



Samen werken aan  
wonen en wijken

# **Alwel**

## **Jaarrapport 2018**

### **Bestuursverslag en Jaarrekening**

**Breda**  
**Etten-Leur**  
**Roosendaal**

29 april 2019

## Stichting Alwel

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

## Managementteam

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

## Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer G.J. Lokerse RA
Vicevoorzitter	de heer drs. S. Walsma
Lid	de heer drs. E. de Bruijn
Lid	de heer M.H. Damen RA
Lid	mevrouw mr. A.M.M. Jetten MSc
Lid	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
Lid	mevrouw K. Timmermans

## 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.

## Inhoudsopgave

Bestuursverslag.....	5
Voorwoord.....	5
Verklaring van het bestuur.....	6
In control-verklaring.....	16
Bericht van de Raad van Commissarissen.....	17
<b>1. Het profiel van Alwel .....</b>	<b>26</b>
1.1 Over Alwel .....	26
1.2 Ontwikkelingen in de maatschappij en in de landelijke woningmarkt.....	27
1.3 Onze missie en doelen .....	27
1.4 Samenwerking met stakeholders.....	28
1.5 Betaalbaarheid en huurverhoging .....	28
1.6 Verhuureenheden per 31 december 2018 .....	29
<b>2. We hebben genoeg geschikte huizen voor onze bewoners .....</b>	<b>31</b>
2.1 Woonruimteverdeling.....	31
2.2 Matchen van vraag en aanbod .....	32
2.3 Aanbod voor middeninkomens.....	33
2.4 Nieuwe huizen bouwen .....	33
2.5 Huizen aankopen .....	35
2.6 Beperkte verkoop van huizen.....	35
2.7 Toevoegen WSG-bezit in Roosendaal .....	36
<b>3. We hebben duurzame huizen die goed zijn onderhouden .....</b>	<b>37</b>
3.1 Werken aan onze duurzaamheidsambitie .....	37
3.2 Goed onderhoud.....	39
<b>4. We vragen huren die bewoners kunnen betalen .....</b>	<b>42</b>
4.1 Effectief huurbeleid .....	42
4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak .....	43
<b>5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken .....</b>	<b>45</b>
5.1 Werken met wijkvisies .....	45
5.2 Werken vanuit de wijk.....	45
5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners.....	46
5.4 Huurdersverenigingen .....	47
5.5 Aan de slag in de wijken .....	48
<b>6. We bieden goede dienstverlening en helpen bewoners die dat nodig hebben .....</b>	<b>52</b>
6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen.....	52
6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners .....	53
6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk.....	53
Maatwerk dienstverlening naast onze digitale manier van werken .....	53
6.4 Goede, stabiele dienstverlening .....	54
6.5 Verhogen gebruik website, reparatieportaal en digitale dienstverlening.....	54

6.6	Geschillen.....	55
7.	Samenwerking en legitimatie .....	56
7.1	Algemeen.....	56
7.2	Indeling samenwerking.....	56
7.3	Belanghouders.....	57
7.4	Deelnemingen en lidmaatschappen .....	58
8.	We zijn een flexibele, leergierige organisatie .....	60
9.	Bedrijfsvoering .....	61
9.1	Inleiding .....	61
9.2	Jaarcijfers (geconsolideerd).....	62
9.3	Ontwikkeling activa .....	67
9.4	Ontwikkeling passiva .....	69
9.5	Fiscale paragaaf.....	70
9.6	Organisatie .....	71
9.7	Kengetallen .....	72
9.8	Financieel meerjarenperspectief Alwel .....	73
	Jaarrekening Alwel 2018.....	75
	Overige gegevens.....	181

## Voorwoord

Dit bestuursverslag verschijnt op het moment dat de woningmarkt ernstig verstoord is. Woningzoekenden staan steeds langer ingeschreven en moeten langer actief zoeken. Voor spoedzoekers zijn te weinig oplossingen. Te veel mensen zijn aangewezen op slechte woonoplossingen aan de onderkant van de woningmarkt. De afgelopen jaren hebben we vooral woningen naar de laagste inkomens toegeleid en dan nog lopen de wachttijden voor deze groepen op. Als gevolg daarvan dalen de slaagkansen voor secundaire inkomens en mensen met middeninkomens. Zij vallen in ieder geval tussen wal en schip. We hebben volop afspraken over flinke hoeveelheden nieuwbouw in Breda en Etten-Leur, maar ook volop uitdagingen om deze afspraken te realiseren. Locaties zijn lastig beschikbaar, bouwkosten stijgen en de eisen rondom gasloos en duurzaam bouwen zijn erg nodig, maar wel kostenverhogend. Desondanks verwachten we de komende jaren een paar honderd woningen te kunnen toevoegen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal. Ook staan we voor een grote verduurzamingsopgave. Om al onze woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-uitstootvrij te laten zijn, hebben we de komende 30 jaar meer dan 20.000 woningen te isoleren en de warmtevraag aan te passen. Dat vraagt om grote investeringen met impact op onze financiële positie. Dat vraagt ook veel van onze organisatie en onze huurders. In 2018 hebben we ons hierop voorbereid en tegelijkertijd hebben we vele honderden woningen gerenoveerd en verduurzaamd.

Van woningcorporaties wordt verwacht dat we voor de hele energietransitie in de gebouwde omgeving de startmotor zijn. Achterliggende gedachte is dat als corporaties met hun 2,2 miljoen woningen in korte tijd vele tienduizenden woningen verduurzamen, daarmee druk op de prijzen ontstaat die de verduurzaming door de particuliere eigenaar ook aanjaagt. Corporaties zijn beslist bereid om een start te maken met de energietransitie, maar wel onder voorwaarde dat de extra rekening voor deze vliegende start niet betaald wordt door onze huurders. Wij pleiten voor een verlaging van de belastingdruk om alle investeringen in nieuwbouw en verduurzaming op de lange termijn mogelijk te maken. In 2018 wordt steeds beter zichtbaar wat de regelgeving vanuit de Woningwet, de zogenaamde passendheidstoets, aan effecten heeft op wijk- en buurniveau. Deze passendheidstoets zorgt ervoor dat woningen met lage huren ook alleen bij de laagste inkomens terecht komen. Een negatief effect is concentratie van de meest kwetsbare huurders in dezelfde complexen en buurten waardoor de draagkracht in die buurt verdwijnt. Onderzoek toont inmiddels aan dat concentratie van kwetsbare mensen een directe relatie heeft met de leefbaarheid van zo'n gebied. Voor Alwel betekent het dat we in wijken en buurten alle zeilen bij moeten zetten om de toenemende gevallen van overlast, verward en crimineel gedrag het hoofd te bieden.

Alwel is op 1 januari 2018 ontstaan na fusie tussen AlleeWonen en WEL. We maakten een fusiebelofte aan onze gemeente en bewoners. Die hield in dat we vanaf het eerste jaar meer presteren dan voorheen. Na een eerste half jaar van integratie zijn we in 2018 begonnen met het daadwerkelijk meer presteren. Het dienstverleningsniveau is volgens afspraak gelijk gebleven, bewoners zijn voorzien van led-verlichting, nieuwbouw is gestart en de huren zijn slechts met inflatie verhoogd. De twee organisaties zijn geruisloos gefuseerd en we staan klaar voor de uitdagingen van morgen. Dat kon alleen maar omdat onze 250 medewerkers zich met hart en ziel hebben ingezet voor onze huurders en onze steden. Dat verdient een groot compliment!

Alle uitdagingen waar we voor staan: de nieuwbouw, het betaalbaar houden van de huren, verbetering van de energieprestatie van onze woningen en de leefbaarheid van onze wijken, vraagt het maximale van onze financiële positie. Naast deze zware financiële inspanning vragen de genoemde uitdagingen een forse organisatorische en operationele inzet van onze organisatie. We hebben er vertrouwen in dat we na de fusie een stevige basis hebben neergezet. De organisatie staat en de mensen zijn voorbereid op hun taken. We werken permanent aan het verder verbeteren van onze dienstverlening en het optimaliseren van onze prestaties. Uiteraard kunnen we daarbij hulp van de overheid gebruiken, in de vorm van een beperking van de belastingdruk op onze middelen. Echter, wij zetten ons hoe dan ook in om voor onze huurders en de huurders van de toekomst het maximaal haalbare waar te maken. We hebben daarvoor, zoals gezegd, in 2018 een stevige basis gelegd. Onze organisatie en onze collega's zijn er klaar voor.

Tonny van de Ven en Karo van Dongen  
Bestuur Alwel

## Verklaring van het bestuur

### Inleiding

Als bestuurders van Alwel verklaren we dat alle middelen in het verslagjaar 2018 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 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 publiekelijk 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 het maatschappelijk rendement genoemd en komt tot uitdrukking in het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De beleidswaarde wordt nader toegelicht in hoofdstuk 9. Het maatschappelijk rendement bedraagt bij Alwel over het jaar 2018 15,3% van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt jaarlijks € 32,4 miljoen.

### Onze koers

We zijn en blijven een buurtcorporatie. Zo worden we ook (h)erkend: als een sociale corporatie die bereid is om haar nek uit te steken als het gaat om mensen in de buurten waar ons bezit staat. We zijn een corporatie die maatwerk levert als dat nodig blijkt. In toenemende mate zetten we onze huurders en huurdersorganisaties mee aan het stuur bij beleidskeuzes of keuzes op projectbasis. Dit levert onze bewoners veel op en zetten we zeker voort.

Ruimte voor verbetering is er altijd; met name in de echte beïnvloeding en de communicatie daarover. Het blijft van belang dat in al onze geledingen van de organisatie het denken vanuit de klant goed tussen de oren zit.

Er is behoefte aan uitbreiding van onze betaalbare voorraad en dus stijging van de bouwproductie, voornamelijk in Breda en Etten-Leur. Daarnaast geven we mede vorm aan de verduurzaming van onze voorraad door bij renovatie de energieprestatie van de woningen te verbeteren. De stijging van de individuele problematiek van bewoners, het passend toewijzen en extramuralisering zorgen er voor dat er steeds meer behoefte is aan maatwerk.

In 2018 zijn we fors geconfronteerd met criminele activiteiten en veiligheidsincidenten in onze huizen en dat baart ons grote zorgen. Onze huizen blijken regelmatig te worden gebruikt voor allerlei criminele activiteiten in plaats van bewoning. We hebben de inzet op woonfraude en veiligheidsaspecten geïntensiveerd in goede samenwerking met de gemeente en de politie. Onze huizen zijn om in te wonen en we willen hier zonder meer een eind aan maken.

### Governance

In 2018 hebben we veel ingezet op het weer passend maken van alle governancevoorschriften voor de fusieorganisatie Alwel (fusie tussen stichting AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur). De totale governance is op orde, passend bij de moderne inzichten van goed bestuur en toezicht.

## Puzzelmodel Stichting WSG

In 2018 is het besluit gevallen over de sanering van WSG, een collega-corporatie in de regio die niet meer zelfstandig kon voortbestaan als gevolg van grote financiële problemen. Samen met acht corporaties uit de regio en met behulp van saneringssteun zijn we erin geslaagd een duurzame oplossing te vinden voor de huurders van WSG. We hebben 700 huizen en andere objecten overgenomen met bijbehorende leningen.

WSG had een uitgebreid werkgebied. De meest voor de hand liggende corporaties hebben het bezit overgenomen, te weten Alwel, Casade, Leystromen, Stadlander, Thuisvester, WonenBreborg, Woonkwartier en Woonvizer. Uiteindelijk heeft de totale sector een bijdrage geleverd om deze constructie tot stand te brengen. Op 1 december is het beheer overgegaan en op 1 januari 2019 het eigendom.

## Nieuwbouw en renovatie sociale huurwoningen

We hebben in 2018 in Breda 22 tijdelijke huizen voor spoedzoekers opgeleverd aan de Koraalstraat en 21 huizen in het project Bouverijen I. In de planning voor 2019 staan 24 huizen Bouverijen en 14 Nul op de Meter-woningen NUL76 in Hoge Vucht.

In Breda hebben we in 2018 groot onderhoud uitgevoerd en opgeleverd aan 200 huizen en appartementen in Geeren-Zuid deelplan 5 en de Markendaalseweg. Het groot onderhoud richtte zich op het verbeteren van de energieprestatie in deelplan 5 en de vervanging van serrekozijnen aan de Markendaalseweg. We hebben 509 huizen in uitvoering/voorbereiding voor groot onderhoud.

In Etten-Leur hebben we in 2018 75 appartementen aan de Juvenaatlan opgeleverd en 30 huizen in het project De Streek fase 2a-2b. Voor 2019 staan in de planning: realisatie van 32 huizen De Streek fase 3 en de voorbereiding van de bouw van 25 huizen De Streek fase 4 en 40 appartementen op de locatie van het Withof.

In 2018 hebben we groot onderhoud uitgevoerd en opgeleverd aan 26 huizen in De Baai. Dit onderhoud richtte zich op het verbeteren van de energieprestatie. Het onderhoud aan de 24 huizen in Orgelhof, die naar label A verduurzaamd worden, is doorgeschoven naar 2019. We bereiden groot onderhoud voor in de Vioolstraat: 67 huizen.

We hadden in Roosendaal in 2018 de oplevering van 45 woningen Tijdelijk Wonen gepland staan, maar dit hebben we niet gerealiseerd omdat het vinden van juiste locaties hiervoor meer tijd in beslag neemt dan verwacht. Dit vindt plaats in 2019. In de planning staan voor 2019 32 koophuizen aan de Titus Brandsmastraat.

In Roosendaal hebben we in 2018 groot onderhoud uitgevoerd en opgeleverd aan 126 huizen in Westrand. Deze huizen hebben we ook verduurzaamd. Verder is de verbouwing van Parrotia tot Huiskamer van Roosendaal opgeleverd. Daarnaast zijn in 2018 een aantal belangrijke constructieve gebreken aan de Beneluxflat aangepakt. Deze werkzaamheden zijn begin 2019 afgerond.

## Investerings in maatschappelijk vastgoed

Op 1 december 2018 is het beheer van het bezit van WSG overgegaan en op 1 januari 2019 het eigendom. Hier maakte ook het nodige maatschappelijk vastgoed onderdeel van uit. Deze uitbreiding van het maatschappelijke vastgoed is echter meer een gevolg van een bovenliggende keuze geweest dan de bewuste keuze om het maatschappelijk vastgoed verder uit te breiden.

Alwel stabiliseert haar portefeuille maatschappelijk vastgoed en houdt de maatschappelijke ontwikkelingen nauwlettend in de gaten om er waar nodig op te anticiperen. We investeren met name in ons maatschappelijk vastgoed om dit vastgoed toekomstbestendiger te maken en/of te houden.

## Verkopen en Koopgarant

In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2018 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag
<b>Reguliere verkoop</b>				
Breda	10		9	1.720.250
Etten-Leur	27		14	1.654.772
Roosendaal	14		15	1.790.500
<i>Subtotaal</i>	<i>51</i>	<i>8.205.000</i>		<i>5.165.522</i>
<b>Koopgarant</b>				
Breda	9		12	2.170.415
Etten-Leur	7		7	1.856.030
Roosendaal	17		9	1.801.650
<i>Subtotaal</i>	<i>33</i>	<i>8.999.000</i>		<i>5.828.095</i>
<b>Totaal</b>	<b>84</b>	<b>17.204.000</b>	<b>66</b>	<b>10.993.617</b>

### Toelichting

Breda = 8 wooneenheden en 1 parkeerplaats  
Etten-Leur = 14 wooneenheden  
Roosendaal = 13 wooneenheden en 2 winkelpanden

Koopgarant Breda = 10 wooneenheden en 2 parkeerplaatsen  
Koopgarant Etten-Leur = 7 wooneenheden  
Koopgarant Roosendaal = 9 wooneenheden

Vergelijkbaar met 2017 zien we dat in 2018 de dynamiek op de woningmarkt heeft doorgezet. Alwel profiteert hier van door haar woningen te kunnen verkopen tegen een hogere opbrengst. Afhankelijk van de staat van de woning zien we dat de meeste woningen boven de taxatiewaarde verkocht kunnen worden. De verkoopaantallen zijn niet gestegen. Een bewuste keuze, omdat we alleen de woningen verkopen die langjarig niet in onze portefeuille passen.

Kijkend naar de verkoopaantallen van de reguliere verkoop is te zien dat met name de verkoop in Etten-Leur is achtergebleven op de begroting. De bestuurders hebben in overleg met de Huurdersbelangenvereniging besloten de verkoop in Etten-Leur tijdelijk te stoppen. Nadat duidelijk was dat alleen woningen worden verkocht die niet meer passend zijn binnen het bezit van Alwel is de verkoop doorgezet.

De verkopen van Koopgarant in Roosendaal zijn achtergebleven op de begroting. Terugkoop en verkoop van Koopgarantwoningen laat zich ook lastig voorspellen. Zonder terugkoop aan Alwel is er ook geen verkoop van Koopgarantwoningen.

## Terugkopen Koopgarant

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

	Begroot aantal	Begroot bedrag	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag
<b>Terugkopen</b>				
Breda	30		32	4.146.925
Etten-Leur	7		5	1.059.047



Roosendaal	17		6	1.197.393
<b>Totaal</b>	<b>54</b>	<b>8.507.000</b>	<b>43</b>	<b>6.403.364</b>

Breda = 24 wooneenheden en 8 parkeerplaatsen

Etten-Leur = 5 wooneenheden

Roosendaal = 6 wooneenheden

De verkopers van de Koopgarantwoningen zetten ook dit jaar een stap in hun wooncarrière en daarmee blijkt van jaar tot jaar dat Koopgarant een bijdrage levert aan beweging en doorstroming op de woningmarkt.

Van deze 43 Koopgaranteenheden zijn er weer 14 woningen en 5 garages teruggenomen in de verhuur. Ook op deze wijze voegen we weer woningen toe aan de betaalbare woningvoorraad en voldoen we ook aan onze volkshuisvestelijke opgave.

## Leefbaarheid

We richten ons nog steeds op (buurten in) de aandachtswijken in alle drie de steden. Zeggenschap en wederkerigheid zijn belangrijke uitgangspunten. We zetten in op de zelfredzaamheid van de bewoners die dat kunnen en geven meer aandacht aan de minder zelfredzame bewoners en buurten die dat nodig hebben. In Breda pakken we dit projectmatig aan met een diversiteit aan projecten in met name de wijken uit de Wijkimpuls. Ook in Etten-Leur zetten we diverse projecten in. Met name de nieuw ontwikkelde samenwerking met onder andere Surplus welzijn en de gemeente in het project Etten-Leurse Kracht is daarbij een nieuw initiatief. In Roosendaal werken we vooral op buurtniveau.

In 2018 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 € 4.865.975,-. Dit is inclusief € 4.089.965,- toegerekende organisatiekosten. Zonder deze kosten is het bedrag € 776.009,-. In hoofdstuk vijf en zes gaan we specifiek in op het onderwerp leefbaarheid en de wijze waarop we daar invulling aan geven. We zullen ons leefbaarheidsprogramma de komende jaren verder voortzetten, omdat we zien dat de vraagstukken in de wijken om extra inzet vragen.

## Grondposities

We hebben in 2018 nog een aantal grondposities met gemengde bestemming en meerdere wooncategorieën. We mogen geen brede gebiedsontwikkeling met gemengde functies meer realiseren. We brengen deze grondposities op de markt en willen het recht behouden om een aantal woningen voor eigen portefeuille uit te kunnen nemen.

## Verkocht in 2018

De Fatimakerk in Roosendaal is in 2018 verkocht en is in 2019 geleverd aan de kopers.

Onze portefeuille met ontwikkellocaties bestaat eind 2018 uit 2 posities. De actuele boekwaarde ultimo 2018 is ruim € 0,1 miljoen.

## Grondposities

Breda: Mastlanddreef en Vianendreef Prinsenbeek. In 2019 gaan we verder in overleg met de gemeente over de ontwikkelmogelijkheden van deze locaties.

## Financieel meerjarenperspectief van Alwel

Een belangrijke voorwaarde voor het waarmaken van onze plannen is dat we financieel gezond zijn, waarbij we blijvend zoeken naar de balans tussen enerzijds onze wensen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, en anderzijds onze investeringscapaciteit. In onze meerjarenbegroting rekenen we voor de middellange termijn concrete investeringsplannen in nieuwbouw, renovaties in de bestaande bouw en duurzaamheidsopgaven door. En waar we op de langere termijn nog geen zicht hebben op concrete investeringsplannen rekenen we met een 'forfaitaire' investeringsopgave van ongeveer 100 nieuwbouwwoningen én 150 renovatiewoningen per jaar.

We gaan uit van een inflatievolgend huurbeleid en hebben in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor onze primaire doelgroep doorberekend. Ook voor de jaren na 2018 hebben we deze lijn in onze meerjarenprognoses doorgezet. We zien een evenwichtig beeld in onze meerjarenbegroting, waarbij onze operationele kasstroom relatief stabiel is op een niveau van ongeveer € 33 à € 38,- miljoen positief. Door in de toekomst meer te investeren in nieuwbouw en energetische maatregelen beweegt de leningenportefeuille zich naar een niveau van ongeveer € 1,- miljard ultimo 2023.

Op basis van de scenario's kan geconcludeerd worden dat de totale financiële positie van Alwel goed is. In de meerjarenbegroting was de LTV in de DAEB-tak nog een aandachtspunt.

De overgang naar beleidswaarde heeft, doordat deze is afgeleid van de marktwaarde, voor Alwel een fors positief effect op de LTV. In de meerjarenbegroting 2019 beweegt de LTV zich rond de interne norm van 70%. Door de sterke stijging van de marktwaarde in 2018 bedraagt de LTV op basis van de beleidswaarde eind 2018 52%. Voor nadere toelichting, zie hoofdstuk 9.

## Bezoldiging en nevenfuncties

### Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2018 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):

2018	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	167.335	0	1.800	29.533	198.668

De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	156.153	0	1.800	21.491	179.444
<b>Totaal</b>	<b>323.488</b>	<b>0</b>	<b>3.600</b>	<b>51.024</b>	<b>378.112</b>

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

## De nevenfuncties van de bestuurders

### Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Lid Algemeen Bestuur van Aedes, Lid College van Advies OMO Scholengroep Tongerlo, lid Raad van Toezicht van GGZ Oost-Brabant (tot 1 juni 2018) en lid Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal (per november 2018).

### De heer K.M.A. van Dongen

Voorzitter Groene Huisvesters, Lid bestuur Netwerk Conceptueel Bouwen en lid RvT De Merwelanden (met ingang van 1 januari 2019).

In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in principe II.3 van de governancecode.

## Permanente Educatie

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2018 63,5 PE-punten behaald. De heer K.M.A. Van Dongen heeft in 2018 45 PE-punten behaald.

## Diversiteit

Alwel streeft naar een evenwichtige diversiteitsverdeling, zowel binnen bestuur, Raad van Commissarissen en werkorganisatie. De man/vrouwverdeling over bestuur, Raad van Commissarissen en werkorganisatie is in 2018 als volgt, in percentages:

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

## Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Als wooncorporatie beschikken we over veel gegevens van onze huurders. Gegevens die privacygevoelig zijn en bij ons in goede handen moeten zijn. Alwel heeft binnen haar organisatie geborgd dat voldaan wordt aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming. In 2018 zijn er 24 incidenten rond privacy en persoonsgegevens gemeld (in 2017 waren dat er 16) die intern nader zijn onderzocht. In 10 gevallen is in formele zin sprake geweest van een datalek (in 2017 waren dat er 2). Van deze 10 gevallen is melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De Autoriteit Persoonsgegevens heeft nog niet gereageerd op de ingediende meldingen.

## Risicoparagraaf

Alwel is er in eerste instantie om te voorzien in woonruimte. Dit doen we door woningen te bouwen, onderhouden en verhuren. Daarbij vinden we het belangrijk dat de huurders met elkaar ook echt fijn wonen, thuis én in de wijk. Daarom bieden we goede, betaalbare huizen in prettige wijken waar

iedereen zich thuis voelt. Vanuit een lange termijnvisie zet Alwel zich hiervoor in, vaak samen met anderen.

## Risicoprofiel

We zijn van mening dat het belang van een weloverwogen uitspraak over de risicobereidheid van een organisatie steeds meer wordt gezien als een essentiële basis van een goede strategische sturing. Alwel heeft het risicomanagementsysteem en risicobereidheid van AlleeWonen doorgetrokken. In 2019 wordt risicomanagementsysteem en risicobereidheid opnieuw tegen het licht aangehouden en herijkt.

Met risicobereidheid wordt bedoeld de mate waarin de organisatie bereid is risico's te nemen om haar doelstellingen te behalen. In die zin is de risicobereidheid van Alwel te kwalificeren als risiconutraal. Alwel is een maatschappelijke organisatie die haar strategische doelstellingen wil realiseren op een beheerste wijze. Dit betekent dat Alwel haar risico's identificeert en kwalificeert en waar nodig doeltreffende beheersmaatregelen treft.

Risico's zijn onder te verdelen in interne en externe risico's. Externe risico's zijn de risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten de invloedssfeer van Alwel. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om macro-economische veranderingen of veranderingen in het gedrag van stakeholders. Bij interne risico's ligt de focus op het managen van strategische, operationele en financiële risico's.

We hechten veel waarde aan een goed functionerend risicomanagementsysteem en besteden daar dan ook veel aandacht aan. De risico's worden nauwgezet gevolgd middels managementrapportages en projectrapportages.

## Verankering risicomangement

Het bestuur is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen van Alwel, de strategie, het beleid en de financiële sturing. Ook valt het beoordelen van de risico's en daarbij behorende beheersmaatregelen, het beoordelen van het risicomangement en intern control onder de verantwoordelijkheid van het bestuur.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van de organisatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt de belangen van andere betrokkenen daarvoor af. De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de (operationele) risico's. Daarvoor zijn zij verantwoordelijk voor het duurzaam implementeren van het risicomangementssysteem alsmede de uitvoering daarvan. We hanteren hierin het 'three lines of defence-model'.

Alwel voert een aantal maatschappelijke taken uit. Toezicht en verantwoording zijn hierbij belangrijk. We gebruiken een aantal instrumenten om hieraan vorm te geven. Alwel houdt zich als lid van Aedes aan de Aedescode. De Aedescode verwijst naar de Governancecode voor woningcorporaties, die Alwel ook onderschrijft.

Daarnaast is Alwel deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor wordt Alwel ook beoordeeld door het WSW. Met behulp van een risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg. Het WSW hanteert derhalve eigen beoordelingscriteria voor woningcorporaties op het gebied van financiële en organisatorische risico's. In 2018 voldoet Alwel aan de WSW-normen en hebben we de verklaring van kredietwaardigheid en de toekenning van borgingsruimte van het WSW ontvangen.

Naast het WSW beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties Alwel op risicomangement en governance. In haar oordeelbrief 2018 heeft AW beoordeeld dat de governance en het integriteitsbeleid van Alwel op orde zijn.

## Risico's en beheersmaatregelen

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.

Door het bestuur is er een analyse uitgevoerd en is er aangegeven op welke wijze de voornaamste risico's worden beheerst of gemitigeerd.

