thema's zoals het bedienen van de verschillende inkomensgroepen, de instroom in wijken en buurten (differentiatie), een integrale kijk op wonen en zorg, en ons verdienmodel en daarbij de klem van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Onze omgeving vraagt het van ons en we hebben er de mensen en middelen voor.

1.4 Ontwikkelingen in de lokale markt

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

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal woningen	8.129	4.946	8.995	22.070
Aantal verhuureenheden	9.809	5.485	10.600	26.032
Eengezinswoningen	35%	64%	55%	50%
Appartementen	65%	36%	45%	50%

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.

Er is sprake van een concentratie van kwetsbare groepen, extramuralisering en statushouders. We experimenteren met intakegesprekken, het doorbreken van de eenzijdigheid door gedifferentieerde instroom en aanpak van woonfraude. Ook kijken we naar de inrichting van leefbaarheidsdossiers en hanteren we de-escalatiekaarten om een standaard voor alle vestigingen te kunnen hanteren.

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 is de afgelopen jaren hoog opgelopen en stabiliseert zich op een hoog niveau. Het aantal unieke woningzoekenden stijgt.

Onze vrijkomende woningen bieden we aan via Klik voor Wonen.

1.5 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt

We zien heel veel gebeuren. Komen we in een economische recessie terecht of veert onze economie weer op? Zoeken organisaties elkaar meer op in samenwerkingsverbanden of wordt het ieder voor zich?

Op lokaal en regionaal niveau constateren we het volgende:

- De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Daarbij zien we een grotere tweedeling en een groeiende groep ouderen met een zorgbehoefte. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties pakken we dit vraagstuk voor nu en in de toekomst op.
- Dakloosheid/woningnood loopt snel op en niet alleen bij de gebruikelijke groep van verslaafden, GGZ en immigranten, maar juist ook bij jongeren en mensen met een inkomen (economisch daklozen).
- We zien steeds meer kwetsbare bewoners in onze wijken, zeker daar waar de draagkracht van buurten afneemt.
- Zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen niet af.

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

- Het Klimaatakkoord was het startsein voor de verduurzaming van Nederland. Corporaties hebben daarin een belangrijke voortrekkersrol. We zetten ons duurzaamheidsbeleid om in daadwerkelijke acties. Dat is financieel gezien een grote opgave. Door gestegen energieprijzen zien ook onze huurders het belang en de noodzaak van verduurzaming en klimaatadaptatie. Om acceptabele woonlasten te kunnen blijven garanderen, moet het tempo van verduurzaming daarom omhoog.
- De afschaffing van de verhuurdersheffing geeft gelukkig weer meer ruimte voor de noodzakelijke investeringen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en de wijkaanpak.
- De prijzen van grondkosten, bouw- en onderhoudskosten blijven echter op een hoog niveau. Dit blijft de haalbaarheid van onze investeringen onder druk zetten.
- Qua geopolitiek zitten we in een onzekere situatie. Dit zorgt voor langdurige inflatiestijging, kosten- en renteverhoging. Dit maakt de positie van corporaties onzeker.

1.6 Samenwerking met 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 langjarige samenwerking in de wijken en buurten. De onderlinge vertrouwensrelatie is sterk en wortelt steeds dieper in de organisatie tot en met het niveau van de medewerkers in de wijk.

Met de huurdersverenigingen hebben we een vergaand participatietraject opgebouwd waarin zij beschikking hebben over een deel van onze investeringsbudgetten. Deze budgetten zijn voortgekomen uit de fusie van 2018. Ook in 2021 maakten de huurdersverenigingen weer mooie en weloverwogen keuzes, waarin we zien dat ze de maximale verantwoordelijkheid nemen om de budgetten goed te besteden, zie hiervoor ook paragraaf 1.9. Deze manier van samenwerken is erg bijzonder en bevalt ons allemaal goed. We zijn een evaluatietraject gestart om ervoor te zorgen dat we deze vorm van samenwerking goed inbedden in ons nieuwe ondernemingsplan dat we vanaf 2022 gaan voeren.

De essentie van de prestatieafspraken

In Breda hebben we ons vooral richting de gemeente ingezet om onze positie met betrekking tot het verkrijgen van grondposities te versterken. Ook zijn er mooie stappen gezet in het realiseren van een soort gereedschapskist voor klimaatadaptatie in de wijken. In Verbeter Breda zetten we ons met langdurige afspraken in om de ruimtelijke segregatie en kansenongelijkheid tegen te gaan.

In Etten-Leur hebben we vooral gewerkt aan locaties voor tijdelijk wonen en de woningbouwproductie na 2024. Samen met de gemeente bepalen we welke wijken onze aandacht nodig hebben. Etten-Leur is een gedifferentieerde stad en de wijkaanpak is daarop afgestemd. De begeleiding van kwetsbare bewoners verloopt goed. We richten ons steeds meer op het kunnen leveren van langdurige zware zorg in de wijken.

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

1.7 Betaalbaarheid en huurverhoging

We zijn er voor onze doelgroep: mensen met een lager inkomen, maar daar waar nodig ook mensen met een middeninkomen. We zorgen ervoor dat onze sociale woningen zoveel mogelijk worden bewoond door degenen die dat echt nodig hebben. Al jaren geven we daarom aan betaalbaarheid de hoogste prioriteit. We houden de huurprijzen zo laag mogelijk en verzorgen maatwerkoplossingen zoals betalingsregelingen en uitstel van huurbetaling voor de groep huurders die het moeilijk heeft. De afgelopen jaren hebben we in Breda, Etten-Leur en Roosendaal slechts een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd voor alle woningen, behalve in 2021.

In 2021 besloot de overheid vanwege de coronacrisis om de huurprijzen voor huurders van sociale huurwoningen niet te verhogen met het inflatiepercentage van 1,4%. Tot 1 juli 2022 behouden huurders daarom dezelfde huurprijs. Ook heeft er een eenmalige huurverlaging plaatsgevonden voor de groep huurders van sociale huurwoningen met een relatief laag inkomen en een hoge sociale huur. Bij ons ging het om ruim 2.000 huurders. Ook deze huurprijs geldt tot 1 juli 2022. 31% van de eenmalige huurverlagingen belandde in Breda, 24% in Etten-Leur en 45% in Roosendaal.

Huurders in de vrije sector hebben wel een huurverhoging gekregen. De stijging van hun huur was gelijk aan het inflatiecijfer. Deze keuze hebben we in overleg met de huurdersverenigingen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal gemaakt.

1.8 Verhuureenheden per 31 december 2021

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.129	499	87	8.665
Nieuwbouw	0	0	0	0
Terugkoop	11	0	0	11
Verkoop	-6	0	0	-6
Sloop	0	0	0	0
Overig	0	-41	0	-41

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2021 op € 561,62. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 69,86%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 678,66. Van alle woningen had 88% 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	4.946	12	336	5.294
Nieuwbouw	0	0	0	0
Terugkoop	1	0	0	1
Verkoop	-2	0	0	-2
Sloop	-36	0	0	-36
Overig	0	0	0	0

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2021 op € 593,53. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 69,38%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 678,66. Van alle woningen had 85% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Roosendaal

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.995	8	464	9.467
Nieuwbouw	11	0	0	11
Terugkoop	4	0	0	4
Verkoop	-1	0	0	-1
Sloop	-84	0	0	-84
Overig	-1	2	57	58

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2021 op € 565,71. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 71,87%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 678,66. Van alle woningen had 88% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

1.9 Huurders aan het stuur

Aan onze drie huurdersverenigingen hebben we budgetten ter beschikking gesteld. Deze afspraak vindt zijn oorsprong tijdens de fusie in 2018 tussen AlleeWonen en WEL. De budgetten zijn gebaseerd op de financiële meerwaarde die de fusie ons heeft opgeleverd. 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: de CHAB koos hierbij voor de locatie Woonakker in Teteringen. Het overleg met de gemeente is hierover opgestart;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Na de inzet op led-verlichting bij appartementencomplexen zet de CHAB zich in 2022 in op een duurzaamheidskeuzepakket voor eengezinswoningen.

In Etten-Leur gaat de aandacht naar:

- de inzet van één maatwerkadviseur en inzet van derden. Via maatwerk worden klantendossiers op het gebied van betaalbaarheid, doorstroming en huisvesting opgepakt. Hier is veel vraag naar en het project loopt goed. De HBV overweegt de inzet van een tweede maatwerkadviseur;
- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten: verdere professionalisering van ELK. Dit project loopt goed en genereert aandacht vanuit andere organisaties;
- de inzet van 2,5 FTE voor het uitvoeren van periodiek klein onderhoud per woning, twee keer per woning in vijf jaar. Dit heeft stil gelegen vanwege de coronacrisis;
- controle op de afhandeling en kwaliteit van reparatieverzoeken door inzet van 1 FTE. Dit verloopt nog enigszins moeizaam;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Hierbij gaat het om extra inzet voor het plaatsen van zonnepanelen die inmiddels bij drie gebouwen op het dak liggen. In 2022 wordt een start gemaakt met woningen;
- een time-out-voorziening voor mensen die het tijdelijk niet aankunnen om zelfstandig te wonen of acuut tijdelijke huisvesting nodig hebben. Dit project komt nog niet goed van de grond en heeft aandacht nodig.

In Roosendaal gaat het om:

- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid: per kalenderjaar 333 woningen uitrusten met zonnepanelen. Dit project loopt goed, de teller staat inmiddels op 150 woningen waarop de zonnepanelen zijn geïnstalleerd.
- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten. Hierop zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.
- periodiek klein onderhoud voor alle woningen, waarbij ook meteen de sociale situatie wordt gescand. Dit wordt opgepakt zodra de situatie rondom corona hiertoe weer ruimte biedt;
- een time-out-voorziening voor mensen die het tijdelijk niet aankunnen om zelfstandig te wonen of acuut tijdelijke huisvesting nodig hebben. Dit project is nog niet opgestart.

Tot nu toe is € 2,6 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. Ook hebben we een extern bureau opdracht gegeven om de inzet van de fusiemeerwaarde te evalueren door middel van interview met betrokken stakeholders.

2. We hebben genoeg geschikte woningen voor onze huurders

Onze opdracht is om zowel meer als anders te bouwen om de krapte op de woningmarkt het hoofd te bieden. In Breda en Etten-Leur is de komende jaren een sterke groei van ons woningaanbod gewenst. In Roosendaal willen we het huidige aantal woningen licht laten groeien, waarbij er wel een transformatie van de voorraad gewenst is. Er is een grote behoefte aan kleine, energiezuinige woningen met een lage huurprijs.

Onze aandacht gaat vooral uit naar mensen met een laag inkomen, maar we willen ook bouwen voor de middeninkomens. Zeker als dat bijdraagt aan meer afwisseling in de wijk. We zien namelijk dat er voor deze groep onvoldoende aanbod in de markt is. Bovendien is de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen die de markt voor deze groep ontwikkelt vaak erg slecht. 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. Voor deze doelgroepen bouwen we tijdelijke woningen.

Tot slot zien we dat de groep (alleenstaande) senioren een steeds grotere doelgroep wordt die langer thuis woont. In 2021 zijn we de seniorenkwaliteit van de huidige voorraad in beeld gaan brengen. Ook onderzoeken we welke woonvormen het meest geschikt zijn voor deze doelgroep. Het gaat hierbij met name om woonvormen die het gat vullen tussen zelfstandig thuis wonen en intramuraal wonen. We verwachten in de toekomst meer behoefte aan woonvormen waar enerzijds zelfstandig wordt gewoond, maar waar zorg toch geclusterd aangeboden wordt.

2.1 Woonruimteverdeling

Onderstaande gegevens zijn opgenomen vanuit het jaarverslag Klik voor Wonen Alwel 2021.

Gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren exclusief bemiddelingen

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Op inschrijfduur	8,2	9,2	7,0	7,8
Verhuring via loting/eerste reageerder	1,8	2,8	1,6	1,9

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	2,8	3,1	2,1	2,5
Verhuring via loting/eerste reageerder	1,3	1,3	0,9	1,1

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

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	= < € 442,46	86	50	158	294
Betaalbaar 1-2 p hh	>€ 442,46 en =<€ 633,25	261	108	241	622
Betaalbaar 3+p hh	>€ 633,25 en =<€ 678,66	44	20	35	100
Bereikbaar	>€ 678,66 en =<€ 752,33	6	3	3	13
Vrije sector	> € 752,33	1	0	0	1
		398*	181	437	1.030

Alwel verhuurde daarnaast via Klik voor Kamers 172 studenteneenheden in Breda, op één na allemaal aan huishoudens met een primair inkomen.

Toewijzingen aan secundaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	= < € 442,46	3	3	1	7
Betaalbaar 1-2 p hh	>€ 442,46 en =<€ 633,25	41	6	20	70
Betaalbaar 3+p hh	>€ 633,25 en =<€ 676,66	17	2	17	36
Bereikbaar	>€ 676,66 en =<€ 752,33	75	63	61	206
Vrije sector	> € 752,33	3	3	10	16
		139	77	109	335

*Totaal is inclusief Drimmelen en Moerdijk

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 (€ 633,25 prijspeil 2021). 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 nultredekwiteit, één/twee slaapkamers, en inkomens- en huurprijsdifferentiatie opgeschreefd.

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 vitale en levendige overleggen. In Breda zijn afspraken voor de periode 2019-2023 gemaakt, in Etten-Leur voor de periode 2018-2022 en in Roosendaal per 2021 voor de periode 2022-2025. In alle gemeenten werken we de prestatieafspraken uit in zogenaamde jaarschijven. Nagenoeg alle prestaties zijn daarin belegd. De prestatieafspraken betreffen overigens niet alleen de portefeuillestrategie, maar ook andere beleidsthema's, zoals leefbaarheid, wijkontwikkeling, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg.

Per gemeente houden we woningen beschikbaar in de verschillende huurprijsklassen conform wensportefeuille (zie onderstaande tabellen). Door de eenmalige huurverlaging en huurbevrozing van 2021 zijn er 2.000 woningen in huurprijs omlaag gebracht en deze vallen nu in de categorieën betaalbaar 1 en betaalbaar 2. Deze beweging draagt in positieve zin bij aan de wensportefeuille, waarbij een uitbreiding van de voorraad in klasse betaalbaar 1 en betaalbaar 2 gewenst is. Maar allereerst is het natuurlijk goed nieuws voor de huurders die hiervan gebruik hebben kunnen maken.

Huidig	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Bereikbaar	Vrije sector
Breda	1.307	5.154	703	693	286
Etten-Leur	600	3.008	575	558	203
Roosendaal	1.593	5.285	984	779	348
Totaal	3.500	13.447	2.262	2.030	837

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

De Alliantie Breda

In Breda kennen we een jarenlange samenwerking op het gebied van prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, de gemeente, Alwel, WonenBreda en Laurentius. Deze samenwerking verloopt al jaren naar wens. De belangrijkste speerpunten die in de prestatieafspraken tot en met 2023 zijn vastgelegd, zijn: betaalbaarheid van wonen, leefbaarheid van wijken, versnelling van de bouwopgave, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid.

Begin 2022 krijgen de jaarschijven uit de Alliantie een update. De meeste afspraken zijn belegd of lopen op schema. Een nieuw aandachtsgebied is het komen tot langdurige afspraken om de ruimtelijke segregatie en kansenongelijkheid tegen te gaan: Verbeter Breda. Dit zal deels overlappend zijn met de samenwerking op het gebied van veiligheid en leefbaarheid binnen Alliantieverband.

Er is extra aandacht nodig voor het vinden van huisvesting voor zorgmijders met leefbaarheids- of veiligheidsrisico voor hun omgeving, het realiseren van 100 tot 150 tijdelijke woningen, het inzetten van actief beleid om minimaal 250 betaalbare huurwoningen op te leveren tot en met 2022 en het vertalen van de beleidsontwikkelingen op het gebied van fraudebestrijding en ondermijning naar aanpakken en achterliggende convenanten.

Prestatieafspraken Etten-Leur

In Etten-Leur werken we sinds 2017 met het kader Prestatieafspraken 2018-2022. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over voldoende aanbod voor de doelgroepen, (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.

Mede op basis van de notitie woningmarkt zijn de prestatieafspraken voor 2022 gemaakt. Hierin is extra aandacht voor nieuwbouw op de korte termijn, nieuwbouw op de lange termijn en het toevoegen van tijdelijke woningen. In de prestatieafspraken is ook aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen nu we stoppen met de sociale urgentie. Hiermee brengen we meer balans in de verdeling van de huisvesting van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.

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

Woonagenda en Woonconvenant Roosendaal

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

Op basis van de Woonagenda, die in het najaar van 2021 is vastgesteld, is een Woonconvenant voor de periode 2022-2025 opgesteld. In dit convenant leggen de gemeente, de huurdersorganisatie, Stadlander en Alwel vast met welke onderwerpen de komende jaren aan de slag gegaan wordt.

2.3 Aanbod voor lage middeninkomens

Niet alleen onze doelgroep van beleid heeft continu onze aandacht nodig. Ook andere, in de knel zittende doelgroepen, moeten beter bediend worden. Zo is er onvoldoende aanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen, maar ook de prijs-/kwaliteitverhouding van deze woningen is vaak erg slecht.

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 (woningen met een huurprijs € 752,- en € 1.000,-). Dit doen we ook om voor meer differentiatie in wijken of woongebouwen te zorgen. In sommige buurten is het aanbod van woningen en de toestroom van lage inkomens te eenzijdig opgebouwd. Het bieden van woonkansen voor middeninkomens kan die eenzijdigheid doorbreken.

In 2021 hebben we 40 van de 1.370 sociale huurwoningen aangeboden aan 19 huurders met een middeninkomen en 21 woningen aan huurders met een hoger inkomen. In 10 gevallen was daarvoor een bijzondere reden, zoals herstructurering. 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 voorrangregeling zien we dat niet veel middeninkomens instromen als daar niet direct op gestuurd wordt.

2.4 Nieuwe woningen bouwen

We werken aan onze voorraad woningen, zodat we nu en in de toekomst zo goed mogelijk voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen. Deels worden deze woningen ingezet voor bijzondere doelgroepen (zorgvragers, vergunninghouders en dak- en thuislozen). Dat geldt ook voor de nieuwbouw die we in voorbereiding hebben.

In eerste instantie wilden we tot 2024 803 nieuwe woningen bouwen. In 2019 en 2020 hebben we hiervan 135 woningen opgeleverd. De acquisitie van nieuwe projecten verloopt echter moeizaam. We blijven volop op acquisitie inzetten en zijn ook een traject gestart om naar andere oplossingen te kijken, zoals het optoppen van complexen of het aanbouwen tegen bestaande complexen.

Eind 2023 verwachten we nu in totaal 666 woningen op te leveren. Daarmee gaan we de doelstelling van 803 op te leveren woningen tot 2024 niet halen.

We leveren in 2021 50 nieuwe woningen op en bereiden de nieuwbouw van 261 woningen voor 2022 voor.

We hebben in 2021 in totaal 13 woningen opgeleverd (in Roosendaal).

De projecten in uitvoering verlopen naar tevredenheid en grotendeels conform planning. In 2022 verwachten we deze projecten op te leveren: Stationsplein, Tilia, het Kompas en Meidoornstraat, en in 2023 deze projecten: het Withof, Kloostervelden, de tijdelijke woningen aan het Withof, 't Hoffstraat, een deel van de woningen in de Josephwijk, de verbouwing van de Brugstraat en Burgemeester Prinsensingel, en de tijdelijke woningen in Flaviadonk.

Nieuwbouw Breda

In 2021 hebben we in Breda geen nieuwbouw opgeleverd. De volgende nieuwbouwprojecten zijn sinds 2021 in uitvoering:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Meidoornstraat	24 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Deze woningen zijn in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd.
Totaal	24			

De volgende nieuwbouw is in voorbereiding:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Uitoord	12 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	Sociale huur	We verhuren dit nieuwbouwcomplex in samenwerking met de Stichting vASStgoed. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden. Er loopt een participatietraject met de wijk. We hopen de woningen in 2024 op te kunnen leveren.

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Klavers Jansen	64 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over: 54 DAEB en 10 niet-DAEB.	54 sociale huur en 10 middeldure huur	De koopovereenkomst van de grond is met de gemeente getekend en het bestemmingsplanproces is opgestart. We werken het project binnen het Consortium verder uit en hopen de woningen in 2024 op te leveren.
Stationslaan	53 appartementen	Realiseren appartementen-complex op locatie oude Harley-winkel.	Sociale huur	Het gezamenlijke haalbaarheidsonderzoek met de gemeente is afgerond. We verwachten het proces voor het bestemmingsplan in de tweede helft van 2022 te starten. We hopen de woningen in 2025 op te kunnen leveren.
Gageldonksestraat	24 appartementen	Realiseren 24 sociale huurappartementen in een drielaags gebouw.	Sociale huur	Begin 2022 is de bestemmingsplanprocedure gestart. De direct omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. We verwachten de woningen in 2025 op te leveren.
Baliënhoek	100 appartementen	Eerst sloop van het complex en daarna bouw van 100 appartementen.	Sociale huur	Begin 2022 zijn de bewoners geïnformeerd en is het ontwikkeltraject van de nieuwbouw gestart. We verwachten de woningen pas in 2027 op te leveren.
Muizenberglaan	100 appartementen	Realiseren van circa 100 appartementen.	Sociale huur	In voorbereiding.
Eureka!	38 appartementen	Turn-key aankoop appartementen.	Sociale huur	Prijstechnisch rond, formele aanbidding volgt.
Totaal	391			

Nieuwbouw Etten-Leur

In 2021 hebben we in Etten-Leur geen nieuwbouw opgeleverd. De volgende nieuwbouwprojecten zijn sinds 2021 in uitvoering:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Tilia	14 appartementen	Turn key-aankoop van appartementencomplex met 14 woningen.	Sociale huur	De bouw is gestart. Het complex wordt april 2022 opgeleverd.
Stationsplein	75 appartementen	Start bouw 75 appartementen.	Sociale huur	Het project loopt volgens planning. De bouw is begin april gestart en in december is het hoogste niveau bereikt. De oplevering verwachten we in mei 2022.
Kompas	43 appartementen	Start bouw 43 appartementen.	Sociale huur	De omgevingsvergunning is verleend en de bouw is in juli gestart. We verwachten de oplevering rond de zomer van 2022.
Van 't Hoffstraat	70 appartementen en 5 grondgebonden woningen)	We realiseren op deze locatie nieuwbouw.	65 sociale huur en 10 app. middeldure huur	De sloop van 36 woningen is gerealiseerd. De omgevingsvergunning is eind 2021 verleend. De bouw is gestart en de verwachte oplevering is mei 2023.
Het Withof	45 appartementen	Start bouw 45 appartementen op de locatie van het Withof.	Sociale huur	We zijn eind 2021 met de bouw gestart. De verwachte oplevering is begin 2023.
Kloostervelden	44 appartementen	Ontwikkeling Withofterrein: 44 sociale huurappartementen turn-key.	Sociale huur	De bouw is gestart en de verwachte oplevering is in het eerste kwartaal van 2023.
Totaal	296			

De volgende nieuwbouw is in voorbereiding:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Withof /DoReMi	21 tijdelijke woningen	Tijdelijke woningen voor spoedzoekers realiseren.	Sociale huur	De woningen mogen 15 jaar blijven staan. De voorbereidingen voor de gecombineerde aanvraag bestemmingsplan en omgevingsvergunning loopt. We hopen deze woningen begin 2023 te plaatsen.
Totaal	21			

Nieuwbouw Roosendaal

We hebben 13 woningen in Roosendaal opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur
Het Lichtpuntje	2 woningen	Oplevering 2 woningen door een voormalige ontmoetingsruimte te verbouwen. In februari opgeleverd.	€ 561,-
Molenstraat	11 appartementen	Verbouwing van een kantoor naar 11 appartementen. In december opgeleverd.	€ 724,-
Totaal	13		

De volgende nieuwbouw is in voorbereiding:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Flaviadonk	40 tijdelijke woningen	We bouwen 30 studio's van 28 m ² voor 1-2 persoons-huishoudens en 10 tweekamerwoningen van 35 m ² voor éénoudergezinnen.	Sociale huur	Onder andere door de lange levertijden verwachten we deze woningen pas in het tweede kwartaal van 2023 te realiseren.
Josephwijk	160 huurwoningen en 40 koopwoningen	Sloop van 229 woningen en vervangende nieuwbouw van 200 woningen: 46 huuren 40 koopappartementen en 114 huurappartementen.	Sociale huur	Het project wordt gerealiseerd in drie fases vanaf 2022 tot 2025-2026. Het uitverhuizen van de bewoners verloopt voorspoedig. De start van de sloop van fase 1 is in februari 2022. De start bouw van fase 1 is in oktober 2022 en we verwachten de eerste 58 huur- en 10 koopwoningen eind 2023 op te leveren.
Brugstraat 26	5 appartementen	Verbouwing van maatschappelijke voorziening naar 5 appartementen.	Sociale huur	De verbouwing wordt op dit moment voorbereid. Verwachte oplevering is in 2023.
Burgemeester Prinsensingel	5 appartementen	Verbouwing van een commerciële plint naar 5 appartementen.	Sociale huur	De verbouwing wordt op dit moment voorbereid. Verwachte oplevering is in 2023.
Jac. Vosstraat	24 appartementen	Appartementen-complex op oude KwikFit-locatie.	Sociale huur	De grond is gesaneerd en de bestemmingsplan-procedure loopt. De verwachte start van de bouw is in het derde kwartaal van 2022. De oplevering vindt plaats in 2024.
Totaal	274			

2.5 Woningen aankopen

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

De totale terugkoop via Koopgarant bedraagt 26 woningen. We hebben 16 woningen weer in de verhuur opgenomen en zes woningen hebben we doorverkocht met Koopgarant (deze waren op 31 december nog niet allemaal getransporteerd).

