

# Jaarverslag Alwel 2023

Wachlijsten voor woningzoekenden zijn nog steeds lang, maar het nieuwbouwprogramma zit goed gevuld en we leveren weer ruimhartig woningen op. Dat komt door onze eigen inspanningen, maar ook door gemeenten die inzien dat nieuwbouwprogrammering veel meer in het betaalbare segment moet plaatsvinden. We hebben nog wel te maken met bouwkosten- en rentestijging, en lange procedures.

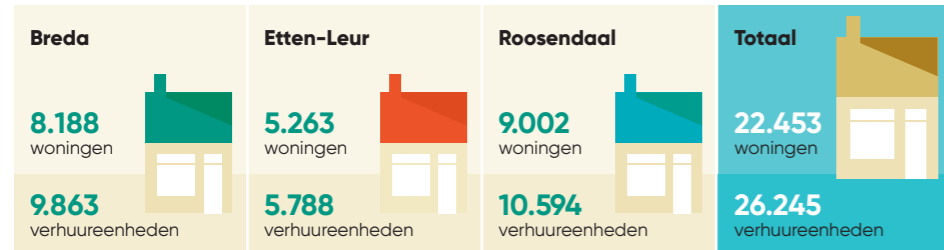
De huren waren gematigd en de energiekosten stegen niet langer verder. Voor ruim 6.000 huurders met een minimuminkomen hebben we de huur verlaagd. De stijging van inkomens (minimumloon) heeft eraan bijgedragen dat het percentage dat huurders gemiddeld kwijt zijn aan woonlasten is gedaald. Het verder doorzetten van onze isolatieprogramma's resulteert vaak in lagere energielasten.

Er is perspectief voor de meer kwetsbare wijken in Breda en Roosendaal, omdat in deze wijken het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid loopt. De komende 10 tot 20 jaar is er daardoor meer aandacht en geld om deze wijken veerkrachtiger te maken. Blijvende inzet en een lange adem zijn nodig. Overigens weten we in vele andere wijken de leefbaarheid samen met bewoners op een goed niveau te houden.

Onze maatschappelijke partners hebben ons opnieuw onafhankelijk geïnterviewd en beoordeeld. De visitatiecommissie oordeelt dat we een lokaal verankerde corporatie zijn die in de volle breedte van de opgaven duidelijk maatschappelijke waarde levert en dat we actief de verbinding met onze belanghebbenden zoeken om aan deze opgaven goed invulling te geven.

We gaan met volle kracht vooruit om in Breda, Etten-Leur en Roosendaal te leveren wat deze steden nodig hebben: meer betaalbare woningen, renovaties en verduurzaming van bestaande woningen, leefbare wijken en betaalbare huren voor bewoners.

## Hoeveel woningen hebben we in 2023?



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

## Gemiddelde inschrijftijd- en zoektijd bij acceptatie in jaren

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

## Verkochte woningen



Meer lezen? Kijk op [alwel.nl/jaarverslag](http://alwel.nl/jaarverslag)



## Onderhoud € 76,8 miljoen

€ 23.870.670	Planmatig onderhoud
€ 22.741.553	Mutatieonderhoud
€ 17.034.271	Reparatieonderhoud
€ 5.502.542	Contractonderhoud
€ 1.033.804	Bijdrage aan onderhoud voor VVE's
€ 6.671.552	Toegerekende organisatiekosten
€ -62.567	Overig



## Gemiddelde huurprijs per maand

	Gemiddelde huurprijs	% gemiddelde huur van de maximale huur
Breda	€ 577,67	65,03%
Etten-Leur	€ 609,24	62,55%
Roosendaal	€ 582,42	67,24%



## Huurprijsaanpassing

Voor de huurprijsaanpassing van 2023 is de CAO-stijging (= 3,1%) de basis geworden. Dit leidde ertoe dat we per 1 juli 2023 een huurverhoging hebben doorgevoerd van 2,6% (-/- 0,5%) voor de DAEB-woningen en 4,1% (+ 1%) voor de niet-DAEB-woningen. Er was een huurverlaging van toepassing voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen. In totaal heeft bij 6.493 woningen (29,6% van de voorraad) een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 plaatsgevonden. De gemiddelde huurverlaging betreft € 54,42 per maand.



## Voorkomen en oplossen van huurachterstanden

De totale huurachterstand over 2023 is 1,25% (2022: 1,45%). We zitten kort op huurachterstanden en bieden betalingsregelingen aan, gaan (preventief) op huisbezoek en schakelen schuldhulpverlening of andere maatschappelijke partners in om ondersteuning te bieden. In het project Vroeg eropaf werken we samen met de gemeente, maatschappelijk werk, energiebedrijven, zorgverzekering en de regionale belastingssamenwerking. Doel is om zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners op te sporen en er samen voor te zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen.