Risicogebied	Risico's	Beheersmaatregelen	Risicobereidheid
Strategisch	<b>Betaalbaarheid</b> van de voorraad kan in gevaar komen door externe ontwikkelingen (wetgeving, inkomensontwikkeling)	Monitoren betaalbaarheid (onderzoek), meerjarig inflatievolgend huurbeleid en beschikbare woningen	beperkt
	<b>Uitbreiding- en transformatieopgave</b> van de voorraad om vraag en aanbod te matchen	Uitvoering van de portefeuillestrategie, ontwikkelen van sociale woningbouw en middenhuur, borgen van de leverzekerheid en financiering	flexibel
	Het niet behalen van de <b>duurzaamheidsdoelstellingen</b> om uiteindelijk CO2 neutraal bezit in 2050 te hebben	Vaststellen van het duurzaamheidsbeleid en het plan van aanpak uitwerken en vaststellen	open
	Eenzijdige samenstelling van wijken, waardoor risico ontstaat voor <b>leefbaarheid &amp; veiligheid</b>	Monitoren van en sturen op de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningtoewijzing en het maken van prestatieafspraken	beperkt
Operationeel	Gebrekkige <b>datakwaliteit</b> , waardoor verkeerde keuze plaatsvindt op basis van onjuiste informatie	Borging van procedures en monitoring van de datakwaliteit	voorzichtig
	Het op peil houden van de <b>klantdienstverlening</b>	KWH-methodiek	aversie
	Voldoende effectiviteit binnen de <b>processen</b>	Continu verbeteren op de processen	flexibel
	<b>Beschikbaarheid</b> van sociale huurwoningen komt in gevaar.	Woningen prijstechnisch aftoppen, 90% toewijzen aan huishouden met een inkomen < € 36.798-	beperkt
Financieel	Risico's op <b>haalbaarheid van investeringen</b>	Middels toetsingskader (investeringsstatuut) en financiering van projecten vooraf organiseren	flexibel
	<b>Renterisico</b> zoals eventuele rentestijging op de lening portefeuille	Sturen op normenkader (treasurystatuut) en financieringsstrategie	voorzichtig
	<b>Financierbaarheid</b> om voldoende te kunnen blijven investeren	Sturen op normenkader (treasurystatuut) en financieringsstrategie, verkopen	voorzichtig
	<b>Belastingen</b> & fiscale maatregelen leiden tot druk op de exploitatie	Sturen op kostenreductie en investeringsbeperking	aversie
Compliance	<b>Integriteit- en frauderisico</b>	Gedrag beperkende maatregelen en integriteitsprogramma	aversie
	Grote hoeveelheid aan <b>wet- en regelgeving</b>	Beleggen van compliance bij de proceseigenaren	aversie

\* **Avers** = kiest altijd optie met het geringste risico;

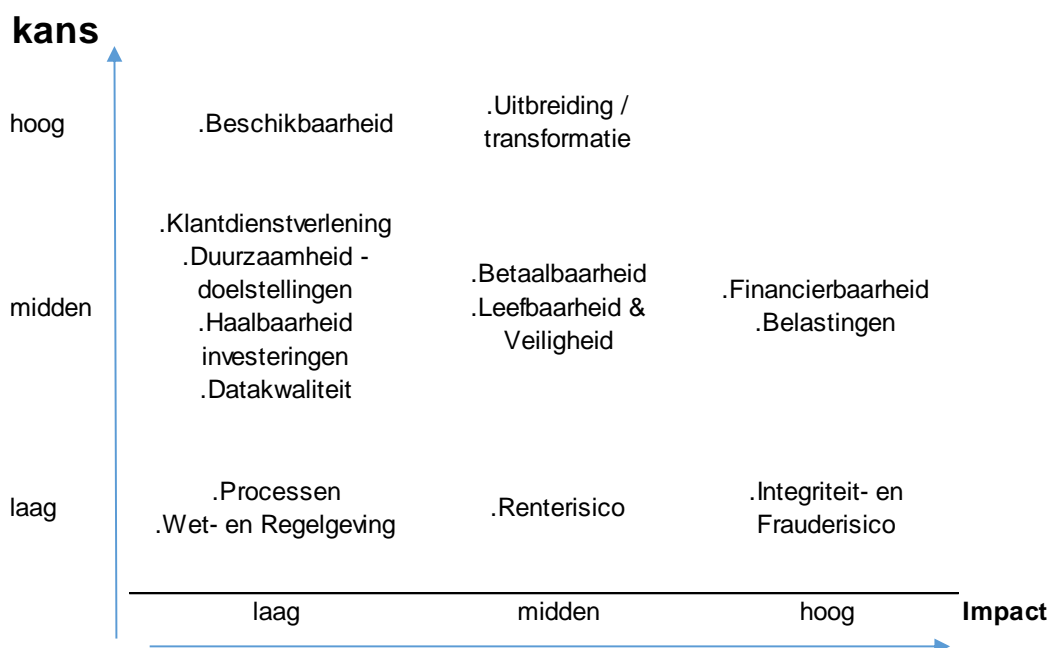
**Beperkt** = zeer beperkt bereid om risico te lopen, alleen wanneer de kans op falen zeer beperkt is.

**Voorzichtig** = bereid beperkte risico's te lopen wanneer rendement/voordelen groot zijn.

**Flexibel** = bereid om risico te lopen, maar beperkt de impact.

**Open** = kies optie met het hoogste voordeel, accepteer mogelijkheid van verlies.

De kans en impact van bovengenoemde risico's worden door het bestuur op de volgende wijze ingeschat:



Voor 2018 zijn bovengenoemde risico's benoemd. Deze risico's hebben extra aandacht van het bestuur. Hieronder wordt de effectiviteit van deze maatregelen nader toegelicht.

### 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 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 worden vertaald naar meerjarenbegrotingen. Daaruit moet blijken of deze ambities realiseerbaar zijn en/of wij daardoor financieel solide blijven. Een onderdeel van de meerjarenbegroting zijn de scenario analyses op basis van macro-economische ontwikkelingen, sector en lokale ontwikkelingen. Er zijn 200 macro-economische scenario's uitgevoerd. Uit deze scenario's blijkt dat Alwel in 90% van de scenario's financieel binnen de bandbreedte van de financiële kengetallen van de toezichhouders blijft. Enkel bij 10% van de scenario's komen de financiële parameters buiten de bandbreedte, maar niet zodanig dat de financiële continuïteit in gevaar komt. 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.
- In het kader van leefbaarheid en veiligheid wordt er gemonitord en gestuurd met woningtoewijzing maar ook met de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Met de partners in de steden worden prestatieafspraken gemaakt in dit kader.

### Operationeel

- Datamanagement staat hoog op de agenda mede ingegeven door alle kansen om data te benutten voor het verbeteren van producten, diensten en klantervaring. De gewenste datakwaliteit vraagt om verbetering om uiteindelijk datamanagementfunctie in de organisatie structureel onderdeel te maken van de dagelijkse operatie. In 2019 wordt de rapportagetool vervangen voor business intelligence tool die beter aansluit op de toekomstige informatievoorziening.

- Door voortdurend te meten op de klantdienstverlening (KWH) worden afwijkingen direct gesignaleerd en middels verbetermaatregelen wordt de kwaliteit verbeterd en worden de processen daarop aangepast.
- De beschikbaarheid voor voldoende sociale woningen wordt om de paar jaar middels een woningmarktonderzoek onderzocht. Dit onderzoek vindt in 2019 plaats en geeft inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep en daarmee de wensportefeuille. Naast het realiseren van tijdelijke woningen kopen we ook koopgarantwoningen terug die ons worden aangeboden en brengen we deze terug in de verhuur. Op deze manier leveren we een snelle bijdrage aan de vraag naar betaalbare huurwoningen. We kopen alleen die woningen aan die, passend bij de overige huurwoningen in het betreffende wooncomplex, met een huurprijs onder de € 628,- uitkomen.

## 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 zoals toetsingskader op portefeuillestrategie, financiële haalbaarheid, procesvereisten. Planningsrisico manifesteert zich bijna permanent dat wordt veroorzaakt door externe factoren
- Eventuele renterisico's zijn afgedekt doordat de duration van de lening portefeuille gemiddeld lang is. Dit wordt bevestigd door onze jaarlijkse scenarioanalyses die wij bij de begroting uitvoeren. Middels het treasuryjaarplan zijn de treasuryrisico's in beeld en indien nodig stuurt Alwel er op bij. Alwel wenst een evenwichtige spreiding van risico's. Door jaarlijks een beperkt deel van de financiering een renteaanpassing of aflossing te laten ondergaan, wordt het jaarresultaat minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar. Alwel meet het renterisico op portefeuilleniveau en op basis van de bedrijfseconomische methode (inclusief alle kasstromen). Voor beide methodes wordt een norm gehanteerd van maximaal 15% van de leningportefeuille ultimo voorgaand boekjaar en een streefnorm van 10% per jaar.
- Het risicoprofiel van de totale investeringsportefeuille, inclusief de financieringsrisico's, wordt continu gemonitord en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.
- Belastingen en de fiscale maatregelen geven een steeds grotere druk op de exploitatiekasstromen. 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 intern beheersing van alle relevante fiscaliteiten, aangifteproces en verandering in wetgeving te monitoren.

## Compliance

Als een van de kernwaarden is aanspreekbaar uit te leggen als betrouwbaar en transparant zijn 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 gedrag beperkende 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 controle plan. Hierbij wordt gecontroleerd of de processen op de juiste manier worden nageleefd. In 2018 is een eerste aanzet gemaakt voor een frauderisicoanalyse.

## Effectiviteit van het systeem van risicobeheersing

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

## In control-verklaring

Alwel is begin 2018 ontstaan. Het bestuur vond het van groot belang om voor bewoners, gemeente en andere stakeholders in de eerste helft van 2018 het samengaan geruisloos te laten plaatsvinden en vanaf de tweede helft van 2018 te werken aan het waarmaken van de afgesproken meerwaarde van deze fusie. Voor 2018 was het belangrijk om snel in control te zijn op relevante klant- en dienstverleningsprocessen. Voor de langere termijn stuurt het bestuur op goede beheersing en doorontwikkeling van Alwel, zodanig dat we in staat zijn om afspraken over betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming daadwerkelijk te realiseren.

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 daarbij het normenkader gehanteerd dat door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd in het controleprotocol en het bijbehorend toetsingskader. We hebben de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld. De rapportages worden door ons geëvalueerd, samen met de uitkomsten van in- en externe audits. Het geheel van onze werkzaamheden inzake de risicobeheersing wordt door ons regelmatig met de Raad van Commissarissen besproken. Zij vragen actief naar de staat van de beheersmaatregelen. Ten aanzien van ons risicomanagement wordt daar via de trimesterrapportages inhoud aan gegeven. In de trimesterrapportage rapporteren we expliciet over de risico's op projecten en de risico's samenhangend met onze doelstellingen. Hierbij worden de te treffen beheersingsmaatregelen inzichtelijk gemaakt. In het management worden de benoemde risico's en getroffen beheersingsmaatregelen besproken en vindt waar nodig bijsturing plaats. Voor een meer uitgebreide uiteenzetting van de beheersmaatregelen verwijzen we naar de risicoparagraaf opgenomen in dit bestuursverslag.

Ten behoeve van realisatie van de fusie waren een aantal prioriteiten cruciaal voor de bedrijfsvoering. De werkorganisatie is op 1 januari van start gegaan veelal werkend vanuit de oude systemen, dat was nodig om de jaarrekeningen op te maken. De systeemintegratie is volgens planning in april gerealiseerd. De livegang is zorgvuldig voorbereid in het jaar daaraan voorafgaand. Inmiddels opereert Alwel organisatorisch en administratief als één organisatie.

Naast de fusie was de overname van een deel van WSG van invloed op de bedrijfsvoering. De overname van bezit (700 verhuureenheden) van WSG is in 2018 uitgewerkt met de andere corporaties, toezichthouders en de Minister. De overname is akkoord bevonden door de Minister. Het vastgoed is in beheer genomen op 1 december 2018. Per 1 januari 2019 is het juridisch en economisch eigendom overgedragen.

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

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing en control van Alwel adequaat zijn en in het verslagjaar 2018 hun werking hebben gehad, waarbij er op onderdelen zeker nog verbeterpotentieel is.

Roosendaal, 29 april 2019, 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

2018 was het eerste jaar van Alwel met een nieuw samengestelde Raad van Commissarissen (RvC). Een jaar waarin de nieuwe Raad bewaakt dat de redenen om samen te gaan tot Alwel, namelijk meer betaalbare woningen, sneller verduurzamen en goede klantdienstverlening, daadwerkelijk worden geëffectueerd. Daarnaast een jaar waarin de nieuwe RvC elkaar in meerdere sessies beter heeft leren kennen en afspraken zijn gemaakt over het gezamenlijk functioneren.

Daarin is een gezamenlijke visie op toezicht met elkaar besproken, waarbij de RvC haar rollen van bekrachtigen, uitdagen en adviseren als zeer belangrijk ziet en de condities zijn geformuleerd om goede invulling aan die rollen te kunnen geven. Met de Raad van Bestuur (RvB) is de bestuurlijke agenda vormgegeven en invulling gegeven aan de visie op belanghoudermanagement en de wijze waarop de RvC feeling houdt met de organisatie c.q. managers en medewerkers.

De RvB heeft afspraken gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties over wat Alwel aan meerwaarde tot stand brengt de komende jaren. Die keuzes zijn in een zorgvuldig fusieproces tot stand gekomen. De RvC volgt dit proces nadrukkelijk en toetst de keuzes van de RvB. Dat geldt eveneens voor de mogelijkheden om tot meer efficiency in de bedrijfsvoering te komen. Het is hierbij de uitdaging om binnen een verantwoord financieel kader blijvend maatschappelijke meerwaarde te behouden.

De bestuurlijke agenda van de RvB en RvC liepen in 2018 parallel. De aandacht van de RvC ging in 2018 voornamelijk uit naar het afmaken van de fusie in al zijn facetten, het realiseren van de meerwaarde en toezeggingen op het vlak van investeringen zoals die daarin zijn opgenomen, het oog houden op de impact ervan op de organisatie en de daarbij behorende organisatieontwikkeling en de overname van het vastgoed van WSG in de gemeente Roosendaal en een deel van de leningportefeuille van WSG.

De RvC van Alwel bestond bij wijze van overgang tot 21 mei 2018 uit acht personen en vanaf die datum uit zeven personen, waarvan één vacature die per 1 augustus is ingevuld. Met het bereiken van de maximale zittingstermijn van de vicevoorzitter per 21 mei 2018 is per die datum een nieuwe vicevoorzitter benoemd.

Hierna zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop zij hieraan in 2018 invulling heeft 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 2017 heeft, in aanloop naar de fusie, de toenmalige RvC i.o. zich gebogen over de inrichting van de governance van de nieuwe fusiecorporatie. In 2018 is deze inrichting geëffectueerd. De aan de governancestructuur ten grondslag liggende documenten zijn terug te vinden op de website van Alwel. De taakverdeling van de RvC en haar werkwijze zijn bepaald in het door de RvC vastgestelde Reglement Raad van Commissarissen Stichting Alwel, eveneens te vinden op de website.

Voor de nieuwe fusieorganisatie zijn vrijwel alle governance-documenten herzien. In aanloop naar de fusie in 2017 zijn nieuwe statuten opgesteld, die voldoen aan de Veegwet Wonen en die per fusiedatum zijn ingegaan. Er is een nieuw ondernemingsplan opgesteld alsmede de RvC reglementen en het bestuursreglement. Het reglement financieel beleid en beheer, het verbindingenstatuut en het treasurystatuut zijn geactualiseerd. Het investeringsstatuut en de financieringsstrategie volgen begin 2019.

De statuten vormen, samen met alle governance documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. Onderdeel daarvan is een klokkenluidersregeling in de vorm van een meldingsformulier en een integriteitscode. In 2019 wordt, samen met alle medewerkers, een nieuwe Alwel brede integriteitscode en bijbehorende meldingsregeling gemaakt en doorleefd.

De governance structuur van Alwel is in lijn met de governance code en komt nadrukkelijk terug in de besturings- en inrichtingsprincipes en het toezicht. Bij de besturingskeuze staat de lokale oriëntatie van de vestigingen centraal.

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, jaarplannen en bijbehorende rapportagestructuur ten grondslag liggen.

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

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

De RvC kent in het kader van de uitoefening van haar advies- en toezichtrol een tweemaandelijke vergaderingscyclus. Daarnaast neemt zij ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en haar jaarlijkse contactmomenten met de Ondernemingsraad (OR). Ook zijn er veelvuldige contacten met de huurdersorganisaties geweest. De jaarlijkse RvC-tweedaagse stond in het teken van vastgoed- en rendementsturing en duurzaamheidsstrategie.

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, en neemt geen besluiten.

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.

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

### **Bepaling 3.3 Benoeming bestuur**

De code schrijft voor dat een bestuurder door de RvC wordt benoemd, geschorst en ontslagen, waarbij bij benoeming de wettelijke termijnen in acht worden genomen (artikel 25.3 Woningwet: bestuur wordt benoemd voor ten hoogste vier jaar en kan telkens herbenoemd worden voor ten hoogste vier jaar).

Bestuurder mevrouw A.J. van de Ven – de Jong is arbeidsrechtelijk benoemd voor onbepaalde tijd. Dit was en blijft in afwijking van de governance code, omdat deze benoeming al vóór inwerkingtreding van de code en de nieuwe Woningwet aan de orde was.

Voor de heer K.M.A. van Dongen heeft, conform wettelijke regelgeving, per fusiedatum van 1 januari 2018 formele benoeming als bestuurder van Alwel plaatsgevonden met een benoemingstermijn van vier jaar. Door het Ministerie van BZK is hiervoor op 28 november 2017 een positieve zienswijze verstrekt.

## Bepaling 3.28 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 haar midden in te vullen.

## Jaarlijkse evaluatie

Bij de evaluatie over 2018, die onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden, heeft de RvC teruggeblikt op het eerste jaar van de nieuwe organisatie Alwel. De RvC is tevreden over de wijze waarop de organisatie zich in dat jaar heeft ontwikkeld en functioneert. De RvC heeft dit waargenomen in de contacten met de RvB, de OR, de medewerkers en de huurdersorganisaties. De RvC ervaart voldoende balans in haar rollen van toezicht, klankbord/uitdagen en werkgeversrol. Daarnaast heeft de RvC benoemd op welke onderdelen de RvC zichzelf verder wil door ontwikkelen.

## Jaarlijkse strategiesessie

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

De jaarlijkse strategiesessie is in 2018 gewijd aan de actualisatie van de portefeuillestrategie van Alwel.

## 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 op vestigingsniveau. Daarnaast is voorzien in een planning- en controlcyclus die gebaseerd is op de uitgewerkte sturingsprincipes. Deze sturingsprincipes doen recht aan de opzet van de organisatie: vestigingen die lokaal zelfstandig zijn en die ondersteund worden door enkele centrale afdelingen/adviesteams. 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 vergaderingscyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2018 zes keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de governance-inrichting van Alwel, waaronder:
  - benoeming RvC-voorzitter en RvC-vicevoorzitter
  - bekrachtiging inrichting en benoeming leden auditcommissie en remuneratiecommissie
  - inrichting selectiecommissie RvC ten behoeve van de werving van een commissaris op bindende voordracht van de huurdersorganisaties
  - bekrachtiging rol mevrouw A.J. van de Ven – de Jong als voorzitter RvB
  - de honorering per 1 januari 2018 van de RvC
  - de honorering per 1 januari 2019 van de RvC
  - vaststelling van de reglementen van de RvC, auditcommissie, remuneratiecommissie, selectiecommissie en goedkeuring van het bestuursreglement
  - vaststelling samenstelling en rooster van aftreden RvC
  - vaststelling profielschets RvC Alwel en introductieprogramma nieuwe RvC-leden

- de (her)benoeming van de volgende RvC-leden:
  - de herbenoeming van de heer E. de Bruijn per 1 juli 2018 voor een tweede termijn van vier jaar als lid RvC op voordracht van de huurdersorganisaties
  - de benoeming van mevrouw I.K.L. de Jong per 1 augustus 2018 voor een eerste termijn van vier jaar als lid RvC op voordracht van de huurdersorganisaties
  - de voorgenomen herbenoeming van de heer G.J. Lokerse per 1 februari 2019 voor een tweede termijn van vier jaar als voorzitter RvC
  - de voorgenomen herbenoeming van mevrouw K. Timmermans per 1 februari 2019 voor een tweede termijn van vier jaar als lid RvC op voordracht van de huurdersorganisaties
- de jaarrekening 2017 van rechtsvoorgangers AlleeWonen en WEL is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2017 van beide rechtsvoorgangers
- de evaluatie van de accountant over het boekjaar 2017 en de opdrachtverstrekking 2018 e.v.
- de beoordeling over 2018 en de honorering voor 2019 van de RvB
- er is goedkeuring verleend aan:
  - het reglement financieel beleid en beheer Alwel
  - het treasuryjaarplan 2018 en de hierin benoemde acties en het bijgestelde treasuryjaarplan 2018
  - het treasurystatuut Alwel
  - het verbindingsstatuut Alwel
  - het Ondernemingsplan 2018+ Alwel
  - het Koersdocument d.d. 11 mei 2017
  - de bedrijfsbegroting 2018 Alwel (bekrachtiging goedkeuring)
  - de bedrijfsbegroting 2019 Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose
  - de jaarrekeningen 2017 van de deelnemingen
  - een aantal bestuursbesluiten, te weten
    - overname vastgoed WSG en afsplitsing WSG
    - investeringsvoorstellen:
      - groot onderhoud 60 woningen Jan Vermeerlaan, Roosendaal,
      - herstelplan Beneluxflat, Roosendaal
      - herziening plan Streek, fase 3, Etten-Leur
      - nieuwbouw 18 woningen Bouverijen, Teteringen
      - aankoop 24 appartementen Meidoornstraat, Tuinzigt, Breda
      - groot onderhoud met energetische verbetering 51 woningen Princenhage, Breda
    - huisbankierschap Alwel
    - portefeuillestrategie Alwel

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen is zodanig ingericht dat ruimte over blijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2018 zijn de volgende thema's behandeld:

- ontwikkelingen in de aanbestedingsmarkt in relatie tot het inkoopbeleid
- criminaliteit en ondermijning

## Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door de commissarissen met het financieel-economisch profiel, de heer S. Walsma en de heer M. Damen. De auditcommissie is zes keer bijeengekomen en heeft de volgende onderwerpen besproken:

- (voortgang) treasury jaarplan 2017 en (bijstelling) treasury jaarplan 2018
- het reglement financieel beleid en beheer
- de voortgang overname bezit WSG in Roosendaal
- het intern controleplan 2018 en 2019 Alwel
- de managementrapportages: de laatste van 2017 en de eerste twee van 2018
- het jaarrapport 2017 en de jaarrapporten 2017 van de deelnemingen

- het reglement van de auditcommissie
- de evaluatie van de accountant boekjaar 2017 en opdrachtverstrekking 2018 e.v.
- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2018
- het concept auditplan 2018 van de accountant
- de voortgang van de ontwikkeling van het sturings- en risicomodel
- de bedrijfsbegroting 2019
- de managementletter 2018 van de accountant
- het treasurystatuut, verbindingenstatuut en investeringsstatuut
- het huisbankierschap Alwel

In het kader van haar ondersteunende en adviserende rol naar de RvC heeft de auditcommissie eveneens een tweetal gesprekken met de bedrijfscontroller gevoerd zonder aanwezigheid van de RvB.

Daarnaast heeft de auditcommissie kennis genomen van:

- het fiscaal statuut van Alwel
- de samenstelling van het auditteam van de accountant
- de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- WSW beoordeling business risks en borgbaarheid Alwel
- voortgang fusie implementatie / fusiekosten
- de beschikking van het WSW over de saneringsheffing 2018

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer E. de Bruijn en de heer G. Lokerse. De remuneratiecommissie is drie maal bijeengekomen en is belast geweest met de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB, de totstandkoming van de prestatieafspraken 2018 van de RvB, de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2018.

### Selectiecommissie

In mei 2018 is vanwege het verlopen van zittingstermijnen één vacature ontstaan voor een commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties met als aandachtsgebied Vastgoed. Er is een selectiecommissie gevormd, bestaande uit een afvaardiging van de RvC en een afvaardiging van de huurdersorganisaties. Namens de RvC zijn afgevaardigd mevrouw K. Timmermans en de heer E. de Bruijn. De selectiecommissie heeft de gesprekken gevoerd met de kandidaten en een advies uitgebracht aan de huurdersorganisaties voor de voordracht van een kandidaat. Dit heeft geleid tot een unanieme voordracht van mevrouw I.K.L. de Jong. Benoeming van mevrouw De Jong heeft, na een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de OR per 1 augustus 2018 plaatsgevonden.

### Onderwerpen van bespreking en kennisontwikkeling

Naast de reguliere voortgangsinformatie en de managementinformatie hadden de volgende onderwerpen de bijzondere belangstelling van de RvC:

- de voortgang van de fusie implementatie
- de uitwerking van het besturingsmodel
- de resultaten en analyse van de Corporatie benchmark
- de voortgang overname bezit WSG in Roosendaal
- de stakeholdergesprekken die de RvB in het eerste jaar met diverse stakeholders heeft gevoerd
- de kaders voor de begroting
- de voortgang van de duurzaamheidsstrategie
- de scenariokeuze voor de Josephwijk in Roosendaal
- de belastingmaatregelen en de effecten hiervan op de branche en Alwel

- Koopgarant
- de jaarverslagen van de geschillencommissies
- ziekteverzuim
- de oordeelsbrief van de Aw
- de rapportage over de informatiebeveiliging 2017 en het jaarplan 2018
- het crisismanagementplan en crisiscommunicatieplan van Alwel
- de opvolging van een anonieme integriteitsmelding bij de Aw

## Verplichting Permanente Educatie

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). In 2015 en 2016 dienden in totaal 10 PE-punten te worden behaald. In 2017 dienden vijf PE-punten en in 2018 dienden eveneens vijf PE-punten te worden behaald.

Voor 2018 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten in 2018	Totaal behaald 2015 t/m 2018
De heer E. de Bruijn	33	89
De heer M.H. Damen	15	36
Mevrouw A.M.M. Jetten	30	47
Mevrouw I.K.L. de Jong	22	77
De heer G.J. Lokerse	16	39
Mevrouw K. Timmermans	12	42
De heer S. Walsma	6	21,5

## Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

### Accountant

De jaarrekeningen van 2017 hadden betrekking op de rechtsvoorgangers AlleeWonen en WEL. De controle van de jaarrekening van AlleeWonen heeft plaatsgevonden door Deloitte. De controle van de jaarrekening van WEL heeft plaatsgevonden door PWC. Beide accountants waren aanwezig bij de vergadering van de Auditcommissie waarin de jaarrapporten 2017 zijn besproken en in de reguliere vergadering van de RvC was Deloitte aanwezig.

Na een selectietraject is aan Deloitte Accountants B.V. de opdracht verleend voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2017 van AlleeWonen. De opdracht voor de controle van Alwel voor de boekjaren vanaf 2018 (en de drie opvolgende boekjaren) is na een positieve evaluatie wederom verleend aan Deloitte Accountants B.V.

### Huurdersorganisaties

Er is mede dankzij de inzet van de commissarissen op voordracht van de huurders een open relatie met de huurdersorganisaties, de contacten zijn positief. Er zijn drie huurderscommissarissen die ieder voor één van de vestigingen de rol van huurderscommissaris vervullen. Dat biedt continuïteit en directe betrokkenheid voor de huurdersorganisaties. Op de stakeholdersbijeenkomst heeft de voltallige RvC contact met de huurdersorganisaties gehad.

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 het jaarplan 2018 van Alwel, de huurverhoging 2018, het dossier WSG, de voortgang op de

meerwaarde inzet, duurzaamheid, de actuele KWH-cijfers, de betaalbaarheid van het wonen, de Aedes benchmark en specifieke projecten per vestiging.

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 voortgang van de fusiemeerwaarde, stand van zaken van een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst, de KWH-scores, de huurprijsverhoging 2019 en de stand van zaken van de duurzaamheidsstrategie.

## Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris 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. Gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren vooral de voortgang van de implementatie van Alwel en de tijdsinzet van de OR.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2018 heeft gevoerd en die vooral in het teken stonden van de implementatie van Alwel. In dat kader zijn diverse adviesaanvragen aan de OR voorgelegd. Verder hebben zij positieve adviezen uitgebracht over de (her)benoemingen van de RvC-leden.