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 4 doorverkopen in Koopgarant en 6 verkopen uit mutatie/zittende huurder. Er zijn geen eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Etten-Leur	19	Totaal aantal verkopen 13: waarvan er geen doorverkocht zijn met Koopgarant er 1 doorverkoop is van Koopstart. 2 verkopen uit mutatie/zittende huurder. Er zijn 4 eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht. Daarnaast zijn 2 Koopgoedkoop-contracten afgekocht in Etten-Leur en 4 Koopgoedkoop bij Alwel Diensten B.V.
Roosendaal	15	Totaal aantal verkopen 3: waarvan geen doorverkopen uit Koopgarant en 1 mutatie verkopen/huurder. Er zijn 2 eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Alwel Diensten B.V.	0	Er 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 verkooplijsten zijn in 2021 per gemeente vergaand gereduceerd. 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 negen eenheden uit mutatie/zittende huurder die we daadwerkelijk in eigendom hebben overgedragen. Dit staat los van de aan- en verkoop van reguliere Koopgarant-woningen.

3. We hebben duurzame woningen die goed zijn onderhouden

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. Dat is een ambitieus plan. We blijven daarom de mogelijke verbreding van onze duurzaamheidsaanpak bij mutatie, onderhoud en nieuwbouw op basis van de uitgangspunten voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, en circulariteit onderzoeken.

Overigens staan energiezuinig wonen en het verbeteren van de duurzaamheid al jaren op onze agenda. We kunnen al veel voorbeelden noemen waarbij we kozen voor het verduurzamen van onze woningen tijdens groot onderhoudsprojecten. We nemen bijvoorbeeld tijdens een renovatie meteen maatregelen om een woning energiezuiniger te maken. Dat daarbij vaak de woonlasten verlaagd worden en het wooncomfort verbeterd, is mooi meegenomen.

Toch is dit alles niet voldoende om het gestelde doel te behalen. Daarom verhogen we de komende jaren ons tempo. Zeker ook omdat de energieprijzen enorm stijgen en er potentiële energiearmoede dreigt. De afschaffing van de verhuurdersheffing geeft ons ruimte voor de noodzakelijke investeringen in verduurzaming, zodat we de woonlasten van onze huurders positief kunnen beïnvloeden.

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

3.1 Duurzaamheidsambitie

Om de CO₂-uitstoot van ons bezit te verminderen, verduurzamen we jaarlijks 500 woningen. Verduurzamen doen we in ieder geval als we 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. Dat doen we bijvoorbeeld door woningen aan te sluiten op een duurzaam warmtenet.

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

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

3.2 Energieprestatie

In 2021 is de methodiek voor het meten van energieprestaties veranderd. De NEN7120 NV is vervangen door de NTA8800. Door de nieuwe bepalingmethode wijzigt de indicator van de energieprestatie. De energieprestatie wordt sinds 1 januari 2021 uitgedrukt in een primair fossiel energiegebruik: de hoeveelheid energie uit niet-hernieuwbare bronnen in kWh per m² per jaar die nodig is om de energiebehoefte in te vullen. De klassengrenzen voor de energielabels veranderen daardoor ook. Door de nieuwe methode is het niet goed mogelijk om de energieprestaties in 2021 te vergelijken met de prestaties in 2020.

De gemiddelde primaire fossiele energievraag van de woningen van Alwel is 209,3 kWh/m² (een 'lage' C), iets hoger dan gemiddeld in Nederland (205,4 kWh/m²). In deze indicator zijn zogeheten energiemaatregelen op gebiedsniveau (EMG) niet meegenomen. Dit zijn collectieve maatregelen

buiten een gebouw die van invloed kunnen zijn op de energieprestatie. Stadsverwarming is een voorbeeld van zo'n gebiedsmaatregel. Alwel heeft relatief veel woningen die zijn aangesloten op een warmtenet (15 procent, ten opzichte van 8 procent gemiddeld in Nederland).

De duurzaamheid van een warmtenet wordt uitgedrukt in het equivalent opwekkendement (EOR). Deze factor geeft de verhouding weer tussen de geleverde warmte versus de inzet van fossiele brandstoffen. Het Amerwarmtenet heeft een EOR van 210 procent. Het opwekkendement van gasketels in woningen ligt tussen 90 en 96 procent.

Wanneer de bijdrage van externe maatregelen buiten het gebouw wel wordt meegenomen, is het primaire energiegebruik van Alwel gemiddeld 207,6 kWh/m² (Nederland: 205,0 kWh/m²).

3.3 Duurzaamheidsprojecten

We hebben 128 woningen in 2021 opgeleverd. 536 woningen zijn in uitvoering. In totaal zijn bij 1.044 woningen duurzaamheidsingrepen in voorbereiding.

Breda

Doelstelling	Status
52 woningen Aardrijk	Opgeleverd
134 woningen Linie	Opgeleverd
215 woningen Middellaan	In uitvoering
38 woningen Vuchtstraat	In voorbereiding
61 woningen Dieststraat/Nijverheidssingel	In voorbereiding

Etten-Leur

Doelstelling	Status
59 De Grient fase 1	In uitvoering
75 De Grient fase 2	In voorbereiding
69 HAT-complexen Grauwe Polder	In voorbereiding
56 A.M. de Jongstraat/Kapelstraat	In voorbereiding

Roosendaal

Doelstelling	Status
48 woningen Westrand 305	Opgeleverd
28 woningen Pater Damiaanstraat	Opgeleverd
181 woningen Langdonk fase 1	In uitvoering
383 woningen Langdonk overige fases	In voorbereiding
32 woningen Centrum/Prinsensingel	In voorbereiding
54 woningen Sint Lucasplein	In voorbereiding
33 woningen Bergrand	In voorbereiding
145 woningen Desmijndijk/Diamantdijk	In voorbereiding
6 woningen Laan van België	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
Groot onderhoud IJpelaarflats	164	van D naar A	De flats in IJpelaar zijn opgeleverd en aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk. Daarnaast zijn ook maar liefst 640 zonnepanelen op de daken gelegd. In het eerste kwartaal van 2022 verwachten we de na-isolatie van de kopgevels op te leveren.
Renovatie Liniekwartier Zuid	134	van E/D naar B	Uitvoeren van groot onderhoud, verduurzaming en gasloos-maken van zowel grondgebonden woningen als portiekflats. Op één blok voegwerk na is het project in 2021 opgeleverd. Ook Ennatuurlijk heeft het project in 2021 opgeleverd.
Aardrijk	52		Dit is na Moerwijkzicht het volgende appartementencomplex dat we individueel op het warmtenet hebben aangesloten. Ook is het complex geïsoleerd en zijn er zonnepanelen geplaatst. Eind 2021 is het project opgeleverd.
Opgeleverd:	350		
In uitvoering:			
Middellaan	215	van E naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 215 appartementen door middel van aansluiting op het warmtenet van Ennatuurlijk. We zijn in augustus gestart en de realisatie verloopt conform planning. We verwachten de woningen eind 2022 op te leveren.
In voorbereiding:			
VvE Vuchtstraat	38	van E naar A	Verduurzaming van de galerijflat. Alwel heeft 38 van deze woningen in bezit, de overige woningen zijn in particulier bezit. Het initiatief moet dus met name binnen de VvE gedragen worden en de besluitvorming zal vanuit de VvE moeten gebeuren. Dit project is in voorbereiding.
Dieststraat/Nijverheidssingel	61		Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming door middel van aansluiting op het warmtenet van Ennatuurlijk. Dit project is in voorbereiding.

Etten-Leur

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Opgeleverd:	0		
In uitvoering:			
De Grient	59 (in totaal 134)	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 59 grondgebonden woningen in De Grient fase 1 (Dasseburcht, Wildbaan en Hazeleger). We zijn in januari 2022 gestart met de werkzaamheden en verwachten in juli de laatste woning op te leveren. De Grient fase 2 zal hierop volgen.
In voorbereiding:			
HAT-complexen	69		Dit project is in voorbereiding.
De Grient fase 2	75 (in totaal 134)		Dit project is in voorbereiding.
Rodebach/Ruusbroeckstraat	27		Dit project is in voorbereiding.
A.M. de Jongstraat/Kapelstraat	56		Dit project is in voorbereiding.

Roosendaal

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
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). Eind 2021 zijn de woningen conform planning opgeleverd.
Pater Damiaanstraat	28	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 28 grondgebonden woningen in Westrand. De oplevering heeft, eerder dan gepland, eind 2021 plaatsgevonden.
Opgeleverd:	76		
In uitvoering:			
Langdonk	181 (in totaal 564)	naar label A	Renovatie en verduurzamen van de eerste complexen van de in totaal 564 grondgebonden woningen in Langdonk in de periode 2021-2024. We zijn in oktober gestart met de 181 woningen van de complexen 604 en 608.

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
In voorbereiding:			
Langdonk	383 (in totaal 564)	naar label A	Renovatie en verduurzamen van 383 resterende grondgebonden woningen in Langdonk in de periode 2021-2024.

We hebben in 2021 bij 35 complexen dubbel glas geplaatst. Het gaat in totaal om 659 woningen.

3.5 Onderhoudsbeleid

De markt verandert en dat vraagt een moderner onderhoudsbeleid. We zetten meer in op hogere basiskwaliteit van onze woningen. Daarmee zijn onze uitgaven gestegen, met name op het gebied van BKT.

Het proces reparatieonderhoud voeren we inmiddels voor alle drie de vestigingen uniform uit, waarmee we de klanttevredenheid verbeteren. Het standaard reparatieonderhoud en mutatiwerkzaamheden bij aansluitende verhuur op alle vestigingen voeren we 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 zijn gaan werken met een eigen onderhoudsdienst van ongeveer acht vakmannen. Door ook in Breda een eigen onderhoudsdienst te hebben, staan we hier meer in verbinding met de medewerkers van de gebiedsteams en komen we hiermee ook achter de voordeur van onze huurders.

Ons Klant Contact Centrum en de reparatielijn is samengevoegd tot één allround team. Hiermee zorgen we ervoor dat de huurder met alle klantvragen terecht kan op één afdeling, zonder tussenschakels. Met name voor het reparatieproces, een van de onderdelen van ons interne project Fix-It, leidt dat tot een hogere klantwaardering op het reparatieproces. Voor de komende jaren bouwen we dit verder uit.

4. We vragen huren die huurders kunnen betalen

We zijn er voor mensen met een laag inkomen, maar daar waar nodig ook voor mensen met een middeninkomen. Onze woningen zijn dan ook betaalbaar en dat houden we zo. We maken hierover ook afspraken met de drie gemeenten.

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, bijvoorbeeld door baanverlies als gevolg van de coronacrisis, dan passen we maatwerk toe en grijpen snel in. We hebben persoonlijk contact met onze huurders en maken afspraken, zodat er geen grotere achterstanden ontstaan.

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

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. We houden de huurprijzen zo laag mogelijk en verzorgen maatwerkoplossingen waar nodig.

Inflatievolgende huurverhoging

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

In 2021 besloot de overheid vanwege de coronacrisis om de huurprijzen voor huurders van sociale huurwoningen niet te verhogen met het inflatiepercentage van 1,4%. Tot 1 juli 2022 behouden huurders daarom dezelfde huurprijs. Ook heeft er een eenmalige huurverlaging plaatsgevonden voor de groep huurders van sociale huurwoningen met een relatief laag inkomen en een hoge sociale huur. Ook deze huurprijs geldt tot 1 juli 2022. Huurders in de vrije sector hebben wel een huurverhoging gekregen. De stijging van hun huur was gelijk aan het inflatiecijfer.

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.

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 2021 hebben we maximaal maatwerk verleend aan huurders die door de huidige coronacrisis (tijdelijk) in de problemen zijn geraakt.

In het kader van vroegsignalering werken we in het project Vroeg erop af 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, gaan op huisbezoek en schakelen schuldhulpverlening of andere maatschappelijke partners in om de nodige ondersteuning te bieden. Wanneer we bij de bewoner, die nog geen huurachterstand heeft, tijdens een huisbezoek of gesprek signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag.

In Breda, Etten-Leur en Roosendaal lopen diverse initiatieven om de samenwerkingen tussen de maatschappelijke organisaties op het gebied van schulden te verbeteren. Soms zijn we trekker van deze verbeterprojecten en soms deelnemer.

We stelden ons in 2021 ten doel om minder dan 1,5% huurachterstand te hebben.

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Zittende huurders	0,68%	0,64%	0,93%
Vertrokken huurders	0,43%	0,45%	0,82%
Totale huurachterstand	1,11%	1,09%	1,75%

De totale huurachterstand over 2021 is 1,37% (in 2020: 1,46%). De dalende trend van de afgelopen jaren hebben we hiermee kunnen doorzetten.

Huisuitzettingen

We streven in principe naar 0 huisuitzettingen, tenzij er sprake is van ondermijning, criminaliteit, drugs of onacceptabele huurachterstanden. In het geval van criminele activiteiten hanteren we een zero tolerance beleid.

Aantal huisuitzettingen in 2021:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Totaal	3	4	12
waarvan huur en overlast	0	0	1
waarvan huur en woonfraude	1	1	3

Er zijn 19 woningen ontruimd op basis van betalingsachterstand. Daarvan zijn zes ontruiming (mede) doorgezet in verband met overlast, woonfraude of hennep. Bij de andere 13 ontruiming gaat het om mensen met wie wij en maatschappelijke partners geen contact kregen, mensen die vertrokken waren of die meermaals niet meewerkten aan een afbetalingsregeling en/of schuldhulpverlening.

We hebben deze ontruiming geanalyseerd. Na aanleiding van de uitkomsten starten we in 2022 met een pilot waarbij het team huurincasso samen met de woon- en/of wijkconsulenten huurders bezoekt die in hun eerste contractjaar een betalingsachterstand oplopen. Na analyse bleek dat het grootste deel van de ontruimde huishoudens in het eerste contractjaar al een eerste huurachterstand opliep. Dat was niet altijd de achterstand die heeft geleid tot de ontruiming, maar het is een signaal waarmee we aan de slag willen gaan.

Onze aandacht voor het huurincasso-proces van de afgelopen jaren levert concreet resultaat op in de vorm van een dalende trend in het aantal ontruiming:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Breda	3	2	8	14	20	23	15	28
Etten-Leur	4	2	5	3	8	8	6	9
Roosendaal	12	8	24	19	10	35	39	65
Totaal	19	12	37	36	38	66	60	102

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

Ook in 2021 hebben we geconstateerd dat woonfraude en ondermijnende criminaliteit een thema is dat nog steeds onze intensieve aandacht behoeft. We willen onze woningen verhuren aan mensen die daar recht op hebben en we willen dat deze woningen gebruikt worden waar ze voor bedoeld zijn: om in te wonen. Een aantal van onze woningen wordt misbruikt voor activiteiten zoals drugshandel, hennepcultuur, safe house en prostitutie. Het aantal casussen stijgt ten opzichte van eerdere jaren: vooral in Roosendaal zijn er verschillende aandachtsgebieden die onze aandacht vragen.

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. We hebben hierop in 2021 beleid geïmplementeerd. Begin 2021 is ook de capaciteit voor de aanpak van woonfraude uitgebreid.

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.

In Roosendaal hebben we in 2021 een convenant gegevensuitwisseling met de gemeente ondertekend. In Etten-Leur gebeurde dat al in 2020. In deze convenanten hebben we gegevensuitwisseling vastgelegd tussen partijen om woonfraude integraal aan te kunnen pakken. In Etten-Leur krijgt het overleg woonfraude met de gemeente en andere partijen steeds meer inhoud, waardoor ook andere partijen ons beter weten te vinden en er dus meer gezamenlijk opgepakt wordt. In Roosendaal hebben we inmiddels de eerste ervaringen opgedaan met het afleggen van huisbezoeken buiten kantoor tijd, samen met de gemeentelijke toezichthouders.

5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken

Wijken en buurten met grote concentraties sociale huurwoningen en een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners vragen om onze aanwezigheid en zichtbaarheid in deze wijken en buurten. Dit vinden bewoners en samenwerkingspartners belangrijk. Al jaren zijn we een buurtcorporatie en die behoefte wordt steeds groter.

In Breda, Etten-Leur en Roosendaal werken we vanuit onze vestigingen en wijklocaties. Daardoor zijn we lokaal aanspreekbaar. Een woning staat voor ons symbool als een plek waar men zich thuis voelt en waar men fijn woont. Helaas constateren we dat er steeds meer problemen achter de voordeur zijn. Dit vraagt extra zorg en aandacht van ons en van onze partners in de wijk.

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. Het is absoluut noodzakelijk om kwetsbare wijken via een gestructureerde langjarige wijkaanpak aan te pakken.

5.1 Werken met wijkvisies

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

Breda

De buurtvisie is een interne visie van Alwel op de buurten waar we veel bezit hebben, zowel op het gebied van vastgoed als leefbaarheid. Voor de vastgoedsturing is het een vertaling van de portefeuillestrategie naar buurtniveau. Voor de wijkaanpak betreft het de belangrijkste punten voor fysieke en sociale leefbaarheid, veiligheid en de speerpunten daarbinnen. De buurtvisies zijn afgestemd met zogenaamde gemeentelijke buurtdocumenten: gebiedsprofielen, gebiedsbeschrijvingen, de tweejaarlijkse wijkfoto's en wijkagenda's.

Etten-Leur

We hebben drie wijken aangewezen waar we samen met de gemeente een wijkplan voor maken. Het gaat om de wijken de Baai, Hooghuijs en De Grient.

Roosendaal

We werken in Roosendaal aan de hand van actuele wijkvisies. De wijkvisies van Kroeven, Langdonk, Kalsdonk en Westrand zijn eind 2020 al geactualiseerd. De overige wijken zijn in 2021 aan bod gekomen. Dit heeft geresulteerd in wijkagenda's voor 2021-2023.

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. Eind 2021 is in Hoge Vucht een nieuw Buurtpunt gestart. Het unieke hieraan is dat de drie woningcorporaties en de gemeente hier gezamenlijk gebruik van maken en wijkwerkers van de organisaties gedeeltelijk vanuit deze locatie werken. Op deze manier zijn we laagdrempelig aanwezig in de wijk. Er was al een Buurtpunt in Schorsmolen/Fellenoord en Tuinzigt.

Etten-Leur

Door de inzet van 2 FTE sociaal beheerders en 2 extra FTE vakmannen voor het serviceonderhoud (vanuit de budgetten die de huurdersverenigingen beheren, zie ook paragraaf 1.9) is het aantal medewerkers dat bewonerscontacten in de wijken heeft te vergroot. 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 het traject loopt inmiddels weer.

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 de Bredase corporaties werken steeds meer wijkgericht samen en hebben de ambitie om in de minder krachtige wijken tot integrale aanpakken te komen. We hebben in 2021 gezamenlijk Buurtpunt Hoge Vucht geopend. Ook maken we samen elke twee jaar een wijkfoto die als basis voor de wijkagenda fungeert.

In 2021 hebben we samen met de CHAB een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor bewonerscommissies gemaakt en afgesproken om deze vorm van participatie te stimuleren.

Bij renovatieprojecten betrekken we bewoners, maar ook bij daaraan gerelateerde projecten, zoals het aanbrengen van een muurschildering in een algemene hal en het organiseren van liftkoffie: een manier om met bewoners in contact te komen en met hen in gesprek te raken. Bij het grootonderhoudsproject in Haagpoort heeft de wijkconsulent alle bewoners bezocht en met hen gekeken wat goed gaat, maar ook naar wat beter kan.

In verschillende wijken hebben we samen met bewoners opruimdagen georganiseerd: samen zorgen we voor een schoon complex en een schone omgeving. Er zijn ruim 200 vrijwilligers actief die zich inzetten voor hun woonomgeving door deel te nemen aan bewonerscommissies, het organiseren van activiteiten of door zwerfafval op te ruimen.

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 De 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 is goed verlopen. Begin 2022 starten we met de uitvoering. Eenzelfde traject doorlopen we met de bewoners van De Grient fase 2. De voorbereiding start begin 2022.

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. Voor de nieuwbouw Rock op het stationsplein zoeken we ook voor jongeren naar een fijne manier van participatie. De jongeren die hier gaan wonen zullen verschillende dingen met elkaar gaan delen, zoals auto's en wasmachines. Een gemeenschappelijke ruimte moet zorgen voor verbinding van de jongeren en de bewoners in de buurt.

Roosendaal

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

Ook bij de grootonderhoudsprojecten betrekken we nadrukkelijk de bewoners, zodat we aansluiten bij hun behoeften. Ook creëren we hierdoor meer draagvlak voor de werkzaamheden.

5.4 Huurdersverenigingen

We hebben met de drie overkoepelende huurdersverenigingen in 2021 onder andere gesproken over de begroting, jaarplannen, duurzaamheid en diverse actuele ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied. In 2021 is het traject voor het nieuwe ondernemingsplan gestart waaraan de huurdersverenigingen hun actieve bijdrage leveren. Een terugkerende onderwerp in alle overleggen was het coronavirus en de grote maatschappelijke gevolgen. Het was een jaar van veel en intensief contact over vaak complexe onderwerpen.

De drie voorzitters nemen deel aan het voorzittersoverleg, waarin de bestuurder en minimaal één vestigingsmanager van Alwel zitting nemen. In 2021 vond vier keer zo'n voorzittersoverleg plaats. Onderwerpen van gesprek waren corona, voortgang fusieafspraken, huurverhoging 2021, duurzaamheid, criminaliteit en woonfraude, actualiteiten met betrekking tot volkshuisvesting, proces begroting en jaarplan 2022, nieuwe Stedelijke Omgangscodes bij renovatie en herstructurering, portefeuillestrategie en ontwikkeltraject dagelijks onderhoud.