## Huisuitzettingen

We streven in principe naar nul huisuitzettingen, tenzij er sprake is van ondermijning, criminaliteit, drugs of huurachterstanden waarbij afspraken structureel niet nagekomen worden of hulpverlening wordt geweigerd. In het geval van criminele activiteiten hanteren we een zero tolerance beleid. Er zijn 12 woningen ontruimd op basis van huurachterstand. Dat aantal is gelijk aan de ontruiming in 2022. Bij de helft was een andere dringende reden om te ontruimen, namelijk overlast of woonfraude. **Onze aandacht voor het huurincassoproces van de afgelopen jaren levert dit resultaat op:**

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Breda	5	4	3	2	8	14	20	23
Etten-Leur	3	0	4	2	5	3	8	8
Roosendaal	4	8	12	8	24	19	10	35
<b>totaal</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>66</b>

We hebben steeds vaker te maken met complexe overlasterisaties. Niet altijd is de zorg hiervoor toereikend of weigert de huurder zorg of hulp te aanvaarden. We hebben dan nog maar één mogelijkheid en dat is om de rechter te vragen de huurovereenkomst te ontbinden. We vinden dat we zeker een belangrijke rol hebben in het huisvesten van kwetsbare mensen, waaronder personen met verward gedrag. We vinden echter ook dat we bij overlast het belang van de omwonenden moeten afwegen tegen het belang van huisvesting van mensen met een gedragsprobleem.

## Verduurzamen



1.050 in voorbereiding/ uitvoering



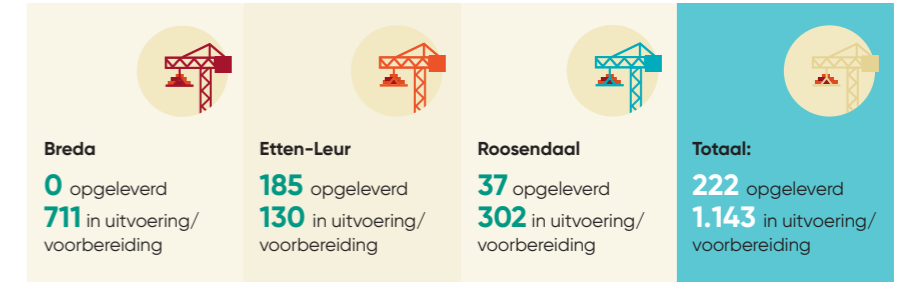
232 opgeleverd

bij 219 woningen hebben we isolatieglas geplaatst in 2023



en bij 715 woningen de kookfunctie geëlektrificeerd via mutatieonderhoud via mutatieonderhoud de kookfunctie geëlektrificeerd.

## Nieuwbouw



## Leefbaarheid

In 2023 hebben we diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten uitgevoerd om de leefbaarheid te bevorderen in wijken waar we veel bezit hebben. De totale kosten op het gebied van leefbaarheid bedragen

**€ 4,666 miljoen** (2022: € 4,027 miljoen). Dit is inclusief € 3,292 miljoen (2022: € 3,064 miljoen) toegerekende organisatiekosten.

## Personeel



2023 **294** (286 in 2022)

Gem. **264** fte (256 fte in 2022)



## Waardering

Vanaf september 2023 werken we voor het meten van klanttevredenheid samen met Inceptivize. Door met hen te gaan samenwerken, meten we frequenter. De resultaten worden dagelijks aangepast en zijn direct zichtbaar in het digitale dashboard dat voor iedereen toegankelijk is. In 2023 gebruikten we voor het eerst twee verschillende systemen om onze klanttevredenheid te meten: KWH en Inceptivize.

	Totaalscore cijfer		
	2023 jan-jul	2022	2021
Algemene waardering	7,3 ▲	7,1 ▼	7,5
Nieuwe huurders	7,6 ▲	7,5	7,6/7,4
Reparaties	7,8 ▲	7,7 ▼	7,9
Vertrokken huurders	8,0 ▲	7,9 ▲	7,8
Onderhoud	7,2 ▼	7,3 ▼	7,4

Voor 2023 wilden we in de Aedes Benchmark een volle B behouden. De doelstelling voor het einde van onze ondernemingsplanperiode is een A-score. Het definitieve oordeel op de Aedes Benchmark in 2023 is een C. Dit komt door het onderdeel reparaties. Dit onderdeel telt voor 55% in het eindoordeel mee. De belangrijkste verbeterpunten zijn de termijn van reparaties en duidelijke communicatie over het proces richting de klant. Op het onderdeel nieuwe huurders en vertrokken huurders scoorden we een B.

# Jaarcijfers Alwel 2023

Negatief bedrijfsresultaat