## Samenstelling

De samenstelling van de RvC per 31 december 2018 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemings-Datum	Aftredend	Hoofdfunctie
De heer drs. E. de Bruijn	Lid	Volkshuisvestelijk/ Bestuur en overheid  Geen nevenbetrekkingen	10-07-2014 (AlleeWonen)	01-07-2022 (2 <sup>e</sup> termijn)	Strategisch adviseur
De heer M.H. Damen RA	Lid	Financieel-economisch/ Vastgoed  Geen nevenbetrekkingen	01-01-2012 (WEL)	01-01-2020 (2 <sup>e</sup> termijn)	Gepensioneerd RA
Mevrouw mr. A.M.M. Jetten MSc	Lid	Openbaar bestuur/ management/ juridisch  Nevenfuncties:  Lid Raad van Toezicht Stichting Kempenhaege en Berkenschutse sinds september 2018	01-01-2012 (WEL)	01-01-2020 (2 <sup>e</sup> termijn)	Burgemeester gemeente Vlaardingen
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Lid	Vastgoed  Nevenfuncties:  Lid RvC Mozaïek Wonen tot juli 2018 Lid RvC De Woonmensen Lid RvC GGZ Altrecht Klein commissariaat: SADC (Schiphol Area Development Corporation) en UFA (United Fish Auctions)	01-08-2018 (Alwel)	01-08-2022 (1 <sup>e</sup> termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan

De heer G.J. Lokerse RA	Voorzitter	Openbaar bestuur/ Governance, risk en compliance/ Wonen, zorg, welzijn/ Bedrijfskunde en management  Nevenfuncties:  Lid RvT Isala ziekenhuizen Zwolle Interim bestuurder stichting Vérian Apeldoorn tot 01-07-2018	01-02-2015 (WEL)	01-02-2019 (1 <sup>e</sup> termijn)	Directeur VB Groep
Mevrouw K. Timmermans	Lid	Wonen, zorg, welzijn/ Organisatiekunde en management  Nevenfuncties:  Vicevoorzitter RvT Stichting Schakelring	01-02-2015 (WEL)	01-02-2019 (1 <sup>e</sup> termijn)	Regiomanager coöperatie DELA
De heer drs. S. Walsma	Vice- voorzitter	Financieel-economisch  Nevenfuncties:  Controller Stichting Vrienden van Effatha sinds 1 januari 2018	01-03-2012 (AlleeWonen)	01-03-2020 (2 <sup>e</sup> termijn)	Interim-manager

## Profielschets en beloning

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat de RvC uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor een integrale besluitvorming moet een bepaald aantal deskundigheden aanwezig zijn, te weten deskundigheid op volkshuisvestelijk gebied, financieel-economisch gebied, governance, risk en compliance, deskundigheid op het gebied van investeringsprojecten en gebiedsontwikkeling 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 laat zich leiden door het belang van de organisatie. 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 2018 bedroeg € 115.222,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 22.450,-. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 15.000,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij 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 vaststelling van de beloning van de individuele bestuurder 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. De RvC is op de hoogte van de nieuwe wet normering topinkomens. De RvC-leden met een benoemingsdatum vóór 1 juli 2015 en bestuurder mevrouw A.J. van de Ven – de Jong vallen onder het overgangsregime.



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, 29 april 2019, getekend conform origineel,

De heer G.J. Lokerse

voorzitter Raad van Commissarissen

# 1. Het profiel van Alwel

## 1.1 Over Alwel

### Fusie

Op 1 januari 2018 zijn AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur (WEL) gefuseerd tot Alwel. Het was onze ambitie om 'geruisloos' te fuseren, zodat bewoners en partners er geen last van zouden hebben. Ook wilden we de ingeslagen weg van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en aanwezigheid in wijk en buurt met de fusie versterken. Deze fusie maakt langjarig extra geld vrij dat we inzetten in de gemeenten waar we het meeste bezit hebben. De eerste vijf jaar verwachten we na aftrek van de fusiekosten per saldo € 12,- miljoen euro minder kosten te hebben. Samen met onze huurdersorganisaties en het lokale bestuur hebben we bij het bepalen van onze visie en doelen voor de toekomst bestemming gegeven aan deze financiële meerwaarde.

Door de fusie kunnen we:

- onze dienstverlening blijvend verbeteren;
- meer kwaliteit in woningen bieden door meer onderhoud uit te voeren;
- meer betaalbare woningen bouwen;
- een versnelde aanpak op het gebied van duurzaamheid realiseren;
- de woonlasten matigen;
- de organisatiekosten verlagen.

Het was een hele omslag om van twee organisaties naar één te gaan. Het jaar 2018 stond daarom voor een groot deel in het teken van wennen aan elkaar, een weg vinden in het organiseren van het werk samen en zoveel mogelijk goede dingen van beide organisaties tot uitdrukking laten komen in de nieuwe organisatie Alwel. Met veel betrokkenheid en energie hebben we aan de nieuwe organisatie gebouwd. Huurders, gemeenten en medewerkers hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van Alwel en aan de toekomstvisie.

### Ontwikkelingen in de lokale markt

In totaal telt Alwel ongeveer 22.000 woningen en 25.000 verhuureenheden. De vrijkomende woningen bieden we aan via Klik voor Wonen. Qua woningvoorraad ligt in Roosendaal een vervangingsopgave, in Etten-Leur en Breda een uitbreidings- en vervangingsopgave.

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal huizen	8.143	5.079	8.602	21.824
Aantal verhuureenheden	9.863	5.652	9.887	25.402
Eengezinshuizen	30%	60%	75%	55%
Appartementen	70%	40%	25%	45%
Toekomstgerichtheid	Groeigebied	Beperkt groeigebied	Stabiel, op termijn lichte krimp	

#### Breda

De Bredase woningmarkt kenmerkt zich door langetermijngroei van de vraag naar huizen en een achterblijvende ontwikkeling van het aanbod van huizen. Dat geldt zowel voor koop- als huurhuizen. Belangrijk is om de bouw van huizen te versnellen om de stad aantrekkelijk te houden voor de startende woonconsument. We zien verder in de komende jaren een verdunning van de gezinsgrootte optreden. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit fors. Hierdoor ontstaat een marktverraag naar betaalbare en kleine huizen, zowel in de huur- als de koopmarkt. Binnen de koopmarkt is sprake van waardeinstijgingen.

## Etten-Leur

In Etten-Leur zien we de ontwikkeling terug dat er vooral een behoefte is aan betaalbare, kleine huizen vanwege een toename van het aantal huishoudens dat bestaat uit één of twee personen. In dit segment van de woningmarkt moeten er op korte termijn huizen toegevoegd worden om de vraag enigszins tegemoet te komen. Ook hier is sprake van waardeinstijging in de koopmarkt.

## Roosendaal

De Roosendaalse woningmarkt kenmerkt zich door stabilisatie en lichte krimp op de lange termijn. De komende 10 tot 15 jaar zal de vraag naar met name kleinere huurhuizen toenemen door verdere huishoudensverdunding. De relatief grotere vergrijzing en dubbele vergrijzing betekent meer vraag naar gelijkvloerse huizen, zowel in huur als koop. Belangrijk is, ook zowel in huur als koop, de transformatie naar huizen van een goede energetische kwaliteit. Nieuwbouw vindt in Roosendaal binnenstedelijk plaats. Er is extra aandacht voor de transformatie van leegstaande en leegkomende kantoorpanden, scholen en kloosters.

## 1.2 Ontwikkelingen in de maatschappij en in de landelijke woningmarkt

In de omgeving van onze bewoners, de dynamiek in de steden en de context voor corporaties zijn ontwikkelingen zichtbaar die voor Alwel in meer of mindere mate van betekenis zijn. In ons jaarplan 2018 hebben we de volgende ontwikkelingen uitgelicht:

### Maatschappij

- Meer bewoners die ondersteuning nodig hebben.
- Toename van multi-problematiek en verzwaring van de problematiek, met daarbij achterblijvend een integrale aanpak van problematiek rondom personen met verward gedrag.
- Toename van drugsoverlast in combinatie met zwaardere criminaliteit in West-Brabant.
- Meer bewoners met betaalproblemen.
- Buurten die kwetsbaarder worden op het gebied van leefbaarheid, waardoor schoon, heel en veilig onder druk staat.
- Eenzaamheid onder bewoners.
- Meer mondige en kritische bewoners.
- Ontwikkeling naar steeds meer digitalisering en een groeiende groep die de digitalisering niet kan bijbenen.

### Landelijke woningmarkt

- Meer kleine huishoudens.
- Aantrekkende koopwoningenmarkt (maar niet voor starters) : meer verkopen en hogere prijzen.
- Middeninkomens die moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden.
- De betaalbaarheid van nieuwe huizen staat in Nederland fors onder druk, zowel in de huur- als de koopmarkt.
- De betaalbaarheid van de primaire doelgroep verbetert door passend toewijzen.
- Een grote opgave om huizen op lange termijn CO<sub>2</sub>-neutraal te maken.
- Een groeiende zorgvraag.
- Toenemende transformatie van kantoren, schoolgebouwen en kloosters naar woongebouwen.

## 1.3 Onze missie en doelen

### Missie

Fijn wonen, daar werken we aan. Ons ideaal is en blijft het om mensen met een bescheiden inkomen in de gemeenten Breda, Etten-Leur en Roosendaal een betaalbaar, fijn en duurzaam huis te bieden in een buurt waar zij zich goed voelen. We zijn voor de meeste bewoners 'gewoon' een goede verhuurder. Daarnaast zijn we er voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. We

kennen onze buurten en wijken. Daar werken we, afhankelijk van de lokale behoeftes, goed samen met lokale partners.

## Vijf strategische doelen

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

- We hebben genoeg geschikte huizen voor onze bewoners, zodat we zoveel mogelijk voldoen aan de behoefte.
- We hebben duurzame huizen die goed zijn onderhouden, zodat de kwaliteit past bij de prijs.
- We vragen huren die bewoners kunnen betalen, zodat zij niet financieel in de knel komen.
- We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken, zodat onze bewoners en wijkpartners ons goed kunnen vinden.
- We bieden goede dienstverlening en helpen bewoners die dat nodig hebben, zodat al onze bewoners bij ons goed worden geholpen.

Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we hier in 2018 aan gewerkt hebben, op basis van de doelen uit ons jaarplan 2018.

### 1.4 Samenwerking met stakeholders

We werken intensief samen met onze partners, vooral met onze primaire stakeholders zoals huurdersorganisaties en gemeenten. Bundeling van kennis, professionaliteit en financiële middelen zorgt ervoor dat we meer kunnen bereiken voor bewoners, en voor de wijk en buurt. De ondersteuningsvraag in onze buurten groeit.

In oktober organiseerden we de eerste relatiedag van Alwel, hierbij waren onder andere wethouders, ambtenaren, welzijnswerkers, huurdersvertegenwoordigers en corporatiecollega's. Gezamenlijk hebben we de strategische doelen van Alwel voor de komende jaren besproken. De rode draad was duurzaamheid.

Voor de samenwerking met onze partners stelden we aan het begin van 2018 de volgende doelen:

- Samen met onze huurdersorganisaties en gemeenten voeren we de gesprekken over de prestatieafspraken. In elk geval is er aandacht voor duurzaamheid, het huurbeleid, de beschikbaarheid van betaalbare huizen en de ontwikkeling rondom de aanpak van verwarde personen.
- Met zowel huurdersorganisaties als gemeenten maken we de afspraken voor het inzetten van de fusiemeerwaarde concreet.
- De onderwerpen van gesprek met onze huurdersorganisaties zijn in elk geval de samenwerkingsovereenkomst, de vergoedingsstructuur en de beleidsvelden duurzaamheid en betaalbaarheid.
- We organiseren goede, sluitende ketens op het gebied van verwarde personen, armoede en schuldenproblematiek.
- We zetten onze samenwerking in Lente-verband voort. Maatwerk en duurzaamheid zijn, naast inkoop, de belangrijkste thema's om samen in op te trekken.

### 1.5 Betaalbaarheid en huurverhoging

Al jaren geven we aan betaalbaarheid de hoogste prioriteit. Daarom houden we de huurprijzen zo laag mogelijk. In 2018 hebben we in alle drie de steden een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd van 1,4% voor alle huizen met een huurprijs tot € 875,-. De afgelopen jaren hebben we de huurprijzen ook alleen aan de inflatie aangepast. Omdat we onze huizen ook willen onderhouden en verbeteren, is het nodig om de huurprijzen te verhogen, maar onze huurverhoging is een stuk lager dan wat wettelijk mogelijk was (3,9%). Over de hoogte van de huurverhoging voeren we ieder jaar vooraf overleg met de huurdersverenigingen. We hanteren in principe een inflatievolgend huurprijsbeleid en zorgen

ervoor dat onze sociale woningen zoveel mogelijk worden bewoond door degenen die dat echt nodig hebben.

## 1.6 Verhuureenheden per 31 december 2018

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

### Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.222	497	94	8.813
In eigendom	8.143	497	94	8.734

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	43	0	0	43
Terugkoop	13	0	0	13
Verkoop	-8	0	0	-8
Overig	2	-8	0	-6

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2018 op € 539,28. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,7%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 640,14. Van alle woningen had 81,9% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

### Etten-Leur

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	5.079	13	318	5.410
In eigendom	5.079	13	318	5.410

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	105	0	0	105
Verkoop	-9	0	0	-9
Overig	0	0	4	4

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2018 op € 567,40. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,6%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 640,14. Van alle woningen had 76,4% 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	8.602	11	352	8.965
In eigendom	8.602	11	352	8.965

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Terugkoop	1			1
Verkoop	-10	-3	0	-13

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2018 op € 548,27. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,6%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 640,14. Van alle woningen had 76,8% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

## 2. We hebben genoeg geschikte huizen voor onze bewoners

We zien dat meer kleine, betaalbare huizen nodig zijn, omdat meer mensen alleen of met tweeën wonen. Ook vragen bijzondere doelgroepen, die extra kwetsbaar zijn op de woningmarkt (zorgvragers, vergunninghouders, dak- en thuislozen), om extra woonruimte. Oudere mensen blijven langer in hun (te) grote huizen wonen. Zij stappen niet makkelijk over naar een kleinere (zorg)woning of weten niet goed hoe dat te regelen.

Onze focus ligt bij de mensen met een laag inkomen. We hebben ook oog voor mensen met een middeninkomen. We constateren dat er onvoldoende aanbod is voor deze mensen. We zien dat die vraag door de markt onvoldoende wordt opgepakt.

### 2.1 Woonruimteverdeling

#### Gemiddelde wachttijd en gemiddelde zoektijd bij acceptatie in jaren

Alle verhuringen 2018 Alwel	Op inschrijfduur	Loting/eerste reageerder	Directe bemiddeling	Totaal
Gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren	6,3	1,3	3,7	4,7
Gemiddelde zoektijd bij acceptatie in jaren	1,3	0,7	1,0	1,1

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.

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 / uitvoering passendheidstoets

		Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	= < € 417,34	124	45	181	<b>350</b>
Betaalbaar 1-2 p hh	>€ 417,34 en =<€ 597,30	321	195	241	<b>757</b>
Betaalbaar 3+p hh	>€ 597,30 en =<€ 640,14	66	63	77	<b>206</b>
Bereikbaar	>€ 640,14 en =<€ 710,68	101	56	94	<b>251</b>
Vrije sector	> € 710,68	10	30	33	<b>73</b>
		<b>622</b>	<b>389</b>	<b>626</b>	<b>1.637</b>

(bron: Jaarverslag Klik voor Wonen Alwel 2018)

#### Bijzondere doelgroepen

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

## 2.2 Matchen van vraag en aanbod

Om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen, hebben we een portefeuillestrategie vastgesteld. In iedere stad hebben we bekeken welke huizen er in de toekomst nodig zijn om aan de vraag te voldoen. De ontwikkeling van de wensportefeuille is als volgt:

- In Breda en Etten-Leur ligt een uitbreidings- en vervangingsopgave, in Roosendaal alleen een vervangingsopgave.
- In Breda, Etten-Leur en Roosendaal moet de verdeling over huurklassen worden aangepast naar de draagkracht van de doelgroep van beleid. In Breda is er vooral behoefte aan extra goedkope huizen en betaalbare huizen tot € 640,14. In Etten-Leur aan betaalbare huizen tot € 586,68 en bereikbare voorraad. In Roosendaal aan extra betaalbare huizen tot € 628,76.
- In Etten-Leur en Roosendaal moet het aantal huizen met één/twee slaapkamers toenemen. Het aantal nultredenhuizen in Breda en Etten-Leur ligt vrijwel gelijk aan de behoefte, maar in Roosendaal moet het aantal nultredenhuizen toenemen.
- In alle steden is de energetische verbeteringsopgave groot.

In de prestatieafspraken is in 2018 per gemeente vastgelegd hoeveel (extra) sociale huurhuizen we aan het eind van 2018 in huurprijsklasse moesten hebben:

Huurprijsklasse	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Goedkoop < € 417,34	1.300	Geen afspraken	1.490
Betaalbaar € 417,34 - € 597,30	4.450	+ 62 extra (+61)	Geen afspraak
Betaalbaar € 597,30 - € 640,14	950	+ 27 extra (+28)	Geen afspraak
Bereikbaar € 640,14 - € 710,68	1.000	+ 12 extra (+16)	Geen afspraak
Opmerking:	Er zijn nieuwe afspraken in voorbereiding	We hebben voldaan aan de afspraken (zie de aantallen tussenhaakjes).	De afspraken blijven onveranderd.
<b>Totaal sociale voorraad</b>	<b>7.700</b>	<b>+ 105</b>	<b>8.480</b>

Er zijn in 2018 voorbereidingen getroffen om in alle drie de gemeenten tot prestatieafspraken voor 2019 te komen.

### De Alliantie Breda

In Breda kennen we een jarenlange samenwerking op het gebied van prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, de gemeente, Alwel, WonenBredburg en Laurentius. Ook in 2018 verliep deze samenwerking naar wens. We zijn in 2018 gestart met de gesprekken over de totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2019-2022. De belangrijkste speerpunten zijn: betaalbaarheid van wonen, versnelling van de bouwopgave, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid.

Voor het eerst wordt in de Alliantie ook een hoofdstuk veiligheid en woonfraude opgenomen. We hebben ervaren dat onze huurders en wij steeds meer last hebben van criminele activiteiten in onze huizen.

### Prestatieafspraken Etten-Leur

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

In aansluiting hierop zijn de afspraken in de jaarschijf 2018 verder uitgewerkt. De belangrijkste speerpunten hierbij zijn het versneld realiseren van 100 extra kleine betaalbare woningen, betaalbare woonlasten, het verduurzamen van de voorraad en het faciliteren van het langer zelfstandig thuis



wonen. Op 21 december 2018 zijn de prestatieafspraken jaarschijf 2019 getekend. Hierin wordt opnieuw met name aandacht geschonken aan de speerpunten: (versnelde) nieuwbouw, betaalbaarheid / huurprijs, bijzondere doelgroepen, wonen en zorg en verduurzaming.

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

## Woonagenda en Woonconvenant Roosendaal

In het kader van de prestatieafspraken in de Woonagenda en het Woonconvenant brengen de huurdersorganisatie, de gemeente en Alwel elk jaar een jaarschijf uit waarin concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd worden op de gebieden organisatie, samenwerking, wonen, zorg, welzijn, vitale wijken en vitale dorpen. De focus ligt op het behouden van voldoende betaalbare voorraad, de ketenaanpak op armoedebestrijding, de aanpak van verwarde personen, het bedienen van de doelgroep ouderen en het versterken van de vitaliteit en kracht van de Roosendaalse wijken en dorpen.

2019 is het laatste jaar is van het huidige Woonconvenant. Accenten voor de toekomst zijn transformatie en vormgeven van energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen.

### 2.3 Aanbod voor middeninkomens

Daar waar de markt het niet oppakt, willen we een actieve rol spelen om mensen met een middeninkomen een huis te bieden. Dit doen we ook omdat we hiermee kunnen zorgen voor differentiatie in wijken of woongebouwen. De vraag vanuit deze groep speelt met name in Breda, in mindere mate in Etten-Leur en nauwelijks in Roosendaal.

In 2018 stelden we ons ten doel om een instrumentarium te ontwikkelen voor middeninkomens waarmee we beschikbaarheid en betaalbaarheid voor hen bevorderen. Er zijn verschillende bijeenkomsten omtrent dit thema geweest, maar we hebben het ontwikkelen van de visie doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2019.

### 2.4 Nieuwe huizen bouwen

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

#### Nieuwbouw Breda

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2018	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2018
Koraalstraat	22 / grootte 28 m <sup>2</sup>	Tijdelijke huizen voor spoedzoekers	€ 450,-	22
Bouwerijen I	21 / grootte 100 m <sup>2</sup>	Realiseren van 21 huizen	€ 628,-	21
<b>Totaal</b>	<b>43</b>			<b>43</b>

De volgende nieuwbouw hebben we in 2018 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2018	Huurniveau	Fase
Bouwerijen II	18 / grootte 100 m <sup>2</sup>	Voorbereiden van de bouw van 18	€ 640,-	Het project is aanbesteed, de

		grondgebonden huizen		grondovereenkomst met de gemeente is getekend en de omgevingsvergunning is verkregen
NUL76	14 / grootte 115 m <sup>2</sup>	Realiseren van 14 grondgebonden huizen, nul op de meter (NOM)	€ 651,- (we vragen een energievergoeding van € 165,-)	Aannemer is gestart met de bouw van 14 NOM-woningen in oktober 2018, oplevering april/mei 2019
Bouwerijen III	6 / grootte 105 m <sup>2</sup>	Aankoop van 6 grondgebonden huizen	€ 710,-	Aannemer is in oktober 2018 gestart, verwachte oplevering is derde kwartaal 2019
<b>Totaal</b>	<b>38</b>			

### Nieuwbouw Etten-Leur

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2018	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2018
Juvenaataan	75 / grootte 66 m <sup>2</sup>	Realiseren van 75 appartementen	€ 600,-	75
De Streek fase 2a-2b	30 / grootte 80-95 m <sup>2</sup>	Realiseren van 30 grondgebonden huizen	€ 560,- € 628,-	30
<b>Totaal</b>	<b>105</b>			<b>105</b>

De volgende nieuwbouw hebben we in 2018 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2018	Huurniveau	Fase
De Streek fase 3	32: 12 grootte 40/50 m <sup>2</sup> en 20 grootte 80 m <sup>2</sup>	Vorbereiden van de bouw van 32 grondgebonden huizen	€ 424,- € 469,- € 596,-	Aannemer is in december 2018 gestart met de bouw
De Streek fase 4	25: 12 grootte 95 m <sup>2</sup> en 13 grootte 110 m <sup>2</sup>	Vorbereiden van de bouw van 25 grondgebonden huizen	€ 651,- € 720,-	Aannemer is gestart met werkvoorbereiding
Het Withof	42 / grootte 50-60-70 m <sup>2</sup>	Vorbereiden van de bouw van 42 appartementen op de locatie van het Withof	n.t.b.	Gestart met de voorbereiding, waaronder een informatieavond voor bewoners
<b>Totaal</b>	<b>99</b>			

## Nieuwbouw Roosendaal

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2018	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2018
Tijdelijk Wonen	45 / grootte 28 m <sup>2</sup>	Tijdelijke huizen op verschillende locaties in Roosendaal	€ 450,-	0
<b>Totaal</b>	<b>45</b>			<b>0</b>

De volgende nieuwbouw hebben we in 2018 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2018	Huurniveau	Fase
Titus Brandsma	32 / grootte 100 m <sup>2</sup>	Voorbereiden van de bouw van 32 betaalbare grondgebonden koophuizen	Koop	In 2018 zijn we gestart met de verkoop. De bouw start voor de zomer van 2019
<b>Totaal</b>	<b>32</b>			

## 2.5 Huizen aankopen

Uit onze portefeuillestrategie blijkt dat we te weinig betaalbare voorraad hebben in Breda. Daarom kopen we daar actief huizen aan die we weer verhuren vanuit de betaalbare voorraad. Dit zijn huizen waarvoor Alwel kooprecht heeft (Koopgarant). De totale terugkoop via Koopgarant bedraagt 35 huizen. Hiervan hebben we er 14 in de verhuur opgenomen. De andere huizen zijn weer verkocht. De afspraak om dergelijke huizen in de verhuur te brengen is alleen in Breda van toepassing, en dan alleen in bepaalde wijken.

## 2.6 Beperkte verkoop van huizen

Vanwege de grote vraag naar betaalbare huizen in de drie gemeenten, verkopen we zeer beperkt bestaand bezit. De huizen die we verkopen zijn vooral eengezinshuizen in hogere huurprijsklassen, die alleen te koop komen als deze door het vertrek van huurders vrijkomen.

Gemeente	Aantal geplande verkopen	Aantal verkocht
Breda	10-15	8
Etten-Leur	18	15 verkopen regulier en afkopen grond in verband met erfpachtconstructie
Roosendaal	14	18: 9 verkopen bij mutatie regulier en 9 terugkopen Koopgarant regulier verkocht, alsmede 2 BOG-complexen

Vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Breda en Roosendaal verkopen we zeer beperkt uit ons bestaand bezit. De huizen die we verkopen zijn afkomstig uit complexen waar we nog minimaal bezit hebben en daarom het uitpondscenario doorzetten tot het gehele complex verkocht is. We verkochten daarom 8 reguliere woningen in Breda en 9 in Roosendaal die we daadwerkelijk in eigendom hebben overgedragen. Dit staat los van de aan- en verkoop van reguliere Koopgarantwoningen. Vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Etten-Leur verkopen we zeer beperkt uit ons bestaand bezit. De huizen die we verkopen zijn afkomstig uit complexen waar we nog minimaal bezit hebben en daarom het uitpondscenario doorzetten tot het gehele complex verkocht is. Daarnaast hebben we een aantal Koopgarantwoningen teruggekocht en deze weer regulier doorverkocht.

## 2.7 Toevoegen WSG-bezit in Roosendaal

We hebben per 1 december 2018 het bezit van WSG in Roosendaal qua beheer overgenomen, het gaat om 564 vhe's en 147 parkeerplaatsen. Per 1 januari 2019 zijn het eigendom en de leningen overgekomen. De extra huizen zijn aan de betaalbare voorraad toegevoegd: ze passen daarmee goed in onze portefeuillestrategie. De overdracht van het beheer en de overdracht tussen de afdelingen is goed verlopen dankzij de bedrijfsbrede inzet. Medewerkers van het gebiedsteam in Roosendaal hebben persoonlijk kennisgemaakt met de bewonerscommissies.

### 3. We hebben duurzame huizen die goed zijn onderhouden

Onze huizen zijn goed onderhouden en dat willen we zo houden. We investeren daarom in onderhoud en maken onze huizen duurzaam en toekomstbestendig. We werken met een basiskwaliteit die wij vinden passen bij de huurprijs.

Onze duurzaamheidsmaatregelen hebben als primaire focus het behalen van duurzaamheidsdoelen: gemiddeld label B eind 2021. Het verlagen van woonlasten en het verbeteren van comfort zijn daarbij een mooie bijkomstigheid.

#### 3.1 Werken aan onze duurzaamheidsambitie

Verduurzamen doen we in ieder geval als we planmatig onderhoud doen. Als we groot onderhoud of renovaties oppakken, kijken we welk energiepakket we toevoegen aan de plannen.

Bij onze nieuwbouwhuizen gebruiken we duurzame technieken en zorgen we er natuurlijk voor dat ze nauwelijks warmte vragen.

Centraal in onze ambitie staan:

- De warmtevraag van onze huizen verminderen (isoleren) en de energie voor het verwarmen verduurzamen.
- De elektriciteitsvraag van onze huizen verminderen en duurzamer maken.
- Comfortabeler maken van onze huizen en werken aan een gezond binnenklimaat.

De ambities en doelen die we hebben, halen we niet als we die slechts op bovengenoemde momenten uitvoeren. Daarom hebben we in 2018 ook andere kansen gezien en aangepakt:

#### Breda

Doelstelling	Status
We bieden 76 huishoudens in Geeren Zuid aan om hun kookgasaansluiting af te sluiten, zodat ze elektrisch gaan koken in plaats van op gas.	Slechts vier huishoudens hebben meegedaan met de aanbieding tijdens dit renovatieproject: de aansluitcapaciteit van de woningen kon niet geheel tijdens het project verhoogd worden. Met de netbeheerder moeten we betere afspraken maken.
We bieden 10 huishoudens in Geeren Zuid aan om een ventilatie- warmtepomp te plaatsen om hun gasverbruik te verminderen.	De ventilatie-warmtepompen zijn bij alle huishoudens geïnstalleerd.
We bieden alle eengezinshuizen in Geeren Zuid aan om zonnepanelen te laten installeren om de elektriciteitsvraag te verminderen.	Op 50 huizen zijn zonnepanelen geplaatst. Er lopen nog 20 aanvragen, waarbij het waarschijnlijk is dat de panelen geplaatst worden.
We bekijken in Geeren Zuid de mogelijkheden om op hoogbouwcomplexen zonnepanelen te plaatsen.	We hebben dit doorgeschoven naar 2019.
We verwijderen 82 warmwatertoestellen in Biesdonk en sluiten deze huizen aan op de stadsverwarming.	We zijn hierover nog in overleg met Ennatuurlijk, de aanbieder van stadsverwarming.
We bieden 434 huishoudens in Biesdonk aan om hun gasaansluiting af te sluiten, zodat ze	De aanbieding is uitgesteld naar 2019, omdat dit project samenhangt met de doelstelling van het

elektrisch gaan koken in plaats van op gas. Omdat zij al aangesloten zijn op stadsverwarming, worden deze huizen gasloos.	verwijderen van 82 warmtetoestellen in Biesdonk.
We vervangen 44 open verbrandingstoestellen door gesloten systemen.	Er zijn bij 39 woningen open verbrandingstoestellen geconstateerd. Bij 18 huizen hebben we dit aangepast. Om overlast te beperken wordt in het voorjaar van 2019 bij vier woningen (Teteringen) de installatie aangepast in combinatie met de renovatie. De installaties van 17 woningen in Biesdonk worden in 2019 aangepast in combinatie met het project gasloos/Ennatuurlijk.