Aan alle drie de huurdersverenigingen zijn in 2021 de volgende adviesaanvragen verstuurd: beleidsdocument scootmobielen en elektrische scooters, huuraanpassing 2021, visie Alwel op leefbaarheid, voorgenomen tweehurenbeleid, Wet tijdelijke huurkorting en uitgangspunten huurverhoging 2022.

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 (vijf leden) en de VerenigingsRaad (VR). De VR vertegenwoordigt zo'n 20 actieve huurdersbelangencommissies.

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

In 2021 vonden zes reguliere bijeenkomsten van de CHAB met Alwel plaats. Ook woonden de bestuursleden van de CHAB diverse informatieve bijeenkomsten bij over onder andere: begroting, portefeuillestrategie, scenarioplanning, ondernemingsplan, huurverhoging, eenmalige huurverlaging, huurbevrozing, tweehurenbeleid, Wet tijdelijke huurkorting, visie op leefbaarheid, energietransitie en aansluitingen warmtenet.

Andere onderwerpen die in deze overleggen aan bod kwamen, zijn: samenwerkingsovereenkomst Alwel en de huurdersbelangencommissies, jaarverslag Alwel, jaarrapportage Klik voor Wonen, pilot doorstroming senioren, parkeerbeleid, verduurzaming laagbouw, scootmobielbeleid, jaarverslag Stedelijke Geschillencommissie Breda, brandveiligheid complexen, rookmelders, indeling gebiedsteams, verruiming voorraad goedkope huurwoningen, nieuwbouwprojecten en onderhoud/renovatie.

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur

HBV Etten-Leur bestaat uit de Huurdersraad en een aantal taakvrijwilligers. De HBV is het overkoepelende orgaan voor 19 actieve bewonerscommissies van Alwel in Etten-Leur. De Huurdersraad houdt zich bezig met het behartigen van de belangen van de huurders, waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. De Huurdersraad voert structureel inhoudelijk overleg met de corporatie en eventueel andere instanties, zoals de gemeente. De raad informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft gevraagd en ongevraagd adviezen aan Alwel en de gemeente, en (indien nodig) aan andere instanties.

In 2021 vonden vijf reguliere overleggen tussen Alwel en HBV Etten-Leur plaats. De HBV woonde regelmatig al dan niet digitaal diverse informatieve bijeenkomsten bij.

Met de HBV is intensief samengewerkt aan allerlei duurzaamheidsmaatregelen die de HBV vanuit de door ons beschikbaar gestelde budgetten financiert. Hierdoor zijn op verschillende plaatsen zonnepanelen aangebracht.

Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken met Alwel kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: jaarlijkse huuraanpassing, visie op leefbaarheid, tweehurenbeleid, Wet eenmalige Huurverlaging, Wet Tijdelijke Huurkorting, nieuw Wmo-convenant, Stedelijke Omgangscodes bij onderhoud, renovatie en herstructurering, scootmobielbeleid, onderhoudscontracten liften, jaarverslag en jaarrekening HBV, werkplan en begroting, nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, tijdelijke woningen, prestatieafspraken 2021, aanpassing woonruimteverdeling (afschaffen sociale urgentie), Etten-Leurse Kracht (ELK), service-onderhoud, kwaliteitscontroles en het nieuwe ondernemingsplan van Alwel.

Huurdersadviesraad Roosendaal

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

In 2021 vonden vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaats. Hierin zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: corona en de gevolgen daarvan, inzet fusieovereenkomst, huurverhoging, duurzaamheid, klantdienstverlening, Woonconvenant Roosendaal 2021-2025, sloop en renovatie Josephwijk, groot onderhoud Langdonk, projecten Westrand, begroting 2022, maatwerk en pilot doorstroming senioren, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Ook de HAR heeft vanuit de hun ter beschikking gestelde budgetten grootschalig zonnepanelen aangeboden aan huurders.

5.5 Aan de slag in de wijken

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

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

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

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

In Roosendaal zijn in 2021 de wijkagenda's 2021-2023 tot stand gekomen. Deze bieden per wijk en dorp een gezamenlijk beeld van de sociale opgaven en geven daarmee richting aan de inzet en prioriteit van de professionals die via de wijknetwerken actief zijn. Onze aandacht gaat vooral uit naar Westrand, Kalsdonk, Langdonk en Burgerhout.

Breda

Hoge Vucht (Geeren Zuid, Biesdonk en Wisselaar)

De wijk Hoge Vucht scoort benedengemiddeld op sociale en fysieke leefbaarheid, en veiligheid. Dit zijn dan ook onze speerpunten en die van onze wijkpartners.

In 2021 hebben we de samenwerking met WonenBreburch, Laurentius en de gemeente geïntensiveerd. Dit heeft onder andere geleid tot het samenwerken vanuit één ruimte in de wijk: het Buurtpunt bij winkelcentrum Moerwijkzicht. Dit is een laagdrempelige plek in de wijk voor bewoners en hier zijn, naast medewerkers van de genoemde partners, regelmatig andere maatschappelijke organisaties aanwezig. Samen pakken we vragen, opmerkingen en ideeën op over bijvoorbeeld veiligheid, wonen en buurtactiviteiten.

Sinds 2020 loopt er een pilot in Hoge Vucht. In deze wijk is sprake van een sterke concentratie van mensen met lagere inkomens. In deze pilot nemen we maatregelen om meer instroom van de secundaire doelgroep en middeninkomens te bevorderen. Dit verloopt goed.

We hebben in 2021 allerlei leefbaarheidsactiviteiten verricht, zoals opruimactiviteiten, het opschonen van brandgangen, het organiseren van een burendag, het deelnemen aan wijkbijeenkomsten over bijvoorbeeld de toekomst van Hoge Vucht, de jaarwisseling en de jeugd in de wijk.

De Brabantse Stijlprijs van de provincie Noord-Brabant geeft aandacht aan de manier waarop Brabanders samenwerken aan een mooie en fijne leefomgeving. Alwel en gezinshuis El Noor hebben de publieksprijs in 2021 gewonnen door van twee sociale huurwoningen één woning te maken om zo een intercultureel gezinshuis verder uit te breiden.

Linie en Doornbos

In Linie en Doornbos gaat onze aandacht onder andere uit naar de brandgangen, portieken en trappenhuisen. Ook zetten we in op het vergroenen van het openbaar gebied. Een fijne en schone wijk is het uitgangspunt, waarbij we bewoners steeds weer betrekken en hen waar nodig wijzen op hun verplichtingen als huurder.

De Buurtsalon in Linie is nog steeds een centraal punt zonder drempel. Bewoners, professionals en vrijwilligers ontmoeten elkaar hier en de combinatie met het wijkkantoor werkt versterkend. In 2022 kijken we naar verdere professionalisering.

Van Linie Zuid maken we een duurzame, toekomstbestendige stadswijk. In 2021 hebben we bij 134 woningen het renovatieproject afgerond en de woningen van het gas afgehaald.

De complexen Vuchtstraat en Klaverweide krijgen extra aandacht op het gebied van schoon, heel en veilig, leefbaarheid, duurzaamheid en onderlinge samenwerking. De rol van de sociaal beheerder is belangrijk: hij is wekelijks zichtbaar bij de complexen en spreekt er met de bewoners. Het is extra van belang dat we hier zichtbaar zijn, omdat we ons hier de komende jaren mogelijk gaan richten op verduurzaming.

We hebben onderzocht of woongebouw Baliënhoek toekomstbestendig was met de huidige technische eisen en duurzaamheidseisen. Dat bleek niet het geval. We hebben daarom in 2021 het

besluit voorbereid om over te gaan tot sloop en nieuwbouw. Begin 2022 hebben we dit gecommuniceerd naar de bewoners. De sloop vindt naar verwachting in 2025 plaats, waarna er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. We betrekken bewoners bij onze plannen, het sociaal plan en uiteindelijk het uitverhuizen.

Fellenoord, Schorsmolen en Haagpoort

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

Fellenoord is een sociale, energieke en betrokken wijk. In het kader van fysieke leefbaarheid hebben we aandacht voor afval, zwerfvuil en vergroening/het klimaat. Op het gebied van ondermijning heeft een wijkscouw plaatsgevonden.

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

Haagpoort is een aandachtswijk. We hebben het afgelopen jaar groot onderhoud gepleegd in Haagpoort. Door extra inzet van uren zijn we met een sociaal project achter de voordeur gestart. Met onze huisbezoeken hebben we de bewoners beter leren kennen en aandacht kunnen hebben voor hun wensen en behoeftes.

Kesteren en Gageldonk

In deze twee wijken van de Haagse Beemden zetten we al lang in op intensief buurtbeheer. We zoeken hierbij steeds de samenwerking met bewoners en maken connectie met onze netwerkpartners. Bij de pilot Gageldonk kijken we bijvoorbeeld samen met onze partners in de wijk hoe we beter met elkaar kunnen samenwerken en het preventief signaleren in de wijk kunnen oppakken (zie ook paragraaf 6.2).

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

Etten-Leur

Voor heel Etten-Leur zijn een aantal projecten en activiteiten in de wijken waaraan 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 voor huurders die tussen wal en schip vallen en zorgt ervoor dat huurders niet extra in de problemen komen. In 2021 hebben we 18 aanvragen ontvangen en 12 casussen uitgevoerd.

We hebben preventief onderhoud in de wijken Hooghuijs en Centrum Oost verricht. Naast dat dit door onze huurders werd gewaardeerd, hebben onze onderhoudsvakmannen ook vaak een gesprek met hen kunnen voeren over de directe woonomgeving en over andere vragen die speelden.

Centrum Oost

De wijk Centrum Oost kenmerkt zich door een gemiddelde hogere leeftijd van bewoners. Vandaar dat enige jaren geleden al is besloten deze wijk te verjongen. 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: de bouw is inmiddels gestart.

De Grient

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. We hebben onder onze huurders een ruime meerderheid weten te bereiken voor onze plannen, waardoor we inmiddels aan de slag zijn met fase 1. Fase 2 is inmiddels ook opgepakt en zal in dezelfde lijn als fase 1 worden uitgevoerd.

De Baai

In de wijk de Baai hebben we van de gemeente de oude schoollocatie van het Kompas overgenomen. Hier zijn we gestart met de bouw van een appartementencomplex. We hebben daarvoor een buurtparticipatieproces doorlopen en op een aantal aspecten 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.

Leur Noord

Een soortgelijk participatietraject hebben we met de omwonenden doorlopen in de wijk Leur Noord. Hier hebben we in 2021 bij de Van 't Hoffstraat woningen gesloopt om nieuwbouw te kunnen plegen. Omwonenden hebben meegedacht over de invulling van de nieuwbouw en de hierbij passende woonomgeving.

Met omwonenden hebben we een hofje beter ingericht op ontmoeting. Hierbij hebben we de leefomgeving fysiek aangepakt en de bewonerscommissie betrokken om het ontmoeten tussen de bewoners te bevorderen.

Grauwe Polder

In de wijk Grauwe Polder hebben we achter het kinderdagverblijf naast de nieuwbouwlocatie Kloostervelden een plan om circa 20 tijdelijke woningen voor spoedzoekers te laten plaatsen. Met omwonenden en directe burens hebben we het idee voor deze woningen besproken en hen hierin laten meedenken. Inmiddels heeft dit geresulteerd in een definitief plan dat de bestemmingsprocedure in kan.

Hooghuijs

We hebben een succesvolle Buurtent-bijeenkomst georganiseerd op burendag om met de bewoners actief in gesprek te gaan. Hieruit zijn actievere contracten met bewoners ontstaan die ons hierdoor sneller, op een andere manier, weten te vinden,

Centrum West

Omdat woonfraude en ondermijning steeds meer aandacht vragen, hebben we als gebiedsteam samen met de wijkagent en projectleider woonfraude en veiligheid een wijkscouw gelopen voor meer bewustwording over signalen voor dit soort problematiek.

Woonfraude, met name onrechtmatige bewoning, blijft een punt van aandacht. Hierin is inmiddels nauwe samenwerking met de gemeente.

Roosendaal

Centrum

In het centrum hebben we aandacht gehad voor leefbaarheid in en om diverse complexen (onder andere Antoniusstede, Hoge Brug, Oliemolen en Beneluxflat). We hebben door corona nog slechts beperkt gebruik kunnen maken van ons kantoor in de Hoge Brug. Waar mogelijk hebben we onze

ruimten wel weer ter beschikking gesteld aan het welzijnswerk om van daaruit bewoners te kunnen ondersteunen.

We hebben een woning opgeleverd aan de Burgemeester Prinsensingel met drie kamers voor jongeren. In december is ook het voormalige pand van Zinc in de Molenstraat opgeleverd na een verbouwing, waarbij 11 appartementen zijn gerealiseerd.

Burgerhout

We hebben de samenwerking met partners in de proeftuin voor de Bloemenflats verder vormgegeven. Met de gemeente, WijZijn, Humanitas, MEE en TWB zijn we een wekelijks spreekuur gestart voor bewoners. We zijn met omwonenden van de flats meermaals in gesprek gegaan over de leefbaarheid, zij tonen zich betrokken maar ook erg kritisch (met name richting Alwel) omdat ze de buurt zien verloederen. Met politie en hulpverlening hebben we nadrukkelijk ingezet op de aanpak van overlast. Met beperkte investeringen hebben we een aantal verbeteringen in de flats aangebracht.

In de Josephwijk is de voorbereiding op de eerste sloopfase succesvol afgerond: alle bewoners van deze fase zijn dit jaar uitverhuisd. De sloop is begin 2022 gestart.

Kalsdonk

Ook dit jaar hebben we in Kalsdonk intakegesprekken gehouden met nieuwe bewoners van de Telefoonstraat, Voltastraat en Christiaan Huijgensstraat.

Omdat woonfraude en ondermijning steeds meer aandacht vragen, hebben we als gebiedsteam samen met de wijkagent en projectleider woonfraude en veiligheid een wijkschouw gelopen voor meer bewustwording over signalen voor dit soort problematiek.

In de wijkagenda hebben we opgenomen dat we het buurthuis beter willen benutten als ontmoetingslocatie voor professionals en bewoners. De lockdowns hebben dat niet altijd makkelijk gemaakt, maar door te werken vanuit het buurthuis waar het kon, en door aan te sluiten bij de wijktafel en de buurthuisraad, droegen we dit wel zoveel mogelijk uit.

Problematiek achter de voordeur blijft een aandachtspunt in Kalsdonk; we waren dan ook weer standaard aanwezig bij casuïstiekoverleggen. Ook zwerfafval en dumpingen blijven aandacht vragen.

Westrand

In deze wijk hebben onderhouds- en verduurzamingsprojecten plaatsgevonden in de Jan Vermeerlaan, Burgemeester Freijterslaan en Pater Damiaanstraat. In 76 woningen is het wooncomfort voor de bewoners verbeterd en is de buitenkant weer mooi opgeknapt.

Het project Theresiahofje, het voormalige Abbeyfield, loopt goed. Deze woningen worden niet regulier verhuurd, maar aan kandidaten van GGZ WNB. Ook is in deze wijk in samenwerking met WijZijn een nieuwe crisisopvang voor dak- en thuislozen ingericht. In dit nieuwe onderkomen hebben de bewoners meer privacy dan in eerdere opvanglocaties. Het streven is dat zij binnen een half jaar weer zelfstandig kunnen gaan wonen.

Dit jaar was er veel overlast van (voornamelijk) dakloze en werkloze mensen uit de MOE-landen (lidstaten van de Europese Unie die voorheen tot het Oostblok behoorden) die bij kwetsbare huurders verblijven. Stichting Barka is deze mensen actief op gaan zoeken. Samen met Barka en andere partners zoeken we naar een passende, gezamenlijke aanpak.

Om de leefbaarheid en veiligheid in deze wijk te verbeteren zijn we gestart met het opstellen van een impactanalyse die inzicht zal geven in de effectiviteit van bestaande en nieuwe maatregelen, en interventies. Deze leidt in 2022 tot een integrale wijkaanpak vanuit het fysieke en het sociale domein. In het najaar zijn hier ook bewoners bij betrokken.

Tolberg

In het project 4@all Bergrand wonen jongeren mét zorg en jongeren zonder zorg samen in het complex. Vanwege overlast, vervuiling en andere problematieken zijn we samen met de gemeente en betrokken zorgpartijen met elkaar in gesprek gegaan. En zijn een aantal verbeterpunten doorgevoerd. De woningen staan voor 2022 op de planning voor onderhoud.

Kroeven

In deze wijk zijn veel kwetsbare huishoudens aanwezig die niet achter de voordeur vandaan komen. Waar mogelijk hebben we samen met het gebiedsnetwerk activiteiten georganiseerd om laagdrempelig in contact te komen met bewoners. Voorbeelden zijn de Creatieve Collecte in de Kroevenflats en de Buurtentent bij De Wieken en in de Coornhertlaan. Daarnaast hebben we in de lockdownperiode alle seniorencomplexen bezocht met een attentie met verwijzing naar inwonersondersteuning Roosendaal.

Samen met de gemeente zijn we in overleg gegaan over zwerfafval, ook een belangrijk thema in deze wijk.

Kortendijk

De in 2020 opgestarte integrale aanpak voor de Des/Dia-buurt is in 2021 voortgezet. Na bevraging van bewoners kwam naar voren dat het veiligheidsgevoel in deze buurt is verbeterd. De verschillende ingezette maatregelen op sociaal en fysiek gebied hebben hier zeker aan bijgedragen. Samen met onze partners houden we extra aandacht voor dit gebied.

Langdonk

In oktober is de uitvoering van het onderhouds- en verduurzamingsproject aan de 181 woningen aan de Reginadonk gestart. Er zijn succesvolle opruimacties georganiseerd. Naast een klankbordgroep van bewoners, die meedenkt over de woningen, is er ook een werkgroep woonomgeving aanwezig. De ideeën van deze werkgroep en Alwel zijn in het najaar gedeeld met de gemeente.

Naar aanleiding van de vuurwerkrellen van 2020 hebben we met onze partners, onder regie van de gemeente, aandacht gegeven aan jongeren en andere bewoners om soortgelijke incidenten in de toekomst te voorkomen. Ondanks dat de aangevraagde subsidie voor de opgestelde impactanalyse niet is toegekend, is er draagvlak bij de betrokken partijen om zich hard te maken voor realisatie van het plan van aanpak.

De Broedplaats, nu gehuisvest in de Goede Herderkerk, wordt steeds meer een plek voor bewoners. De groep vrijwilligers (vaak bewoners uit de wijk) neemt toe. Steeds meer maatschappelijke initiatieven vinden hier hun plek. De dagelijkse koffie-inloop en een groot deel van de activiteiten worden door vrijwilligers en bewoners zelf georganiseerd. De nieuwe indeling van de buitenruimte draagt hier mooi aan bij.

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.

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 bijzondere groepen met voorrang

In alle gemeenten lopen afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld met (intramurale) zorginstellingen, maatschappelijke werk- en welzijnsorganisaties en gebiedsgerichte zorg- en veiligheidshuizen. We besteden hieraan een deel van onze vrijkomende woningen. Ook in 2021 hebben we weer in ruime mate bijgedragen aan deze afspraken. Deze afspraken zijn ruim voldoende gebleken, maar we zien wel een stijging van de vraag voor deze voorrangregelingen.

	Aantal woningen per gemeente vastgesteld	Gerealiseerd
Breda	85 (samen met Wonen Breburg en Laurentius)	78 woningen (Alwel: 27) doorstroming vanuit maatschappelijke opvang
Etten-Leur	max. 20% van de vrijkomende woningen	26% 1 woning o.b.v. contingentafspraken, 21 woningen voor sociaal urgenten en 7 voor medisch urgenten (Wmo)
Roosendaal	geen concreet aantal benoemd	64 woningen: doorstroming naar o.a. 4@all en Kamers met Kansen en 18 woningen via regionale voorrangregeling

Statushouders

In opdracht van onze gemeenten zorgen we ervoor dat we statushouders een woning bieden. Het was een grote opgave om de lokale afspraken voor de huisvesting van statushouders na te komen. In de laatste drie maanden is dat echter grotendeels nog gelukt.

	Aantal per gemeente vastgesteld	Gehuisvest
Breda	146 mensen (samen met Wonen Breburg en Laurentius)	219 mensen (90 woningen) Alwel: 37 woningen
Etten-Leur	48 mensen	47 mensen (21 woningen)
Roosendaal	83 mensen	63 mensen (38 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 2021 hebben we ons hiervoor weer ingezet.

In Breda hebben we samen met SMO, GGZ Breburg, Amarant en de gemeente het gemengd wonen-project Gageldonksestraat opgeleverd. Het is een pilotproject voor spoedzoekers met en zonder ondersteuningsvraag. In deze pilot toetsen we met elkaar de veronderstelling dat het inzetten op gemeenschapsvorming duurder zorg voorkomt. De ervaring van de bewoners zijn positief: een goede buur blijkt heel belangrijk te zijn en draagt bij aan herstel.

In Roosendaal hebben we in 2021 samen met WijZijn, Twist en de gemeente de tussenwoonvoorziening voor dakloze jongeren aan de President Kennedylaan opgeleverd. Dit zijn vijf woonplekken waar jongeren tijdelijk verblijven om tot rust te komen. De woonvorm is een enorme meerwaarde, omdat de jongeren voorheen aangewezen waren op de maatschappelijke opvang waar ze tussen de vaak verslaafde dakloze volwassenen verbleven.

In beide regio's is een convenant getekend waarin we als Alwel samen met de corporaties uit de regio, de zorgaanbieders en de gemeenten de ambitie voor de juiste zorg op de juiste plek onderschrijven. Dit convenant vervangt de huidige regelingen in alle drie de vestigingen. Er is een inschatting gemaakt over de vraag naar het aantal woningen. Deze ligt fors hoger dan de huidige aantallen die gereserveerd worden. Als corporaties hebben we steeds aangegeven dat we deze vraag alleen kunnen beantwoorden als er meer woningen worden toegevoegd. Hier ligt dus nog een grote opgave. Ook het op de juiste manier inbedden van goed huurderschap in de woonbegeleiding van de zorgaanbieder is nog een hele uitdaging.

In Etten-Leur zijn we in navolging van de prestatieafspraken in gesprek met de gemeente over het realiseren van circa 20 tijdelijke woningen bij DoReMi. Ook zijn we in gesprek over circa 30 tijdelijke woningen op een nader te bepalen locatie. 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.

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. In Breda heeft dit in 2021 geleid tot een samenwerking met de gemeente om met de wijkpartners in Gageldonk en een ervaringsdeskundige te komen tot een nieuwe manier van samenwerken. Het streven is dat een escalatie bij een bewoner met een ondersteuningsvraag wordt voorkomen. Het gaat hierbij echt om doen wat nodig is zonder ons te laten beperken door systemen of financieringsstromen.

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.

De maatwerkcasussen nemen toe, meer mensen weten ons te vinden en onze hulp in te schakelen. In 2021 hebben we 271 maatwerkcasussen in Breda, 120 in Etten-Leur en 137 in Roosendaal afgerond. Soms resulteert dat in een verhuizing, soms alleen in een advies. Het aantal casussen dat nog loopt bedraagt in Breda 20, in Etten-Leur 109 en in Roosendaal 39.

De woningmarkt staat onder grote druk. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Zoals veel corporaties richt ook Alwel zich op uitbreiding van het woningaanbod. Denk aan het realiseren van nieuwbouw, woningen splitsen en (bijvoorbeeld oudere) huurders versneld laten doorstromen naar een passende woning om zo meer aanbod vrij te krijgen in het woningzoekendensysteem.

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 2021 een gemiddelde beoordeling van 7,8 krijgen via KWH, en 85% tevreden huurders.