## Etten-Leur

Doelstelling	Status
We voeren het project Baai uit. Het gaat om 26 huizen die naar label A worden verduurzaamd.	Het project is binnen planning en budget opgeleverd.
Bij het groot onderhoud aan de Orgelhof (24 huizen) in Grauwe Polder nemen we energetische maatregelen om de huizen te verduurzamen.	De renovatie inclusief duurzame maatregelen is gestart en wordt in 2020 afgerond.
We bereiden ons voor in de wijk Grauwe Polder waar we in 2020/2021 67 huizen willen renoveren en waar mogelijk verduurzamen.	De voorbereiding van de renovatie is reeds gestart.
Bij het co-creatieproject van 't Hoffstraat in Etten-Leur Noord onderzoeken we de mogelijkheid om NOM(-ready) te renoveren en/of sloop/nieuwbouw te plegen.	In overleg met de bewoners is gekozen voor sloop en nieuwbouw. De uithuizing van de bewoners is gestart en het plan wordt in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt.

## Roosendaal

Doelstelling	Status
We bieden 50 sets zonnepanelen aan bewoners van eengezinshuizen aan.	We hebben dit niet in 2018 opgestart, omdat we de juiste ervaringen willen opdoen met de pilot in Breda.
We bekijken de mogelijkheden om op twee hoogbouwcomplexen zonnepanelen te plaatsen.	Er zijn zonnepanelen geplaatst op de complexen Kastanjeberg (Tolberg), De Linde (Burgerhout) en de Tollensflat (Kroeven).
We onderzoeken of we huizen kunnen aansluiten op het stadsverwarmingsnetwerk van de DER.	In 2019 werken we hiervoor de businesscase uit in een samenwerkingsovereenkomst.
We onderzoeken voor de huizen met een slecht energielabel en waar de komende 10 jaar nog geen onderhoud gepland staat, of en hoe we versneld isolerende maatregelen kunnen aanbrengen.	Uit onderzoek blijkt dat deze woningen niet geschikt zijn om versneld isolerende maatregelen aan te brengen (onder andere door het ontbreken van een spouwmuur).

We hebben in 2018 in totaal 481 huizen van HR++ glas voorzien bij geplande schilderbeurten.

## Routekaart duurzaamheid tot 2050

We streven naar de volgende doelstelling: al onze huizen zijn in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal. Het tussendoel is 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 ten opzichte van 1990. De vertaling in een gemiddelde maximale CO<sub>2</sub>-uitstoot per corporatiewoning moet nog worden gemaakt. In de Aedes benchmark 2018 prestatieveld duurzaamheid is de CO<sub>2</sub>-uitstoot bij Alwel 19,2 kg/m<sup>2</sup> per verhuureenheid, het gemiddelde van de benchmark is 21,4 kg/m<sup>2</sup> per verhuureenheid.

Om inzicht te krijgen hoe we onze woningen gaan verduurzamen en wat dat aan investeringen kost, hebben we een lokale routekaart gemaakt. Deze routekaart is ook ontwikkeld in samenwerking met de andere Bredase corporaties, de gemeenten en een vertegenwoordiging van de gemeenschappelijke huurderkoepels.

In de routekaart heeft iedere woning een energieverbeterpakket. Deze verbeterpakketten bestaan uit allerlei energetische maatregelen waarmee de woning CO<sub>2</sub>-neutraal wordt. Woningen die de strategie sloop of verkoop hebben worden niet volledig verduurzaamd. De sloopwoningen worden conform nieuwbouweisen herbouwd. Daarnaast worden er via de uitbreidingsopgave nieuwbouwwoningen toegevoegd. Van de bestaande woningen krijgen er 18.699 een verbeterpakket en worden er 5.019 nieuwe woningen toegevoegd. Gedurende dertig jaar betekent dit dat er per jaar gemiddeld 627 woningen moeten worden verbeterd, 117 gesloopt of verkocht en er 164 woningen nieuw gebouwd worden.

We hebben bepaald welk pad we de komende jaren willen doorlopen.

- De basis is (en blijft) de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOP). Van daaruit komt de planning voor het planmatig onderhoud (PO) en het groot onderhoud/renovatie. Het energieverbeterpakket van de betreffende woning/complex uit de routekaart wordt gekoppeld aan de reeds geplande (onderhouds)werkzaamheden en de begroting (MJFP) wordt verhoogd met de investering van het verbeterpakket.
- We benutten de komende 10 jaar de kansen om bestaande woningen aan te sluiten op een warmtenetwerk. Dit kan in Breda op diverse plekken en in Roosendaal in de wijk Westrand. In Etten-Leur is deze mogelijkheid er niet.
- We gaan de komende jaren aan de slag om de duurzaamheidskansenkaarten (pilots) die we de afgelopen jaren hebben ontwikkeld op te pakken en breed in ons woningbestand uit te voeren.
- We realiseren via sloop/nieuwbouw en de uitbreidingsopgave nieuwbouw, nieuwe woningen die CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.
- Woningen waar sloop of verkoop gepland is, worden niet CO<sub>2</sub>-neutraal gemaakt.

## 3.2 Goed onderhoud

Goed onderhoud betekent voor ons dat we streven naar huizen die energiezuinig en duurzaam zijn. Natuurlijk voldoet ons onderhoud ook aan de normen voor veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid.

Voor 2018 stelden we ons ten doel groot onderhoud en verduurzaming van meer dan 1.500 huizen voor te bereiden. Bij ongeveer 500 huizen zijn we daadwerkelijk gestart met de renovatie.

Er is een overlap tussen de tabellen uit deze paragraaf en de tabellen uit paragraaf 3.1. Dat komt omdat we per project kijken of we tijdens het uitvoeren van het planmatig onderhoud ook een verduurzamingslag kunnen maken.

### Breda

Naam project	Aantal huizen	Labelstap	Doelstelling
<b>Opgeleverd:</b>			
Geeren-Zuid, deelplan 5	76	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 76 huizen. De herinrichting

			van de straat en de tuinen wordt in 2019 door de gemeente opgepakt. Status: opgeleverd.
Markendaalseweg	124	geen	Vervanging van serrekozijnen in het appartementencomplex. Status: opgeleverd.
<b>Totaal:</b>	<b>200</b>		
<b>In uitvoering/ voorbereiding:</b>			
Willem Alexanderplein	11	A	Het groot onderhoud aan 6 huizen en de verduurzaming van 5 huizen is voorbereid. Status: in verband met de wensen van de bewoners wordt dit project in 2019 opgepakt.
Princenhage	51	van D/C naar B/A/A+	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 51 grondgebonden huizen. Status: de uitvoering zou in 2018 starten, maar dit is in verband met de aanwezigheid van huismussen doorgeschoven naar 2019.
Ijpelaarflats	164	van D naar B/A/A+	De flats Risaliet, Buitenust, Voorburg en Donjon in Ijpelaar onderhouden en verduurzamen we in 2019. Status: voorbereiding is in 2018 gestart.
Liniekwartier Zuid	138	van E/D naar B/A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 138 grondgebonden huizen in Linie. In 2019 en 2020 voeren we dit uit. Status: in 2018 zijn we begonnen met de voorbereidingen.
Aardrijk	52	geen	Op verzoek van de bewoners onderzoeken we of aansluiting op stadsverwarming mogelijk is.
Gageldonk	93	fase 1: geen fase 2: van C naar B	De huizen van fase 1 en 2 synchroniseren we voor wat betreft de duurzaamheidsingreep.
<b>Totaal:</b>	<b>509</b>		

## Etten-Leur

Naam project	Aantal huizen	Labelstap	Doelstelling en status
<b>Opgeleverd:</b>			
De Baai	26	van D/C naar A	Verduurzaming van 26 grondgebonden huizen naar label A. Status: opgeleverd in 2018.
Orgelhof	24	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 24 grondgebonden huizen in Grauwe Polder. Status: het project is in 2017 gestart. De uitvoering is doorgeschoven naar 2018/2019.
<b>Totaal:</b>	<b>50</b>		



In uitvoering/voorbereiding:			
Banackers	140	A	Vorbereiden van groot onderhoud in verduurzaming. We zijn van plan om van 2019 tot 2020 meer dan 140 huizen aan te pakken.
<b>Totaal:</b>	<b>140</b>		

## Roosendaal

Naam project	Aantal huizen	Labelstap	Doelstelling en status
<b>Opgeleverd:</b>			
Westrand 302-303-309	48	van D/C naar B	Uitvoeren van groot onderhoud inclusief verduurzaming aan drie complexen aan de Jan Vermeerlaan, Memlincstraat, Paulus Potterstraat, Anthonie van Dijkstraat, Jordaensplein en David Teniersplein. Status: de laatste 48 huizen van de in totaal 246 huizen zijn opgeleverd.
Beneluxflat	88	A	Herstel van de betonnen elementen en onderzoeken van de toekomstige aanpak van de Beneluxflat. Status: de constructieve gebreken zijn in 2018 verholpen. Het restant van de werkzaamheden wordt in 2019 uitgevoerd.
Parrotia	1	n.v.t.	Herpositioneren van de bibliotheek en introduceren van het nieuwe concept 'huiskamer van Roosendaal'. Status in 2018 hebben we het project opgeleverd.
<b>Totaal:</b>	<b>136 + 1</b>		
<b>In uitvoering/voorbereiding:</b>			
Westrand 307-308	130	van D/C naar B	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van twee complexen aan de Burgemeester Freijterslaan, Jan Vermeerlaan en Petrus Dondersstraat. Status: in 2018 zijn we gestart met complex 307. In 2019 starten we met complex 308. Complex 307 heeft enigszins vertraging opgelopen.
Langdonk	500	label A	Vorbereiden van groot onderhoud en verduurzaming. We zijn van plan om van 2020 tot 2022 meer dan 500 huizen te renoveren en verduurzamen.
Wouw / Boterstraat	4	n.v.t.	Renoveren van de standplaatsen voor woonwagens. In 2019 bepalen we samen met de gemeente een aanpak.
<b>Totaal:</b>	<b>634</b>		

## 4. We vragen huren die bewoners kunnen betalen

We zijn er voor mensen voor wie het moeilijk is om financieel zelfstandig in woonruimte te voorzien. Passend toewijzen vergroot de kans dat bewoners de huur kunnen betalen. Beperkte jaarlijkse huurverhoging houdt huren betaalbaar. In de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties maken we afspraken over het aantal betaalbare huizen per gemeente.

Als een bewoner toch in de knel komt bij het betalen van de huur, grijpen we snel in. We benaderen de bewoner persoonlijk en maken afspraken, zodat geen enorme achterstanden ontstaan.

### 4.1 Effectief huurbeleid

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

#### Inflatievolgende huurverhoging

We voeren langjarig een inflatievolgende huurverhoging voor ons totale DAEB-bezit. In 2018 hebben we dit doorgevoerd met het inflatiepercentage 1,4% voor al onze woningen met een huurprijs tot € 875,-. Daarboven hebben we inflatie + 1% gevraagd.

#### Aftoppen van de huren per huurcategorie

Om het aantal benodigde huizen volgens de prestatieafspraken te houden of behalen, toppen we per huurcategorie de huren af. De benodigde doorrekening om dit streefhuurbeleid aan te passen is uitgesteld naar 2019.

#### Maatwerk op huurbeleid

In de prestatieafspraken van zowel Breda als Roosendaal hebben we afgesproken in 2018 een onderzoek te starten naar de effecten van passend toewijzen. Doel is om te weten te komen of het passend toewijzen negatieve effecten heeft die we in de toekomst tegen moeten gaan, bijvoorbeeld door binnen de regels lokaal maatwerk toe te passen.

Door RIGO is in 2018 landelijk onderzoek gedaan naar de effecten van passend toewijzen voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Hieruit komt naar voren dat de instroom van midden en hogere inkomens sterk is afgenomen en de instroom van zeer lage inkomens gelijk is gebleven. Huurders met zeer lage inkomens blijken meer kwetsbaar. Ze hebben een verminderde zelfredzaamheid en hebben vaak zorg, ondersteuning en begeleiding nodig. Ook kampen zij vaker met schulden, verslaving en agressief of verward gedrag. Met het onderzoek is bewezen wat corporaties al eerder in de praktijk hadden geconstateerd, namelijk dat de leefbaarheid in corporatiebuurten zich minder gunstig ontwikkelt dan gemiddeld in Nederland. Negatieve ontwikkelingen zijn er vooral in buurten waar de leefbaarheid al minder goed is. Gevolgen hiervan zijn meer overlast, minder goede leefbaarheid en een toenemende tweedeling in de samenleving.

Er zijn echter ook buurten waar de leefbaarheid op peil blijft, ondanks de toegenomen instroom van kwetsbare huurders. In deze buurten investeren corporaties in de kwaliteit van de sociale voorraad. Ook richten corporaties zich op het gedifferentieerd houden van de buurt. Door goede afspraken te maken met zorgpartijen over begeleiding, te sturen op instroom en door het voeren van intensief sociaal beheer blijft de buurt leefbaar.

We herkennen deze werkwijze als buurtcorporatie en continueren deze. Daarnaast worden er als proef in enkele complexen met nieuwe huurders kennismakingsgesprekken gevoerd, en wordt indien nodig doorverwezen naar hulpverlening en/of begeleiding.

In sommige complexen in onze steden wijken we af van onze woonruimteverdeelregels en kiezen we voor instroom van andere inkomensgroepen om de balans in de complexen weer terug te brengen.

## 4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak

### Huurachterstanden

Door een intensieve aanpak proberen we huurachterstanden te voorkomen. We zitten kort op de achterstanden en benaderen de bewoners (na een aanmaning) persoonlijk. We bieden betalingsregelingen aan, schakelen budgetcoaches in en verwijzen naar schuldhulpverlening. Wanneer we bij de bewoner thuis signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag.

Voor 2018 stelden we ons ten doel de huurachterstanden voor zittende huurders terug te brengen:

	30 september 2017	Eind 2018
Breda	1%	0,8%
Etten-Leur	0,81%	0,8%
Roosendaal	1,1%	1%

De totale huurachterstand (zittende en vertrokken huurders) bedraagt 1,78% (begroot was 1,80%). De totale huurachterstand is lager dan voor de fusie. We hebben vanaf 1 februari het proces huurincasso aangepast: we nemen eerder contact op en gaan eerder op huisbezoek.

Met de gemeenten zijn we in gesprek over de mogelijkheid om de huur in te houden op de uitkering voordat deze naar bewoners wordt overgemaakt. Dat geeft deze bewoners vaak minder stress.

### Huisuitzettingen

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

Aantal huisuitzettingen in 2018:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Huur	8	2	9
Huur en overlast	4	0	7
Huur en woonfraude	2	1	3
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>19</b>

Qua huurachterstanden zien we dat in Breda en Etten-Leur zowel het aantal aanzeggingen als het aantal ontruiming met als reden huurachterstand flink gedaald zijn. In Roosendaal is er een stijging ten opzichte van 2017 (3 huisuitzettingen met als reden huurachterstand) waar te nemen, maar in vergelijking met de jaren ervoor zijn het nog steeds positieve cijfers (in 2016 waren er 28 huisuitzettingen met als reden huurachterstand).

Het aantal sluitingen van huizen op last van de burgemeester bedroeg in 2018 in Breda 5, in Etten-Leur 2 en in Roosendaal 5.

In Breda en Roosendaal is een stijging te constateren qua huisuitzettingen op het gebied van overlast. We merken dat we steeds vaker van doen hebben met complexe overlasterisituaties. 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.

Op de vestiging Breda hebben medewerkers aangegeven zich steeds vaker onveilig te voelen in situaties met huurders. Enerzijds komt dit doordat we vaker verward gedrag meemaken en anderzijds komen we soms ook criminaliteit tegen in of rondom onze huizen. Daarom hebben we in 2018 een cursus zelfverdediging georganiseerd.

In Breda en Roosendaal zijn we in 2018 gestart met pilot 'Vroeg erop af' rondom vroegsignalering. We werken hierbij samen met de gemeente, maatschappelijk werk, energiebedrijven, zorgverzekeringen en regionale belastingdienst. Doel is om zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners op te sporen en er samen voor te zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen. Deze pilot hebben we tot en met het najaar van 2019 verlengd.

Ook hebben we in Breda en Etten-Leur tools ingezet rondom budgetcoaching, samen met de gemeente en maatschappelijke partners.

## 5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken

We werken vanuit drie vestigingen en zijn daardoor lokaal aanspreekbaar voor bewoners en professionals. We zijn een buurtcorporatie. De lijntjes naar onze medewerkers in de wijk zijn kort. We vinden dat bewoners snel iemand moeten kunnen benaderen als ze ergens mee zitten. Dat is ook hard nodig, want de problematiek in wijken en ‘achter de voordeur’ wordt groter.

We geloven in samenwerken in de wijk. Elke wijkpartner heeft zijn eigen werkzaamheden in de wijk. Het integraal samenwerken leidt idealiter tot een beter resultaat in wijken. Hierdoor werken we samen aan buurten en wijken waarin het fijn wonen is.

Zodra bewoners en partners betrokken zijn, passen we omgevingsgericht werken toe. Dit is een manier van samenwerken waarbij we in projecten van begin tot eind in gesprek zijn met bewoners en partners, met als doel dat onze plannen en acties aansluiten bij de wensen. We willen echt waarde toevoegen voor bewoners bij de dingen die we doen. Bij groot onderhoudsprojecten, sloop en renovatie passen we dit al toe.

### 5.1 Werken met wijkvisies

We werken met wijkvisies om onze strategische doelen te realiseren. Eind 2017 is hiervoor een methodiek ontwikkeld, waarna we in 2018 een aantal wijkvisies hebben vastgesteld. Als er dan nog tijd over is, stellen we vast welke wijken daarna aan de beurt zijn.

#### Breda

Met de Buurtbarometer, die in 2018 geïntroduceerd is, kunnen we op buurt- en complexniveau analyses doen van wat nodig is. Dit vertalen we later in wijkvisies; we starten met de visies voor Doornbos-Linie, Haagse Beemden Zuid en Geeren Zuid. Deze volgen in 2019.

#### Etten-Leur

We werken met wijkagenda's. Op basis hiervan worden in verschillende wijken activiteiten opgezet en uitgevoerd.

In Centrum West zijn we verder gegaan met het project Wonen met Gemak. Samen met bewoners willen we het gebruik van de woning in beeld brengen en bekijken waar mogelijke verbeterpunten liggen om langer zelfstandig thuis te wonen, maar er is hiervoor weinig animo. We kijken samen met de gemeente naar alternatieven.

#### Roosendaal

Met de vitaliteitskaarten die in Roosendaal sinds 2014 gebruikt worden, is in één oogopslag te zien hoe vitaal een wijk, buurt op dorp is. Met deze belangrijke bouwsteen stellen we onze visie op de wijken op. Deze zijn in 2018 vastgesteld. In het eerste kwartaal van 2019 laden en vertalen we de visies richting medewerkers van de gebiedsteams en richting samenwerkingspartners.

### 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 11 plekken in de wijken vertegenwoordigd. Dat kan in de vorm van een huismeesterkantoor zijn of een gezamenlijk wijkkantoor met andere partijen.

In de Heksenwiellaan waren we van plan om een algemene ruimte van een woonzorgcomplex te verbouwen om een multifunctionele ruimte te creëren die gebruikt wordt als aanlandplek voor professionals en als ontmoetingsplek voor bewoners van Haage Beemden. Dit wordt nog niet gerealiseerd. Voor de algemene ruimte plegen we onderhoud.

## Etten-Leur

We beoogden door de inzet van sociaal beheerders en 2,5 extra fte vakmannen voor het serviceonderhoud (vanuit de fusiemeerwaarde) het aantal medewerkers dat bewonerscontacten in de wijken heeft in 2018 te vergroten. Hiermee zijn we meer aanwezig in de wijk, verbeteren we de dienstverlening en pikken we signalen van bewoners sneller op. Dit is in 2018 ondanks diverse sollicitatierondes niet gelukt, maar we zetten dit in 2019 voort.

## 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. In 2018 is de Huiskamer van Roosendaal in Parrotia geopend.

We beoogden door de inzet van sociaal beheerders en 2 extra fte vakmannen voor het serviceonderhoud (vanuit de fusiemeerwaarde) het aantal medewerkers dat bewonerscontacten in de wijken heeft in 2018 te vergroten. Hiermee zijn we meer aanwezig in de wijk, verbeteren we de dienstverlening en pikken we signalen van bewoners sneller op. Dit is in 2018 ondanks diverse sollicitatierondes niet gelukt, maar we zetten dit in 2019 voort.

## 5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en professionals in de wijken, steeds vaker ook 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

We zien dat bewoners steeds meer vertrouwen krijgen in de netwerkpartners in wijk en buurt door laagdrempeligheid, maar ook doordat de partners elkaar onderling beter kennen. Bewoners zijn meer betrokken bij hun woongebouw en/of straat, dat verbetert de leefbaarheid aantoonbaar. Bewoners weten dat we bewonersinitiatieven op dit gebied stimuleren en weten ons inmiddels te vinden.

Een goed voorbeeld hiervan is het project 'hal Balieweide'. Bewoners hebben in samenwerking met ons de toegangshal aantrekkelijker gemaakt. Op allerlei manieren hebben bewoners hier zelf aan bijgedragen. Een project waarin participatie, wederkerigheid en interne samenwerking bij elkaar zijn gekomen.

## Etten-Leur

We zijn in 2018 verder aan de slag gegaan met het co-creatie traject in de Van 't Hoffstraat. Hier betrekken we bewoners bij het nemen van een beslissing over de toekomst van hun huis. In overleg met hen is gekozen voor sloop en nieuwbouw. De herhuisvesting van de 35 huishoudens verloopt voorspoedig.

Het project Orgelhof startte in 2017. Hierbij wordt groot onderhoud gepleegd aan 24 huizen en wordt aan bewoners een duurzaamheidspakket aangeboden tegen huurverhoging. Na veel voorbereidingstijd en inzet gaat het project van start met 100% deelname vanuit bewoners.

In het placemaking-project XEL aan het Stationsplein wonen en werken jonge mensen die hun startup-bedrijf in het pand runnen en met elkaar het beeld vormgeven van deze plaats in de toekomst.

Uiteindelijk zal het oude kantoorpand worden gesloopt en plaatsmaken voor betaalbare, compacte appartementen voor jonge mensen.

## Roosendaal

Participatie geven we vooral vorm tijdens het voorbereiden van groot onderhoud. We betrekken bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet. In 2018 hebben we dit bij onderhoudsprojecten in Westrand en in het centrum gedaan.

In de Josephwijk in Burgerhout werken we intensief samen met de bewoners. In oktober 2018 hebben we het voornemen aangegeven tot sloop/vervangende nieuwbouw over te gaan van zo'n 230 huizen in deze buurt. We hebben de ambitie om in 2020 hiermee te starten; in de zomer van 2019 verwachten we een sloop- en projectbesluit te kunnen nemen. Er is een meedenkgroep sociaal plan en een meedenkgroep stedenbouw opgericht. De participatie in deze buurt is hoog.

In woongebouw De Limerick heeft een vijftal bewoners de overdekte tuin in zelfbeheer. Ook worden er met de bewonerscommissie afspraken gemaakt over de schoonmaak.

## 5.4 Huurdersverenigingen

We hebben met de drie overkoepelende huurdersorganisaties (zie hieronder) gesproken over duurzaamheid, begroting, jaarplannen, bestuursverslagen, communicatiestrategie Alwel, en werkprocessen en ontwikkelingen van de teams KCC en Vastgoed.

Verder hebben in 2018 vier voorzittersoverleggen plaatsgevonden waarbij onder andere de volgende onderwerpen aan de orde zijn gekomen: stand van zaken fusie en meerwaarde fusie, samenwerkingsovereenkomst tussen de drie overkoepelende huurdersorganisaties, beleid en werkprocessen klantdienstverlening, huurverhoging 2019 en duurzaamheid.

Aan alle drie de huurdersorganisaties zijn in 2018 over de volgende onderwerpen adviesaanvragen verstuurd: algemene huurvoorwaarden en concept huurovereenkomst, duurzaamheid, huurverhoging 2018, klantdienstverlening vernieuwde blokkaderegeling Klik voor Wonen en verkoop 't Fort in Oosterhout.

### Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

Alwel telt in Breda ongeveer 20 actieve huurdersbelangencommissies. De Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB) is het overkoepelende huurdersorgaan. De CHAB participeert in het bestuurlijk overleg met de gemeente en de drie Bredase corporaties.

In 2018 hebben er vijf reguliere vergaderingen tussen de CHAB en Alwel plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: taakomschrijving/aandachtsgebieden medewerkers Alwel, schoonmaak-/lift-/groenonderhoudscontracten, servicekosten, klantdienstverlening, nieuwe website Alwel, communicatie, rolverdeling CHAB, implementatie fusie, inzet fusiemeerwaarde, De Alliantie, klachtenprocedure Alwel, woonruimteverdeling, zonnepanelen en verkoop 't Fort in Oosterhout.

Ook zijn de CHAB-bestuursleden rondgeleid op nieuwbouwplan Bouverijen en het nieuwbouwplan deelplan 5, en het renovatieplan Moerwijkzicht.

### Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV) bestaat uit een huurdersraad en een aantal taakvrijwilligers en is het overkoepelende orgaan voor 23 actieve bewonerscommissies van Alwel in Etten-Leur. De HBV informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, en geeft adviezen aan Alwel, de gemeente en, indien nodig, andere instanties.

Er zijn in 2018 drie reguliere overleggen tussen de HBV en Alwel geweest. Ook hebben in het Huurdershuis maandelijks tussen HBV en Alwel informele gesprekken plaatsgevonden. Tijdens de

reguliere overleggen zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gesteld: voortgang fusieafspraken en besteding budget fusiemeerwaarde, prestatieafspraken met de gemeente/jaarschijf 2019, aanpak woonlasten en armoede, sociaal statuut bij sloop, huurverhoging 2018, werving nieuwe zaakvoerder HBV, mutaties en streefhuur, verkoop woningbezit, serviceonderhoud en kwaliteitscontrole, maatwerk, duurzaamheid, time-out-voorziening, ledenwerving HBV, samenwerking Alwel en HBV, Etten-Leurse Kracht, woonruimtebemiddeling/Klik voor Wonen, klanttevredenheid, begroting, klachtenprocedure en huurdershulp.

## 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 2018 hebben vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaatsgevonden. Hierin zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: implementatie fusie, inzet fusiemeerwaarde, huurverhoging, duurzaamheid, communicatie, asbest, dienstverlening, algemene huurvoorwaarden, St. Josephwijk en WSG.

## 5.5 Aan de slag in de wijken

We zijn al jaren goed zichtbaar in onze wijken en buurten. Ook in 2018 zijn we dat geweest. Per stad hebben we een leefbaarheidsbudget.

### Breda

We richten ons al jaren op de vooruitgang van een aantal wijken waar extra aandacht voor nodig is. Dit betreft Geeren Zuid en Biesdonk in Hoge Vucht, Kesteren en Gageldonk in Haagse Beemden, Fellenoord en Schorsmolen aan de rand van het centrum, Haagpoort, Linie en Tuinzigt.

Centraal hierbij staat het echte verbinding maken met bewoners in deze wijken, met name met actieve bewoners die zich inzetten voor hun buurt of complex. Dit kost wellicht meer tijd, maar het levert ook meer op. Ook zien we dat er meer hulp- en zorgvragen vanuit bewoners zijn. Deze pakken we samen met onze netwerkpartners op. Steeds vaker werken we in zogenaamde wijkwerkplekken met partijen zoals Zorg voor Elkaar Breda. Deze wijkwerkplekken fungeren ook als ontmoetingsplekken.

### Biesdonk

In Biesdonk continueren we de inzet van meer sociaal en fysiek beheer, richten we ons op jongeren in de wijk en het tegengaan van armoede. Concreet zijn we actief in #YIB (jongerenparticipatie) en komen we achter de voordeur. Ook proberen we de eengezinshuizen in Biesdonk van het gas af te krijgen, waardoor de vaste lasten van de bewoners afnemen. Verder gaat onze aandacht uit naar schoon, heel en veilig en het versterken van de integrale samenwerking met netwerkpartners. Vanuit de locatie van Werk aan de Wijk zijn we gestart met een integrale samenwerking met onze partners waaronder gemeente, opbouwwerk, CJG, jongerenwerk en Zorg voor Elkaar Breda. Zodra nodig werken we samen met politie, GGZ en Veiligheidshuis.

In de Roeselareflats zetten we hoog in op leefbaarheid. We werken daarin nauw samen met de bewonersgroep. Ook vinden er kennismakingsgesprekken plaats bij nieuwe verhuringen van de eenkamerappartementen om nieuwe huurders beter te leren kennen.

### Geeren Zuid

Deze wijk kent een lange traditie van wijkaanpak. We richten ons hier met name op het in stand houden van lopende trajecten: ONS, Wonen+, intensief buurtbeheer en armoede. De renovatie van deelplan 5 met veel duurzaamheidsinvesteringen heeft veel aandacht gevraagd, maar de 76 woningen zijn opgeleverd. In het proces naar de oplevering hebben de straatcontactpersonen en de werkgroep woonlasten en onderhoud een centrale rol gespeeld bij de verwezenlijking van dit project.



Er is een nieuw inrichtingsplan uitgewerkt voor de atriумы van het Gerrit Rietveldplein, waarbij bewoners van het atrium de keuzes hebben gemaakt. Voor het complex Moerwijkzicht is een nieuwe (voor)tuin en fietsenstalling gerealiseerd. De tekeningen hiervan zijn door de bewoners van het complex gemaakt.

### **Kesteren en Gageldonk**

In deze twee wijken van de Haagse Beemden zijn we al lang actief met intensief buurbeheer. Samen met partners bekijken we in 2018 wat nodig is in Kesteren. Aansluitend wordt een aantal bewonersinitiatieven opgezet die passen bij de behoefte van deze wijk. In beide wijken blijft de fysieke omgeving onze inzet vragen. Ook in 2018 zijn er daarom met bewoners schoonmaak- en tuindagen georganiseerd.

De pilot Wonen+ gaat verder in het voorrang geven van actieve nieuwe bewoners in het huren van een huis. In ons wijkkantoor in Katerdonk werken we met wijkpartners samen. In 2018 hebben we veel taken die we voor Wonen+ intern oppakten, overgeheveld naar de vrijwilligers. Dit is goed gegaan. Er zijn momenteel 37 Wonen+'ers aan de slag.

In 2017 hebben we een onderzoek uit laten voeren voor de wijken Kesteren en Muizenberg om te meten wat er in de wijken aan de hand is en waarom ze bestempeld zijn als Wijkimpuls-wijk. Op basis hiervan hebben we routes ontwikkeld tussen de sociale plekken en de speelplekken in de wijk. We wilden deze plekken met elkaar verbinden en indien mogelijk elkaar laten versterken.

Op het complex aan de Marsstraat hebben we samen met HBC de wijde blik een huiskamer geopend: een ontmoetingsplek onder andere om vereenzaming tegen te gaan en meer sociale verbondenheid te creëren in dit seniorencomplex.

### **Fellenoord, Schorsmolen en Haagpoort**

In deze wijken hebben we veel complexen die veel aandacht en intensief beheer vragen. We richten ons op veiligheid, participatie, kwetsbare bewoners en armoede. Concreet doen we dit door het faciliteren van initiatieven zoals Flat Alert, ruimte voor activiteiten zoals het maandelijks buurtontbijt en hobbyclub, inloopmomenten met netwerkpartners en het verbeteren van de woonomgeving. Gezien de intensiteit van het beheer in deze wijken houden we voorafgaand aan het tekenen van de huurovereenkomst kennismakingsgesprekken met de aankomende bewoners.

De appartementengebouwen in Schorsmolen vragen veel aandacht en intensief beheer door onze sociaal beheerder. Er is nauwe samenwerking met de bewonerscommissie en kernbewoners. Van een 'gevaarlijke' weg is een fietsstraat gemaakt. We ondersteunen bewoners om initiatieven op te zetten die gericht zijn op schoon, heel en veilig. We starten met een project tegen eenzaamheid.

In Fellenoord hebben we de laatste twee jaar ingezet op achter de voordeur komen en vertrouwen krijgen van bewoners. Bewoners weten ons inmiddels te vinden. We zijn een buurtkantoor gestart (ook voor Schorsmolen, Haagpoort, Van Coothplein en Markendaalseweg) waar een groot aantal partijen samenwerken.

### **Tuinzicht**

In Tuinzicht zetten we in op nauwe contacten met actieve bewoners en ondersteunen hen in hun ideeën of activiteiten. Het gaat ons om het verbinden en versterken van bewoners en netwerkpartners. Bijzondere aandacht gaat uit naar een schonere en leefbare wijk. We blijven actief samenwerken met de partners in De Nieuwe Meidoorn.

Ook hadden we in 2018 aandacht voor de veiligheid in onze hoogbouw, vanwege problematiek rondom verwarde en verslaafde personen. We signaleren kwetsbare bewoners/senioren en verwijzen hen door.

Daarnaast maken we plannen voor klimaatadaptatie in laagbouw.

## **Linie**

In 2018 hebben we weer een belangrijke stap gezet door het groot onderhoud in Liniekwartier Zuid zodanig voor te bereiden dat we in 2019 kunnen starten. Hierbij zijn ook duurzaamheid en de wens om woningen van 'het gas af te halen' onderwerp van gesprek. Volgens goed gebruik voeren we dit gesprek samen met bewoners en de gemeente.

Ook praten we met de gemeente om het openbaar gebied in Linie aan te pakken. We vinden het belangrijk de eerder opgezette projecten te continueren. Sommige zijn nog kwetsbaar. Het gaat hier om projecten als de Buurtsalon, Creatieve Wijk, Pukplein en inzet van partners bij armoede- en participatieprojecten vanuit de wijk.

Liniekwartier en Doornbos zijn door de gemeente als impuls wijken toegevoegd naar aanleiding van cijfers uit het vroegsignaleringsrapport die impliceren dat er een kans op 'afglijden' bestaat als er niet extra geïnvesteerd wordt.

## **Etten-Leur**

In Etten-Leur zijn er geen specifieke wijken die in 2018 extra aandacht nodig hadden. Voor heel Etten-Leur zijn een aantal projecten en activiteiten in de wijken waaraan Alwel een actieve bijdrage levert. Het gaat om Etten-Leur Actief, Bureau Buurtbemiddeling, Budgetcoaching, Schuldhulpverlening en Etten-Leurse kracht. Al deze projecten zijn gericht op maatwerksituaties voor inwoners in de gemeente Etten-Leur.

Buurtbemiddeling loopt goed en wordt door de mensen zelf en de instanties als succesvol betiteld. Dit is een samenwerking tussen Alwel, de gemeente en Surplus.

Als wij een situatie aantreffen bij een huishouden waar hulp van Alwel of budgetcoaching niet afdoende is, maar waar meer intensieve begeleiding nodig is op het gebied van schuldhulpverlening, voert Surplus dat uit. De professionele schuldhulpverleners zoeken dan met de bewoner(s) naar een oplossing.

## **Roosendaal**

### **Centrum**

In dit gebied gaat onze aandacht de komende twee jaar uit naar fysieke leefbaarheid (schoon, heel en veilig) in de complexen Antoniusstede, Oliemolen, Beneluxflat, Ludwigstraat, Hofveld, Burgemeester Prinsensingel en Wilhelminastraat. We vinden dit belangrijk, omdat de wijk sinds 2012 in een neerwaartse spiraal zit qua vitaliteitsscore.

We hebben in 2018 intakegesprekken gehouden in de Antoniusstede en Ludwigstraat. Voor bewoners van de Beneluxflat is veel aandacht geweest na een incident met een gevallen balkondeel. Dit is opgelost.

Er is veel geïnvesteerd in de samenwerking met verschillende netwerkpartners en dit heeft geresulteerd in een wekelijks inloopsprekuren in Parrotia en een goedbezochte maandelijkse Centrumtafel met het bewonersplatform, wijkpartners en bewoners. Er is aandacht geweest voor eenzaamheid, onder andere door het mede-organiseren van een City Challenge. Ook de twee reizende milieustraten waren een succes.

### **Burgerhout**

In Burgerhout kiezen we voor inzet in de Josephwijk, de Bloemenflats en de Fatimawijk. In de Fatimawijk zijn veel vraagstukken achter de voordeur en moeten we ons meer inspannen voor schoon, heel en veilig. Waar we in Burgerhout veel mee te maken krijgen, is armoede en inbraak. Kenmerkend is ook dat het netwerk onvoldoende zicht heeft op de problematiek. In 2018 zetten we in op alle vijf Bloemenflats en de Fatimawijk.

We bedenken met bewoners, omwonenden en de gemeente de toekomst van de Josephbuurt. Er zijn verschillende bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Een grote groep bewoners geeft aan mee te willen denken bij in de werkgroepen sociaal plan en stedenbouw.

### **Kalsdonk**

We zetten de buurtaanpak in Kalsdonk voort. Het gaat ons hierbij vooral om de Philipswijk. We kiezen voor een buurtgerichte aanpak en verwachten met onze partners de waardevolle initiatieven die de afgelopen jaren zijn ontstaan voort te kunnen zetten. De problematiek in deze specifieke buurt in Kalsdonk ligt voornamelijk bij armoede, schoon, heel en veilig, overlast en jeugd. Er zijn ook veel problemen achter de voordeur. We continueren in dit gebied onze individuele en collectieve beheerinzet. Voor de jeugdproblematiek kiezen we voor een signalerende en agenderende rol. Met wijkpartners voeren we hierover regelmatig overleg.

Tijdens de maandelijkse Kalsdonktafel worden diverse onderwerpen met bewoners en wijkpartners besproken en verder opgepakt.

### **Westrand**

In Westrand hebben we de wijkaanpak voortgezet. De thema's Wonen en Meedoen uit de vitaliteitskaart verbeteren met kleine stapjes. Andere thema's waar we mee te maken hebben zijn armoede, schoon, heel, veilig en overlast. In 2018 hebben we fors ingezet op achter de voordeur-gesprekken, in combinatie met de voorbereiding op het groot onderhoud. We zien veel huurders op het spreekuur in het Huis van de Westrand. Vragen van de individuele klant pakken we samen met het wijknetwerk op. We spreken bewoners aan op hun verantwoordelijkheden op het gebied van schoon, heel en veilig en we organiseerden twee keer samen met bewoners een reizende milieustraat en opruimacties bij complexen waar groot onderhoud uitgevoerd werd.

We hebben huurders uit Westrand voorrang gegeven op de koopwoningen in de Titus Brandsmastraat om de doorstroming in de wijk te bevorderen.

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

Vanuit ons werk in de wijken zien we dat de problematiek in de buurt en achter de voordeur toeneemt. Door ontwikkelingen in het sociale domein zien we een toename van verwarde en kwetsbare personen. We hebben aandacht voor specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften en jongeren die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan een woning stellen. Ook voor de mensen die weer in de maatschappij terugkeren vanuit maatschappelijke opvang, vergunninghouders enzovoorts. Hierover hebben en houden we afspraken met onze sociale partners, waarbij we elkaars verantwoordelijkheid respecteren.

Het grootste deel van onze bewoners woont tevreden en weet ons te vinden als ze ons nodig hebben. We koesteren deze groep bewoners die de huur op tijd betaalt en die geen overlast heeft of veroorzaakt. Deze groep mensen vindt het vaak prettig om digitaal en op afstand zaken met ons te regelen. Er zijn echter altijd mensen die dat niet (meer) kunnen of willen. We bieden deze mensen graag het maatwerk dat past bij hun vraag. We verwachten dat deze groep groeit.

### 6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen

In alle gemeenten lopen afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld met (intramurale) zorginstellingen, maatschappelijke werk- en welzijnsorganisaties en gebiedsgerichte zorg- en veiligheidshuizen.

#### Breda

We faciliteren kwetsbare groepen met voorrang.

Op basis van samenwerkingsafspraken tussen de drie Bredase corporaties met 10 maatschappelijke organisaties wordt de toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen geregeld. De drie corporaties hebben toegezegd maximaal 85 woningen per jaar ter beschikking te stellen als de maatschappelijke instelling tijdelijke begeleiding garandeert.

In 2018 zijn 66 huizen via deze constructie in Breda verhuurd (Alwel: 48 huizen). De drie corporaties hebben dit aantal verdeeld naar rato van de omvang van de woningvoorraad per corporatie in de gemeente Breda.

Alwel heeft in 2018 42 vergunninghouders gehuisvest in 18 woningen. Het gaat om het geregistreerde deel in Klik voor Wonen. Uiteindelijk zijn het er meer, want ook nareizigers en jonge vergunninghouders onder de 18 worden in de telling meegenomen. De taakstelling vergunninghouders in Breda is ruim gehaald.

#### Etten-Leur

20% van alle verhuringen (sociale huurhuizen) mogen plaatsvinden aan bijzondere doelgroepen. GGZ mag een beroep doen op 8 woningen per jaar. Zij hadden voldoende aan 3 woningen dit jaar.

We hebben 58 vergunninghouders gehuisvest in 18 woningen. De taakstelling bedroeg 68.

Er zijn 19 woningen aangeboden op basis van sociale urgentie en 10 op basis van medische urgentie.

#### Roosendaal

Al jaren zetten we in Roosendaal de Regionale Voorrangsregeling voor cliënten uit intramurale instellingen structureel in. In 2015 is de samenwerkingsovereenkomst Regionale Voorrangsregeling West-Brabant getekend tussen alle zeven West-Brabantse corporaties en zeven zorginstellingen. Alwel heeft vanaf deze periode tot eind 2017 de coördinatie op zich genomen. Voor 2018 was de coördinerende rol bij Stadlander belegd.

In deze samenwerking wijzen we huizen toe aan kwetsbare cliënten van zorginstellingen. Deze afspraken maken onderdeel uit van het Regionaal Kompas en het Woonconvenant. Verschil met andere corporaties is dat Alwel geen maximaal aantal woningen aan de voorrangregeling heeft vastgesteld voor cliënten. We beschouwen deze cliënten namelijk als onze primaire doelgroep die wij willen huisvesten.

In 2018 hebben we in totaal 52 aanvragen ontvangen, waarvan 8 aanvragen niet tot een woningaanbod hebben geleid. In totaal zijn er 44 woningen toegekend, waarvan 24 in Roosendaal.

We hebben in 2018 81 vergunninghouders in Roosendaal in 30 woningen gehuisvest en daarnaast 12 jonge vergunninghouders via Juzt. In totaal hebben we 93 vergunninghouders gehuisvest. De taakstelling voor 2018 bedroeg 126 personen. Eind 2018 bedroeg de achterstand 33 personen. Het COA biedt te weinig vergunninghouders aan.

## **6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners**

Onze rol bij complexe woon- en leefsituaties is om te signaleren, door te verwijzen en overleg te initiëren bij zorg-, hulp- en dienstverlening. Helaas blijft de integrale aanpak van problematiek bij personen met verward gedrag nog achter. We zetten hier voortdurend op in en blijven in gesprek met de betrokken gemeenten in hun rol als regiehouder. Er is een regionale aanpak in de twee veiligheidsregio's waar we bezit hebben. Om tot een sluitende ketenaanpak voor verwarde personen te komen hebben we het de-escalatiemodel in 2018 afgerond.

We hebben extra aandacht voor de ondersteuning van kwetsbare bewoners en willen overconcentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde complexen voorkomen. Samen met de gemeente en andere corporaties in de regio onderzoeken we de noodzaak van een meer gedifferentieerd aanbod aan de onderkant van de woningmarkt, zoals tijdelijke huizen, logeercapaciteit, Skaeve Huse, Housing First en zorgen we voor doorstroming uit de maatschappelijk opvang via het Sober Wonen programma. Dat past in de grotere vraag rondom het tekort van het woningaanbod voor kwetsbare doelgroepen aan de onderkant van de woningmarkt, dat ook is opgenomen in de nieuwe alliantieafspraken.

Met buurtbemiddeling spelen we in op de aanpak van verwarde personen. Binnen buurtbemiddeling worden vrijwilligers opgeleid om te bemiddelen bij conflicten tussen bewoners.

In Etten-Leur werken we met meer medewerkers in de wijken dan voorheen (3,5 fte). Hierdoor hebben we betere mogelijkheden om in te spelen op complexe situaties. Vanuit de gemeente is een betere structuur weggezet voor de sociale wijkteams, waardoor problemen met verwarde personen beter kunnen worden aangepakt.

## **6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk**

Dat bewoners langer zelfstandig wonen heeft gevolgen voor huis en wijk. Ook de veranderende doelgroep, waarbij we steeds vaker met verwarde en kwetsbare bewoners te maken hebben, vraagt veel van onze medewerkers. Het bieden van maatwerk wordt steeds noodzakelijker. Medewerkers zijn hiervoor in 2018 getraind tot maatwerkadviseurs, als dat nog niet was gebeurd.

In Breda en Roosendaal werkten we al met maatwerkadviseurs. In Etten-Leur zijn we hiermee in 2018 gestart. In 2018 zijn in totaal in Breda voor 167 huishoudens maatwerkadviseurs ingezet. In Etten-Leur voor ruim 136 huishoudens en in Roosendaal voor 127 huishoudens. De vraag naar adviezen van de maatwerkadviseurs is zeer divers: van mensen die laaggeletterd zijn tot mensen zonder internetervaring.

### **Maatwerk dienstverlening naast onze digitale manier van werken**

Aan de ene kant vinden we het belangrijk om onze dienstverlening steeds efficiënter te maken door processen zoveel mogelijk te digitaliseren. Hierdoor hebben we meer tijd voor mensen die meer

aandacht nodig hebben. Aan de andere kant schatten we dat zo'n 20 tot 30% van de bewoners niet uit de voeten kan met deze digitale manier van werken. Deze relatief grote groep begeleiden we binnen de processen of bieden we niet-digitale alternatieven aan.

## 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. In 2017 hebben we samen met onze huurdersorganisaties een 0-punt vastgesteld voor AlleeWonen en WEL. Voor 2018 stelden we ons voor Alwel ten doel gemiddeld gelijk te blijven en in 2019 0,1 punt hoger te scoren.

Uitgangspunt KWH-cijfers / 0-punt oktober 2017 en cijfers 2018:

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Contact	6,8	7,0	7,3	6,9	7,7	7,4
Huur opzeggen	8,0	7,3	7,5	7,8	7,4	7,8
Woning zoeken	7,3	7,4	7,5	7,5	7,1	7,3
Reparatie	8,0	7,8	8,0	7,6	7,2	7,6
Nieuwe woning	7,2	7,4	7,8	7,5	7,0	7,3
Onderhoud	7,3	7,9	7,8	8,4	6,8	8,3
<b>Gemiddeld</b>	<b>7,4</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>	<b>7,2</b>	<b>7,6</b>

We hebben hiermee onze doelstelling voor het fusiejaar behaald.

## 6.5 Verhogen gebruik website, reparatieportaal en digitale dienstverlening

### Reparatieportaal

In 2018 is de nieuwe website van Alwel live gegaan. Deze website heeft meer functionaliteiten voor bewoners, bijvoorbeeld het doorgeven van een reparatieverzoek zonder in te loggen. In 2017 deed 15% van de bewoners hun reparatieverzoek via de website. De doelstelling lag voor 2018 op 20%. Helaas is deze doelstelling niet gehaald: 14,5% heeft online een reparatieverzoek gedaan. In 2019 sturen we hierop bij.

### Klik voor Wonen

Ons online woonruimteverdeelsysteem loopt al jaren via Klik voor Wonen. Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, Avoord, WonenBreburch, Laurentius, Woonkwartier, Woonviziër, Thuisvester en Mooiland. 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

We vinden het belangrijk om te weten wat huurders vinden. Daarom werken we met een digitaal huurderspanel waarin we om hun mening vragen. Een deel van de huurders in Roosendaal en Breda was al langer lid van het huurderspanel. Na de fusie hebben we eind 2018 ook de huurders van Etten-Leur via een e-mail uitgenodigd lid te worden en inmiddels telt ons huurderspanel zo'n 1.700 leden. Met de resultaten van de onderzoeken doen we ons voordeel en verbeteren we onze dienstverlening.

We hebben het panel in 2018 vier keer ingezet op de volgende thema's: onderzoek duurzaamheid van onze huizen, onderzoek schoonmaak in diverse complexen, onderzoek flexwoningen en gebruikersonderzoek website.

## 6.6 Geschillen

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

De geschillencommissie in Breda heeft in 2018 14 bezwaarschriften ontvangen. Van de 14 ontvangen bezwaarschriften zijn er in 2018 zes in behandeling genomen, waarvan er drie ongegrond en twee gedeeltelijk gegrond zijn verklaard. Bij één klacht is er uiteindelijk een schikking getroffen. Drie bezwaarschriften hadden betrekking op Alwel Breda, waarvan er één klacht niet in behandeling is genomen. Eén klacht heeft geleid tot een gedeeltelijk gegrond advies en één klacht is onderling opgelost.

Er zijn in 2018 vijf klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Vier zijn er door Alwel opgelost, één klacht loopt nog en is volop onder onze aandacht. In 2018 zijn er geen hoorzittingen geweest.

In 2018 heeft de Regionale Geschillencommissie in Roosendaal vier klachten uit de regio behandeld, waarvan twee van Alwel. Eén klacht is ongegrond verklaard en één klacht is niet in behandeling genomen.

## 7. Samenwerking en legitimatie

### 7.1 Algemeen

We werken intensief samen met onze partners, vooral met onze primaire stakeholders zoals huurdersorganisaties en gemeenten. Bundeling van kennis, professionaliteit en financiële middelen zorgt ervoor dat we meer kunnen bereiken voor bewoners, en voor de wijk en buurt. De ondersteuningsvraag in onze buurten groeit.

In oktober organiseerden we de eerste relatiedag van Alwel, hierbij waren onder andere wethouders, ambtenaren, welzijnswerkers, huurdersvertegenwoordigers en corporatiecollega's. Gezamenlijk hebben we de strategische doelen van Alwel voor de komende jaren besproken. De rode draad was duurzaamheid.

Voor de samenwerking met onze partners stelden we aan het begin van 2018 de volgende doelen:

- Samen met onze huurdersorganisaties en gemeenten voeren we de gesprekken over de prestatieafspraken. In elk geval is er aandacht voor duurzaamheid, het huurbeleid, de beschikbaarheid van betaalbare huizen en de ontwikkeling rondom de aanpak van verwarde personen.
- Met zowel huurdersorganisaties als gemeenten maken we de afspraken voor het inzetten van de fusiemeerwaarde concreet.
- De onderwerpen van gesprek met onze huurdersorganisaties zijn in elk geval de samenwerkingsovereenkomst, de vergoedingsstructuur en de beleidsvelden duurzaamheid en betaalbaarheid.
- We organiseren goede, sluitende ketens op het gebied van verwarde personen, armoede en schuldenproblematiek.
- We zetten onze samenwerking in Lente-verband voort. Maatwerk en duurzaamheid zijn, naast inkoop, de belangrijkste thema's om samen in op te trekken.

### 7.2 Indeling samenwerking

Onze rol zien we vooral als investeerder in de kwaliteit van (betaalbare) woningen en woonomgeving. In de aandachtswijken stimuleren en faciliteren we sociale cohesie en sociale stijging van bewoners. We hebben verantwoordelijkheid voor de woning, voor een deel voor de directe leefomgeving en een coördinerende en aanjagende rol in de wijk, zonder hier absolute eindverantwoordelijkheid te hebben.

Het belang van zeggenschap van bewoners en betrokkenheid van gemeenten is toegenomen, zoals vastgelegd in de Woningwet. Daarmee zien we dat op strategisch niveau huurders en gemeenten betrokken zijn bij de strategie van Alwel en partijen als zorg, onderwijs en welzijn vooral betrokken zijn bij de vertaling van de strategie op buurt- en wijkniveau. De samenwerkingen zijn ingedeeld naar:

- Belanghouders: personen en organisaties die het beleid van Alwel kunnen beïnvloeden
- Deelnemingen: samenwerking met directe zeggenschap
- Lidmaatschappen: leveren van actieve participatie met als doel kennisdeling en intensivering samenwerking en resultaat

De belanghouders van Alwel worden hierna benoemd met een weergave van het gezamenlijke doel en de afspraken die hieraan ten grondslag liggen. Vervolgens zijn onze deelnemingen en lidmaatschappen weergegeven.



## 7.3 Belanghouders

### Algemeen

#### **Overkoepelende huurdersorganisaties: CHAB, HBV en HAR**

Voor (de ontwikkeling van) ons beleid, de uitvoering van projecten en het dagelijks beheer van onze woningen is het van groot belang om via de bewonersparticipatiestructuur de mening van bewoners door te laten klinken. Op het gebied van klantdienstverlening en duurzaamheid hebben we met onze huurdersorganisaties nagenoeg dagelijks contact, zodat bewoners letterlijk met ons aan tafel mee sturen op een zo goed mogelijk resultaat voor bewoners.

Tijdens de fusie hebben we intensief samengewerkt. Sowieso is de samenwerking geïntensiveerd en neemt het belang van de samenwerking steeds meer toe: we betrekken bewoners bij de ontwikkeling van ons beleid. Dit doen we samen en we houden dit vast.

#### **Gemeente Breda, Etten-Leur en Roosendaal**

Met alle drie de gemeenten werken we op basis van woonvisies, prestatieafspraken en vertrouwen. We hechten veel waarde aan deze samenwerking. De belangrijkste speerpunten zijn onder andere betaalbaarheid van wonen, verduurzaming, versnelling van de bouwopgave, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid.

### Breda

#### **WonenBreburch en Laurentius**

Samen met deze twee corporaties verbeteren we de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid, op basis van afspraken en structureel overleg. Hieronder valt ook de Alliantie met de gemeente Breda, maar ook Klik voor Wonen en afstemming over hoe we betaalbaarheid vormgeven en bijzondere doelgroepen bedienen.

#### **Zorg- en welzijnspartijen**

Samenwerking concentreert zich vooral op ambulantisering en bediening van bijzondere doelgroepen op stedelijk niveau. We werken samen met Surplus Welzijn en Social Work. We inventariseren hoe de wet langdurige zorg uitwerkt in het vastgoed aanbod van zorgaanbieders in de verschillende wijken. Met SMO is intensief overleg over de uitwerking van het stedelijk kompas (daklozen-, verslaafden- en maatschappelijke opvang).

#### **Organisaties in de wijk zoals stadsmariniers, boa's van de gemeente, politie, buurthuizen, scholen enzovoorts**

Met deze organisaties beogen we de leefbaarheid in wijk en buurt te vergroten. Dit behoort tot onze dagelijkse werkzaamheden. Met Vluchtelingenwerk werken we samen met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders.

### Etten-Leur

#### **Zorg- en welzijnspartijen**

Met Surplus werken we intensief samen op het gebied van buurtbemiddeling, schuldhulpverlening en budgetcoaching. Met Avoord en Surplus zoeken we samen met de gemeente naar een manier van financiering van domotica-inzet bij thuiswonende zorgvragers. Alwel en de gemeente blijven de groep senioren actief informeren over aspecten van het langer zelfstandig, veilig en comfortabel wonen en hoe dit te bevorderen. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van het project Wonen met Gemak en de diensten van het Centrum voor Wonen Etten-Leur.

## **Organisaties in de wijk zoals politie, buurthuizen, scholen, GGZ enzovoorts**

Met deze organisaties vergroten we de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit maakt deel uit van onze dagelijkse werkzaamheden. Met Vluchtelingenwerk werken we samen met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders.

### **Roosendaal**

#### **Zorg- en welzijnspartijen**

Met WijZijn Roosendaal is intensieve samenwerking voor wat betreft het wijknetwerk samen met de gemeente en Alwel. Dit is een outreachende aanpak, het proactief benaderen van huishouders met meervoudig sociaal-maatschappelijke vraagstukken, welzijnswerk, aanpak en preventie van schuldenproblematiek. We doen dit op basis van een convenant en projectovereenkomsten.

Groenhuysen (bijvoorbeeld woonzorgprojecten Waterland, Bloemschevaert en Abbeyfield), Thuiszorg West-Brabant (TWB), GGZ WNB, S&L Zorg, SDW, Amarant en Juzt. Met deze organisaties hebben we naast diverse huurovereenkomsten ook samenwerking op wijk- en buurtniveau en afstemming op stedelijk niveau.

## **Organisaties in de wijk zoals politie, buurthuizen, scholen, GGZ enzovoorts**

Met deze organisaties vergroten we de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit maakt deel uit van onze dagelijkse werkzaamheden. Met Vluchtelingenwerk werken we samen met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders.