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Algemene dienstverlening	7,5 ▲	7,4	7,7 ▲	7,2	7,4 ▲	7,2
Woning zoeken	7,4 ▼	7,6	7,7 ▲	7,5	7,9 ▲	7,6
Nieuwe woning	7,3 ▼	7,5	7,6 ▲	7,5	7,5 ▲	7,2
Reparaties	7,8 ▲	7,7	8,0 ▲	7,9	8,0 ▲	7,8
Huur opzeggen	7,7	7,7	7,8 ▲	7,6	7,9 ▲	7,8
Onderhoud	7,3	7,3	7,8 ▼	7,9	7,3 ▼	7,7

De gewenste, gemiddelde beoordeling van 7,8 hebben we in 2021 niet gehaald. Het gemiddelde van 2021 komt uit op 7,6. We zijn qua cijfers in het algemeen wat hoger uitgekomen dan vorig jaar. Toen scoorden we een 7,5 gemiddeld voor onze dienstverlening.

KWH meet niet alleen in rapportcijfers maar ook in percentages tevreden huurders. Het gaat daarbij om een minimaal benodigd percentage van 85% tevreden huurders per onderdeel. Dit betekent dat minimaal 85% van de ondervraagden een 6 of hoger geeft. In 2021 zaten we ruim boven deze norm:

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Algemene dienstverlening	84% ▼	89%	93% ▲	87%	85% ▲	80%
Woning zoeken	90% ▼	94%	95%	95%	97% ▲	91%
Nieuwe woning	87% ▼	90%	94% ▲	89%	85% ▼	87%
Reparaties	87% ▲	86%	91% ▲	90%	90% ▲	87%
Huur opzeggen	89% ▼	91%	89% ▼	92%	91% ▲	89%
Onderhoud	88%	88%	88% ▼	95%	88%	88%

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

Het prestatievelde Huurdersoordeel van de benchmark richt zich op het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie op drie belangrijke momenten: het moment van verhuring voor nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning. De cijfers van de Aedes-benchmark 2021 laten zien:

- Reparatieverzoek: hier stijgen we van een C naar een B-label
- Nieuwe huurders: ook hier stijgen we van een C naar B-label
- Vertrokken huurders: hier blijven we op een C-label.

In 2021 startte KWH met een verbeterslag in de vragenlijsten. Het doel is om deze nog beter te laten aansluiten bij de huurders. Eind 2021 hebben we daarom voor alle onderdelen een aangepaste vragenlijst gemaakt. Deze vragenlijsten zetten we vanaf januari 2022 in. We kunnen de vragen door het jaar heen aanpassen en inspelen op actuele ontwikkelingen binnen onze organisatie.

6.5 Digitale dienstverlening

Klik voor Wonen

Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, Avoord, WonenBreburg, Laurentius, Woonkwartier, Woonvizier, 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 2021 hebben we verschillende onderzoeken onder huurders uitgezet:

- In 2021 is in enkele wijken 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.
- Het digitale klantenpanel vond in april 2021 plaats met ondersteuning vanuit KWH. De opmerkingen van de klant hebben we meegenomen in het optimaliseren van het verhuurmutatieproces. Wat hierbij vooral naar voren kwam, is dat een verhuizing voor onze huurders een belangrijke gebeurtenis is, waarbij maatwerk onmisbaar is: waar liggen de behoeftes van de individuele huurder en hoe kunnen we daarop inspelen.
- Tot slot hebben we een onderzoek uitgezet onder de huurders van BOG en MOG. We hebben hun tevredenheid over onze diensten gemeten. Hoewel de huurders van BOG en MOG redelijk 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 en in

Roosendaal om de Regionale Geschillencommissie. Als de geschillencommissie een zaak ontvankelijk verklaart, volgt meestal een hoorzitting. Naar aanleiding hiervan brengt de geschillencommissie een bindend advies uit.

Breda

De Stedelijke Geschillencommissie Breda heeft in 2021 in totaal 30 bezwaarschriften ontvangen. Van de 30 ontvangen bewaarschriften zijn er in 2021 14 in behandeling genomen, waarvan er één gegrond, vier gedeeltelijk gegrond en zes ongegrond zijn verklaard. Twee klachten zijn na behandeling onderling geschikt. Voor één klacht volgt nog een advies. Acht bezwaarschriften hadden betrekking op Alwel Breda, waarvan er één klacht gegrond, twee klachten gedeeltelijk gegrond en twee klachten ongegrond zijn verklaard. Er zijn drie dossiers gesloten, waaronder twee dossiers vanwege het feit dat de klagers geen reactie gaven op verdere afhandeling van het dossier en de nog doorlopen stappen, en waaronder één niet-ontvankelijk verklaarde klacht.

Etten-Leur

Er zijn in 2021 geen klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur die hebben geleid tot een hoorzitting.

Roosendaal

In 2021 zijn er bij de Regionale Geschillencommissie twee klachten uit de regio behandeld. Vanuit Alwel zijn er in 2021 geen klachten aangemeld bij de Regionale Geschillencommissie.

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

We werken met ruim 275 medewerkers in een organisatie die zich richt op vooruitgang. We dagen elkaar uit om invulling te geven aan sociaal ondernemerschap en wat dat voor ons betekent. Er is ruimte voor groei en het ontplooiën van ieders talenten. Eigen initiatief moedigen we aan.

Omdat we graag zien dat het goed gaat met onze medewerkers, vinden we een goede balans tussen werk en privé belangrijk. In 2021 hebben we hier nóg meer aandacht aan besteed, omdat we vanwege de coronacrisis meer thuis zijn gaan werken. We zoeken naar vernieuwende manieren van werken, waarbij we vanuit het oogpunt van de dienstverlening en onze maatschappelijke opgave bekijken hoe we ons werk het beste in kunnen richten.

We zijn een lerende en ontwikkelende organisatie en zetten in op professionele en vitale medewerkers die op de juiste plek zitten. Daarvoor zetten we verschillende instrumenten in en investeren we in talentontwikkeling van huidige en nieuwe medewerkers. We zijn open en eerlijk en behandelen elkaar met respect.

We hebben 44 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Dit is exclusief uitzendkrachten, inhuur of vakantiewerkers. 35 medewerkers verlieten onze organisatie van wie er zes met (flex)pensioen gingen. Van de generatiepactregeling maakten in 2021 negen medewerkers gebruik. Hiervan zijn er in 2021 twee met (flex)pensioen gegaan. 21 interne talenten maakten een stap naar een andere functie binnen Alwel.

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

7.1 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage bedroeg in 2021 6,3%. Dat is een stijging ten opzichte van 2020 (5,2%). We streefden in 2021 naar een totaal verzuimpercentage onder de 4,5%: dat is niet gelukt. Ons kort en middellang verzuim is erg laag en niet veranderd ten opzichte van vorig jaar. Het is vooral het lange verzuim dat leidt tot een percentage van 5%.

Corona is een belangrijke oorzaak, maar dit neemt niet weg dat er ook andere factoren een rol spelen. In 2022 willen we tot een visie op duurzame inzetbaarheid en vitaliteit komen. Hieraan koppelen we instrumenten om preventief te kunnen interveniëren en zo het verzuim terug te dringen.

7.2 Organisatieontwikkeling

Door de coronamaatregelen is minder dan gepland gewerkt aan onze organisatieontwikkeling. We pakken dat in 2022 weer op.

In het kader van talentontwikkeling wilden we in 2021 minimaal 3% doorstroom in de organisatie realiseren. De doorstroom in 2021 bedroeg 7,19% (in 2020 2,85%). Door een verdubbeling van onze vacatures zagen meer medewerkers de mogelijkheid een interne stap in hun loopbaan te zetten. Door het project Fix-It (verbetering dienstverlening aan huurders) zijn drie medewerkers van de Onderhoudsdienst overgeplaatst naar het KCC. Twee medewerkers hebben de stap naar de functie van teammanager gezet en twee leidinggevenden hebben (tijdelijk) een ander team aangestuurd.

In verband met het project Fix-It startten bij het KCC meer dan 10 nieuwe medewerkers. Dit vond binnen een tijdsbestek van enkele maanden plaats. Daarom hebben we een introductiecollege/ onboarding opgezet, waaraan verschillende teams hun bijdrage hebben geleverd.

Lean

In 2021 zijn ongeveer vijf (teamoverstijgende) verbeterteams begeleid door de organisatieadviseur. Op enkele afdelingen zijn verbeterteams actief die door de leidinggevende zijn opgezet. De meeste afdelingen zijn actief met een dag- of weekstart.

Duurzame inzetbaarheid

Alwel vindt het belangrijk dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Om inzicht te creëren hoe duurzaam inzetbare medewerkers de strategische doelen van de organisatie dienen, is een kapstok gecreëerd. Het MT heeft dit concept en gedachtegoed in 2021 vastgesteld. In 2022 wordt hieraan een vervolg gegeven door in aansluiting op het vast te stellen ondernemingsplan invulling te geven aan duurzame inzetbaarheid. Instrumenten op het gebied van strategische personeelsplanning, vitaliteit, en opleiden en ontwikkelen maken hier onderdeel van uit.

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 Noord-Brabant en heeft als doel medewerkers handvatten te geven, zodat zij zelf regie nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

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

Ook in 2021 hebben we deelgenomen aan het HBO-traineeshipprogramma van Expeditie Loopbaan. Er zijn drie trainees begeleid door de P&O-adviseurs in opdracht van Expeditie Loopbaan. Dit traject is in april 2021 succesvol afgerond. De trainees hebben een werkplek aangeboden gekregen bij een van de aangesloten corporaties. In het najaar 2021 is een nieuwe HBO-traineeshipgroep gestart. Eén trainee is momenteel in dienst van Alwel.

P&O heeft een bijdrage geleverd aan het opzetten van een nieuw MBO-programma voor medewerkers werkzaam binnen de corporaties van Expeditie Loopbaan. De werving voor dit programma start in maart 2022.

7.4 Integriteit

Begin 2020 is de meldregeling alias klokkenluidersregeling vastgesteld. Als gevolg van vertrekkende medewerkers die aan dit thema verbonden waren en de coronacrisis is verdere opvolging gestagneerd. In 2021 zijn er geen bijzonderheden gemeld. Per 1 januari 2022 start een nieuwe externe vertrouwenspersoon. Activiteiten om de bekendheid met de vertrouwenspersoon en thema's op het gebied van ongewenste omgangsvormen en integriteit te vergroten, worden in 2022 laagdrempelig opgestart.

Voor het te ontwikkelen PSA (psychosociale arbeidsbelasting) en herijking van het integriteitsbeleid wachten we op het advies en onderzoek van Aedes: modernisering handreiking Integriteit. De opvolging hiervan verwachten we in de tweede helft van 2022.

7.5 Werken in coronatijd

Begin 2020 kregen we te maken met de coronacrisis. We dachten allemaal dat we in korte tijd ons gewone leven weer zouden terugkrijgen. In het voorjaar van 2021 leek het daarop. Helaas werden we na de zomer weer met de harde feiten geconfronteerd. De besmettingen liepen wederom op en Nederland ging voor een derde en vierde keer in lockdown.

De flexibiliteit van onze medewerkers bleef groot. Het was geen punt om snel te schakelen en actief te blijven kijken wat wel kan en op welke manier. De regelmatig gepubliceerde nieuwsbrieven vanuit het crisisteam hielpen goed de juiste stappen op de juiste momenten te zetten met daarbij de correcte maatregelen.

Na de zomer is een werkgroep gestart die zich buigt over het thema structureel hybride werken. De combinatie van thuis en op kantoor werken blijft. De werkgroep brengt begin 2022 advies uit aan het managementteam.

We zagen in de tweede helft van 2021 het aantal besmettingen ook binnen Alwel oplopen. Ook zagen we dat een aantal collega's langdurig te kampen kreeg met de gevolgen van Covid-19. De gevolgen zijn soms ingrijpend.

7.6 Werving en selectie

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

8. Bedrijfsvoering

8.1 Inleiding

Samenvatting

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2021 heeft Alwel een resultaat geboekt van € 468 miljoen. Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 455 miljoen). De waarde van het bestaand bezit is in 2021 met € 457 miljoen toegenomen, daarentegen heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 2 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Dit gedeelte (€ 455 miljoen) van het resultaat zit dus in de stenen – vooral 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.

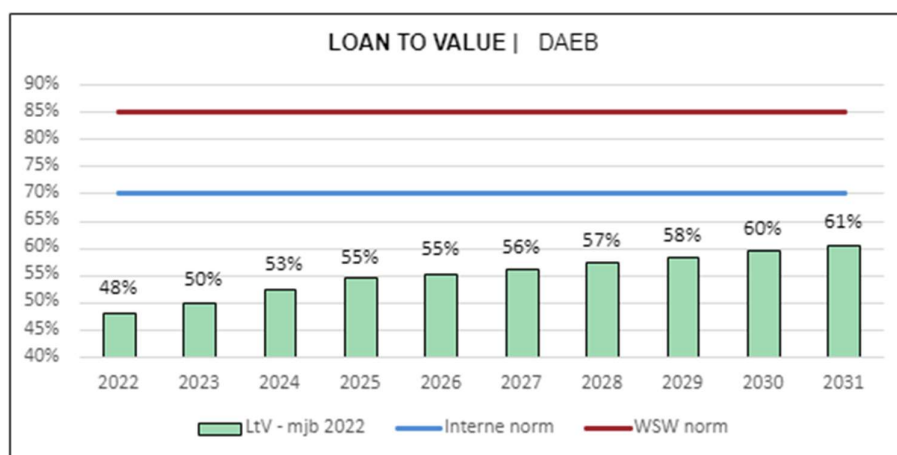
Scheidingsvoorstel

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.

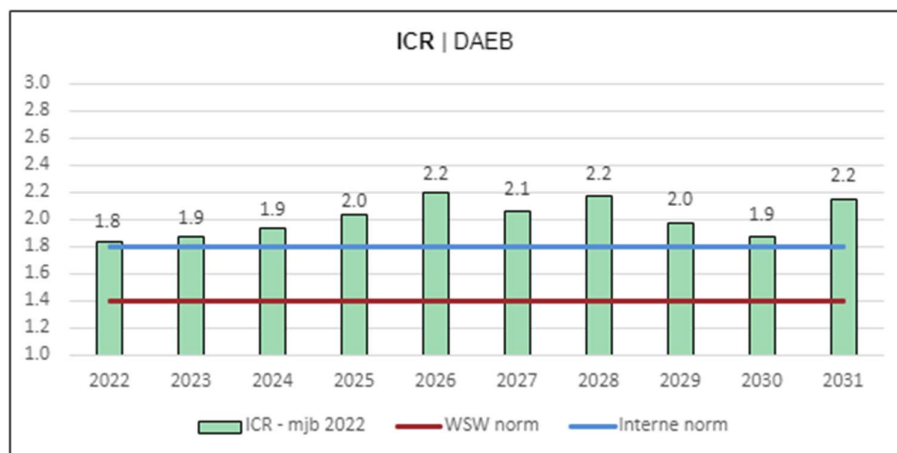
Investerings

Alwel staat er financieel goed voor. De kengetallen in de begroting 2022 voldoen zowel aan de interne als aan de externe norm. De komende jaren wordt er dan ook extra geïnvesteerd in betaalbaarheid/ beschikbaarheid (nieuwbouw) en duurzaamheid (CO₂ neutraal). Dit resulteert voor de jaren 2022 - 2026 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 55,7 miljoen (waarvan € 9 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 2022 voldoet de ICR aan de interne norm (1,8 = 1,8). Deze voldoet ook aan de externe norm (1,8 > 1,4).



Fusie Alwel Holding B.V. en De Fundatie B.V.

Tot en met 2020 was De Fundatie B.V. een 100% dochter van Alwel Holding B.V. die op haar beurt weer een 100% dochter van Stichting Alwel is. De Fundatie B.V. was op haar beurt weer één van de vennoten in Consortium Spoorzone Breda V.O.F. (= CSB) die onder andere bezig was met de ontwikkeling van de locatie Klavers Jansen.

In 2021 is er geconstateerd dat er voor verdere projectontwikkeling in Consortium Spoorzone Breda V.O.F. met de Fundatie B.V. als vennoot geen mogelijkheden zijn. De Fundatie heeft te weinig liquide middelen om het Consortium van middelen te voorzien.

Daarom is er in 2021 besloten dat het belang van De Fundatie B.V. in CSB wordt verkocht aan Alwel Diensten B.V. en dat De Fundatie B.V. middels een fusie met Alwel Holding B.V. zal worden opgeheven. Deze fusie is met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 gerealiseerd.

Ontwikkelingen 2021 Alwel Diensten B.V.

In 2020 heeft Alwel Diensten B.V. het grootste gedeelte van haar bezit verkocht. Het gevolg van de verkoop was dat Alwel Diensten B.V. per 1 januari 2021 een saldo van € 43 miljoen had aan liquide middelen. Deze liquide middelen zijn in 2021 in eerste instantie aangewend om de langlopende financiering, inclusief boeterente wegens vervroegde aflossing, bij de BNG af te lossen ad € 16,5 miljoen.

Daarnaast zet Alwel Diensten B.V. deze middelen in voor de ontwikkeling van nieuwbouw in het NDAEB segment (verhuur) waaronder dus de ontwikkeling van het project Klavers Jansen middels het Consortium.

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.

Kasstroomoverzicht

De totale kasstroom is € 16,7 miljoen lager dan in 2020.

Kort samengevat:

X € 1.000

	2021	2020	
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Huurontvangsten	163.078	162.415	
Vergoedingen	9.700	9.914	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	458	523	
Ontvangen interest	66	49	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<i>173.302</i>	<i>172.901</i>
<i>Uitgaven:</i>			
Erfpacht	0	0	
Betalingen aan werknemers	17.805	17.569	
Onderhoudsuitgaven	51.608	43.595	
Overige bedrijfsuitgaven	23.662	23.288	
Betaalde interest	33.060	35.027	
Verhuurdersheffing	18.390	18.554	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	790	874	
Vennootschapsbelasting	11.161	11.504	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>156.476</i>	<i>150.411</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.826	22.490	
(Des)investeringsactiviteiten			
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.781	53.020	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.029	6.174	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Verkoopontvangsten grond	5.520	0	
(Des)investeringenontvangsten overig	0	0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<i>11.330</i>	<i>59.194</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	15.779	7.466	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	23.188	15.329	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	3.365	179	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	297	869	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	4.544	7.957	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	
Investeringen overig	795	914	
Herclassificatie	0	0	
<i>Verervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<i>47.968</i>	<i>32.714</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<i>-36.638</i>	<i>26.480</i>
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	-36.638	26.480	

	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	45.832	43.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	-27.689	-50.595
Aflossing ongeborgde leningen	-15.020	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.123	-12.595
Mutatie van geldmiddelen	-16.689	36.375
Geldmiddelen per 1 januari	45.317	8.942
Geldmiddelen per 31 december	28.628	45.317

X € 1.000

	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.826	22.490
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-36.638	26.480
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.123	-12.595
	-16.689	36.375

De afname van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 5,6 miljoen wordt veroorzaakt door:

- een toename van de operationele uitgaven ad € 6,0 miljoen. Dit is met name toe te wijzen aan een stijging van de onderhoudsuitgaven ad € 8,0 miljoen en een daling van de interest ad € 2,0 miljoen;
- een toename van de operationele ontvangsten met € 0,4 miljoen.

De afname van de kasstroom uit investeringsactiviteiten ad € 63,1 miljoen wordt met name veroorzaakt doordat in 2020 in Alwel Diensten B.V. een verkoopopbrengst gerealiseerd is van circa € 45,0 miljoen. Daarnaast is er in 2021 voor circa € 16 miljoen meer geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie dan in 2020.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedraagt € 3,1 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het aflossen van de bestaande leningen ad € 42,7 miljoen en per saldo nieuwe financiering van € 45,8 miljoen middels een nieuwe lening. In het kasstroomoverzicht zijn bij de uitgaande en inkomende kasstromen ook de mutaties opgenomen in de roll over leningen die per saldo nihil zijn.

Prognose kasstroom 2022 – 2026

X € 1.000

	2022	2023	2024	2025	2026
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.996	28.399	33.252	36.938	39.241
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-74.171	-84.813	-103.040	-93.217	-71.978
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	43.925	51.410	66.822	56.279	32.737
Toename geldmiddelen	-5.250	-5.004	-2.966	-	-

De totale investeringskasstroom over de periode 2022 tot en met 2026 is € 427 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 2021 vergeleken met de in de begroting 2021 geprognosticeerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2021 geprognosticeerd op € 23,8 miljoen. De realisatie is € 16,8 miljoen.

Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2022 van stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt een verwachte positieve ontwikkeling van de operationele kasstroom en de ICR.

Kasstroomoverzicht begroting 2021-2025

	Begroting	Realisatie	Begroting 2022			
	2021	2021	2022	2023	2024	2025
Kasstroom uit operationele activiteiten (x € 1.000)	23.867	16.826	24.996	28.399	33.252	36.938
ICR	1,8	1,51	1,8	1,9	1,9	2,0

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

	2021	2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	163.176	164.467
Vergoedingen	9.102	9.259
Netto verkoopresultaat	3.742	10.129
Wijziging onderhanden werk	0	0
Geactiveerde productie	1.271	1.020
Overige	2.916	5.392
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	180.207	190.267
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	1.054	1.663
Overige waardeveranderingen	472	79.110
Personeelskosten	17.678	17.922
Lasten onderhoud	54.586	45.200
Leefbaarheid	811	890
Leveringen en diensten	10.248	9.953
Overige bedrijfslasten	47.208	34.035
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	132.057	188.773
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	456.331	233.534
BEDRIJFSRESULTAAT	504.481	235.028
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	481	731
Rentelasten	-31.080	-34.471
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	473.882	201.288
Belastingen	-5.991	-10.815
Resultaat deelneming	33	44
JAARRESULTAAT	467.924	190.517

Het bedrijfsresultaat in 2021 is € 504 miljoen. Dit is € 269 miljoen hoger dan in 2020. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door:

- lagere bedrijfsopbrengsten door minder verkoop en huurbevrozing/verlaging. Negatief effect ad € 10 miljoen;
- lagere bedrijfslasten, positief effect ad € 57 miljoen:
 - Minder onrendabele toppen op projecten, positief effect op overige waardeveranderingen € 79 miljoen
 - Hogere 'onderhoudslasten', negatief effect van € 9 miljoen
 - Hogere 'overige bedrijfslasten', negatief effect € 13 miljoen (dit is inclusief de last a.g.v. de overname van een lening van Vestia ad € 12 miljoen)
- hogere positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Positief effect ad € 223 miljoen.

Geconsolideerde balans

X € 1.000

	31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA		
Immateriële vaste activa	741	1.242
Vastgoedbeleggingen:		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.478.760	3.042.043
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	300.943	276.738
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	117.840	106.378
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.005	2.328
	3.917.548	3.427.487
Materiële vaste activa	5.637	5.199
Financiële vaste activa	14.406	17.471
Vorraden	1.686	1.892
Vorderingen	8.046	3.933
Liquide middelen	28.628	45.317
TOTAAL ACTIVA	3.976.692	3.502.541
	31-12-2021	31-12-2020
PASSIVA		
Eigen vermogen	2.857.754	2.389.830
Voorzieningen	62.467	82.785
Langlopende schulden:		
Leningen kredietinstellingen/overheid	906.026	854.065
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	111.837	103.240
Overige schulden	130	124
	1.017.993	957.430
Kortlopende schulden	38.478	72.496
TOTAAL PASSIVA	3.976.692	3.502.541

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal) is 72% (2020: 68%). De toename van de solvabiliteit is met name 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
	2021	2021	2021
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.493.257	234.757	1.728.014
Cumulatieve herwaarderingen	1.629.433	90.069	1.719.502
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-80.647	-48.088	-128.735
Boekwaarde per 1 januari	3.042.043	276.738	3.318.781
Mutaties:			
Investerings – aankopen	0	0	0
Investerings -oplevering nieuwbouw	1.301	0	1.301
Investerings -uitgaven na eerste verwerking	9.908	21	9.929
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.042	-1.381	-3.423
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	1.701	1.664	3.365
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	4.079	-4.079	0
Aanpassing marktwaarde	421.286	28.491	449.777
Overige mutaties	484	-511	-27
Totaal van de mutaties	436.717	24.205	460.922
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.523.389	230.670	1.754.059
Cumulatieve herwaarderingen	2.016.834	113.513	2.130.347
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-61.463	-43.240	-104.703
Boekwaarde 31 december	3.478.760	300.943	3.779.703

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 € 461 miljoen gestegen naar een waarde van € 3.780 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,9%.