## **7.4 Deelnemingen en lidmaatschappen**

### **Algemeen**

#### **Lente**

In 2015 is een samenwerkingsverband tussen acht Brabantse corporaties ontstaan: Lente. We hechten belang aan onderlinge samenwerking: als individuele corporatie is het lastig vernieuwing en differentiatie tot stand te brengen. Daarom hebben enkele gelijkgestemde corporaties het initiatief genomen om samen aan de slag te gaan met thema's die breed leven in de samenleving. Thema's zijn onder andere: verduurzaming van de woningvoorraad, inkoop en maatwerk voor bewoners. Veel richt zich op samen kennis delen en inkopen. Er is een goed lopend opleidingsprogramma (PE) voor bestuurders en RvC. De corporaties die betrokken zijn bij Lente: Alwel, Area, Brabant Wonen, Casade, Stadlander, Tiwos, WonenBrebreg en Zayaz.

#### **Aedes**

Alwel is lid van Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties. Bestuurder mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft zitting in het Algemeen Bestuur van Aedes.

#### **Groene Huisvesters**

Alwel is lid van de Groene Huisvesters, een samenwerking tussen twintig woningcorporaties, Aedes, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, Woonbond en VNG, gericht op het faciliteren van de verduurzaming van het woningbezit van corporaties, het delen van kennis op dit vlak en het mogelijk clusteren van de vraag op dit vlak. Bestuurder de heer K.M.A. van Dongen is voorzitter van het bestuurdersoverleg van de Groene Huisvesters.

#### **Netwerk Conceptueel Bouwen**

Alwel is lid van het Netwerk Conceptueel Bouwen. Dit netwerk richt zich op het bevorderen van de kennis over en toepassing van conceptueel bouwen. Bestuurder K.M.A. van Dongen is lid van het bestuur van het NCB.

## **Klik voor Wonen**

Ons online woonruimteverdeelsysteem loopt al jaren via Klik voor Wonen. Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, Avoord, WonenBreburch, Laurentius, Woonkwartier, Woonvizeer, Thuisvester en Mooiland. De toewijzing van woningen wordt gezamenlijk geregeld.

## **Breda**

### **Consortium Spoorzone**

Deze samenwerking is erop gericht om met lokale ontwikkelende bouwers een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Spoorzone. In 2017 is met de gemeente de afspraak uitonderhandeld over de rol van dit consortium in de herontwikkeling van de locatie Klavers-Janssen in Belcrum. In 2018 e.v. wordt de ontwikkeling ter hand genomen. Uiteindelijk worden daar de te realiseren sociale huurhuizen door ons afgenomen.

### **Kences**

Kences is het kenniscentrum studentenhuysvesting en samenwerkingsverband van studentenhuysvesters in Nederland. De Kences-deelnemers huysvesten samen ruim 76.000 studenten. De Kences-deelnemers werken samen op de volgende gebieden: belangenbehartiging, kennisontwikkeling, kennisdeling en inkoop.

### **Stedelijke Geschillencommissie Breda**

De Stedelijke Geschillencommissie Breda behandelt klachten over Klik voor Wonen, Laurentius, WonenBreburch en Alwel. Huurders kunnen een klacht indienen als er sprake is van een conflict met een van deze organisaties. De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie.

## **Etten-Leur**

### **Klachtencommissie Etten-Leur**

De Klachtencommissie is een onafhankelijke commissie en huurders kunnen hier een klacht indienen als ze het niet eens zijn met de uitkomst van de interne klachtenprocedure.

## **Roosendaal**

### **Stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland**

Stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland is eigenaar van en onderhoudt en beheert standplaatsen en huurwoonwagens in West-Brabant en Midden- en Noord-Zeeland. Het betreft 243 standplaatsen en 50 huurwoonwagens en zijn te vinden in Roosendaal, Woensdrecht, Halderberge, Moerdijk, Vlissingen, Middelburg, Goes, Schouwen-Duiveland, Tholen en Reimerswaal. De activiteiten concentreren zich op het beheer en onderhoud van woonwagenlocaties en het woon- en leefklimaat op de locaties.

### **Regionale Geschillencommissie**

De regionale Geschillencommissie behandelt klachten over Klik voor Wonen, Zuidwest Wonen, Stadlander, WSG, Woonkwartier, Woningstichting Woensdrecht en AlleeWonen. Huurders kunnen een klacht indienen als er sprake is van een conflict met een van deze organisaties. De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie, hun uitspraken zijn bindend.

## 8. We zijn een flexibele, leergierige organisatie

Het is een hele omslag om van twee organisaties naar één te gaan. In 2018 hebben we dan ook veel aandacht besteed aan het wennen aan elkaar en een weg vinden in het organiseren van het werk samen. We wilden zoveel mogelijk goede dingen van beide organisaties tot uitdrukking laten komen in de nieuwe organisatie Alwel.

De organisatorische doelstellingen voor 2018 waren:

- Op 16 april werken alle medewerkers vanuit hun nieuwe functie en plek.
- Eind 2018 ligt het ziekteverzuim onder 4%.
- Alle medewerkers hebben deelgenomen aan het teamontwikkelprogramma.
- Eind 2018 is de pilot zelfsturing voor de afdeling Strategie en Waardesturing geëvalueerd.

### Nieuwe functie en plek

We stelden ons ten doel om op 16 april 2018 alle medewerkers vanuit hun nieuwe functie en plek werkzaam te hebben. Dit hebben we gerealiseerd.

### Ziekteverzuim

We streefden naar een ziekteverzuim eind 2018 van onder de 4%. Het verzuimpercentage is gedaald van 5,94% naar 4,89%. Het verzuimpercentage van de maand december was 3,68%. We hebben te maken met nogal wat lang verzuim. Dat is verzuim dat we niet echt kunnen beïnvloeden. Leidinggevenden hebben extra aandacht voor collega's in ziekteverzuim.

### Teamontwikkelprogramma

Het samenvoegen van twee organisaties naar één vraagt onder andere aandacht voor het creëren van verbondenheid van de medewerkers met de nieuwe organisatie. Samen bouwen we aan de nieuwe corporatie Alwel. Daarbij hebben we oog voor de sturingsprincipes en de principes voor houding en gedrag, die we in het ondernemingsplan vaststelden.

In 2018 hebben we een teamontwikkelprogramma gerealiseerd dat veel aandacht heeft voor de ontwikkeling van medewerkers in hun nieuwe rol en de nieuw samengestelde teams. Er is plaats voor het wennen aan tijd- en plaatsonafhankelijk werken, zo nodig het ontwikkelen van competenties passend bij nieuwe functies en het onder de knie krijgen van nieuwe werkprocessen. In de teamontwikkelplannen was ook aandacht om de kernwaarden te laden en vertalen. Andere belangrijke aandachtspunten waren omgevingsgericht werken, Lean en professioneel opdrachtgeverschap. Alle medewerkers zijn in de gelegenheid gesteld om een Lean-ontwikkelprogramma te volgen.

Expeditie Loopbaan wordt sinds 2017 frequent ingezet voor medewerkers en is voor iedereen beschikbaar. Denk hierbij aan coaching, matching en loopbaanonderzoeken.

### Pilot zelfsturing

Bij het samenvoegen van twee organisaties besloten we het team Strategie en Waardesturing zelforganiserend te maken. De medewerkers in dit team bepalen zelf de doelen van het team, de werkwijze en de inzet van de teamleden. Het team is samen verantwoordelijk voor het bepalen van taken en activiteiten en coördineren dit ook samen.

## 9. Bedrijfsvoering

### 9.1 Inleiding

#### Samenvatting

##### Jaarresultaat

Over het boekjaar 2018 heeft Alwel een resultaat geboekt van € 294 miljoen. Van dit positieve resultaat is het grootste deel (€ 268 miljoen) toe te schrijven aan waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit gedeelte van het resultaat zit dus in de stenen - de woningen die worden verhuurd - en zal niet worden gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen en de huren voor de doelgroep bereikbaar houdt.

##### Scheidingsvoorstel

Alle woningcorporaties, dus ook Alwel, hebben voor 1 januari 2017 een scheidingsvoorstel bij de Autoriteit woningcorporaties 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.

##### Toezicht

In 2018 heeft met de Aw afstemming plaatsgevonden over de financiering van Buurtsport en de opzet van het Maatwerkfonds woonlastenaanpak in Etten-Leur. Begin 2019 heeft de Aw een positieve beoordeling over het kalenderjaar 2018 afgegeven aan Alwel. Bij de beoordeling doet de Aw onderzoek naar governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit.

De andere toezichthouder, het WSW, ziet Alwel als een corporatie met een gemiddelde financiële positie met een grote volkshuisvestelijke opgave. Deze zienswijze sluit aan bij hetgeen Aw in zijn beoordelingsbrief heeft opgenomen.

##### Investeringen

Alwel staat er financieel goed voor, maar 'vaart scherp aan de wind'. Dit komt omdat de Loan-to-Value onder druk komt te staan doordat de verwachting is dat er komende jaren veel geïnvesteerd gaat worden in betaalbaarheid en beschikbaarheid (nieuwbouw) en ook in duurzaamheid. Daarnaast komt Alwel vanaf 2018 in een betalende VPB positie.

Voor de primaire doelgroep is gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid in plaats van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

##### Organisatieontwikkeling

Alwel handelt vanuit het optimaliseren van de klantwaarde en werkt omgevingsgericht. Processen standaardiseren we met oog voor situaties die maatwerk vragen. Intern is aandacht voor de ontwikkeling en vitaliteit van medewerkers.

## 9.2 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.

	2018 (*€1.000)		2017 (*€1.000)	
<b>Operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huurontvangsten	155.391		153.714	
Vergoedingen	7.518		8.721	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	1.256		2.695	
Ontvangen interest	9		29	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		164.174		165.159
<i>Uitgaven:</i>				
Erfpacht	0		0	
Betalingen aan werknemers	15.739		15.518	
Onderhoudsuitgaven	32.811		29.373	
Overige bedrijfsuitgaven	22.849		26.833	
Betaalde interest	37.085		36.978	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.556		91	
Verhuurdersheffing	16.090		14.732	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	816		1.206	
Vennootschapsbelasting	0		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		126.947		124.731
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>37.228</b>		<b>40.428</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.914		10.319	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.355		4.800	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0		0	
Verkoopontvangsten grond	0		403	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		4.184	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		11.269		19.706
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	20.511		12.523	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.432		17.983	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0		0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0		73	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	7.109		7.068	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	20		0	
Investerings overig	301		1.441	
Herclassificatie	0		0	
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		38.374		39.087
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<b>-27.784</b>		<b>-19.379</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	0		5.627	
Ontvangsten overig	0		638	

Uitgaven verbindingen	0		-5.116	
Uitgaven overig	0		-10.525	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0		-9.377
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-27.784</b>		<b>-28.756</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	45.000		37.500	
Nieuwe ongeborgde leningen				
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	-63.552		-43.950	
Aflossing ongeborgde leningen	-5.017		-0	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-23.569</b>		<b>-6.450</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>-14.125</b>		<b>5.222</b>
Geldmiddelen per 1 januari		18.568		13.346
Geldmiddelen per 31 december		4.443		18.568

De totale kasstroom is € 19,3 miljoen lager dan in 2017. Kort samengevat:

	2018 (*€1.000)	2017 (*€1.000)
Kasstroom uit operationele activiteiten	37.228	40.428
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-27.784	-28.756
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-23.569	-6.450
	-14.125	5.222

De afname van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 3,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door enerzijds een toename van de onderhoudskosten met € 3,4 miljoen, een saneringsheffing van € 1,5 miljoen (in 2017 geen saneringsheffing) en een stijging van de verhuurdersheffing met € 1,4 miljoen. Anderzijds zijn de overige bedrijfsuitgaven met € 4,0 miljoen afgenomen.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten is per saldo nagenoeg hetzelfde gebleven als die van 2017.

De fors lagere kasstroom uit financieringsactiviteiten is vooral toe te schrijven aan dat er in verhouding in 2018 (t.o.v. 2017) meer is afgelost op bestaande leningen dan dat er nieuwe leningen zijn aangetrokken.

### Prognose kasstroom 2019 – 2023 (x € 1.000)

	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.165	31.609	35.646	37.064	34.796
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.989	-59.838	-62.304	-62.470	-61.015
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-26.494	-32.045	-20.567	-3.192	-13.260
Saldo (cumulatief)	-27.854	-88.128	-135.353	-163.951	-203.430

Op basis van de begroting 2019 en de meerjarenprognose is begin 2019 het treasuryjaarplan opgesteld. In het treasury jaarplan is nog geen rekening gehouden met herfinanciering of nieuw aan te trekken leningen. Dit is de reden waarom de financieringskasstromen, maar ook de totale kasstroom, negatief zijn.

De totale investeringskasstroom over de periode 2019 t/m 2023 is € 273 miljoen. Dit is exclusief de extra investeringen m.b.t. verduurzaming in bestaande woningen vanuit de in 2018 opgestelde Routekaart naar CO2-neutraal woningbezit in 2050. De verwachting is dat hiervoor een additionele investering van € 278 miljoen nodig is voor de komende 5 jaar.

De financiering is afgestemd op onze investeringsactiviteiten en de doelstelling om de LTV en schuldrest per vhe binnen de door ons gestelde normen te brengen. Vanuit het optimaliseren van de rentelasten is dit een gewenste ontwikkeling. De beschikbaarheid van kort geld (korte negatieve-standen) is geborgd middels een rekening courant overeenkomst met de BNG en Rabobank van € 10,9 miljoen voor onbepaalde tijd.

In onderstaande tabel is de kasstroomrealisatie 2018 vergeleken met de in de begroting 2018 geprognosticeerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2018 geprognosticeerd op € 37,9 miljoen. De realisatie is € 37,2 miljoen.

Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2018 van stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de operationele kasstroom en de ICR van Alwel een stijgende ontwikkeling kennen volgens de meerjarenprognose.

### Kasstroomoverzicht begroting 2018-2022 (x € 1.000)

	Begroting	Realisatie	Begroting 2018			
	2018	2018	2019	2020	2021	2022
Kasstroom operationele activiteiten	37.882	37.228	40.299	40.329	42.746	44.184
ICR	2,11	2,06	2,10	2,16	2,20	2,27



## 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.

	2018 (*€1.000)	2017 (*€1.000)
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huren	155.966	153.862
Vergoedingen	8.334	8.417
Netto verkoopresultaat	718	1.446
Wijziging onderhanden werk	0	930
Geactiveerde productie	944	396
Overige	2.888	2.742
<b>TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>168.850</b>	<b>167.793</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	2.038	2.356
Overige waardeveranderingen	11.010	26.093
Bijzondere waardeverminderingen vlottende activa	393	363
Personeelskosten	15.602	15.451
Lasten onderhoud	33.834	28.370
Leefbaarheid	776	980
Leveringen en diensten	8.604	8.773
Overige bedrijfslasten	34.711	33.464
<b>TOTAAL BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>106.968</b>	<b>115.850</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	268.435	92.739
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>330.317</b>	<b>144.682</b>
<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>		
Rentebaten	348	425
Rentelasten	-35.334	-36.514
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>295.331</b>	<b>108.593</b>
Belastingen	-977	-6.916
Resultaat deelneming	19	21
<b>JAARRESULTAAT</b>	<b>294.373</b>	<b>101.698</b>

Het bedrijfsresultaat in 2018 is € 330 miljoen. Dit is € 185 miljoen hoger dan in 2017. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door de 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed'. In deze post wordt de waardeontwikkeling (marktwaaarde in verhuurde staat) van het vastgoed in exploitatie verantwoord. In 2018 is de waarde van het vastgoed in exploitatie harder gestegen dan in 2017. Het verschil is € 176 miljoen. Dit gedeelte van het resultaat (€ 268 miljoen) niet worden gerealiseerd omdat

Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen en de huren voor de doelgroep bereikbaar houdt (zie paragraaf Herwaarderingsreserve op p. 67 voor de nadere analyse).

De bedrijfsopbrengsten zijn licht gestegen en de bedrijfslasten zijn per saldo gedaald. Echter de onderhoudslasten zijn, relatief gezien, sterk toegenomen. Dit wordt gecompenseerd door een daling van de 'overige waardeveranderingen'.

## Geconsolideerde balans

	31-12-2018	31-12-2017
<b>ACTIVA</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>1.607</b>	<b>2.009</b>
<b>Vastgoedbeleggingen:</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.551.352	2.271.339
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	291.925	276.612
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	104.317	104.886
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.275	16.263
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	364	253
	<b>2.956.233</b>	<b>2.669.353</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>6.137</b>	<b>7.884</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>8.991</b>	<b>5.066</b>
<b>Voorraden</b>	<b>3.493</b>	<b>3.505</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>4.953</b>	<b>4.233</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>4.443</b>	<b>18.568</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.985.857</b>	<b>2.710.618</b>
	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.925.058</b>	<b>1.630.685</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>13.331</b>	<b>9.285</b>
<b>Langlopende schulden:</b>		
Leningen kredietinstellingen/overheid	860.988	878.487
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	104.042	105.118
Overige schulden	209	206
	<b>965.239</b>	<b>983.811</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>82.229</b>	<b>86.837</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.985.857</b>	<b>2.710.618</b>

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal) is 64% (2017: 60%). De toename van de solvabiliteit is volledig toe te wijzen aan de toename van de waarde van het vastgoed.

## 9.3 Ontwikkeling activa

### Mutatie vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2018	2018	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.321.181	275.740	1.596.921
Cumulatieve herwaardering	1.054.212	60.834	1.115.046
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-104.054	-59.961	-164.015
Boekwaarde per 1 januari (subtotaal)	2.271.339	276.613	2.547.952
<b>Mutaties:</b>			
Aankopen			
Nieuwbouw	19.830	0	19.830
Investeringen (1)	10.078	41	10.119
Verkopen	-2.033	-2.418	-4.451
Herclassificatie van daeb naar niet-daeb	2.372	0	2.372
Herclassificatie van niet-daeb naar daeb	3.243	-2.608	634
Herwaardering marktwaarde	208.749	14.261	223.010
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	37.774	6.035	43.809
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>280.013</i>	<i>15.311</i>	<i>295.324</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.374.884	273.746	1.648.530
Cumulatieve herwaardering	1.262.962	75.096	1.338.057
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.494	-56.917	-143.411
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.551.352</b>	<b>291.925</b>	<b>2.843.277</b>

### Marktwaarde

Alwel hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek volgt de netto contante waarde methode (DCF-methode). Door Alwel wordt jaarlijks een taxateur ingeschakeld om 1/3 deel van de woningen en 100% van het niet-DAEB vastgoed, zorgvastgoed en studenteneenheden te taxeren. Voor de niet-getaxeerde objecten wordt door Alwel de marktwaarde volgens het Handboek bepaald, waarbij de taxateur een aannemelijkheidsverklaring afgeeft.

De totale waarde van de woningportefeuille (geconsolideerd) is met € 295 miljoen gestegen naar een waarde van € 2.843 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11,6%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuw integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde.

Omdat de doelstelling van Alwel is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie een zeer beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat een klein 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.

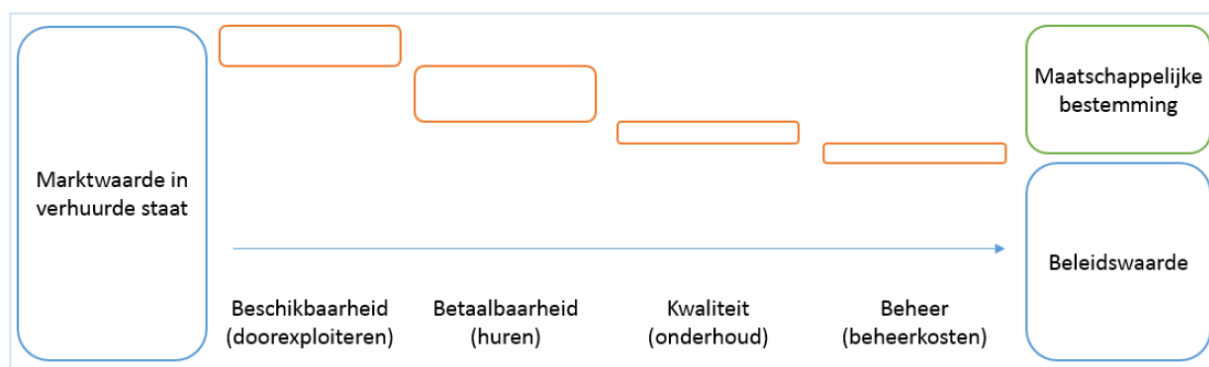
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 1.531.772.618. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 226.060.378. 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:

	31-12-2018 (*€1.000)	
Marktwaarde verhuurde staat		2.837.640*
beschikbaarheid (doorexploiteren)	-330.909	
betaalbaarheid (huren)	-536.476	
kwaliteit (onderhoud)	-194.242	
Beheer (beheerkosten)	-18.181	
Subtotaal		-1.079.808
Beleidswaarde 31-12-2018		1.757.832

(\* verschil met balans betreft koop goedkoop eenheden die niet zijn meegenomen in de marktwaardeberekening)

De overgang naar beleidswaarde heeft – doordat deze afgeleid is van de marktwaarde - voor Alwel een fors positief effect op de LTV. In de meerjarenbegroting 2019 beweegt de LTV zich rond de interne norm van 70%. Door de sterke stijging van de marktwaarde in 2018 bedraagt de LTV op basis van de beleidswaarde eind 2018 52%.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor onder andere de LTV vast te stellen. WSW en Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in de deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Het risico is dat Aw en WSW het normenkader in het komende jaar gaan bijstellen op basis van de ontwikkeling van de beleidswaarde in de gehele sector. Bijstelling van de norm kan de investeringscapaciteit beperken. Alwel dient deze ontwikkelingen nauwlettend te volgen.

### Herwaarderingsreserve

<b>Stand herwaarderingsreserve per 31-12-2017</b>	1.069.336
Voorstel resultaatbestemming 2017	68.833
Herwaarderingsreserve VOV voormalig WEL	1.525
<b>Stand herwaarderingsreserve per 31-12-2018 (voor resultaatbest)</b>	1.139.694
<b>Mutaties 2018 (resultaatbestemming)</b>	
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.351
Toename a.g.v. stijging marktwaarde	243.223
Afname a.g.v. daling marktwaarde	-19.676
Overige mutaties	2.254
<b>Stand herwaarderingsreserve per 31-12-2018 (na resultaatbest)</b>	1.363.145

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.

## 9.4 Ontwikkeling passiva

### Eigen vermogenspositie

Het eigen vermogen per 31 december 2018 bedraagt € 1.925 miljoen (2017: € 1.631 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 2018 ad € 294 miljoen. Het positieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de marktwaarde in verhuurde staat van € 268 miljoen.

Het bestuur van Alwel heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit- en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.080 miljoen.

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen door de volkshuisvestelijke doelstellingen van Alwel niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De omvang van het eigen vermogen op korte en middellange termijn is voldoende om financiële risico's te kunnen opvangen.

Zie ook de paragraaf Beleidswaarde (p. 65) inzake marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

## Vreemd vermogenspositie

Eind 2018 heeft Alwel voor een bedrag van € 906 miljoen (31-12-2017: € 930 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Van dit bedrag moet € 45 miljoen binnen 1 jaar worden afgelost.

Bijna alle leningen van Alwel (enkelvoudig) zijn geborgd door het WSW. In de geconsolideerde cijfers ultimo 2018 zijn ook 4 leningen opgenomen (elk groot € 5 miljoen) die de Alwel Diensten (dochteronderneming, uitsluitend Niet-DAEB bezit) heeft afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Deze leningen zijn niet geborgd door het WSW. Voor deze leningen zijn wel zekerheden als bankhypotheek en verpanding van huurvorderingen afgegeven, uitsluitend van complexen die eigendom zijn van Alwel Diensten.

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.

## 9.5 Fiscale paragraaf

### Vennootschapsbelasting

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (vooralsnog) € 25.331.342. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2018 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2018 bedraagt € 4.920.000.

### Latenties

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

De eerste latentie wordt gevormd over de fiscale waardering van de leningen o/g tegen de marktwaarde. Commercieel worden deze tegen de nominale waarde gewaardeerd en daardoor ontstaat een actieve latentie van ongeveer € 1.285.000.

De tweede latentie wordt gevormd door het verschil tussen fiscale waardering en commerciële waardering van de verkopen van woningen voor de komende 5 jaar. Deze latentie is in totaal € 924.000,-.

De derde latentie wordt gevormd voor de restant beschikbare verliescompensatie. Ultimo 2018 heeft Alwel geen compensabele verliezen meer. Een latentie compensabele verliezen is derhalve eind 2018 niet meer aan de orde.

De vierde latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel waardoor en over het jaar 2018 een latentie van € 5.446.000,- is ontstaan.

Totaal ontstaat zo de actieve latentie van € 7.655.000. Ultimo 2017 bedroeg deze latentie € 3.713.000 waardoor er een bate van € 3.943.000 in de jaarrekening is verwerkt.

## Gevolgen resultatenrekening

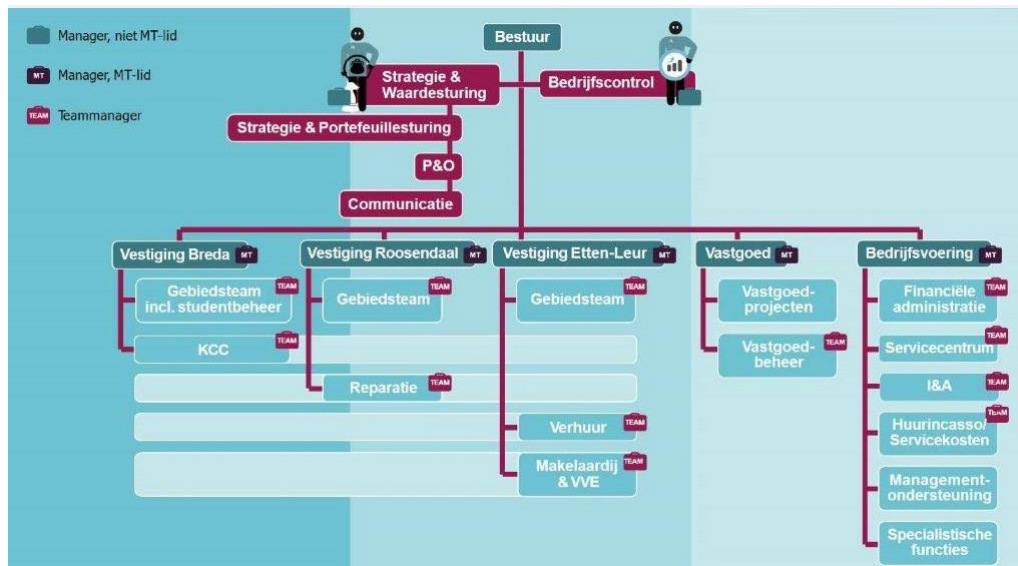
In de resultatenrekening is er een belastinglast van € 977.000 verantwoord.

<b>Acute belastinglast (te betalen)</b>	4.920.000
Mutatie latenties (bate)	-/-
	3.943.000
<b>Belastinglast in de resultatenrekening</b>	977.000

## 9.6 Organisatie

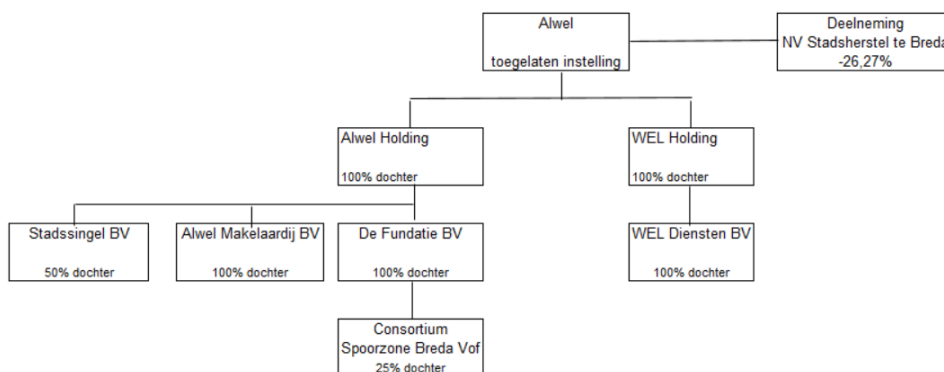
### Organogram

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



### Nevenstructuur

Juridische structuur Alwel plus zeggenschap



## Organisatieontwikkeling

2018 stond vooral in het teken om de fusie tussen AlleeWonen en WEL verder uit te werken. Dit bestond onder andere uit Interne verhuizingen, afstemmen van processen, samenvoegen van administraties en rapportages.

Alwel stelt de klant centraal en wil daarbij continu verbeteren. Daarom heeft Alwel de leanfilosofie omarmd. Continu verbeteren is een middel geworden om onze klantdienstverlening steeds te verbeteren. Er wordt daarnaast in de organisatie gestuurd op omgevingsgericht werken, waarbij er aan de hand van vraagstukken verbinding gezocht wordt met andere afdelingen, maar ook met andere externe organisaties.

## Kengetallen personeel

Bij Alwel waren in 2018 gemiddeld 249 werknemers in dienst (2017: 260). Het aantal fulltime equivalenten (FTE's) bedroeg in 2018 gemiddeld 222 (2017: 232).

De uitsplitsing FTE's naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2018	2017
Bestuur/ Management	9,0	8,0
Exploitatie	139,9	147,9
Projectontwikkeling	7,2	3,7
Bedrijfsvoering	43,7	48,8
Strategie & Waardesturing	19,4	11,7
Control	3,0	2,0
Organisatie en communicatie	0,0	9,9
Gemiddeld	222,2	232,0

In 2018 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage (12-maandelijks voortschrijdend gemiddelde) van 4,89% waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel. Op deze categorie hebben we helaas niet altijd invloed. We zien in 2018 wel een dalende lijn in het verzuimpercentage. Dat is een mooi resultaat, gezien het fusiejaar.

In 2019 zetten we diverse instrumenten in om verder te werken aan het verlagen van het verzuimpercentage.

## 9.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2018	2017
1. Woningen/woongebouwen	21.824	21.809
2. Intramuraal	54	611
3. Kamers in intramurale gebouwen	701	
4. Kamers	521	543
5. Parkeergelegenheden	2.069	2.130
6. Maatschappelijk vastgoed	81	40
7. Bedrijfsruimte	143	205
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>25.402</b>	<b>25.338</b>

Bedrijfsvoering	2018	2017
1. Personeelslasten per vhe	614	610
2. Beheerskosten per vhe	696	702
3. Netto operationele kasstroom per vhe	1.466	1.596
4. Rente per vhe	1.377	1.424
5. Huuropbrengsten per vhe	6.140	6.072



6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	114	109
7. Rendement vreemd vermogen	3,86%	3,90%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,45%	0,96%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2018	2017
1. Goedkope woningen	3.175	3.394
2. Betaalbare woningen	13.724	13.997
3. Bereikbare woningen	3.727	3.197
4. Vrij sector woningen	1.198	1.221
5. Huur per woning waarderingspunt	3,66	3,65
6. Huur in % maximaal	73,00%	73,00%
7. Woningwaarderingpunten per woning	151	150

Continuïteit en liquiditeit	2018	2017
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,16	0,30
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	64,47%	60,16%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balanstotaal)	64,92%	60,50%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	10,10%	5,10%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	15,52%	6,25%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,86%	3,90%
7. ICR	2,06	2,12
8. Loan to Value (marktwaarde)	32%	36%
9. Loan to Value Daeb beleidswaarde	52%	-

Balans en resultatenrekening per vhe (in euro's)	2018	2017
1. Eigen vermogen	74.680	64.357
2. Voorziening	525	366
3. Onderhoud	1.332	1.120
4. Leefbaarheid	31	39
5. Jaarresultaat	10.485	4.014
6. Huuropbrengst per maand	512	506
7. Schuldrest per woning	41.536	42.645
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq middelen	41.332	41.793
9. Schuldrest per vhe	35.685	36.705

## 9.8 Financieel meerjarenperspectief Alwel

De basis voor onze meerjarenbegroting is het verstevigen van onze financiële positie, waarbij we ook blijven investeren in de kwaliteit én betaalbaarheid van onze huurwoningen. We gaan uit van een inflatievolgend huurbeleid en hebben voor 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor onze primaire doelgroep doorberekend; ook voor de jaren na 2018 hebben wij deze lijn als Alwel in onze meerjarenprognoses doorgezet.

De komende 5 jaar worden in totaal 830 woningen opgeleverd, waarvan 119 nieuwbouw huurwoningen en 32 nieuwbouw koopwoningen in 2019. Verder krijgen de komende 5 jaar 2.130 woningen een grootonderhoudsgreep, waarvan 193 woningen in 2019. De totale investeringskasstroom in 2019 bedraagt € 51,2 miljoen.

De LTV (o.b.v. beleidswaarde) voor het DAEB-bezit is in 2023 64,7% (norm =70%). Ook de ICR blijft ruim binnen de kaders. In 2023 is deze 2,02 (norm = 1,80).

De solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) blijft in 2023 met 61,1% ruim boven de norm van 50%. Hieronder geven we kort aan welke doelstellingen er gesteld zijn en wat de prognose voor Alwel is voor 2019.

Omschrijving	Meerjaren- doelstelling	Prognose 2019
Balans: Solvabiliteit minimaal	50%	61,5%
Schuld per woning maximaal	€ 37.500	€ 39.300,- De schuld per gewogen vhe voldoet niet aan de interne norm, maar blijft wel onder de signaleringsnorm van het WSW (€ 45.000)
Loan to value maximaal (o.b.v. beleidswaarde)	70%	52% De LTV voldoet aan de interne kaderstelling.



Samen werken aan  
wonen en wijken

# Jaarrapport Alwel 2018

## Jaarrekening

29 april 2019

## Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans per 31 december 2018 .....	79
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018 .....	81
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018 (directe methode).....	83
<b>1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....</b>	<b>85</b>
1.1 Algemeen .....	85
1.2 Activiteiten.....	85
1.3 Fusie.....	85
1.4 Presentatiewijziging.....	86
1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .	86
1.6 Stelselwijziging .....	87
1.7 Oordelen en schattingen .....	87
1.8 Consolidatiegrondslagen .....	87
1.9 Groepsverhoudingen.....	88
1.10 Overige verbindingen .....	89
1.11 Salderen .....	89
1.12 Financiële instrumenten.....	89
<b>2. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening.....</b>	<b>90</b>
2.1 Immateriële vaste activa.....	90
2.2 Vastgoedbeleggingen.....	90
2.3 Materiële vaste activa .....	92
2.4 Financiële vaste activa .....	92
2.5 Voorraden .....	93
2.6 Vlottende vorderingen .....	94
2.7 Liquide middelen.....	94
2.8 Voorzieningen .....	94
2.9 Langlopende schulden.....	95
2.10 Kortlopende schulden .....	96
2.11 Belastingen.....	96
<b>3. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening.....</b>	<b>97</b>
3.1 Algemeen .....	97
3.2 Belastingen.....	99
3.3 Toerekening baten en lasten .....	99
3.4 Aandeel in resultaat van deelnemingen .....	100
<b>4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht.....</b>	<b>101</b>
<b>5. Toelichting op de geconsolideerde balans.....</b>	<b>102</b>
5.1 Immateriële vaste activa (software) .....	102
5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	104
5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	114
5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	114
5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	115
5.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen .....	116
5.7 Deelnemingen.....	116
5.8 Latente belastingvorderingen.....	116
5.9 Overige vorderingen .....	117
5.10 Vastgoed bestemd voor verkoop .....	117
5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop .....	118
5.12 Overige voorraden .....	118
5.13 Huurdebiteuren .....	118
5.14 Overige vorderingen .....	119
5.15 Overlopende activa .....	119
5.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings .....	120
5.17 Overige voorzieningen .....	120
5.18 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen.....	121

5.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	122
5.20	Overige schulden .....	122
5.21	Schulden aan de overheid .....	123
5.22	Schulden aan kredietinstellingen .....	123
5.23	Schulden aan leveranciers.....	123
5.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen .....	123
5.25	Overlopende passiva .....	124
6.	Financiële instrumenten .....	125
6.1	Algemeen .....	125
6.2	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's.....	125
6.3	Reële waarde .....	127
7.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen .....	129
7.1	Voorwaardelijke verplichtingen .....	129
7.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen .....	129
7.3	Meerjarige financiële verplichtingen .....	131
7.4	Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening .....	131
8.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	132
8.1	Huuropbrengsten .....	132
8.2	Opbrengsten servicecontracten.....	132
8.3	Lasten servicecontracten.....	132
8.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	132
8.5	Lonen en salarissen.....	133
8.6	Pensioenlasten.....	133
8.7	Lasten onderhoudsactiviteiten .....	135
8.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	135
8.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	136
8.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	136
8.11	Toegerekende organisatiekosten .....	136
8.12	Toegerekende financieringskosten.....	136
8.13	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille .....	136
8.14	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	138
8.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	138
8.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.....	138
8.17	Opbrengsten overige activiteiten .....	138
8.18	Kosten overige activiteiten .....	138
8.19	Overige organisatiekosten.....	139
8.20	Leefbaarheid.....	139
8.21	Belastingen.....	140
8.22	Aandeel in resultaat van deelnemingen .....	140
9.	Enkelvoudige balans per 31 december 2018 .....	141
10.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018 .....	143
11.	Toelichting op de enkelvoudige balans .....	145
11.1	Software .....	146
11.2	Deab en niet-Daeb in exploitatie en ontwikkeling .....	146
11.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	147
11.4	Deelnemingen in groepsmaatschappijen .....	148
11.5	Andere deelnemingen .....	148
11.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen .....	148
11.7	Latente belastingvordering(en) .....	148
11.8	Overige vorderingen .....	148
11.9	Vorraden .....	148
11.10	Huurdebiteuren .....	149
11.11	Overige vorderingen .....	149

11.12	Overlopende activa .....	149
11.13	Liquide middelen.....	150
11.14	Overige reserves .....	150
11.15	Herwaarderingsreserve .....	150
11.16	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen .....	151
11.17	Overige voorzieningen .....	151
11.18	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen.....	152
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	153
11.20	Schulden aan overheid.....	153
11.21	Schulden aan kredietinstellingen.....	153
11.22	Schulden aan leveranciers.....	154
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen .....	154
11.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen .....	154
11.25	Overlopende passiva.....	154
<b>12.</b>	<b>Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening .....</b>	<b>155</b>
12.1	Huuropbrengsten .....	155
12.2	Opbrengsten servicecontracten.....	155
12.3	Lasten servicecontracten.....	155
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	155
12.5	Lonen en salarissen.....	156
12.6	Pensioenlasten.....	156
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	156
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	157
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	157
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	157
12.11	Toegerekende organisatiekosten.....	157
12.12	Toegerekende financieringskosten.....	157
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	159
12.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	159
12.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV .....	160
12.16	Opbrengsten overige activiteiten .....	160
12.17	Kosten overige activiteiten .....	160
12.18	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa .....	160
12.19	Overige organisatiekosten.....	160
12.20	Leefbaarheid.....	161
12.21	Accountantskosten.....	161
12.22	Belastingen.....	162
12.23	Aandeel in resultaat deelnemingen.....	162
12.24	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen .....	162
12.25	Enkelvoudige balans Daeb 2018 .....	165
12.26	Enkelvoudige balans Niet-Daeb 2018 .....	167
12.27	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb 2018.....	169
12.28	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-Daeb 2018.....	171
12.29	Daeb kasstroomoverzicht 2018 (directe methode).....	173
12.30	Niet-Daeb kasstroomoverzicht 2018 (directe methode).....	175
	<b>Ondertekening van de jaarrekening.....</b>	<b>177</b>
	<b>Overige gegevens</b>	
	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....</b>	<b>178</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
5.1	Software	1.607	2.009
		<b>1.607</b>	<b>2.009</b>
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
5.2	DAEB vastgoed in exploitatie	2.551.352	2.271.339
5.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	291.925	276.612
5.3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	104.317	104.886
5.4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.639	16.516
		<b>2.956.233</b>	<b>2.669.353</b>
	<b>Materiële vaste activa</b>		
5.5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.137	7.884
		<b>6.137</b>	<b>7.884</b>
	<b>Financiële vaste activa</b>		
5.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	316	334
5.7	Andere deelnemingen	610	590
5.8	Latente belastingvordering(en)	7.655	3.713
5.9	Overige vorderingen	410	429
		<b>8.991</b>	<b>5.066</b>
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>2.972.968</b>	<b>2.684.312</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
	<b>Voorraden</b>		
5.10	Vastgoed bestemd voor verkoop	2.236	2.294
5.11	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.107	1.023
5.12	Overige voorraden	150	188
		<b>3.493</b>	<b>3.505</b>
	<b>Vorderingen</b>		
5.13	Huurdebiteuren	2.284	1.484
5.14	Overige vorderingen	371	1.092
5.15	Overlopende activa	2.298	1.657
		<b>4.953</b>	<b>4.233</b>
	<b>Liquide middelen</b>	<b>4.443</b>	<b>18.568</b>
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>12.889</b>	<b>26.306</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>2.985.857</b>	<b>2.710.618</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
	<b>Groepsvermogen</b>		
	Eigen vermogen	1.925.058	1.630.685
		<b>1.925.058</b>	<b>1.630.685</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
5.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.005	6.062
5.17	Overige voorzieningen	3.326	3.222
	Totaal voorzieningen	<b>13.331</b>	<b>9.284</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
5.18	Schulden/leningen overheid	52.091	53.923
5.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	808.897	824.564
5.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	104.042	105.118
5.20	Overige schulden	209	206
	Totaal langlopende schulden	<b>965.239</b>	<b>983.811</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
5.21	Schulden aan overheid	1.832	1.763
5.22	Schulden aan kredietinstellingen	43.663	49.785
5.23	Schulden aan leveranciers	5.377	8.292
5.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.411	1.431
5.25	Overlopende passiva	24.946	25.567
	Totaal kortlopende schulden	<b>82.229</b>	<b>86.838</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>2.985.857</b>	<b>2.710.618</b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

Functioneel model

(x € 1.000)

		2018	2017
8.1	Huuropbrengsten	155.966	153.772
8.2	Opbrengsten servicecontracten	7.414	8.173
8.3	Lasten servicecontracten	-7.950	-7.847
8.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.038	-9.759
8.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.954	-33.067
8.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.721	-22.131
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	83.717	89.141
8.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	4.181
8.10	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.250
8.11	Toegerekende organisatiekosten	0	-70
8.12	Toegerekende financieringskosten	0	-23
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	0	838
8.13	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.131	14.648
8.13	Toegerekende organisatiekosten	-41	-110
8.13	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.901	-12.371
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	1.189	2.167
8.14	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.522	-26.721
8.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	267.929	91.491
8.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	506	1.248
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	256.913	66.018
8.17	Opbrengst overige activiteiten	1.509	1.377
8.18	Kosten overige activiteiten	-2.321	-2.494
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	-812	-1.117
8.19	Overige organisatiekosten	-5.823	-6.432
8.20	Leefbaarheid	-4.866	-5.910
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>330.318</b>	<b>144.705</b>

		2018	2017
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>330.318</b>	<b>144.705</b>
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	347	433
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-35.334	-36.546
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-34.987</b>	<b>-36.112</b>
	Resultaat voor belastingen	295.331	108.593
8.21	<b>Belastingen</b>	<b>-977</b>	<b>-6.916</b>
	Resultaat na belastingen	294.354	101.677
8.22	<b>Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>19</b>	<b>21</b>
	<b>Groepsresultaat na belastingen</b>	<b>294.373</b>	<b>101.698</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

(x € 1.000)

	2018	2017
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	155.391	153.714
Vergoedingen	7.518	8.721
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.256	2.695
Ontvangen interest	9	29
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>164.174</i>	<i>165.159</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	15.739	15.518
Onderhoudsuitgaven	32.811	29.373
Overige bedrijfsuitgaven	22.849	26.833
Betaalde interest	37.086	36.978
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.556	91
Verhuurdersheffing	16.090	14.732
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	816	1.206
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>126.947</i>	<i>124.731</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>37.227</b>	<b>40.428</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.783	10.320
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	5.807	4.800
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	403
(Des)investeringenontvangsten overig	0	4.185
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>10.590</i>	<i>19.708</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	20.511	12.523
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.432	17.982
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	73
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	7.109	7.068
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	20	0
Investeringen overig	301	1.441
Herclassificatie	0	0
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>38.373</i>	<i>39.087</i>
<b>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-27.783</b>	<b>-19.379</b>

	2018	2017
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	5.627
Ontvangsten overig	0	638
Uitgaven verbindingen	0	-5.116
Uitgaven overig	0	-10.526
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>-9.377</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-27.783</b>	<b>-28.756</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	37.500
Nieuwe ongeborgde leningen		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-63.552	-43.950
Aflossing ongeborgde leningen	-5.017	-0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-23.569</b>	<b>-6.450</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-14.125</b>	<b>5.222</b>
Geldmiddelen per 1 januari	18.568	13.346
Geldmiddelen per 31 december	4.443	18.568

# 1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

## 1.2 Activiteiten

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

## 1.3 Fusie

Stichting AlleeWonen is per 1 januari 2018 gefuseerd met Woningstichting Etten-Leur. Bij deze juridische fusie was Stichting AlleeWonen de verkrijgende Woningcorporatie en was Woningstichting Etten-Leur de verdwijnende woningcorporatie. Door de fusie heeft Stichting AlleeWonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende woningcorporatie verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2018.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen van de nieuwe woningcorporatie zijn reeds toegepast in de afzonderlijke jaarrekeningen 2017 van de gefuseerde corporaties, derhalve is geen sprake van een stelselwijziging in verband met harmonisatie van grondslagen. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn gebaseerd op de jaarrekeningen van de gefuseerde corporaties over het verslagjaar 2017.

De balans en resultaatrekening van Stichting AlleeWonen en Woningstichting Etten-Leur zijn geconsolideerd volgens de methode 'Pooling of Interest' (samensmelting van belangen). De cijfers over 2017 zouden er dan als volgt uit zien:

x € 1.000,-

Balans en Resultaatrekening geconsolideerd	AlleeWonen 2017	WEL 2017	2017
Immateriele activa	949	1.060	2.009
Materiele vaste activa	5.034	5.001	10.035
Vastgoedbeleggingen	1.941.609	725.593	2.667.202
Financiële vaste activa	2.892	2.158	5.050
Vorraden	3.199	306	3.505
Vorderingen	13.548	630	14.178
Liquide middelen	8.333	10.217	18.550
<b>Totaal Activa</b>	<b>1.975.564</b>	<b>744.965</b>	<b>2.720.529</b>
Eigen vermogen	1.200.825	429.860	1.630.684
Voorzieningen	6.856	2.429	9.286
Langlopende schulden	727.798	265.997	993.795
Kortlopende schulden	40.085	46.679	86.764
<b>Totaal Passiva</b>	<b>1.975.564</b>	<b>744.965</b>	<b>2.720.529</b>

x € 1.000,-

Resultaatrekening geconsolideerd	AlleeWonen 2017	WEL 2017	Alwel 2017
Huuropbrengsten	115.262	38.510	153.772
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	59.028	21.392	80.420
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.156	16.862	66.018
Resultaat na belastingen	76.103	25.212	101.315

De cijfers kunnen onderling licht afwijken van de huidige balans en resultaatrekening 2017. Dit komt door aanpassingen in rubricering bij het samenvoegen van de balansen en resultatenrekeningen van beide fusiepartijen.

De kosten die beide fusiepartijen gemaakt hebben, die als fusiekosten gemarkeerd kunnen worden, zijn € 1.520.894,- over 2018.

Woningstichting Etten-Leur had op de balans per 31-12-2017 geen herwaarderingsreserve gevormd voor de VOV woningen. Dit is aangepast in de jaarrekening 2018 (in de vergelijkende cijfers). Dit betreft een verschuiving tussen de overige reserves en de herwaarderingsreserve van € 1.525.000,-.

#### 1.4 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2017 was het ERP systeem verantwoord onder de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie. Vanaf de jaarrekening 2018 wordt deze software verantwoord onder de immateriële vaste activa. De vergelijkende cijfers (€2.009.000) zijn in de jaarrekening 2018 aangepast.

#### 1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

## 1.6 Stelselwijziging

### Toelichting functionele indeling

Voor de winst- en verliesrekening is vanuit SBR Wonen de handleiding functionele indeling 2018 beschikbaar gesteld. Alwel volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening. De handleiding 2018 is op enkele onderdelen aangepast. Alwel kiest ervoor om de handleiding integraal toe te passen. Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2018) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft Alwel de aanpassing verwerkt als stelselwijziging (en daarmee de vergelijkende cijfers aangepast).

(in euro's)

Post	Vergelijkende cijfers 2017 in jaarrekening 2018	Vergelijkende cijfers 2017 in jaarrekening 2017	Mutatie
Toegerekende organisatie kosten verhuur en beheer	9.759.351	20.243.703	-10.484.352
Toegerekende organisatie kosten onderhoud	5.493.517	3.726.467	1.767.050
Toegerekende organisatie kosten leefbaarheid	4.416.159	2.236.266	2.179.893
Toegerekende overige organisatie kosten	6.348.983	501.768	5.847.215
Toegerekende overige activiteiten	949.014	0	949.014
Toegerekende organisatie kosten verkopen	43.885	302.705	-258.820
<b>Toegerekende organisatie kosten Totaal</b>	<b>27.010.909</b>	<b>27.010.909</b>	<b>0</b>

De wijziging van het rangschikken van de hierboven vermelde posten heeft geen impact op het vermogen noch op het resultaat.

Volgens de richtlijnen moeten kosten van afdeling zoals Bedrijfscontrol, Bestuur, Management en Financiën drukken op de post Toegerekende overige organisatie kosten. In 2017 werd deze post ten laste van Toegerekende organisatiekosten kosten verhuur en beheer gebracht. Dit is al een verschuiving van € 5,6 mln. Verder zijn er in 2017 te weinig kosten toegerekend aan onderhoud en leefbaarheid. Ook deze kosten stonden bij Verhuur en Beheer. Dit is een verschuiving van € 3,8 mln.

## 1.7 Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

## 1.8 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.

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

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

## 1.9 Groepsverhoudingen

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

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

### Geconsolideerde groepsmaatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Alwel Holding B.V.	Roosendaal	100%	Holdingactiviteiten
WEL Holding B.V.	Etten-Leur	100%	Holdingactiviteiten
Alwel Makelaardij B.V.	Roosendaal	100%	Dienstverlening
WEL Diensten B.V.	Etten-Leur	100%	Vastgoedexploitatie
De Fundatie B.V.	Roosendaal	100%	Projectontwikkeling

### Joint ventures

De proportioneel geconsolideerde maatschappijen betreffen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Stadssingel B.V.	Breda	50%	Vastgoedexploitatie
VOF Consortium Spoorzone Breda	Breda	25%	Projectontwikkeling

### Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

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

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



## 1.10 Overige verbindingen

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

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

## 1.11 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerde 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 gesaldeerde en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## 1.12 Financiële instrumenten

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

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

### Primaire financiële instrumenten

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

### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

## 2. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

### 2.1 Immateriële vaste activa

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

### 2.2 Vastgoedbeleggingen

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

##### Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Het scheidingsvoorstel is leidend geweest voor de classificatie van het vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

##### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Onderhoud**

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

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Alwel hanteert in haar beleid nog de streefhuur zoals de fusiepartners hanteerden, wat neer komt op 77% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alwel hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De gemiddelde onderhoudslast (dagelijks en planmatig onderhoud) van de komende 10 jaar, conform de meerjaren onderhoudsbegroting, wordt opgenomen in de beleidswaarde.
  - b. De verdeling van de onderhoudslasten per object wordt gerelateerd aan de VEX-normen welke gehanteerd zijn in de marktwaardebepaling.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de directe operationele

lasten exploitatie in bezit in de resultatenrekening. Alwel hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. De verdeling van de deze last vindt plaats door middel van zogenaamde kostenfactoren.
- b. Bij de directe operationele lasten exploitatie wordt de verhuurderheffing in mindering gebracht

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Alwel heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

## **2.3 Materiële vaste activa**

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen, en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

## **2.4 Financiële vaste activa**

### **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

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

### **Andere deelnemingen**

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Alwel geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een

voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

### **Latente belastingvorderingen**

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente 2,72%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente en bestaat uit de voor stichting Alwel geldende rente voor langlopende leningen (3,63%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

### **Leningen u/g**

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

### **Overige vorderingen**

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

## **2.5 Voorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

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

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

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

## Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## 2.6 Vlottende vorderingen

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

## 2.7 Liquide middelen

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

## 2.8 Voorzieningen

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

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

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

### Voorziening voor latente belastingverplichtingen

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

verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

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

### Overige voorzieningen

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

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

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

De voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde.

### Voorziening pensioenen

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

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

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

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

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

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

## 2.9 Langlopende schulden

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

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

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

## **2.10 Kortlopende schulden**

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

## **2.11 Belastingen**

### **Acute belastingen**

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

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



## 3. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

### 3.1 Algemeen

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

#### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

#### Opbrengsten servicecontracten

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

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

#### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

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

### Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

### Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

### Lonen, salarissen en sociale lasten

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

### **Pensioenlasten**

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

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Leefbaarheid**

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

### **Financiële baten en lasten**

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

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

## **3.2 Belastingen**

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

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

Stichting Alwel heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **3.3 Toerekening baten en lasten**

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

### **3.4 Aandeel in resultaat van deelnemingen**

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

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

## 4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

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

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

## 5. Toelichting op de geconsolideerde balans

### Vaste activa

#### 5.1 Immateriële vaste activa (software)

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

	2018
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	6.820
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.811
Boekwaarde	2.009
Mutaties:	
Investerings (1)	0
Afschrijvingen	-402
Totaal van de mutaties	-402
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	6.820
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.213
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.607</b>

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

#### Afschrijvingen

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

- Software: 5 jaar

### Vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt

(x € 1.000):

	2018	2017
DAEB vastgoed in exploitatie	2.551.352	2.271.339
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	291.925	276.613
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	104.317	104.886
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.639	16.516
<b>Totaal</b>	<b>2.956.233</b>	<b>2.669.354</b>

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2018	2018	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.321.181	275.740	1.596.921
Cumulatieve herwaardering	1.054.212	60.834	1.115.046
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-104.054	-59.961	-164.015
Boekwaarde per 1 januari	2.271.339	276.613	2.547.952
<b>Mutaties:</b>			
Nieuwbouw	19.830	0	19.830
Investeringen (1)	10.078	41	10.119
Verkopen	-2.033	-2.418	-4.451
VOV woningen in exploitatie genomen	2.372	0	2.372
Herclassificatie van niet-daeb naar daeb	3.243	-2.608	634
Herwaardering marktwaarde	208.749	14.262	223.010
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	37.774	6.035	43.809
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>280.013</i>	<i>15.312</i>	<i>295.325</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.374.884	273.746	1.648.530
Cumulatieve herwaardering	1.262.962	75.096	1.338.058
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.494	-56.917	-143.411
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.551.352</b>	<b>291.925</b>	<b>2.843.277</b>

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.338.057.416. Deze heeft voor € 1.262.961.715 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 75.095.701 op het niet-DAEB-vastgoed.