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

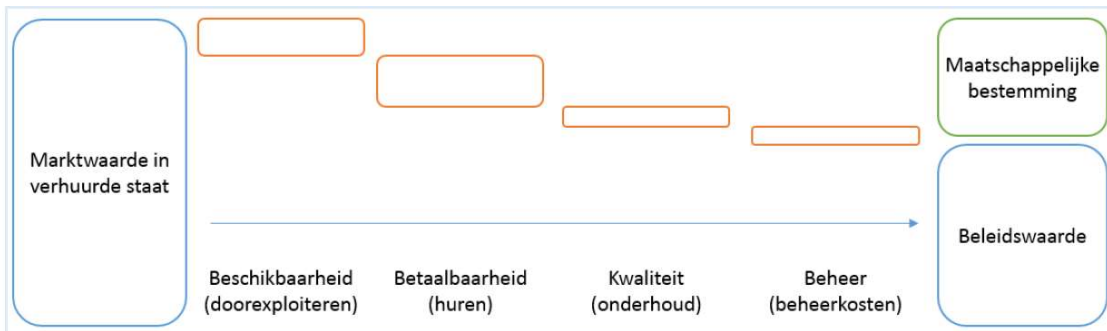
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.868 miljoen (2020: € 1.597 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 229 miljoen (2020: € 218 miljoen).

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

Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het 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:



Voor Alwel betekent dit financieel vertaald:

X € 1.000

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2021	3.478.760	300.943
*Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-103.602	-5.716
Betaalbaarheid (huren)	-1.007.615	-42.776
Kwaliteit (onderhoud)	-468.604	-25.305
Beheer (beheerkosten)	-31.398	2.128
Beleidswaarde per 31 december 2021	1.867.541	229.274

* 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 52% voor de komende 5 jaar). Door de sterke stijging van de marktwaarde in 2021 bedraagt de LTV op basis van de DAEB beleidswaarde eind 2021 45%.

Herwaarderingsreserve

X € 1.000

	Totaal herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.748.546
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.859
Realisatie uit hoofde van sloop	216
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	434.742
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-8.009
Herclassificaties / herkwalificaties	0
Overige mutaties	-693
Stand 31 december 2021	2.172.943

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 2021 bedraagt € 2.858 miljoen (2020: € 2.390 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 2021 ad € 468 miljoen. Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 455,8 miljoen).

De waarde van het bestaand bezit is in 2021 met € 456,3 miljoen toegenomen, daarentegen heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 0,5 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Vreemd vermogenspositie

Eind 2021 heeft Alwel voor een bedrag van € 906 miljoen (31-12-2020: € 854 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Dit is exclusief het gedeelte van de langlopende leningen dat binnen 1 jaar afgelost moet worden (2021: € 7 miljoen; 2020: € 43 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 2021 zijn de resterende niet-geborgde leningen ad € 15 miljoen (in Alwel Diensten B.V.) vervroegd afgelost.

8.5 Fiscale paragraaf

Vennootschapsbelasting

VPB lopend jaar (= 2021)

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (voorsnog) € 17,3 miljoen. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2021 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2021 bedraagt € 4,3 miljoen.

In de bepaling van het positieve fiscale resultaat is meegenomen dat € 15,1 miljoen van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek genomen kan worden als gevolg van ATAD. Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat € 3,8 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

De acute VPB-last 2021 komt uit op € 4.298.799,-.

VPB voorgaande jaren

In de jaarrekening wordt elk jaar de acute VPB-last opgenomen. De daadwerkelijke aangifte kan afwijken, deze nagekomen bate/last nemen we op het moment dat de definitieve aangifte is ingediend. Voor de jaarrekening 2021 is een bedrag van € 1,4 miljoen verantwoord als nagekomen VPB bate, deze is als volgt opgebouwd:

VPB 2018	-
VPB 2019	€ 1.571.000
VPB 2020	-/- € 168.000
Belastingbate in de resultatenrekening VPB voorgaande jaren	€ 1.403.000

In de aangifte 2018 is het Turfschip met € 9.796.056 afgewaardeerd. De belastingdienst is nog aan het bepalen of deze afwaardering gevolgd gaat worden. Mocht de belastingdienst deze afwaardering afwijzen kan dit een last van € 2.449.000 betekenen, die niet is voorzien.

Latenties

De totale actieve latentie voor Alwel bedraagt € 13,2 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 2021 bedraagt deze actieve belastinglatentie ongeveer € 2.824.651,-.

De tweede latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel. Per 31 december 2021 bedraagt deze actieve latentie € 10.338.096,-.

Gevolgen resultatenrekening

In de resultatenrekening is een belastinglast van € 6,0 miljoen verantwoord.

Acute belastinglast 2021	€ 4.299.000
Acute belastinglast voorgaande jaren (bate)	-/- € 1.403.000
Mutatie latenties	€ 3.095.000
Belastinglast in de resultatenrekening	€ 5.991.000

Onderhoudsvoorziening

Alwel onderzoekt momenteel de toegevoegde waarde van het opnemen van een (fiscale) onderhoudsvoorziening. Deze zou in 2018 gevormd kunnen worden. Dit is nog in het jaar dat de renteaftrekbeperking (ATAD) nog niet in werking was. In de afweging of Alwel een voorziening groot onderhoud gaat vormen, moet in ogenschouw worden genomen dat dit onderwerp onder een vergrootglas ligt bij de belastingdienst.

Diverse corporaties zijn (soms al jarenlang) in een discussie over hun voorziening met de belastingdienst verwickeld. Inmiddels zijn al wel wat voorwaarden bekend die ten minste als uitgangspunt moeten worden genomen voor de vorming van deze voorziening. Van onze inspecteur hebben wij begrepen dat in den lande nu voor de in 2018 gevormde voorzieningen VSO's worden afgesloten. Die vaststellingsovereenkomst (VSO) komt erop neer dat, mits de voorziening op de juiste grondslagen is berekend, de in 2018 gevormde voorziening voor 50% mag worden gehandhaafd in afwachting van de ontwikkelingen in de jurisprudentie. Gedurende de looptijd van die rechtszaken mogen geen nadere dotaties worden gedaan en uiterlijk in 2025 (tenzij jurisprudentie eerder uitsluitel geeft) moet de voorziening 2018 óf vrijvallen óf mag verder gevormd worden. De belastingdienst zal altijd een dergelijke VSO willen afsluiten.

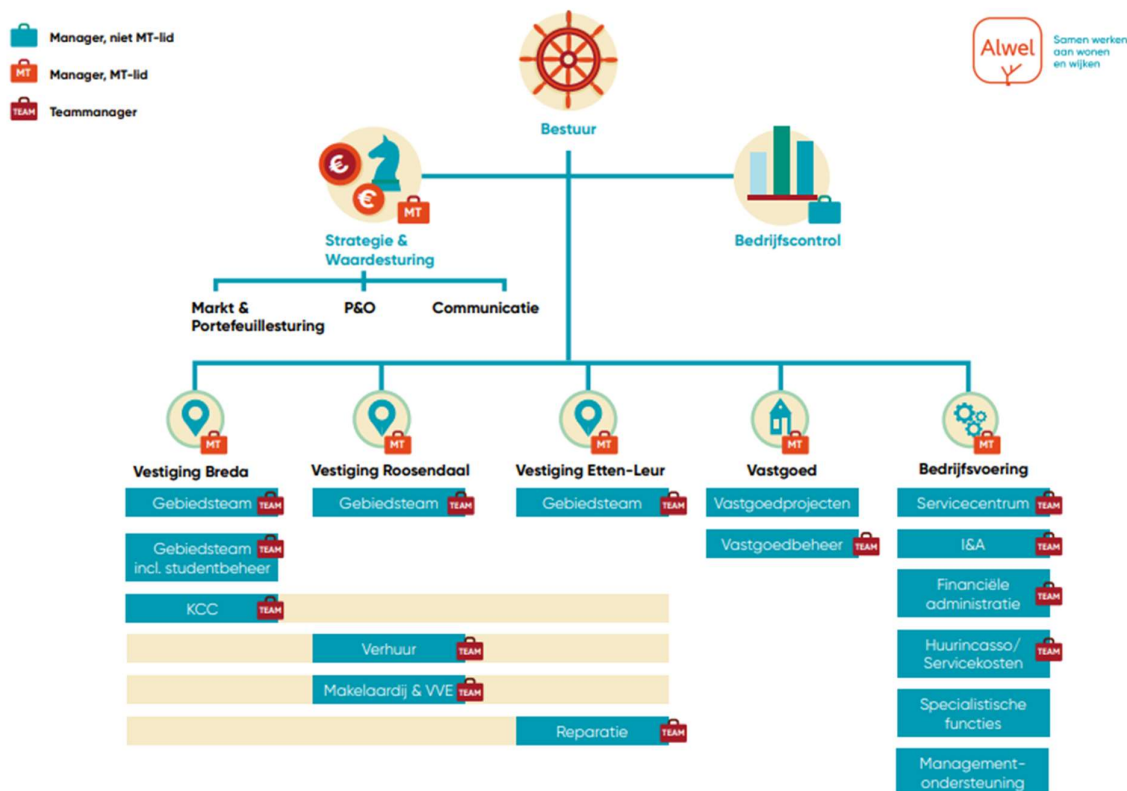
Voor de bepaling van deze voorziening zijn de cijfers voor planmatig onderhoud voor de periode van 10 jaar gehanteerd alsmede het fiscaal onderhoud (uit renovaties) voor die jaren. Uitgaande van de cijfers in de voorlopige berekening zou dit voor Alwel betekenen dat in 2018 een voorziening aangehouden kan worden van € 10,3 miljoen. Dit zou een directe besparing van te betalen vennootschapsbelasting van € 2,575 miljoen opleveren.

In het meest negatieve geval moet de voorziening in 2025 vrijvallen. Dan betalen we 0,8% (VPB-tarief gaat in 2022 naar 25,8% in plaats van nu 25%) meer belasting (€ 0,0824 miljoen), maar hebben in dat jaar ook eenmalig een minder nadelige rente-aftrekbeperking. Dat levert nog altijd een voordeel op van € 0,532 miljoen).

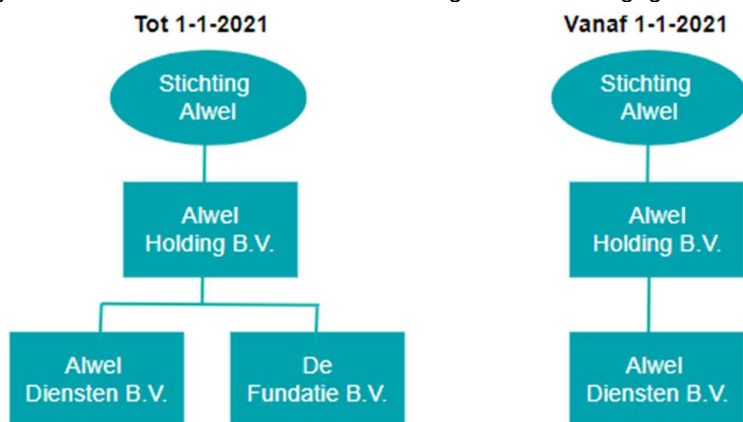
8.6 Organisatie

Organogram

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



De juridische structuur van Alwel kan als volgt worden weergegeven:



De activiteiten van Alwel Holding B.V. bestaan uit het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van onder meer de stichting Alwel, de

besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of andere (rechts) personen en ondernemingen. De vennootschap is per 8 maart 2004 opgericht.

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

De Fundatie B.V. is per 1 januari 2021 gefuseerd met Alwel Holding B.V.

Kengetallen personeel

Bij de groep waren in 2021 gemiddeld 282 werknemers in dienst (2020: 274). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 251 (2020: 245).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2021	2020
Bestuur / Management	9	9
Exploitatie	166	160
Projectontwikkeling	9	8
Bedrijfsvoering	48	48
Strategie en Waardesturing	16	17
Bedrijfscontrol	3	3
Totaal FTE	251	245

In 2021 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage van 6,3% waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel.

8.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2021	2020
1. Woningen/woongebouwen	22.070	22.173
2. Intramuraal	887	887
3. Kamer	469	508
4. Parkeergelegenheden	2.192	2.184
5. Maatschappelijk vastgoed	75	75
6. Bedrijfsruimte	137	139
7. Overige eenheden	66	72
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	25.896	26.038

Bedrijfsvoering	2021	2020
1. Personeelslasten per vhe	€ 683	€ 688
2. Beheerskosten per vhe (o.b.v. functionele indeling)	€ 642	€ 652
3. Netto operationele kasstroom per vhe	€ 1.191	€ 1.430
4. Rente per vhe	€ 1.182	€ 1.296
5. Huuropbrengsten per vhe	€ 6.301	€ 6.317
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	103	106
7. Rendement vreemd vermogen	3,37%	3,66%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,10%	1,27%
9. Huurderving in % jaarhuur	1,56%	1,18%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2021	2020
1. Aantal goedkope woningen	3.532	3.605
2. Aantal betaalbare woningen	15.691	14.546
3. Aantal bereikbare woningen	2.019	3.155
4. Aantal vrije sector woningen	828	867
5. Huur per woning waarderingspunt	3,74%	3,82%
6. Huur in % van maximale huur	70,63%	73,22%
7. Woningwaarderingspunten per woning	153	149

Continuïteit en liquiditeit	2021	2020
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	1	0,71
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	71,86%	68,23%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balanstotaal)	73,43%	70,59%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	12,55%	6,42%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	16,37%	7,97%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,37%	3,66%
7. ICR	1,51	1,64
8. Loan to Value (marktwaarde)	24%	27%
9. Loan to Value DAEB beleidswaarde	45%	50%
10. Dekkingsratio	38,21%	48,57%
11. Onderpandsratio WSW	38,47%	47,69%

Balans en resultatenrekening per eenheid (in euro's)	2021	2020
1. Eigen vermogen per vhe	110.355	91.782
2. Voorziening per vhe	2.412	3.179
3. Onderhoud per vhe	2.108	1.736
4. Leefbaarheid per vhe	31	34
5. Jaarresultaat per vhe	18.069	7.317
6. Huuropbrengst per maand per vhe	525	526
7. Schuldrest per woning	41.371	40.489
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq middelen	40.074	38.445
9. Schuldrest per vhe	35.259	34.479
10. Waarde per vhe	145.957	127.459



Samen werken aan
wonen en wijken

Stichting Alwel

Jaarrapport 2021

Jaarrekening en Overige gegevens

Inhoudsopgave

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021	86
1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	87
2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	89
3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021	90
4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	92
5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA.....	96
6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT	106
7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	110
8 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB	110
9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	111
10 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN	138
11 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	141
ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021	150
12 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	151
13 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	153
14 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING ...	154
15 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	156
16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	164
GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	170
WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING ALWEL	175
OVERIGE GEGEVENS	178

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa (1)				
Software (licenties)		741.188		1.241.697
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.478.759.927		3.042.043.203	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	300.942.788		276.737.617	
Onroerende zaken v.o.v.	117.839.609		106.377.576	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.004.891		2.328.178	
		3.917.547.215		3.427.486.574
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.636.651		5.199.430
Financiële vaste activa (4)				
Andere deelnemingen	715.160		682.009	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	258.690		278.690	
Latente belastingvordering(en)	13.162.747		16.257.580	
Overige vorderingen	269.900		252.508	
		14.406.497		17.470.787
SOM DER VASTE ACTIVA		3.938.331.551		3.451.398.488
Voorraden (5)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.536.530		1.362.647	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-		378.906	
Overige voorraden	150.000		150.000	
		1.686.530		1.891.553
Vorderingen (6)				
Huurdebiteuren	1.827.679		2.118.843	
Overige vorderingen	33.514		363.315	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.499.174		-	
Overlopende activa	685.135		1.451.877	
		8.045.502		3.934.035
Liquide middelen (7)		28.628.115		45.317.319
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		38.360.147		51.142.907
TOTAAL ACTIVA		3.976.691.698		3.502.541.395

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Groepsvermogen (8)		2.857.753.943		2.389.829.583
Voorzieningen (9)				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	61.224.006		81.499.267	
Overige voorzieningen	1.243.084		1.285.932	
		62.467.090		82.785.199
Langlopende schulden (10)				
Schulden aan overheid	41.357.197		46.889.410	
Schulden aan banken	864.668.890		807.176.449	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	111.837.306		103.239.710	
Overige schulden	129.885		123.605	
		1.017.993.278		957.429.174
Kortlopende schulden (11)				
Schulden aan overheid	5.532.213		1.857.112	
Schulden aan banken	1.507.731		41.832.058	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.974.277		3.145.454	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.732.172		4.673.221	
Overlopende passiva	21.730.994		20.989.594	
		38.477.387		72.497.439
TOTAAL PASSIVA		3.976.691.698		3.502.541.395

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	163.176.383	164.467.142
Opbrengsten servicecontracten	(13)	8.047.157	8.295.807
Lasten servicecontracten	(14)	-9.255.208	-9.024.679
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-11.025.156	-11.396.074
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-60.545.523	-50.636.238
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-23.985.140	-24.121.697
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		66.412.513	77.584.261
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	10.383.840	59.815.347
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(19)	-197.267	-388.940
Toegerekende organisatiekosten	(20)	-154.276	-174.503
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21)	-5.812.270	-46.373.771
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.220.027	12.878.133
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-1.233.238	-79.855.009
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23)	453.754.678	231.608.074
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(24)	2.576.700	1.925.741
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		455.098.140	153.678.806
Opbrengst overige activiteiten	(25)	1.560.708	1.603.625
Kosten overige activiteiten	(26)	-1.585.915	-1.931.274
Nettoresultaat overige activiteiten		-25.207	-327.649
Overige organisatiekosten	(27)	-17.641.201	-5.005.428
Leefbaarheid	(28)	-3.583.285	-3.779.765
Bedrijfsresultaat		504.480.987	235.028.358
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		195	60
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	481.099	731.217
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-31.080.140	-34.471.537
Resultaat voor belastingen		473.882.141	201.288.098
Belastingen	(30)	-5.990.933	-10.815.255
Resultaat deelnemingen	(31)	33.151	44.277
Resultaat na belastingen		467.924.359	190.517.120

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	163.078.000		162.415.000	
Vergoedingen	9.700.000		9.914.000	
Overige bedrijfsontvangsten	458.000		523.000	
Ontvangen interest	66.000		49.000	
Saldo ingaande kasstroom		173.302.000		172.901.000
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-17.805.000		-17.569.000	
Onderhoudsuitgaven	-51.608.000		-43.595.000	
Overige bedrijfsuitgaven	-23.662.000		-23.288.000	
Betaalde interest	-33.060.000		-34.903.000	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-124.000	
Verhuurderheffing	-18.390.000		-18.554.000	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-790.000		-874.000	
Vennootschapsbelasting	-11.161.000		-11.504.000	
Saldo uitgaande kasstroom		-156.476.000		-150.411.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		16.826.000		22.490.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.781.000		53.020.000	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.029.000		6.174.000	
Verkoopontvangsten grond	5.520.000		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		11.330.000		59.194.000
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-15.779.000		-7.466.000	
Verbeteruitgaven	-23.188.000		-15.329.000	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.365.000		-179.000	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-297.000		-869.000	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.544.000		-7.957.000	
Investerings overig	-795.000		-914.000	
Verwerving van materiële vaste activa		-47.968.000		-32.714.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-36.638.000		26.480.000

	2021		2020	
	€	€	€	€
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-36.638.000		26.480.000
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		-		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-36.638.000		26.480.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstroom</i>				
Nieuwe te borgen leningen		45.832.000		43.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstroom</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-27.689.000		-50.595.000	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-15.020.000		-5.000.000	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		-42.709.000		-55.595.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.123.000		-12.595.000
Saldo in- en uitgaande kasstromen		-16.689.000		36.375.000
	2021		2020	
	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari	45.317.000		8.942.000	
Liquide middelen per 31 december	28.628.000		45.317.000	
Mutatie liquide middelen		-16.689.000		36.375.000

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Stelselwijziging

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Stichting Alwel voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Stichting Alwel heeft om deze reden de vergelijkende cijfers per 31-12-2020 aangepast:

	Effect stelselwijziging	Jaarrekening 2020	Vergelijkende cijfers in jaarrekening 2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	257	3.041.786	3.042.043
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	29	276.709	276.738
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-286	2.614	2.328

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Consolidatiegrondslagen

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

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

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

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

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

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

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

Stichting Alwel te Roosendaal staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen per 31 december 2021:

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

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
N.V. Stadsherstel Breda, Breda	26,27%

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

Fusies en overnames

In 2021 is besloten tot een juridische fusie van De Fundatie B.V. met Alwel Holding B.V. waarbij Alwel Holding B.V. de verkrijgende partij is. De fusieakte is op 22 december 2021 gepasseerd en met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021 uitgevoerd. Dat betekent dat verwerking van de verkoop van het belang in Consortium Spoorzone Breda VOF van De Fundatie B.V. naar Alwel Diensten B.V. in feite in Alwel Holding B.V. plaatsvindt en administratief wordt verwerkt. De verkoop van het aandeel in Consortium Spoorzone Breda VOF heeft tegen een hogere waarde dan de nettovermogenswaarde plaatsgevonden:

	2021
	€
Netto vermogenswaarde Consortium Spoorzone Breda VOF	378.977
Betaald door Alwel Diensten B.V.	530.651
Resultaat verkoop	151.674

Overige verbindingen

Verder heeft Stichting 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 Woonwagengebeur Zuid-West Nederland te Eindhoven
- Stichting Klik voor Wonen te Breda

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

- Primaire financiële instrumenten

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

- Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Alwel maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De 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 Stichting Alwel een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winsten-verliesrekening verwerkt.

Stichting Alwel past waar mogelijk kostprijs hedge-accounting toe. Stichting Alwel zal geen nieuwe rentederivaten afsluiten. De bestaande rentederivaten en hedgerelaties zijn generiek gedocumenteerd. Stichting Alwel stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische

kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie.

Het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument is afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Stichting Alwel derivaten tegen kostprijs waardeert, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB- en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2021 toegepast.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

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

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

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

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Beleidswaarde

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

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Alwel hanteert in haar beleid een streefhuur van 77% van de maximale huurprijs.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de

onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2021.

- 4 Inrekening van toekomstige lasten verhuur en beheer in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld, dat de 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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtv artikel 15.1.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet-geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen, zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het

geval is, berekent de groep het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Overige vorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen betreft een ijzeren voorraad.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 0,06% (2020: 0%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven, die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

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

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

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

Belastingen

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.

Latente belastingen

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

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Het resultaat wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

Stichting Alwel heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting, die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, zijn opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Resultaat deelnemingen

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

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

Toerekening baten en lasten

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

In het jaar 2021 heeft een herijking plaatsgevonden. Hierbij hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verdeling in overeenstemming met richtlijn SBR wonen
- personeelskosten verdelen o.b.v. actuele tijdsbesteding
- overige kosten zoveel mogelijk splitsen en direct toewijsbaar naar functie maken

Dit heeft geleid tot een verschuiving in de kosten per functie. Vanwege de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van 2020 op basis van dezelfde uitgangspunten aangepast.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden.