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

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

	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	2018	2018	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	104.615	33.801	913
Cumulatieve herwaardering	270	-17.538	-660
Boekwaarde per 1 januari	104.885	16.263	253
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen (1)	-5.596	27.931	231
Desinvesteringen	886	0	0
Overboekingen	0	-29.198	110
Waardeveranderingen	4.142	-6.721	0
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	0	-230
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>-568</i>	<i>-7.988</i>	<i>111</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	99.906	10.668	364
Cumulatieve herwaardering	4.411	-2.393	0
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>104.317</b>	<b>8.275</b>	<b>364</b>

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

Verloop van de eenheden Vastgoed verkocht onder Voorwaarden	2018
Aantal eenheden per 1 januari	697
Terug aankopen	-38
Verkopen	7
<b>Aantal eenheden per 31 december</b>	<b>666</b>

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

### 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 gehanteerd met uitzondering van onderstaande vrijheidsgraden. De toegepaste vrijheidsgraden zijn vastgesteld in overleg met de externe taxateur:

ALWEL	ALWEL					
Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek			Full Waardering		
Woningen	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt			nvt		
Markthuurstijging	conform inflatie			conform inflatie		
Markthuur	€ 703,58	€ 110,40	€ 1.923,33	€ 692,72	€ 0,01	€ 1.628,00
Exit Yield	6,72%	0,00%	14,53%	6,35%	0,00%	12,66%
Leegwaardestijging	2,17%	2,00%	4,60%	2,17%	2,00%	4,60%
Leegwaarde	€ 160.141	€ -	€ 448.073	€ 147.443	€ -	€ 612.000
Disconteringsvoet	7,35%	6,58%	7,72%	6,59%	4,83%	8,81%
Mutatie- en verkoopkans	10,10%	2,00%	98,88%	8,46%	3,20%	51,28%
Onderhoud	€ 920,71	€ 283,52	€ 1.122,57	€ 959,34	€ 40,13	€ 2.544,66
Technische splitsingskosten	nvt			€ 28,70	€ -	€ 344,16
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	€ 2,95	€ -	€ 1.122,43	€ 2,95	€ -	€ 1.122,43
exploitatie scenario	Doorexploiteren of uitponden			doorexploiteren of uitponden		
	Parameter handboek			Full Waardering		
Parkeren	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid				niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast
Markthuurstijging	conform inflatie			conform inflatie		
Markthuur	€ 51,00	€ -	€ 185,70	€ 54,17	€ 5,00	€ 400,00
Exit Yield	3,96%	0%	5,53%	5,45%	0,00%	7,25%
Leegwaardestijging	2,07%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde	€ 11.267	€ 2.576	€ 187.501	€ 10.626	€ 3.000	€ 350.000
Disconteringsvoet	6,58%	6,55%	6,64%	7,01%	6,80%	7,29%
Mutatie- en verkoopkans	10,80%	2,00%	16,41%	10,61%	2%	16,53%
Onderhoud	€ 100,22	€ 47,04	€ 169,11	€ 85,25	€ 41,01	€ 316,96
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	uitponden			doorexploiteren of uitponden		



BOG	Parameter handboek			Full Waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid				nvt		
Markthuurstijging	2,04%	1,60%	2,50%	1,90%	1,00%	1,90%
Markthuur	€ 84,99	€ -	€ 137,50	€ 84,95	€ 0,01	€ 137,50
Exit Yield	10,44%	6,63%	23,40%	9,22%	1,00%	17,50%
Disconteringsvoet	8,84%	8,57%	9,47%	8,66%	6,77%	10,89%
Onderhoud	€ 7,55	€ 5,45	€ 8,92	€ 7,07	€ 0,57	€ 14,04
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

BOG harde huren	Parameter handboek			Full Waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt			nvt		
Markthuurstijging	1,90%	1,00%	2,00%	1,89%	1,00%	1,90%
Markthuur	€ 80,90	€ 57,00	€ 104,63	€ 80,90	€ 57,00	€ 104,63
Exit Yield	10,12%	8,21%	11,04%	8,64%	6,04%	13,53%
Disconteringsvoet	8,82%	8,71%	8,86%	7,71%	6,75%	9,50%
Onderhoud	€ 8,26	€ 5,56	€ 8,85	€ 5,77	€ 4,02	€ 6,82
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

Impact hantering vrijheidsgraden	ALWEL diensten					
	Parameter handboek			Full Waardering		
Woningen	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid				nvt		
Markthuurstijging	conform inflatie			conform inflatie		
Markthuur	€ 989,99	€ 676,95	€ 1.405,77	€ 1.018,68	€ 792,00	€ 1.406,00
Exit Yield	5,26%	4,51%	5,92%	5,40%	5,15%	5,72%
Leegwaardestijging	2,17%	2,00%	4,60%	2,17%	2,00%	4,60%
Leegwaarde	€ 271.204	€ 171.895	€ 506.518	€ 245.938	€ 182.500	€ 475.500
Disconteringsvoet	7,22%	7,22%	7,22%	6,10%	5,65%	6,51%
Mutatie- en verkoopkans	14,90%	3,67%	11,70%	7,29%	5,05%	9,47%
Onderhoud	€ 966,69	€ 817,91	€ 992,87	€ 1.089,08	€ 984,67	€ 1.298,70
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	uitponden			doorexploiteren of uitponden		

	Parameter handboek			Full Waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
<b>Parkeren</b>						
Schematische vrijheid						
Markthuurstijging	conform inflatie			conform inflatie		
Markthuur	€ 58,68	€ -	€ 90,00	€ 68,91	€ 60,00	€ 75,00
Exit Yield	6,55%	6,55%	6,55%	7,13%	7,00%	7,25%
Leegwaardestijging	2,07%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde	€ 8.130	€ 7.212	€ 8.757	€ 10.268	€ 7.000	€ 12.500
Disconteringsvoet	4,91%	4,65%	5,16%	6,85%	6,85%	6,85%
Mutatie- en verkoopkans	9,80%	8,60%	11,80%	9,93%	9,80%	11,80%
Onderhoud	€ 51,45	€ 51,45	€ 51,45	€ 68,91	€ 60,00	€ 75,00
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

	Parameter handboek			Full Waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
<b>BOG</b>						
Schematische vrijheid						
Markthuurstijging	2,04%	1,60%	2,50%	1,85%	1,70%	1,90%
Markthuur	€ 121,46	€ 110,45	€ 127,16	€ 121,46	€ 110,45	€ 127,16
Exit Yield	8,73%	8,72%	8,74%	8,50%	8,19%	8,81%
Disconteringsvoet	8,71%	8,71%	8,71%	8,23%	8,00%	8,45%
Onderhoud	€ 5,56	€ 5,56	€ 5,56	€ 6,84	€ 6,77	€ 6,88
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

### Markthuur

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

### Leegwaarde

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

### Leegwaardestijging

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

### Disconteringsvoet

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

De drie hoofdonderdelen vanuit het handboek; risicovrije rentevoet, de vastgoedsector specifieke opslag en de opslag voor het object- en marktrisico vormen de basis voor de disconteringsvoet. Deze worden aangevuld met de parameter locatie, die een extra kwalificatie geeft van de buurt en de kwaliteit van de woning vanuit het energielabel. Deze extra parameters worden meegenomen in de bepaling van de disconteringsvoet waardoor er een grotere spreiding ontstaat.

### **Exit yield**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van de interne taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.

### **Mutatiekans doorexploiteren**

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

### **Verkoopkans uitponden**

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

### **Erfpacht**

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor uitsluitend het object aan de Pater Damiaanstraat in Roosendaal. De jaarlijkse erfpacht is opgenomen en in de uitpondvariant is de oppervlakte van het perceel vermenigvuldigd met een actuele (geschatte) grondwaarde. In het contract is niets opgenomen over een afkoop of een inflatie verhoging.

### **Onderhoud**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 voor wat betreft het instandhoudingsonderhoud. Het mutatie onderhoud wordt gedefinieerd als één norm per eenheid per mutatie voor de gehele DCF periode waarbij een verschil wordt gemaakt in het doorexplotatie- en uitpondscenario. In overleg met de externe taxateur zijn de normgetallen vastgesteld waarbij gekeken is naar de kosten van Alwel.

### **Complexindeling**

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

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

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

Parameters woonegelegenheden	ALWEL				
	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (Breda)	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten Leur)	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Studenten)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 989	€ 1.048	€ 1.077	€ 1.106	€ 1.134
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 951	€ 1.007	€ 1.035	€ 1.063	€ 1.090
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 474	€ 502	€ 516	€ 530	€ 543
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	nvt				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 935	€ 961	€ 987	€ 1.012
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 702	€ 722	€ 741	€ 760
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 199	€ 211	€ 217	€ 222	€ 228
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 663	€ 702	€ 722	€ 741	€ 760
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	€ 449	€ 461	€ 474	€ 486
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	€ 440	€ 453	€ 465	€ 477
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 403	€ 415	€ 426	€ 438	€ 449
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 395	€ 406	€ 418	€ 429	€ 440
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,9160%	0,9160%	0,9160%	0,9160%	0,9160%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1086%	0,1086%	0,1086%	0,1086%	0,1086%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,9450%	0,9450%	0,9450%	0,9450%	0,9450%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Oosterhout	0,1156%	0,1156%	0,1156%	0,1156%	0,1156%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1096%	0,1096%	0,1096%	0,1096%	0,1096%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,1111%	0,1111%	0,1111%	0,1111%	0,1111%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregeuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 533	€ 548	€ 563	€ 577
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	€ 91	€ 94	€ 96	€ 99	€ 101
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	nvt				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7,07	€ 7,49	€ 7,70	€ 7,90	€ 8,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 9,00	€ 9,53	€ 9,80	€ 10,06	€ 10,31
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
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%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,2243%	0,2243%	0,2243%	0,2243%	0,2243%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1847%	0,1847%	0,1847%	0,1847%	0,1847%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,2960%	0,2960%	0,2960%	0,2960%	0,2960%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Oosterhout	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1709%	0,1709%	0,1709%	0,1709%	0,1709%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	nvt				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 57,32	€ 60,70	€ 62,40	€ 64,09	€ 65,69
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 106,07	€ 112,33	€ 115,47	€ 118,59	€ 121,56
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26,00	€ 26,75	€ 27,50	€ 28,25	€ 28,95
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37,00	€ 38,07	€ 39,14	€ 40,20	€ 41,20
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 533	€ 548	€ 563	€ 577
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt				
Verkoopkosten per eenheid	€ 518	€ 533	€ 548	€ 563	€ 577
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,77	€ 6,11	€ 6,28	€ 6,45	€ 6,61
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,80	€ 11,44	€ 11,76	€ 12,07	€ 12,38
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters woongelegenheden	ALWEL diensten				
	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (Breda)	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten Leur)	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Studenten)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	nvt				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.089	€ 1.153	€ 1.186	€ 1.218	€ 1.251
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	nvt				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	nvt				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 935	€ 961	€ 987	€ 1.014
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 702	€ 722	€ 741	€ 761
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 199	€ 211	€ 217	€ 222	€ 228
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 663	€ 702	€ 722	€ 741	€ 761
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	€ 449	€ 461	€ 474	€ 486
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	€ 440	€ 453	€ 465	€ 477
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 403	€ 415	€ 426	€ 438	€ 449
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 395	€ 406	€ 418	€ 429	€ 440
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1086%	0,1086%	0,1086%	0,1086%	0,1086%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Oosterhout	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	nvt				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	nvt				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregeuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 533	€ 548	€ 563	€ 577
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	nvt				
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	nvt				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,84	€ 7,24	€ 7,45	€ 7,65	€ 7,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 9,00	€ 9,53	€ 9,80	€ 10,06	€ 10,31
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1847%	0,1847%	0,1847%	0,1847%	0,1847%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Oosterhout	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	nvt				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	nvt				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 44,25	€ 46,86	€ 48,17	€ 49,47	€ 50,71
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 100,29	€ 106,21	€ 109,18	€ 112,13	€ 114,93
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26,00	€ 26,75	€ 27,50	€ 28,25	€ 28,95
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37,00	€ 38,07	€ 39,14	€ 40,20	€ 41,20
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 533	€ 548	€ 563	€ 577
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt				
Verkoopkosten per eenheid	€ 518	€ 533	€ 548	€ 563	€ 577
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en zijn vastgelegd.

### Schattingen

Inherent aan het maken van schattingen is dat er schattingonzekerheid 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 schattingonzekerheid is daarmee inherent aan het taxeren van vastgoed.

## Herclassificatie/herkwalificatie

X € 1.000

	<b>31.12.2018</b>
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	634
<b>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	
Aantal verhuureenheden	17
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	2.745
Effect op toename herwaarderingsreserve	271
Effect op afname herwaarderingsreserve	0
	<b>271</b>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	271
	<b>271</b>
<b>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	
Aantal verhuureenheden	12
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	1.616
Effect op toename herwaarderingsreserve	364
Effect op afname herwaarderingsreserve	0
	<b>364</b>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	364
	<b>364</b>

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

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

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.480 mln (2017: € 3.376 mln).

### Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 1.531.772.618. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 226.060.378.

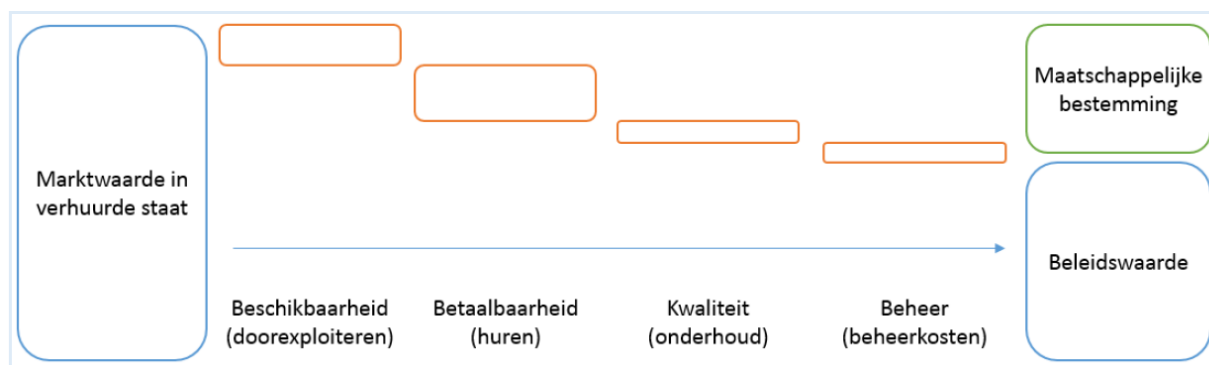
Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.



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:



### Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000,-)

Specificatie marktwaarde	Afslag	Effect op marktwaarde
<b>Marktwaaarde verhuurde staat</b>		<b>2.837.640</b>
Beschikbaarheid (doorexploteeren)	-330.909	
Betaalbaarheid (huren)	-536.476	
Kwaliteit (onderhoud)	-194.24	
Beheer (beheerkosten)	-18.181	
Subtotaal		-1.079.808
<b>Beleidswaarde</b>		<b>1.757.832</b>

### Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 144.576 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 77.198 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 88.732 lager

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

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

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

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-18	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen			
2019	102	16.101	19.735
2020 tot en met 2023	69	11.725	15.192
<b>Totaal</b>	<b>171</b>	<b>27.826</b>	<b>34.927</b>

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-18	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed			
Woningen	15	3.126	3.442
Commerciële ruimten	10	2.110	2.232
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>5.236</b>	<b>5.674</b>

#### Verstrekte zekerheden

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

Voor de door het WSW 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.

### 5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2018 zijn 7 woningen (2017:21 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2018 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018 666 (2017: 697).

Tevens zijn ultimo 2018 8 woningen opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

### 5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 109.812 (2017: € 109.812) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

## Materiële vaste activa

### 5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2018
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	26.495
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-18.611
Boekwaarde	<b>7.884</b>
Mutaties:	
Investeringen (1)	282
Desinvesteringen	0
Herwaarderingen	-629
Afschrijvingen	-1.400
Totaal van de mutaties	<b>-1.747</b>
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	26.777
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-20.640
<b>Boekwaarde</b>	<b>6.137</b>

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

#### Afschrijvingen

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

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

#### Actuele waarde

De WOZ waarde van de bedrijfsterreinen en de kantoorpanden bedraagt € 6.848.000.  
(2017: € 6.531.000).

In 2017 is het kantoorpand Laan van Brabant 50 van Stichting AlleeWonen afgewaardeerd naar marktwaarde. Het kantoorpand van Woningstichting Etten-Leur is in 2017 niet afgewaardeerd op marktwaarde. De reden hiervoor is dat het nog in onderzoek was hoe en of het pand nog als kantoorpand gebruikt zou gaan worden. In 2018 is het gebruik van het kantoorpand duidelijk geworden en afgewaardeerd naar marktwaarde. Dit heeft in 2018 tot een afwaardering geleid van € 701.730,-.

## Financiële vaste activa

### 5.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop van deze post is als volgt

(x € 1.000):

	Boek waarde 1-1-2018	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boek waarde 31-12-2018
Lening Stadssingel	334	0	18	0	0	316
<b>Totaal</b>	<b>334</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>316</b>

Onder de "Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen" is een lening ad € 316.190 (2017: € 333.690) opgenomen aan Stadssingel B.V. inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. Op deze lening rust een hypotheek. De rente op deze lening bedraagt 0,07%.

### 5.7 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt

(x € 1.000):

	Boekwaarde 1-1-2018	Aan-/verkopen	Resultaat/ dividend deelname	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2018
Stadsherstel	590	0	19	0	610
<b>Totaal</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>610</b>

### 5.8 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

(x € 1.000):

	2018	2017
Leningen	1.285	2.161
Afschrijvingspotentieel	5.446	-
Vastgoed in exploitatie	924	-
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	1.551
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.655</b>	<b>3.712</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

(x € 1.000):

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Leningen	-	7.620	7.620	1.595	1.285
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-	31.131	31.131	6.664	5.446
Vastgoed in exploitatie	116.171	121.417	5.246	1.117	924
					<b>7.655</b>

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1.569.451 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 9.375.891 (2017: € 3.762.774).

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa in exploitatie en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 19,2 mio.

### Vastgoed in exploitatie

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van complexen bestemd voor verkoop is een latente belastingvordering van € 0,9 mio (2017: - € 0,05 mio) in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

## 5.9 Overige vorderingen

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

	2018	2017
Waarborgsommen	45	25
Koopstart	365	404
	<b>410</b>	<b>429</b>

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

	2018	2017
Waarborgsommen		
<i>Stand 1 januari</i>	25	25
Toevoegingen/verminderingen	20	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>45</b>	<b>25</b>

	2018	2017
Koopstart		
<i>Stand 1 januari</i>	404	404
Toevoegingen/verminderingen	-39	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>365</b>	<b>404</b>

## Vlottende activa

### Voorraden

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

	2018	2017
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.236	2.294
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.107	1.023
Overige voorraden	150	188
	<b>3.493</b>	<b>3.505</b>

## 5.10 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

## 5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit  
(x € 1.000):

	2018	2017
Onderhanden werk	1.107	1.023

## 5.12 Overige voorraden

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

Deze post bestaat uit  
(x € 1.000):

	2018	2017
Voorraden	150	188

## Vorderingen

Deze post bestaat uit  
(x € 1.000):

	2018	2017
Huurdebiteuren	2.284	1.484
Overige debiteuren	371	1.092
Overige overlopende activa	2.298	1.657
<b>Totaal</b>	<b>4.953</b>	<b>4.233</b>

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

## 5.13 Huurdebiteuren

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

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

	2018	2017
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.591	2.903
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.307	-1.419
	<b>2.284</b>	<b>1.484</b>

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

	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	1.419	1.998
Onttrekking	-505	-967
Dotatie	393	388
<b>Stand 31 december</b>	<b>1.307</b>	<b>1.419</b>

## 5.14 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Totaal overige vorderingen	371	1.092

## 5.15 Overlopende activa

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Totaal overlopende activa	2.298	1.657

## Liquide middelen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Kas	0	2
Bank	4.443	18.566
<b>Totaal</b>	<b>4.443</b>	<b>18.568</b>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de groep.

## Groepsvermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 1.925.058.192 (2017: € 1.630.684.849). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 1.338 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 1.115 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 449 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Alwel. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## Voorzieningen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Voorziening onrendabele investeringen DAEB vastgoed	10.005	6.062
Overige voorzieningen	3.326	3.222
	<b>13.331</b>	<b>9.284</b>

### 5.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	Vastgoed in ontwikkeling
Stand 1 januari 2018	6.062
Toevoegingen	8.848
Vrijval	-4.905
<b>Stand 31 december 2018</b>	<b>10.005</b>
looptijd < 1 jaar	10.005
looptijd > 5 jaar	0

### 5.17 Overige voorzieningen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	31-12-2018	31-12-2017
Voorziening jubilea	472	337
Voorziening loopbaan-ontwikkelbudget	675	706
Ongerealiseerde intercompany resultaten	2.179	2.179
	<b>3.326</b>	<b>3.222</b>

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

	Jubileumuitkeringen	
	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	337	284
Dotatie	154	106
Onttrekking	-19	-53
<b>Stand 31 december</b>	<b>472</b>	<b>337</b>
Waarvan:		
looptijd < 1 jaar	37	12
looptijd > 5 jaar	435	325

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



De specificatie van de voorziening loopbaan-ontwikkelbudget is als volgt (x € 1.000):

	Loopbaan-ontwikkelbudget	
	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	706	0
Dotatie	0	706
Vrijval	-19	0
Onttrekking	-12	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>675</b>	<b>706</b>
Looptijd voorziening is 5 jaar	675	706

De voorziening loopbaan-ontwikkelbudget wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

## Langlopende schulden

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid		3.87	44.021	8.070	52.091
Schulden/leningen kredietinstellingen		3.61	747.903	60.994	808.897
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV					104.042
Overige schulden					209
<b>Totaal</b>					<b>965.239</b>

	2017	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid		3.87	46.156	7.767	53.923
Schulden/leningen kredietinstellingen		3.58	731.034	98.530	829.564
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV					105.118
Overige schulden					206
<b>Totaal</b>					<b>988.811</b>

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

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 125..

### 5.18 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
<i>Stand 1 januari</i>	55.686	874.348	930.034
Nieuwe leningen		45.000	45.000
Aflossingen	-1.763	-66.789	-68.552
<b>Stand 31 december</b>	<b>53.923</b>	<b>852.559</b>	<b>906.482</b>

#### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 905 miljoen (2017 € 907 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Alwel zich verbonden het onderliggend

onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 2.551 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Daarnaast zijn er voor een bedrag €20 miljoen aan leningen zekerheden afgegeven aan de BNG.

### Aflossingssysteem

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

## 5.19 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2018	2017
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	104.615	109.521
Waardeverminderingen/vermeerderingen	503	-4.550
<b>Boekwaarde</b>	<b>105.118</b>	<b>104.971</b>
Mutaties		
Verkochte woningen	886	1.444
Teruggekochte woningen	-5.596	-6.350
Opwaarderingen	3.682	5.129
Afwaarderingen		-266
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	-48	190
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.076</b>	<b>147</b>
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	99.906	104.615
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.136	503
<b>Totaal</b>	<b>104.042</b>	<b>105.118</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 666 woningen (2017: 697) waarvan 342 huurwoningen uit bestaand bezit (2017: 353) en 324 nieuwbouw koopwoningen (2017: 344).

## 5.20 Overige schulden

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Waarborgsommen	209	206

## Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Schulden aan overheid	1.832	1.763
Schulden aan kredietinstellingen	43.663	44.785
Schulden aan leveranciers	5.377	8.292
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.411	1.431
Overlopende passiva	24.946	25.567
<b>Totaal</b>	<b>82.229</b>	<b>81.838</b>

## 5.21 Schulden aan de overheid

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen overheid	1.832	1.763

## 5.22 Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	43.663	49.785

### Zekerheden

Door de BNG (€ 10,0 miljoen) en Rabobank (€0,9 miljoen) zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,9 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd).

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 0%. De bereidstellingsprovisie is 25 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij de BNG.

## 5.23 Schulden aan leveranciers

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Schulden aan leveranciers	5.377	8.292

## 5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	4.920	0
Loonbelasting en premies sociale lasten	360	461
Omzetbelasting	958	856
Premies bedrijfsvereniging	173	114
<b>Totaal</b>	<b>6.411</b>	<b>1.431</b>

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

## 5.25 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Nog te betalen rente leningen o/g	16.022	15.777
Nog te betalen kosten	6.348	6.955
Nog te betalen facturen investeringen	1.269	1.416
Huur voorstanden	1.307	1.419
	<b>24.946</b>	<b>25.567</b>

## 6. Financiële instrumenten

### 6.1 Algemeen

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

### 6.2 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

#### Kredietrisico

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

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

#### Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 40,9 mln (2017: € 40,9 mln). Hiervan is € 30 mln een roll-over lening en € 10,9 mln rekening courant krediet. Hiervan opgenomen op 31 december 2018 € 11 mln (2017 € 18 mln).

#### Valutarisico

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

#### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

#### Rentevoet leningen met resterende looptijden

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

(x € 1.000):

Renteklasse (vastrentende leningen)							
2018	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
Restantlooptijd							
1 – 5 jaar	8.000	35.171	30.000	20.000	0	1.098	94.269
6 – 10 jaar	69.500	15.000	56.230	0	0	0	140.730
11 – 15 jaar	36.939	10.050	107.428	20.000	0	0	174.417
16 – 20 jaar	35.000	13.299	15.000	14.098	0	0	77.397
> 20 jaar	30.018	176.738	166.146	0	1.273	0	374.175
<b>Totaal</b>	<b>179.457</b>	<b>250.258</b>	<b>374.804</b>	<b>54.098</b>	<b>1.273</b>	<b>1.098</b>	<b>860.988</b>

Renteklasse (vastrentende leningen)							
2017	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
Restantlooptijd							
1 – 5 jaar	13.000	50.000	44.905	0	0	3.078	110.983
6 – 10 jaar	25.500	22.775	40.571	0	0	0	88.846
11 – 15 jaar	33.000	685	64.145	10.000	0	0	107.830
16 – 20 jaar	57.868	23.491	82.547	10.000	0	0	173.906
> 20 jaar	38.401	176.750	176.171	14.311	1.288	0	406.921
<b>Totaal</b>	<b>167.769</b>	<b>273.701</b>	<b>408.339</b>	<b>34.311</b>	<b>1.288</b>	<b>3.078</b>	<b>888.486</b>

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,81 % (2017: 3,99%) voor stichting Alwel en 5,6% (2017: 5,9%) voor WEL Diensten. De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.301 mln voor stichting Alwel en voor WEL Diensten € 24 mln. De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 142,1% (WEL Diensten 119,9%).

### Rentekasstroombisico'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 rentekasstroombisico wordt gelopen, luiden als volgt:

(x € 1.000)

(Variabel rentende leningen)							
2018	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
<b>Financiële activa</b>							
Bank	*4.443						
<b>Financiële passiva</b>							
Leningen kredietinstellingen						** 30.000	

(Variabel rentende leningen)							
2017	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
<b>Financiële activa</b>							
Bank	*18.568						
<b>Financiële passiva</b>							
Leningen kredietinstellingen						25.000	

\* Banksaldo per 31 december

\*\* Roll-over lening LBBT 7665 (€ 5 mln - 2026), 7608 (€ 5 mln - 2028), 7423 (€ 10 mln - 2026) en 7424 (€ 10 mln - 2026).

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

### Overige kasstroomrisico's leningen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (x € 1.000):

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2019	4.021	41.474	81.699
2020	4.045	28.000	51.522
2021	3.067	17.500	66.019
2022	3.192	0	96.579
2023	3.260	10.000	26.855
2024	3.394	17.500	36.267
2025	3.533	20.000	0
2026	3.438	30.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 20,5 jaar (2017: 22,2 jaar) voor stichting Alwel en 3,6 jaar voor WEL Diensten (2017 3,8 jaar).

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de roll-over leningen is gebaseerd op 1-maands EURIBOR + een opslag tussen 0,06% en 0,14%.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0,05% en de 0,59%.

### Marktrisico

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

## 6.3 Reële waarde

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

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt (x € 1.000)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
<b>Financiële activa:</b>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (exclusief derivaten)	316	334	316	334
Liquide middelen	4.443	18.568	4.443	18.568
<b>Totaal</b>	<b>4.759</b>	<b>18.902</b>	<b>4.759</b>	<b>18.902</b>
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	860.988	888.487	1.304.663	1.332.010
Kortlopende schulden (exclusief derivaten)	45.494	51.548	45.494	51.548
<b>Totaal</b>	<b>906.483</b>	<b>940.035</b>	<b>1.350.157</b>	<b>1.383.558</b>

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

#### Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

#### Langlopende schulden

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



## 7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### 7.1 Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage, zijnde 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Alwel een aangegane obligoverplichting van € 34,3 miljoen (2017: € 35,1 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### 7.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### Financiële instrumenten

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

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Alwel zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### Reële waarde van financiële instrumenten

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

#### Payers Swaps

Alwel heeft per balansdatum nog 4 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 29.000.000. De totale marktwaarde van deze 4 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 10.397.121 negatief (Ultimo 2017: € 11.441.171 negatief).

Deze zijn niet direct opeisbaar noch is er sprake van andere ontbindende voorwaarden. Met een Payers Swap wordt het renterisico beperkt zonder hiervoor al financiering aan te trekken. Een payers swap is derhalve een financieel instrument.

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

#### Juridische trajecten

Inzake het faillissement van het onderhoudsbedrijf Ambacht in 2004 loopt een rechtszaak over de door Alwel verschuldigde bedragen. In de rechtszaak is een eerste uitspraak gedaan in het voordeel van Alwel. De curator is in hoger beroep gegaan. Er is in april 2014 een uitspraak geweest in het hoger beroep. Deze is wederom in het voordeel van Alwel.

Alwel heeft hiervoor in het verleden reeds een voorziening gevormd. Naar aanleiding van de uitspraak in het hoger beroep heeft Alwel in 2018 geen verdere voorzieningen getroffen en is in afwachting van de afwikkeling door de curator.

### **Bankgaranties**

Per 31 december 2018 zijn ten behoeve van Alwel bankgaranties afgegeven ten bedrage van € 205.345 (2017: € 865.735).

### **Zekerheden**

In de leningportefeuille is een lening met een hoofdsom van € 20.000.000,- opgenomen, die WEL Diensten B.V. is verschuldigd aan de BNG. De afgegeven zekerheden ten aanzien van deze lening zijn de afgegeven bankhypotheek op de complexen Havenzicht, Turfijker, Lumenstaete en Elisabethpark en de verpanding van de huurvorderingen, die voortkomen uit de verhuur van deze complexen.

### **Verkoop woningen**

Op balansdatum zijn voor 8 verkochte woningen en 1 Koop