De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

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

8 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Software (licenties)
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.318.357
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-6.076.660
Stand per 1 januari	<u>1.241.697</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	979
Afschrijvingen	-501.488
Totaal mutaties	<u>-500.509</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.319.336
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-6.578.148
	<u>741.188</u>

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

- Software: 5 tot 10 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.493.257.457	1.471.072.590	234.756.882	273.524.944
Cumulatieve herwaarderingen	1.629.432.822	1.435.614.007	90.068.796	79.643.978
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-80.647.076	-94.696.209	-48.088.061	-52.440.983
Stand per 1 januari	<u>3.042.043.203</u>	<u>2.811.990.388</u>	<u>276.737.617</u>	<u>300.727.939</u>

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - oplevering nieuwbouw	1.300.856	6.344.242	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking*	9.908.139	10.507.937	21.250	556.141
Investeringen - initiële verkrijgingen	-	179.331	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.042.328	-3.639.728	-1.381.169	-38.883.298
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	1.701.078	1.424.560	1.664.095	1.621.248
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	4.079.344	1.273.527	-4.079.344	-1.273.527
Aanpassing marktwaarde	421.285.422	213.962.946	28.491.348	13.288.104
Overige mutaties	484.218	-	-511.009	320.363
Totaal mutaties	<u>436.716.729</u>	<u>230.052.815</u>	<u>24.205.171</u>	<u>-24.370.969</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.523.388.688	1.493.257.457	230.669.913	234.756.882
Cumulatieve herwaarderingen	2.016.834.671	1.629.432.822	113.512.483	90.068.796
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-61.463.432	-80.647.076	-43.239.608	-48.088.061
	<u>3.478.759.927</u>	<u>3.042.043.203</u>	<u>300.942.788</u>	<u>276.737.617</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>2.016.834.671</u>	<u>1.629.432.822</u>	<u>113.512.483</u>	<u>90.068.796</u>

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

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2021 met circa 15% toegenomen van € 3,3 miljard naar € 3,8 miljard. Deze marktwaarde zit voor € 3,5 miljard op het DAEB-vastgoed (eind 2020: € 3,0 miljard), zijnde circa 23.000 verhuureenheden en voor € 301 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed (eind 2020: € 277 miljoen), zijnde circa 3.000 verhuureenheden). Onderstaand is deze toename van de marktwaarde weergegeven naar de oorzaken die hier aan ten grondslag liggen.

	2021
	x € 1.000.000
Marktwaarde 1 januari	3.318
Voorraadmutaties	1
Vastgoedgegevens	-13
Methodische wijzigingen handboek en software	-156
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	629
Totaal mutaties	<u>462</u>
Marktwaarde 31 december	3.780

Uit bovenstaande tabel is af te leiden op welke wijze de toename van de marktwaarde ad € 462 miljoen is opgebouwd. Marktontwikkelingen (€ 629 miljoen) zijn een belangrijke drijver voor de marktwaardemutatie door vooral gestegen leegwaarden van het vastgoed, een toename van de gemiddelde markthuurlen en een lagere disconteringsvoet. De marktwaarde is verder door mutaties in de vastgoedportefeuille met € 1,3 miljoen toegenomen. Deze mutaties betreffen het saldo van nieuwbouwwoningen die in 2021 opgeleverd zijn en verkoop

van verhuureenheden. De mutatie van de marktwaarde volgt voor € 13 miljoen (daling) uit gewijzigde objectgegevens, met name door lagere contracturen en wijzingen in de WOZ-waarden (daardoor hogere heffingen). De veranderingen (voornamelijk aanpassing overdrachtsbelasting naar 8%) die in het handboek 2021 zijn doorgevoerd hebben per saldo een neerwaarts effect op de marktwaarde van € 156 miljoen.

Uitgangspunten marktwaarde : vrijheidsgraden

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering parkeren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	2,18%	-75,00%	300,00%
Markthuur	€ 57	€ 15	€ 3.843
Exit Yield	6,32%	0,00%	7,25%
Leegwaardestijging	3,71%	-30,65%	31,76%
Leegwaarde	€ 11.782	€ 3.250	€ 832.650
Disconteringsvoet	6,33%	6%	6,79%
Mutatie- en verkoopkans	10,6%	2,0%	13,6%
Onderhoud	€ 118	€ 45	€ 11.753
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	€ 0,65	€ 0,00	€ 223,00
Markthuurstijging	5,21%	-34,22%	22,62%
Markthuur	€ 783	€ 35	€ 1.850
Exit Yield	4,71%	-3,53%	24,90%
Leegwaardestijging	20,50%	-1,94%	132,19%
Leegwaarde	€ 217.666	€ 17.600	€ 609.400
Disconteringsvoet	6,35%	3,05%	7,41%
Mutatie- en verkoopkans	8,31%	4,00%	45,00%
Onderhoud	€ 982	€ 46	€ 2.115
Technische splitsingskosten	€ 23	€ 0	€ 232
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	€ 0,06	€ 0,00	€ 40,09
exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Alwel Diensten B.V.		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	2,83%	-0,43%	4,34%
Markthuur	€ 963,46	€ 932,90	€ 977,55
Exit Yield	€ 0,04	€ 0,04	€ 0,04
Leegwaardestijging	€ 0,18	€ 0,18	€ 0,18
Leegwaarde	€ 293.867,00	€ 275.027,00	€ 302.893,00
Disconteringsvoet	6,34%	6,34%	6,34%
Mutatie- en verkoopkans	12,00%	12,00%	12,00%
Onderhoud	€ 1.130,00	€ 1.130,00	€ 1.130,00
Technische splitsingskosten	0,00%	0%	0,00%
Bijzondere omstandigheden	NVT	NVT	NVT
Erfpacht	€ 0	€ 0	€ 0
exploitatie scenario	doorexploiteren of uitpenden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering Alwel BOG	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	1,99%	-7,41%	19,05%
Markthuur	€ 94,73	€ 0,00	€ 155,37
Exit Yield	9,88%	6,25%	15,65%
Disconteringsvoet	8,06%	5,32%	10,41%
Onderhoud	€ 8,74	€ 3,85	€ 16,89
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
exploitatie scenario	doorexploiteren		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG harde huren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	1,63%	-2,27%	5,56%
Markthuur	€ 98,00	€ 65,00	€ 132,50
Exit Yield	7,19%	6,25%	11,00%
Disconteringsvoet	6,44%	5,50%	9,00%
Onderhoud	€ 8,03	€ 6,19	€ 11,81
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
exploitatie scenario	doorexploiteren		

Uitgangspunten marktwaarde : macroeconomische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	Stichting Alwel				
	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie		1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie		2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging		3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (Breda)		11,00%	5,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)		10,00%	4,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)		10,00%	4,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Studenten)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	Conform Vastgoed Taxatie wijzer <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	Conform Vastgoed Taxatie wijzer <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	€ 467,00	€ 481,94	€ 492,06	€ 503,38	€ 514,96
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459,00	€ 473,69	€ 483,64	€ 494,76	€ 506,14
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 432,00	€ 445,82	€ 455,19	€ 465,66	€ 476,37

Parameters woonegelegenheden	Stichting Alwel				
	2021	2022	2023	2024	2025
Beheerkosten per VHE - zorgzaamheid (extramuraal)	€ 423,00	€ 436,54	€ 445,70	€ 455,95	€ 466,44
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0732%	0,0732%	0,0732%	0,0732%	0,0732%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten-Leur	0,0937%	0,0937%	0,0937%	0,0937%	0,0937%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%
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)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555,00	€ 572,76	€ 584,79	€ 598,24	€ 612,00
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	€ 117,13	€ 120,88	€ 123,42	€ 126,26	€ 129,16
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	Stichting Alwel				
	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 12,20	€ 12,59	€ 12,85	€ 13,15	€ 13,45
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	Asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten (% van de marktjaarhuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025
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	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 12,20	€ 12,42	€ 12,66	€ 12,90	€ 13,14
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 12,20	€ 12,47	€ 12,73	€ 13,02	€ 13,32
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	Asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
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	0,2228%	0,2228%	0,2228%	0,2228%	0,2228%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1869%	0,1869%	0,1869%	0,1869%	0,1869%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1786%	0,1786%	0,1786%	0,1786%	0,1786%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters wooneenheden	Alwel Diensten B.V.				
	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie		1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie		2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging		3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)		10,00%	4,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459,00	€ 467,26	€ 476,14	€ 485,19	€ 494,41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					
Etten-Leur	0,0937%	0,0937%	0,0937%	0,0937%	0,0937%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		0	0	0	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	€ 555,00	€ 564,99	€ 575,72	€ 586,66	€ 597,81
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken 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 de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Alwel en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Alwel heeft voor haar vastgoedbezit de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

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

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur is van mening dat de leegwaarde die tot stand komt op grond van de basisversie (en derhalve is afgeleid van de WOZ-waarden) onvoldoende recht doet aan de leegwaarde van de complexen. De leegwaarde wordt getoetst aan de transacties uit de NVM-database. Tevens is de vrijheidsgraad "leegwaardestijging" toegepast. De interne taxateur van Stichting Alwel en de externe taxateur stellen de stijging vast, waarbij gebruik wordt gemaakt van statistische gegevens uit de NVM-database.

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

Complexindeling

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

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	< 1960
Meergezinswoning	1960 – 1969
Studenteneenheid	1970 – 1979
Zorgeenheid (extramuraal)	1980 – 1989
Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
Parkeerplaats	2010 – 2020
Garagebox	2021
Zorgvastgoed (intramuraal)	

Erfpacht

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

Verkoopbeperking

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

Schattingen

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

Herclassificatie/herkwalificatie

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	34
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	3.621
Effect op toename herwaarderingsreserve	
Effect op afname herwaarderingsreserve	1.131
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	1.161
Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	14
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	1.942
Effect op toename herwaarderingsreserve	
Effect op afname herwaarderingsreserve	2.387
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	2.311

Zekerheden en beperkingen

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 € 4.074 miljoen (2020: € 3.781 miljoen).

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Zekerheden en beperkingen

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

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

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.867 miljoen (2020: € 1.597 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 229 miljoen (2020: € 218 miljoen).

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

Deze aspecten zijn:

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen.

	DAEB- vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2021	3.478.760	300.943
<i>Aanpassingen naar beleidswaarde</i>		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)*	-103.602	-5.716
Betaalbaarheid (huren)	-1.007.615	-42.776
Kwaliteit (onderhoud)	-468.604	-25.305
Beheer (beheerkosten)	-31.398	2.128
Totaal aanpassingen	-1.611.219	-71.669
Beleidswaarde per 31 december 2021	1.867.541	229.274

*doorexploiteren: verschil met de balans betreft koop-goedkoop-eenheden, die niet zijn meegenomen in de marktwaardeberekeningen

Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Uitgangspunten beleidswaarde	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	77%	77%
Onderhoudsnorm	€ 2.201	€ 2.127
Beheerslasten	€ 739	€ 730
Verhuurderheffing	€ 18.390.574	€ 18.553.932
Disconteringsvoet	5,54%	5,78%

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -187.314
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 121.334
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -158.410

Uitgangspunten verkoopplan

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.

Bedragen zijn in duizendtallen

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2021	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB-vastgoed: woningen			
2022	5	€ 734	€ 1.116
2023 tot en met 2025	18	€ 3.159	€ 4.815
Totaal	23	€ 3.893	€ 5.931

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2021	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB-vastgoed			
2022	6	€ 1.008	€ 1.288
2023 tot en met 2025	6	€ 1.679	€ 2.109
Totaal	12	€ 2.687	€ 3.397

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	87.123.040	92.457.320
Cumulatieve herwaarderingen	19.254.536	10.458.307
Stand per 1 januari	106.377.576	102.915.627
<i>Mutaties</i>		
Investerings	986.625	1.427.249
Desinvesteringen	-5.010.302	-6.761.529
(Overige) waardeveranderingen	15.485.710	8.796.229
Totaal mutaties	11.462.033	3.461.949
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	83.099.363	87.123.040
Cumulatieve herwaarderingen	34.740.246	19.254.536
	117.839.609	106.377.576

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2021 zijn 4 woningen (2020: 6) en 0 parkeerplaatsen (2020: 1) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2021 0 woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 565 (2020: 587). Tevens zijn ultimo 2021 5 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	11.811.327	10.921.791
Cumulatieve herwaarderingen	-9.483.149	-3.839.113
Stand per 1 januari	2.328.178	7.082.678
<i>Mutaties</i>		
Investerings	19.149.673	9.177.488
(Overige) waardeveranderingen	930.704	-6.744.461
Terugname geheel afgeschreven activa	-4.090.401	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	1.686.737	-7.187.527
Totaal mutaties	17.676.713	-4.754.500
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.557.337	11.811.327
Cumulatieve herwaarderingen	-8.552.446	-9.483.149
	20.004.891	2.328.178

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 109.575 (2020: € 109.575) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

3. Materiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.636.651	5.199.430
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.308.451	27.555.572
Cumulatieve herwaarderingen	-5.074.547	-4.746.739
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-18.034.474	-17.070.893
Stand per 1 januari	5.199.430	5.737.940
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	194.452	752.879
Buitengebruikstellingen	-7.860.131	-
Afschrijving buitengebruikstellingen	7.860.131	-
Herwaarderingen	794.773	-327.808
Afschrijvingen	-552.004	-963.581
Totaal mutaties	437.221	-538.510
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	20.642.772	28.308.451
Cumulatieve herwaarderingen	-4.279.774	-5.074.547
Cumulatieve afschrijvingen	-10.726.347	-18.034.474
	5.636.651	5.199.430

Afschrijvingen

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

- grond en bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 jaar tot 10 jaar.
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- kantoorinventaris: 3 tot 10 jaar;
- kantoorgebouw (excl. grond): 25 tot 50 jaar.

Marktwaarde

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

- kantoor in Roosendaal, Laan van Brabant 50 : € 2.635.600 (2020: € 2.505.300)
- kantoor in Etten-Leur, Bredaseweg 1 : € 1.750.900 (2020: € 1.743.400)
- loods Etten-Leur, Bredaseweg 1 : € 289.462

4. Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	682.009	278.690	16.257.580	252.508	17.470.787
Mutatie lopend boekjaar	-		-3.094.833	52.250	-3.042.583
Aflossingen		-20.000	-	-	-20.000
Afname wegens verkoop				-34.858	-34.858
Dividenduitkering	33.151	-	-	-	33.151
Stand per 31 december 2021	<u>715.160</u>	<u>258.690</u>	<u>13.162.747</u>	<u>269.900</u>	<u>14.406.497</u>

Andere deelnemingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
N.V. Stadsherstel Breda te Breda (26,27%)	<u>715.160</u>	<u>682.009</u>

Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	<u>258.690</u>	<u>278.690</u>

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

Latente belastingvorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latentie leningen o/g	2.824.651	1.313.920
Latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	10.338.096	14.943.660
	<u>13.162.747</u>	<u>16.257.580</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,55% (nettorente). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord van het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Eind 2020 is dit verschil € 5,8 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Eind 2021 is deze latentie berekend tegen de contante waarde, gedisconteerd

tegen de nettorente. Het ingerekende toekomstige belastingtarief is aangepast naar 25,8% (2020: 25%). Per saldo resulteert eind 2021 een actieve latentie van € 1,25 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 1,5 miljoen.

Leningen o/g : Vestialening

In 2021 is sectorbreed een leningruil met Vestia uitgevoerd. De hieruit voortvloeiende sectorbijdrage (het agio op de lening) kan, op basis van afspraken met de belastingdienst, 50% in 2021 en 50% in 2022 in aftrek worden gebracht, terwijl commercieel de aftrek geheel in 2021 is verwerkt. Voor dit tijdelijke verschil heeft Stichting Alwel een latentie opgenomen van € 1,6 miljoen, welke dus een looptijd van een jaar heeft.

Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Op een deel van het vastgoedbezit kan Stichting Alwel fiscaal afschrijven. Hierdoor zal een deel van het hierboven beschreven waarderingsverschil de komende jaren tot afwikkeling komen. Daarom is voor de fiscale afschrijvingen ultimo 2021 een actieve latentie opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latentie gevormd van € 10,3 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 15,3 miljoen.

Belastinglatentie DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Eind 2021 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 849 miljoen hoger dan fiscaal. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Daarbij gaan we er vanuit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend. Bij een disconteringsvoet van 2,55% (nettorente 2021) tendeert de contante waarde van de verplichting naar nul. De nominale waarde van de latentie van dit waarderingsverschil bedraagt € 219 miljoen.

Rente-aftrekbeperking (ATAD)

In de fiscale wetgeving is een rente-aftrekbeperking ingevoerd. Als gevolg van deze wetgeving kan Stichting Alwel in 2021 € 15,2 miljoen van de door haar betaalde rente niet in aftrek brengen. Dit bedrag kan eventueel in een later jaar alsnog in aftrek worden gebracht, indien in dat jaar de betaalde rente niet in aftrek wordt gemaximeerd. De niet afgetrokken rente wordt niet in de tijd beperkt om alsnog tot verrekening te komen. Er is in eerste aanleg dus sprake van een (tijdelijk) verschil.

Stichting Alwel houdt steeds nauwkeurig een fiscale meerjarenbegroting bij. De meest actuele meerjarenbegroting laat zien dat Stichting Alwel elk jaar beperkt wordt in de aftrekbare rente. Het beleid van Stichting Alwel is er ook op gericht om steeds zo veel mogelijk woningen te realiseren die voor de doelgroep beschikbaar zijn en zal daarvoor steeds, op vergelijkbare wijze als in het verleden, de komende jaren de benodigde financiering aantrekken. Een inhaal is derhalve niet aan de orde. Afwikkeling van het nu ontstane verschil is niet te verwachten. Voor Stichting Alwel leidt de nu niet afgetrokken rente tot een permanent verschil. Afwikkeling van het verschil ligt dusdanig ver in de toekomst dan ten minste gesteld kan worden dat contant making van dit verschil tendeert naar nihil. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 11,8 miljoen.

De latenties hebben een gemiddelde looptijd van 11 jaar.

Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Koopstart	269.900	252.508
	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	252.508	316.883
Bij: correctie eerdere verkopen	52.250	-
Af: afname wegens verkoop	-34.858	-64.375
Stand per 31 december	269.900	252.508

Het aantal woningen met koopstart korting betreft 6 woningen (2020: 7 woningen).

5. Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>1.536.530</u>	<u>1.362.647</u>

De post "vastgoed bestemd voor de verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2021 staan 5 woningen te koop (2020: 5 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>-</u>	<u>378.906</u>
Overige voorraden	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

De overige voorraden betreffen onderhoudsmaterialen van de onderhoudsdienst te Roosendaal en Etten-Leur in de magazijnen en servicewagens.

6. Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.364.012	3.361.577
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-1.536.333</u>	<u>-1.242.734</u>
	<u>1.827.679</u>	<u>2.118.843</u>
	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	1.242.734	1.226.984
Dotatie	611.509	629.315
Onttrekking	<u>-317.910</u>	<u>-613.565</u>
Stand per 31 december	<u>1.536.333</u>	<u>1.242.734</u>

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.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	65.004	405.100
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-31.490</u>	<u>-41.785</u>
	<u>33.514</u>	<u>363.315</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	5.499.174	-

De te vorderen vennootschapsbelasting bestaat uit:

	31-12-2021	
	€	€
Te betalen vennootschapsbelasting 2020		-77.848
Vennootschapsbelasting 2021	4.298.799	
Betaald op voorlopige aanslag 2021	9.875.821	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2021		5.577.022
		<u>5.499.174</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overlopende activa		
Diversen	685.135	1.451.877

7. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	2.730	3.090
Coöperatieve Rabobank U.A.	28.625.385	45.314.229
	<u>28.628.115</u>	<u>45.317.319</u>

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

8. Groepsvermogen

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

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	81.499.267	16.877.465
Dotatie	8.900.158	74.859.000
Aanwending	-30.744.586	-10.237.198
Overige mutaties	1.569.167	-
Stand per 31 december	<u>61.224.006</u>	<u>81.499.267</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft 6 renovatieprojecten (915 woningen) en 13 nieuwbouwprojecten (665 woningen). De onrendabele investeringen van de grootste renovatieprojecten zijn De Grient fase 1 in Etten-Leur van € 4,8 miljoen en in de wijk Langdonk in Roosendaal van € 38,2 miljoen. Wat nieuwbouw betreft is het grootste project de herstructurering in de Josephwijk met een onrendabel deel van € 9,5 miljoen.

De looptijd van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 28,4 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 32,8 miljoen

Overige voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	721.626	785.921
Voorziening voor jubileumuitkeringen	521.458	500.011
	<u>1.243.084</u>	<u>1.285.932</u>

	Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	Voorziening voor jubileumuitkeringen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	785.921	500.011	1.285.932
Dotatie	-	56.501	56.501
Onttrekking	-52.721	-35.054	-87.775
Vrijval	-11.574	-	-11.574
Stand per 31 december 2021	<u>721.626</u>	<u>521.458</u>	<u>1.243.084</u>

De looptijd van de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is als volgt:

- looptijd < 5 jaar € 721.626 (2020: € 785.921)

De periodieke toename/ afname van de voorziening voor jubileumuitkeringen is gepresenteerd als een dotatie aan de voorziening. De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 24.000 (2020: € 23.000)
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 204.000 (2020: € 143.000)
- looptijd > 5 jaar € 293.000 (2020: € 334.000)

10. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2022
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	33.992.802	7.364.395	41.357.197	5.532.213
Schulden aan banken	779.379.266	85.289.624	864.668.890	1.507.731
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	-	-	111.837.306	-
Overige schulden	-	-	129.885	-
	<u>813.372.068</u>	<u>92.654.019</u>	<u>1.017.993.278</u>	<u>7.039.944</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Leningruil Vestia

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

Schulden aan overheid

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden/leningen aan overheid	<u>41.357.197</u>	<u>46.889.410</u>
		2021
		€
Stand per 1 januari		48.746.522
Aflossing		-1.857.112
		<u>46.889.410</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar		-5.532.213
Stand per 31 december		<u>41.357.197</u>

Schulden aan banken

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan banken	<u>864.668.890</u>	<u>807.176.449</u>
		2021
		€
Stand per 1 januari		834.008.507
Aflossing		-25.832.058
Opgenomen gelden		58.000.172
Aflossingsverplichting komend boekjaar		-1.507.731
Stand per 31 december		<u>864.668.890</u>

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 913 miljoen (2020: € 901 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Alwel zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 3.776 miljoen (2020: € 3.315 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

Reële waarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2021 een marktwaarde van € 1.454 miljoen (2020: € 1.642 miljoen). Voor verdere toelichting van de marktwaarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	<u>111.837.306</u>	<u>103.239.710</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 565 woningen (2020: 587) waarvan 305 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 312) en 260 nieuwbouw koopwoningen (2020: 275).

	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	87.248.620
Vermeerderingen / verminderingen	<u>15.991.089</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>103.239.710</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	986.625
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.867.449
Opwaardering	<u>12.478.421</u>
Totaal mutaties	8.597.597
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	83.367.796
Vermeerderingen / verminderingen	<u>28.469.510</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>111.837.306</u>

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Waarborgsommen	129.885	123.605

11. Kortlopende schulden**Aflossingsverplichtingen langlopende schulden**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan overheid	5.532.213	1.857.112
Schulden aan banken	1.507.731	41.832.058
	7.039.944	43.689.170

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Crediteuren	6.974.277	3.145.454

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	2.803.557
Omzetbelasting	2.309.010	1.081.313
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	423.162	788.351
	2.732.172	4.673.221

Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Rente- en bankkosten	14.134.685	13.723.047
Investeringsverplichting	1.891.452	1.041.871
Huur voorstanden	1.308.725	1.580.384
Nog te betalen kosten	4.396.132	4.644.292
	21.730.994	20.989.594

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15 % van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. De corporatie handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. De kredietwaardigheid van leveranciers van goederen en diensten wordt continu opgevraagd en periodiek geanalyseerd.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 50 miljoen (2020: € 50 miljoen). Hiervan is € 40 miljoen een roll-over lening en € 10 miljoen een rekeningcourant krediet. Van de roll-overlening is op 31 december 2021 € 23 miljoen opgenomen (2020: € 22 miljoen). Van de rekening-courantkrediet is per 31-12-2021 geen gebruik gemaakt.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Alwel loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

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

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

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,50% (2020: 3,60%). De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.454 miljoen (2020: € 1.581 miljoen). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 157,0%.

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

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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:

2021	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	28.505	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	28.505	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0 %
transporteren	28.505	0	0	0	0	0	0 %

2021	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Transport	28.505	0	0	0	0	0	0 %
Leningen banken	0	0	0	0	25.000	15.000	0 %
Bruto positie	28.505	0	0	0	25.000	15.000	0 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	28.505	0	0	0	25.000	15.000	0 %
2020	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	45.317	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	45.317	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0 %
Leningen banken	0	0	0	0	0	40.000	0 %
Bruto positie	45.317	0	0	0	0	40.000	0 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	45.317	0	0	0	0	40.000	0 %

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening en de renteswap(s) om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Onderstaande vervalkalender geeft inzicht in de leningen met een looptijd > 5 jaar:

- 2026: roll-over lening FLEX.629 (€ 10 mln), FLEX.630 (€ 10 mln), FLEX.694 (€ 5 mln)
- 2028: roll-over lening FLEX.677 (€ 10 mln), 20029826 (€ 5 mln)

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Bedragen zijn in duizenden euro's	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	
2022		3.194	3.572	106.579
2023		2.933	10.000	145.055
2024		3.023	17.500	36.267
2025		3.116	20.000	10.000

De looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 20,9 jaar (2020: 19,6 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:
 - o op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - o 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 0,01% en 0,59%.

Marktrisico

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

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 markttrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2021	2020	2021	2020
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (exclusief derivaten)	239	279	239	279
Liquide middelen	28.505	45.317	28.505	47.317
Totaal	28.744	45.596	28.744	47.596
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	906.026	854.066	1.447.306	1.597.915
Kortlopende schulden (exclusief derivaten)	7.040	43.689	7.040	43.689
Totaal	913.066	897.755	1.454.346	1.641.604

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente van de swapcurve op basis van 6-maands Euribor (2020: op basis van 6-maands Euribor) rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende variabele markttrente.

10 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Stichting Alwel heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. De omvang bedraagt ultimo 2020 € 23,4 miljoen. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Vereniging van eigenaren

Stichting Alwel is lid van verschillende verenigingen van eigenaren (VvE's). Zij betaalt bijdragen aan deze VvE's op grond waarvan later uitgaven door de VvE ten behoeve van bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud kunnen worden gedaan. De totale waarde van de reserves bedraagt € 5,5 miljoen (2020: € 5,2 miljoen).

Bankgaranties

Per 31 december 2021 zijn door Stichting Alwel geen bankgaranties afgegeven (2020: € 94.243).

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 2 Koopstart-, 1 Koop Goedkoop- en 2 Koopgarantwoningen met een opbrengstwaarde van per saldo € 0,77 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Aansprakelijkheid VOF belangen

In 2021 is besloten tot een juridische fusie van De Fundatie B.V. met Alwel Holding B.V. waarbij Alwel Holding B.V. de verkrijgende partij is. Hiermee is de aansprakelijkheid van De Fundatie B.V. voor alle schulden van Consortium Spoorzone Breda V.O.F. niet meer van toepassing.

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.

Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Alwel dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stichting Alwel zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting".

- Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van nettocontantwaardemethodes, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

- Payers swaps

Stichting Alwel heeft per balansdatum nog 2 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 16.000.000. De totale marktwaarde van deze 2 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 11.033.592 negatief (2020: € 13.677.186 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.

Stichting Alwel heeft niet als doel deze payers swaps te verkopen, maar heeft deze swaps gebruikt om een lange termijn financiering aan te trekken. Hier worden uiteindelijk roll-overleningen voor aangetrokken. Dit met kortere looptijden, om als de marktomstandigheden enigszins "genormaliseerd" zijn, los te komen van de huidige hoge opslagen.

Aangegane verplichting lopende nieuwbouw en renovatieprojecten

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 44,8 miljoen (2020: € 27,5 miljoen). Dit is het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele leaseverplichtingen

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor 40 bedrijfsauto's afgesloten. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 7 auto's. De auto's worden geleased voor een jaarbedrag van € 218.747. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 1,6 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 433.559 is.

Verder worden multifunctionals geleased voor een jaarbedrag van € 62.608. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 113.352 bedraagt.

De toekomstige minimale leasebetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Periode <= 1 jaar	281.354	261.723
1 jaar < periode <= 5 jaar	265.557	391.921
	<u>546.911</u>	<u>653.644</u>

Huurverplichtingen

Voor een aantal kantoorpanden en een parkeerterrein zijn huurovereenkomsten afgesloten:

- Het kantoorpand aan Schorsmolenstraat 48 te Breda wordt gehuurd tot 31 augustus 2022 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 172.555.
- Het kantoorpand aan Stationsplein 3E te Roosendaal wordt gehuurd tot 1 november 2022 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 46.191.
- Er worden 40 parkeerplaatsen aan de Markkade te Breda gehuurd tot 1 april 2022. De huidige jaarhuur bedraagt € 27.321.
- Het pand aan Fellenoord 3 te Breda wordt gehuurd tot 1 februari 2022 en is daarna met een jaar verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 9.962.
- Het pand aan Roeselarestraat 644 te Breda wordt gehuurd tot 1 juni 2022 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 9.438.

De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Periode <= 1 jaar	159.850	159.180
1 jaar < periode <= 5 jaar	830	52.379
	<u>160.680</u>	<u>211.559</u>

Kredietfaciliteiten

Stichting Alwel beschikt per 31 december 2021 over een maximale kredietfaciliteit van € 10 miljoen bij Rabobank. Stichting Alwel heeft aan Rabobank een volmacht (lastgeving met private werking - onherroepelijke volmacht) afgegeven, die Rabobank de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 10 miljoen (het bedrag van faciliteit) op een deel van onze Niet-DAEB onroerende goederen.

Daarnaast beschikt Stichting Alwel over 5 leningen met een totale variabele hoofdsom van € 40 miljoen met een verplichte minimale opname van € 8 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 17 miljoen nog niet benut.

Gebeurtenissen na balansdatum

Cyberaanval op systeem Stichting Alwel

Op 27 maart 2022 is er een cyberaanval op het systeem van Stichting Alwel ontdekt. Er is direct actie ondernomen om de systemen, gegevens en back-ups veilig te stellen. Op moment van schrijven zijn we druk bezig met het herstel van onze systemen. De oorzaak van de cyberaanval wordt nog nader onderzocht.

In ons systeem slaan wij allerlei gegevens op. Uit het eerste onderzoek blijkt dat er gegevens van een klein aantal huurders en van (oud-)medewerkers (deels) is ingezien of opgeslagen door de daders. Hier is sprake van een datalek. Wij hebben hierover op verschillende momenten gecommuniceerd (zowel intern als extern), daarnaast hebben wij melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Daarnaast is ook aangifte gedaan bij de politie. Ook hebben alle huurders van Stichting Alwel een brief op hun huisadres ontvangen.

Ons systeem is door deze aanval tijdelijk niet beschikbaar geweest. De systemen worden stap voor stap hersteld. Dit betekent dat wij onze dienstverlening gedurende deze tijd hierop hebben moeten aanpassen.

11 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

12. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	143.167.930	141.951.073
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.986.454	8.578.340
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.634.570	11.167.397
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.061.560	5.373.663
	<u>166.850.514</u>	<u>167.070.473</u>
Huurderving wegens leegstand	-2.610.728	-1.974.016
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.063.403	-629.315
	<u>163.176.383</u>	<u>164.467.142</u>

Voor het DAEB-bezit is er sprake geweest van een huurbevrozing vanaf juli 2021. De huurbevrozing gaat (gedeeltelijk) gecompenseerd worden door het verlagen van de verhuurderheffing per 1 januari 2022. Bij Alwel Diensten B.V. is de inflatievolgende huurverhoging van 1,4% wel doorgevoerd per 1 juli 2021, omdat dit niet-DAEB huurcontracten zijn. Voor deze huurcontracten geldt de bevrozing niet.

Tevens is er sprake geweest van een verlaging van huren als gevolg van de Wet Eenmalige Huurverlaging.

Door de verkoop van bezit in Alwel Diensten B.V. in het boekjaar 2020 is de huuropbrengst van woningen en woongebouwen niet-DAEB in 2021 lager dan in 2020.

13. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.034.822	8.281.603
Vergoedingen van huurders voor warmtelevering	12.335	14.204
	<u>8.047.157</u>	<u>8.295.807</u>

14. Lasten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Lasten servicecontracten	8.936.047	8.690.686
Lasten warmtelevering	10.000	40.419
Toegerekende organisatiekosten	309.161	293.574
	<u>9.255.208</u>	<u>9.024.679</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie,

projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De hierin verantwoorde personeelskosten zijn aan het einde van deze toelichting opgenomen.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	11.025.156	11.396.074

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
	€	€
Planmatig onderhoud	22.318.606	18.432.569
Mutatieonderhoud	13.830.919	9.396.323
Reparatieonderhoud	12.911.687	12.054.724
Contractonderhoud	4.508.194	4.219.516
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.008.933	988.425
Overig onderhoud	7.170	108.311
Toegerekende organisatiekosten	5.960.014	5.436.370
	<u>60.545.523</u>	<u>50.636.238</u>

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	€	€
Belastingen exploitatie	5.035.696	5.024.912
Verzekeringen	557.748	541.731
Verhuurderheffing	18.390.574	18.553.932
Overige algemene lasten	1.122	1.122
	<u>23.985.140</u>	<u>24.121.697</u>

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen	13.714.730	13.500.767
Sociale lasten	2.233.396	2.225.598
Pensioenlasten	1.730.242	2.195.824
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.181.776	2.091.744
	<u>19.860.144</u>	<u>20.013.933</u>

Overeenkomstig de richtlijnen voor de functionele indeling van SBR Wonen worden vanaf 2021 de kosten voor inhuur personeel onder de overige personeelskosten gepresenteerd in plaats van onder de overige bedrijfslasten.

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2021 gemiddeld 281,9 werknemers in dienst (2020: 273,9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 251,3 (2020: 244,5).

	2021	2020
	FTE	FTE
Management	9,0	9,0
Exploitatie	166,5	160,2
Projectontwikkeling	9,3	8,1
Bedrijfsvoering	47,5	47,5
Strategie & waardesturing	16,1	16,8
Bedrijfscontrol	2,9	2,9
	<u>251,3</u>	<u>244,5</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een 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 ouderdompensioen, 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. 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 2021 126,0% (2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De (maand)dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste halfjaar van 2022 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 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%.

Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

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. Zowel de waarde belegd in vastrentende waarden als in zakelijke waarden is gedaald ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 2,6% 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 gedaald ten opzichte van eind vorige maand en hierdoor stegen de verplichtingen. In totaal zijn de verplichtingen van het fonds met ongeveer 0,1% 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 120,2% (eind december 122,4%).

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed VOV, dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winsten-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2021	2020
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	6.636.270	4.729.998
Af: Verkoopkosten	-25.189	-112.354
Af: Toegerekende organisatiekosten	-141.874	-163.956
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.869.228	-3.639.728
	<u>3.599.979</u>	<u>813.960</u>

De verkoopopbrengst betreft 5 woningen (2020: 24 woningen).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	2.076.507	4.608.211
Af: Verkoopkosten	-121.272	-12.605
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.561.873	-3.850.744
	<u>393.362</u>	<u>744.862</u>

De verkoopopbrengst betreft 6 koopgarant- en 1 koopstartwoning (2020: 18 woningen en 2 parkeerplaatsen).

<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	1.671.063	48.298.275
Af: Verkoopkosten	-50.806	-263.981
Af: Toegerekende organisatiekosten	-12.402	-10.547
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.381.169	-38.883.299
Vrijval voorziening intercompanyresultaat verkoop woningen		
Alwel Diensten B.V.	-	2.178.863
	<u>226.686</u>	<u>11.319.311</u>

De verkoopopbrengst betreft 4 woningen en 6 koopgoedkoop eenheden (2020: 139 woningen, 5 winkelpanden, 3 zorgpanden, 70 parkeerplaatsen en 14 koopgoedkoop eenheden).

<i><u>Totaal verkoopresultaat</u></i>		
Verkoopopbrengst (incl. vrijval voorziening)	10.383.840	59.815.347
Af: Verkoopkosten	-197.267	-388.940
Af: Toegerekende organisatiekosten	-154.276	-174.503
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.812.270	-46.373.771
	<u>4.220.027</u>	<u>12.878.133</u>

22. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.028.011	-79.527.201
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	794.773	-327.808
	<u>-1.233.238</u>	<u>-79.855.009</u>

Voor afwaardering vastgoed in ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting op de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	29.058.025	13.524.335
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	424.696.653	218.083.739
	<u>453.754.678</u>	<u>231.608.074</u>

24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>2.576.700</u>	<u>1.925.741</u>

25. Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	310.382	311.636
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	1.055.075	962.898
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	195.251	329.091
	<u>1.560.708</u>	<u>1.603.625</u>

26. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	415.652	507.768
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	993.164	1.165.726
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	177.099	257.780
	<u>1.585.915</u>	<u>1.931.274</u>

27. Overige organisatiekosten

	2021	2020
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	59.414	53.494
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	4.451.779	3.414.584
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7.247	6.970
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	318.475	327.476
Contributie landelijke federatie	98.925	95.621
Heffing autoriteit woningcorporaties	66.993	124.230
Obligheffing WSW	560.840	-
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	12.168.311	-
Overige algemene lasten	-90.783	983.053
	<u>17.641.201</u>	<u>5.005.428</u>

De volkshuisvestelijke bijdrage betreft het agio inzake de leningruil, zoals toegelicht bij de langlopende schulden.

28. Leefbaarheid

	2021	2020
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	442.261	523.687
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	368.953	366.353
Toegerekende organisatiekosten	2.772.071	2.889.725
	<u>3.583.285</u>	<u>3.779.765</u>

29. Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>481.099</u>	<u>731.217</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente op leningen banken	-28.958.650	-30.911.701
Rente op leningen overheid	-1.800.166	-1.906.155
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-123.902	-1.462.793
Borgstellingsvergoeding	-197.422	-190.888
	<u>-31.080.140</u>	<u>-34.471.537</u>

30. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft Stichting Alwel een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de betreffende verslagjaren tot en met 2021 door de Belastingdienst worden getoetst. De aangiften tot en met 2017 zijn door de belastingdienst afgewikkeld.

Stichting Alwel is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over diverse afwaarderingen van het vastgoed. Hoewel Stichting Alwel steeds transparant opereert richting de belastingdienst over de ingenomen standpunten, blijft het mogelijk dat de belastingdienst in de definitieve aanslagregeling afwijkt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting boekjaar	-4.298.799	-10.291.774
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	1.402.699	-3.026.507
Mutatie latente belastingen	-3.094.833	2.503.026
	<u>-5.990.933</u>	<u>-10.815.255</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	473.882	201.313
Af:		
Fiscale afschrijving	10.314	9.837
Correctie marktwaarde	456.331	233.573
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	579	546
Correctie onderhoudskosten	13.318	5.641
Correctie onderhanden werk	-	-
Fiscale correctie intercompanyresultaat	-	2.179
Deelneming Stadssingel	14	11
Dotatie HIR	3.839	13.763
	<u>484.396</u>	<u>265.550</u>
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	97	3.634
Fiscale opwaardering vastgoed	6.474	86.146
Correctie bijdrage Saneringsheffing	0	0
Correctie jubileum voorziening	-2	90
Gemengde kostenafrek	52	51
Agio 'Vestia' lening	6.082	-
Rente-aftrekbeperking	15.104	15.551
	<u>27.807</u>	<u>105.472</u>
Belastbaar bedrag	<u>17.293</u>	<u>41.235</u>
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingbedrag 15% over € 245	37	33
Belastingbedrag 25% over € 17.048	4.262	10.259
Acute belastinglast betrekking hebben op boekjaar	<u>4.299</u>	<u>10.292</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 0,6%.

VPB voorgaande jaren

Bij de aangifte vennootschapsbelasting 2018 is het object Turfschip met € 9,8 miljoen afgewaardeerd. De belastingdienst is nog aan het bepalen in hoeverre deze afwaardering gevolgd gaat worden.

31. Resultaat deelnemingen

	2021	2020
	€	€
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	<u>33.151</u>	<u>44.277</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021

12 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa (32)		741.188		1.241.697
Vastgoedbeleggingen (33)				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.478.759.927		3.042.043.203	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	297.996.898		273.699.154	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	114.627.088		103.608.161	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.468.008		1.932.627	
		3.910.851.921		3.421.283.145
Materiële vaste activa (34)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.636.651		5.199.430
Financiële vaste activa (35)				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	30.928.516		30.876.862	
Andere deelnemingen	715.160		682.009	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	571.530		611.530	
Latente belastingvordering(en)	13.162.747		16.257.580	
Overige vorderingen	269.900		252.508	
		45.647.853		48.680.489
SOM DER VASTE ACTIVA		3.962.877.613		3.476.404.761
Vorraden (36)	1.686.530		1.891.553	
Vorderingen (37)	7.917.236		4.801.899	
Liquide middelen (38)	2.284.559		1.074.803	
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		11.888.325		7.768.255
TOTAAL ACTIVA		3.974.765.938		3.484.173.016

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (39)		2.857.753.943		2.389.829.583
Voorzieningen (40)				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	61.224.006		81.499.267	
Overige voorzieningen	1.243.084		1.285.932	
		62.467.090		82.785.199
Langlopende schulden (41)				
Schulden aan overheid	41.357.197		46.889.410	
Schulden aan banken	864.668.890		807.176.449	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	108.742.251		100.530.041	
Overige schulden	127.297		121.017	
		1.014.895.635		954.716.917
Kortlopende schulden (42)				
Schulden aan overheid	5.532.213		1.857.112	
Schulden aan banken	1.507.731		26.832.058	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.929.759		3.126.973	
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.325.882		1.245.086	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.755.958		4.676.335	
Overlopende passiva	21.597.727		19.103.753	
		39.649.270		56.841.317
TOTAAL PASSIVA		3.974.765.938		3.484.173.016

13 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(43)	163.021.234	162.839.685
Opbrengsten servicecontracten	(44)	7.998.030	8.223.561
Lasten servicecontracten	(45)	-9.215.861	-8.876.141
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(46)	-11.020.600	-11.354.462
Lasten onderhoudsactiviteiten	(47)	-60.309.478	-50.155.328
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(48)	-23.983.283	-24.070.949
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		66.490.042	76.606.366
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(49)	10.000.668	14.415.887
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(49)	-190.700	-220.671
Toegerekende organisatiekosten	(49)	-154.276	-174.503
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(49)	-5.438.727	-9.946.860
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.216.965	4.073.853
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(50)	-1.233.238	-79.855.009
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(51)	453.473.708	232.897.305
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(52)	2.518.981	1.896.868
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		454.759.451	154.939.164
Opbrengst overige activiteiten	(53)	909.104	961.385
Kosten overige activiteiten	(54)	-890.377	-844.343
Nettoresultaat overige activiteiten		18.727	117.042
Overige organisatiekosten	(55)	-17.711.206	-5.140.762
Leefbaarheid	(56)	-3.583.285	-3.779.765
Bedrijfsresultaat		504.190.694	226.815.898
Financiële baten en lasten	(57)	-30.270.907	-31.206.683
Resultaat voor belastingen		473.919.787	195.609.215
Belastingen	(58)	-6.080.233	-10.436.797
Resultaat deelnemingen	(59)	84.805	5.344.702
Resultaat na belastingen		467.924.359	190.517.120

14 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging, zoals opgenomen in de paragraaf “Stelselwijziging” in de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Alwel.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Herwaarderingsreserve

Stichting Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor Vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Scheiding DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- balans DAEB per 31 december 2021
- balans niet-DAEB per 31 december 2021
- winst-en-verliesrekening DAEB over 2021
- winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2021
- kasstroomoverzicht DAEB over 2021
- kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- indirecte kosten en opbrengsten worden verdeeld naar functie op basis van een kostenverdeelstaat. De verdeling hiervan naar DAEB- en niet-DAEB vindt plaats op basis van de verhouding eenheden DAEB/niet-DAEB.
- directe kosten en opbrengsten geboekt op eenheid niveau, volgen de eenheid. Wanneer ze op cluster geboekt zijn, wordt een clusterverdeelsleutel toegepast op basis van verhouding eenheden in dat cluster DAEB/niet-DAEB.

15 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

32. Immateriële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

33. Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.493.257.457	1.471.072.590	229.832.116	229.868.524
Cumulatieve herwaarderingen	1.629.432.822	1.435.614.007	89.957.064	78.463.330
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-80.647.076	-94.696.209	-46.090.026	-48.595.506
Stand per 1 januari	<u>3.042.043.203</u>	<u>2.811.990.388</u>	<u>273.699.154</u>	<u>259.736.348</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - oplevering nieuwbouw	1.300.856	6.344.242	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking*	9.908.139	10.507.937	34.822	556.141
Investeringen - initiële verkrijgingen	-	179.331	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-734.497	-3.639.728	-1.007.626	-2.456.387
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.307.831	-	-	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	1.701.078	1.424.560	1.664.095	1.621.248
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	4.079.344	1.273.527	-4.079.344	-1.273.527
Aanpassing marktwaarde	421.285.422	213.962.946	28.245.477	14.814.321
Overige mutaties	484.218	-	-559.680	320.363
Totaal mutaties	<u>436.716.729</u>	<u>230.052.815</u>	<u>24.297.744</u>	<u>13.582.159</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.523.388.688	1.493.257.457	226.098.828	229.832.116
Cumulatieve herwaarderingen	2.016.834.671	1.629.432.822	113.244.131	89.957.064
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-61.463.432	-80.647.076	-41.346.061	-46.090.026
	<u>3.478.759.927</u>	<u>3.042.043.203</u>	<u>297.996.898</u>	<u>273.699.154</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>2.016.834.671</u>	<u>1.629.432.822</u>	<u>113.244.131</u>	<u>89.957.064</u>

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

Marktwaarde

Voor de toelichting van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	84.684.323	90.018.603
Cumulatieve herwaarderingsen	18.923.838	10.349.264
Stand per 1 januari	103.608.161	100.367.867
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	986.624	1.427.249
Desinvesteringsen	-5.010.302	-6.761.529
(Overige) waardeveranderingen	15.042.605	8.574.574
Totaal mutaties	11.018.927	3.240.294
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	80.660.645	84.684.323
Cumulatieve herwaarderingsen	33.966.443	18.923.838
	114.627.088	103.608.161
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderingsen	33.966.443	18.923.838

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	11.415.776	10.629.093
Cumulatieve herwaarderingsen	-9.483.149	-3.839.113
Stand per 1 januari	1.932.627	6.789.980
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	18.988.559	9.074.635
Desinvesteringsen	-	-
(Overige) waardeveranderingen	950.487	-6.744.461
Terugname geheel afgeschreven activa	-4.090.401	-
Overboekingsen naar vastgoed in exploitatie	1.686.737	-7.187.527
Totaal mutaties	17.535.382	-4.857.353
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.000.671	11.415.776
Cumulatieve herwaarderingsen	-8.532.663	-9.483.149
	19.468.008	1.932.627
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderingsen	-8.532.663	-9.483.149

34. Materiële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35. Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groeps- maatschappijen	Andere deel- nemingen	Vorderingen op participanten en maat- schappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belasting- vordering(en)	Overige vorderingen
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	30.876.862	682.009	611.530	16.257.580	252.508
Mutatie lopend boekjaar	-	-	-	-3.094.833	52.250
Aflossingen	-	-	-40.000	-	-
Afname wegens verkoop	-	-	-	-	-34.858
Aandeel resultaat deelneming	51.654	-	-	-	-
Dividenduitkering	-	33.151	-	-	-
Stand per 31 december 2021	<u>30.928.516</u>	<u>715.160</u>	<u>571.530</u>	<u>13.162.747</u>	<u>269.900</u>

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Alwel Holding B.V. te Roosendaal (100%)	<u>30.928.516</u>	<u>30.876.862</u>

Andere deelnemingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	517.379	557.379
Lening Alwel Holding B.V.	54.151	54.151
	<u>571.530</u>	<u>611.530</u>

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

Latente belastingvorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Overige vorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36. Voorraden

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37. Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren	1.817.624	2.116.094
Overige vorderingen	26.548	340.828
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	795.458
Vennootschapsbelasting	5.499.174	-
Overlopende activa	573.890	1.549.519
	<u>7.917.236</u>	<u>4.801.899</u>
	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.270.347	3.280.980
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.452.723	-1.164.886
	<u>1.817.624</u>	<u>2.116.094</u>
	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	1.164.886	1.171.806
Dotatie	605.747	601.694
Onttrekking	-317.910	-608.614
Stand per 31 december	<u>1.452.723</u>	<u>1.164.886</u>
	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	58.038	373.517
Voorziening wegens oninbaarheid	-31.490	-32.689
	<u>26.548</u>	<u>340.828</u>
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Alwel Diensten B.V.	-	209.594
De Fundatie B.V.	-	585.864
	<u>-</u>	<u>795.458</u>
Overlopende activa		
Diversen	<u>573.890</u>	<u>1.549.519</u>

38. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	2.730	3.090
Coöperatieve Rabobank U.A.	2.281.829	1.071.713
	<u>2.284.559</u>	<u>1.074.803</u>

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

PASSIVA

39. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve	2.172.942.673	1.748.545.899
Overige reserves	684.811.270	641.283.684
	<u>2.857.753.943</u>	<u>2.389.829.583</u>

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Herwaarderingsreserve

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.024.591.449	1.629.432.822
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	113.291.483	89.957.064
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.059.741	29.156.013
	<u>2.172.942.673</u>	<u>1.748.545.899</u>

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	1.435.614.007	78.532.670	26.506.000	1.540.652.677
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.839.287	-892.926	-1.299.501	-4.031.714
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	219.128.599	13.992.977	3.949.184	237.070.760
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-22.905.070	-2.170.254	-	-25.075.324
Mutatie herwaardering	-375.716	375.716	-	-
Overige mutaties	-189.711	118.881	330	-70.500
Stand per 31 december 2020	<u>1.629.432.822</u>	<u>89.957.064</u>	<u>29.156.013</u>	<u>1.748.545.899</u>

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	1.629.432.822	89.957.064	29.156.013	1.748.545.899
Realisatie uit hoofde van verkoop	-397.309	-453.735	-1.007.628	-1.858.672
Realisatie uit hoofde van sloop	215.715	-	-	215.715
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	401.946.748	25.883.303	6.911.356	434.741.407
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.169.658	-839.375	-	-8.009.033
Mutatie herwaardering	1.255.774	-1.255.774	-	-
Overige mutaties	-692.643	-	-	-692.643
Stand per 31 december 2021	<u>2.024.591.449</u>	<u>113.291.483</u>	<u>35.059.741</u>	<u>2.172.942.673</u>

Overige reserves

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	641.283.684	658.658.564
Resultaatbestemming boekjaar	467.924.359	190.517.120
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-424.396.773	-207.892.000
Stand per 31 december	<u>684.811.270</u>	<u>641.283.684</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2021

De bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 467,9 miljoen als volgt te bestemmen:

- een bedrag ad € 467,9 miljoen toe te voegen aan de overige reserves

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

40. Voorzieningen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

41. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2022
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	33.992.802	7.364.395	41.357.197	5.532.213
Schulden aan banken	779.379.266	85.289.624	864.668.890	1.507.731
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	-	-	108.742.251	-
Overige schulden	-	-	127.297	-
	<u>813.372.068</u>	<u>92.654.019</u>	<u>1.014.895.635</u>	<u>7.039.944</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Schulden aan overheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Schulden aan banken

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	<u>108.742.251</u>	<u>100.530.041</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 565 woningen (2020: 573) waarvan 305 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 312) en 275 nieuwbouw koopwoningen (2020: 261). Het verloop ziet er als volgt uit:

	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	84.809.398
Vermeerderingen / verminderingen	<u>15.720.643</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021	100.530.041
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	986.625
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.867.449
Opwaardering	<u>12.093.034</u>
Totaal mutaties	8.212.210
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	80.928.574
Vermeerderingen / verminderingen	<u>27.813.677</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>108.742.251</u>

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Waarborgsommen	<u>127.297</u>	<u>121.017</u>

42. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan overheid	5.532.213	1.857.112
Schulden aan banken	<u>1.507.731</u>	<u>26.832.058</u>
	<u>7.039.944</u>	<u>28.689.170</u>

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Crediteuren	6.929.759	3.126.973

Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Alwel Holding B.V.	1.237.421	1.245.086
Alwel Diensten B.V.	88.461	-
	1.325.882	1.245.086

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

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	2.803.557
Omzetbelasting	2.332.796	1.084.427
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	423.162	788.351
	2.755.958	4.676.335

Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Rente- en bankkosten	14.134.685	13.723.047
Investeringsverplichting	1.891.452	1.041.871
Huur voorstanden	1.280.291	1.571.408
Nog te betalen kosten	4.291.299	2.767.427
	21.597.727	19.103.753

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

43. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	143.167.930	141.951.073
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.986.454	8.578.340
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.516.724	9.620.124
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.018.012	5.120.627
	<u>166.689.120</u>	<u>165.270.164</u>
Huurderving wegens leegstand	-2.609.421	-1.828.785
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.058.465	-601.694
	<u>163.021.234</u>	<u>162.839.685</u>

44. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	7.985.695	8.209.357
Vergoedingen van huurders voor warmtelevering	12.335	14.204
	<u>7.998.030</u>	<u>8.223.561</u>

45. Lasten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Lasten servicecontracten	8.896.700	8.567.148
Lasten warmtelevering	10.000	15.419
Toegerekende organisatiekosten	309.161	293.574
	<u>9.215.861</u>	<u>8.876.141</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

46. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	<u>11.020.600</u>	<u>11.354.462</u>

47. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
	€	€
Planmatig onderhoud	22.302.919	18.155.308
Mutatieonderhoud	13.827.139	9.361.358
Reparatieonderhoud	12.908.849	11.989.878
Contractonderhoud	4.301.661	4.166.781
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.002.123	940.760
Overig onderhoud	6.773	104.873
Toegerekende organisatiekosten	5.960.014	5.436.370
	<u>60.309.478</u>	<u>50.155.328</u>

48. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	€	€
Belastingen exploitatie	5.033.839	4.975.301
Verzekeringen	557.748	540.594
Verhuurderheffing	18.390.574	18.553.932
Overige algemene lasten	1.122	1.122
	<u>23.983.283</u>	<u>24.070.949</u>

Toegerekende organisatiekosten

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen	13.714.730	13.500.767
Sociale lasten	2.233.396	2.225.598
Pensioenlasten	1.730.242	2.195.824
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.181.776	2.091.744
	<u>19.860.144</u>	<u>20.013.933</u>

Personeelsleden

Bij Stichting Alwel waren in 2021 gemiddeld 281,9 werknemers in dienst (2020: 273,9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 251,3 (2020: 244,5). De verdeling per afdeling ziet er als volgt uit (in FTE):

	2021	2020
Management	9,0	9,0
Exploitatie	166,5	160,2
Projectontwikkeling	9,3	8,1
Bedrijfsvoering	47,5	47,5
Strategie & waardedsturing	16,1	16,8
Bedrijfscontrol	2,9	2,9
	<u>251,3</u>	<u>244,5</u>

Pensioenlasten

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

49. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed VOV, dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2021	2020
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	6.636.270	4.729.998
Af: Verkoopkosten	-24.693	-112.354
Af: Toegerekende organisatiekosten	-141.874	-163.956
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.869.228	-3.639.728
	<u>3.600.475</u>	<u>813.960</u>

De verkoopopbrengst betreft 5 woningen (2020: 24 woningen).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	2.076.507	4.608.211
Af: Verkoopkosten	-121.272	-12.605
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.561.873	-3.850.744
	<u>393.362</u>	<u>744.862</u>

De verkoopopbrengst betreft 6 koopgarant- en 1 koopstartwoning (2020: 18 woningen en 2 parkeerplaatsen).

<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	1.287.891	2.898.815
Af: Verkoopkosten	-44.735	-95.712
Af: Toegerekende organisatiekosten	-12.402	-10.547
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.007.626	-2.456.388
Vrijval voorziening intercompanyresultaat verkoop woningen Alwel Diensten B.V.	-	2.178.863
	<u>223.128</u>	<u>2.515.031</u>

De verkoopopbrengst betreft 4 woningen en 2 koopgoedkoop eenheden (2020: 10 woningen en 8 koopgoedkoop eenheden).

	2021	2020
	€	€
<i><u>Totaal verkoopresultaat</u></i>		
Verkoopopbrengst (incl. vrijval voorziening)	10.000.668	14.415.887
Af: Verkoopkosten	-190.700	-220.671
Af: Toegerekende organisatiekosten	-154.276	-174.503
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.438.727	-9.946.860
	<u>4.216.965</u>	<u>4.073.853</u>

50. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

51. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	28.777.055	14.813.566
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	424.696.653	218.083.739
	<u>453.473.708</u>	<u>232.897.305</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

52. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

53. Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	310.382	311.092
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	403.471	320.898
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	195.251	329.395
	<u>909.104</u>	<u>961.385</u>

54. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	415.652	507.768
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	403.414	300.299
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	71.311	36.276
	<u>890.377</u>	<u>844.343</u>

55. Overige organisatiekosten

	2021	2020
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	56.742	53.494
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	4.456.207	3.414.584
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7.247	6.970
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	316.720	308.287
Contributie landelijke federatie	98.925	95.621
Heffing autoriteit woningcorporaties	66.993	123.281
Obligheffing WSW	560.840	-
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	12.168.311	-
Overige algemene lasten	-20.779	1.138.525
	<u>17.711.206</u>	<u>5.140.762</u>

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Accountantshonoraria

	2021	2020
	€	€
Controle van de jaarrekening	180.000	191.000
Andere controlewerkzaamheden	19.000	18.000
	<u>199.000</u>	<u>209.000</u>

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de (geconsolideerde) jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

56. Leefbaarheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

57. Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	390	418
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	598.393	746.939
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.869.690	-31.954.040
	<u>-30.270.907</u>	<u>-31.206.683</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>598.393</u>	<u>746.939</u>

In 2021 is voor een bedrag van € 577.000 (2020: € 605.000) aan bouwrente geactiveerd. Deze geactiveerde rente is opgenomen onder de post Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,58% gehanteerd.

	2021	2020
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente op leningen banken	-28.748.400	-29.836.172
Rente op leningen overheid	-1.800.166	-1.906.155
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-123.702	-20.825
Borgstellingsvergoeding	-197.422	-190.888
	<u>-30.869.690</u>	<u>-31.954.040</u>

58. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting boekjaar	-4.388.099	-10.191.514
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	1.402.699	-3.026.507
Mutatie latente belastingen	-3.094.833	2.781.224
	<u>-6.080.233</u>	<u>-10.436.797</u>

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

59. Resultaat deelnemingen

	2021	2020
	€	€
Resultaat Alwel Holding B.V.	51.654	5.300.427
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	33.151	44.275
	<u>84.805</u>	<u>5.344.702</u>

GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa	676.557	64.632	1.130.937	110.759
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.478.759.931	-	3.042.043.203	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	297.996.888	-	273.699.154
Onroerende zaken vov	48.832.129	65.794.959	43.636.568	59.971.593
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.200.661	267.354	1.823.926	108.700
	<u>3.546.792.721</u>	<u>364.059.201</u>	<u>3.087.503.697</u>	<u>333.779.447</u>
Materiële vaste activa	5.170.376	466.275	4.735.641	463.789
Financiële vaste activa				
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	292.315.980	30.928.516	258.737.644	30.876.862
Andere deelnemingen	-	715.160	-	682.009
Vorderingen op groepsmaatschappijen	69.901.337	-	77.139.909	-
Latente belastingvordering(en)	8.071.327	5.091.421	10.149.889	6.107.692
Overige vorderingen	102.900	166.999	85.509	167.000
	<u>370.391.544</u>	<u>36.902.097</u>	<u>346.112.951</u>	<u>37.833.563</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	3.923.031.198	401.492.204	3.439.483.226	372.187.558
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.536.530	-	1.362.647
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	378.906
Overige voorraden	136.920	13.080	136.620	13.380
	<u>136.920</u>	<u>1.549.610</u>	<u>136.620</u>	<u>1.754.933</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.659.127	158.497	1.927.339	188.756
Overige vorderingen	24.233	2.315	310.426	30.402
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	8.400.000	796.827	8.400.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.499.174	-	-	-
Overlopende activa	523.846	50.043	1.411.302	138.217
	<u>7.706.380</u>	<u>8.610.855</u>	<u>4.445.894</u>	<u>8.757.375</u>
Liquide middelen	-13.774.291	16.058.849	-12.819.287	13.894.090
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	-5.930.991	26.219.314	-8.236.773	24.406.398
TOTAAL ACTIVA	3.917.100.207	427.711.518	3.431.246.453	396.593.956

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.051.105.515	109.529.112	1.654.077.917	87.741.503
Overige reserves	806.648.432	182.786.868	735.751.665	170.996.142
	<u>2.857.753.947</u>	<u>292.315.980</u>	<u>2.389.829.582</u>	<u>258.737.645</u>
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	61.224.005	-	80.976.525	522.742
Overige voorzieningen	1.134.687	108.397	1.171.226	114.705
	<u>62.358.692</u>	<u>108.397</u>	<u>82.147.751</u>	<u>637.447</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	41.357.197	-	46.889.410	-
Schulden aan banken	864.668.890	-	807.176.449	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	45.242.023	63.500.228	41.858.052	58.671.989
Overige schulden	116.084	11.214	110.223	10.795
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	69.302.573	-	76.528.379
	<u>951.384.193</u>	<u>132.814.015</u>	<u>896.034.134</u>	<u>135.211.163</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	1.507.731	-	26.832.058	-
Schulden aan overheid	5.532.213	-	1.857.112	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.325.481	604.275	2.848.049	278.926
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.400.000	1.353.115	8.400.000	1.246.455
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.391.562	364.395	4.278.518	397.816
Overlopende passiva	21.446.387	151.341	19.019.249	84.504
	<u>45.603.374</u>	<u>2.473.126</u>	<u>63.234.986</u>	<u>2.007.701</u>
TOTAAL PASSIVA	3.917.100.207	427.711.518	3.431.246.453	396.593.956

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	148.988.759	14.032.476	148.831.211	14.008.474
Opbrengsten servicecontracten	7.317.214	680.816	7.530.648	692.913
Lasten servicecontracten	-8.197.393	-1.018.468	-8.055.413	-820.728
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.193.619	-826.981	-10.561.892	-792.571
Lasten onderhoudsactiviteiten	-56.617.488	-3.691.990	-46.796.030	-3.359.298
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-23.001.980	-981.304	-23.034.908	-1.036.041
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	58.295.493	8.194.549	67.913.616	8.692.749
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.950.384	11.842.153	9.585.341	16.697.726
Toegerekende organisatiekosten	-143.661	-10.615	-163.956	-10.547
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.256.531	-9.817.215	-7.568.727	-12.662.139
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.550.192	2.014.323	1.852.658	4.025.040
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.628.321	395.083	-78.743.394	-1.111.615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	423.795.001	27.331.160	217.368.794	14.097.678
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	1.676.724	842.257	1.014.044	509.812
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	423.843.404	28.568.500	139.639.444	13.495.875
Opbrengst overige activiteiten	846.119	62.986	949.048	12.337
Kosten overige activiteiten	-820.269	-70.109	-881.511	37.169
Nettoresultaat overige activiteiten	25.850	-7.123	67.537	49.506
Overige organisatiekosten	-17.406.476	-304.730	-4.721.253	-419.509
Leefbaarheid	-3.583.288	-	-3.779.764	-
Bedrijfsresultaat	465.725.175	38.465.519	200.972.237	25.843.661
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	390	-	418	-
Rente leningen groepsmaatschappijen	3.144.161	-3.144.161	3.422.547	-3.422.547
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	598.393	-	746.939	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.869.690	-	-31.954.039	-
Resultaat voor belastingen	438.598.429	35.321.358	173.188.102	22.421.114
Belastingen	-4.252.407	-1.827.826	-11.659.592	1.222.795
Resultaat deelnemingen	33.578.337	84.805	28.988.610	5.344.702
Resultaat na belastingen	467.924.359	33.578.337	190.517.120	28.988.611

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	148.499	13.449	147.687	13.038
Vergoedingen	9.145	539	8.656	616
Overige bedrijfsontvangsten	426	32	470	52
Ontvangen interest	3.200	0	3.467	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>161.270</i>	<i>14.020</i>	<i>160.280</i>	<i>13.706</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-16.646	-1.159	-16.515	-1.054
Onderhoudsuitgaven	-48.034	-3.284	-40.268	-2.557
Overige bedrijfsuitgaven	-21.501	-1.198	-22.133	-770
Betaalde interest	-30.471	-3.134	-33.508	-3.410
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-599	-29	-124	-
Verhuurderheffing	-17.897	-493	-18.554	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-790	-	-874	-
Vennootschapsbelasting	-10.209	-769	-11.608	103
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-146.150</i>	<i>-10.066</i>	<i>-143.584</i>	<i>-7.688</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.119	3.954	16.696	6.018
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en nietwoonegelegenheden	5.728	9.660	13.381	6.330
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	-	3.029	-	6.175
Verkoopontvangsten grond	5.520	-	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>11.248</i>	<i>12.689</i>	<i>13.381</i>	<i>12.505</i>
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-15.574	-	-7.321	-
Verbeteruitgaven	-23.188	-	-15.296	-26
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-10.638	-5.709	-5.792	-6.475
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	-	-297	-	-869
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.496	-2.049	-2.551	-5.407
Investerings overig	-795	-	-913	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-52.691</i>	<i>-8.055</i>	<i>-31.873</i>	<i>-12.777</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-41.443	4.634	-18.492	-272

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-41.443	4.634	-18.492	-272
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	802	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-	802	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-41.443	5.436	-18.492	-272
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstroom</i>				
Nieuwe te borgen leningen	53.058	-	50.229	-
<i>Financiering uitgaande kasstroom</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-27.689	-	-50.595	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-7.226		-7.229
Saldo uitgaande kasstroom	-27.689	-7.226	-50.595	-7.229
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.369	-7.226	-366	-7.229
Saldo in- en uitgaande kasstromen	-955	2.164	-2.162	-1.483
	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen per 1 januari	-12.819	-13.894	-10.657	15.377
Liquide middelen per 31 december	-13.774	-16.058	-12.819	13.894
Mutatie liquide middelen	-955	2.164	-2.162	-1.483

WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING ALWEL

De WNT is van toepassing op Stichting Alwel. Het voor Stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021

	A.J. van de Ven - de Jong	K.M.A van Dongen
Functie	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 181.887	€ 190.675
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 27.110	€ 18.321
Bezoldiging	€ 208.997	€ 208.996
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000	€ 209.000
Bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020

	A.J. van de Ven - de Jong	K.M.A van Dongen
Functie	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 168.420	€ 175.567
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 32.580	€ 24.433
Bezoldiging	€ 201.000	€ 201.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 201.000	€ 201.000
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

In 2020 is er geen overschrijding van het normenkader van de WNT. Formeel is geen sprake van een gewijzigde bezoldiging alleen de cijfers zoals eerder gepubliceerd waren niet volledig juist.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichthoudende functie. De totale beloning in 2021 bedroeg € 126.250 (2020: € 121.350). De vergoeding voor de voorzitter voor het hele jaar bedroeg € 25.150 en voor de leden bedroeg de vergoeding € 16.850 voor een heel jaar. Over deze vergoeding is de commissaris omzetbelasting

verschuldigd, welk bedrag volledig wordt gecompenseerd door Stichting Alwel. Deze compensatie in 2021 bedraagt totaal € 6.918,65. Met ingang van de maand mei 2021 wordt over de RvC-vergoeding niet langer BTW geheven.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Gegevens 2021

	G.J. Lokerse	E. de Bruijn Vice voorzitter	H. Bouteibi Lid
Functie	Voorzitter	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 25.150	€ 16.850	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900
Bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020

	S. Walsma Vice voorzitter	G.J. Lokerse	E. de Bruijn Lid/Vice voorzitter	H. Bouteibi Lid
Functie	voorzitter	Voorzitter	voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 29/2	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 2.700	€ 24.150	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.295	€ 30.150	€ 20.100	€ 20.100
Bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021

	M. Cornelis Lid	I.K.L. de Jong Lid	K. Timmermans - Brouwer Lid	R. Zwart Lid
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 16.850	€ 16.850	€ 16.850	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900
Bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020

	M. Cornelis Lid	I.K.L. de Jong Lid	K. Timmermans - Brouwer Lid	R. Zwart Lid
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200	€ 13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.100	€ 20.100	€ 20.100	€ 16.805
Bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het Bestuur op 18 mei 2022.

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc
voorzitter Raad van Bestuur

De heer drs. K.M.A. van Dongen MBA
lid Raad van Bestuur

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 18 mei 2022.

De heer G.J. Lokerse
voorzitter Raad van Commissarissen

De heer E. de Bruijn
lid Raad van Commissarissen

De heer H. Bouteibi
lid Raad van Commissarissen

De heer M. Cornelis
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw R. Zwart
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw K. Timmermans - Brouwer
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw I.K.L. de Jong
lid Raad van Commissarissen

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Alwel staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
In artikel 3 van de statuten staat het volgende vermeld: *De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.* Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Nevenvestigingen

Stichting Alwel heeft nevenvestigingen in Breda en Etten-Leur.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 balans per 31 december 2021.
2. De winst- en verliesrekening over 2021.
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 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Stichting Alwel zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 81,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van de benchmark 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 € 3,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de benchmark totaal 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 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 4,1 miljoen respectievelijk € 158.500 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.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Alwel. Bij het groepsonderdeel Stichting Alwel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij specifiek voornamelijk cijferanalyse 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.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Alwel en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Alwel.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij bestuur, financieel management, bedrijfscontroller en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Alwel door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller, het lezen van notulen en rapporten van de bedrijfscontroller.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake 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.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de 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 management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 83 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Alwel om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel.

Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 3,8 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Alwel. Stichting Alwel waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina's 96 tot en met 98 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Alwel. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 112 tot en met 120 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs 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's 28 tot en met 36 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit de analyse van de marktconformiteit van een aantal vastgoedobjecten.

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's 121 tot en met 123 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Alwel gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Alwel, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 121 tot en met 123 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het 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 2021, 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 19 mei 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA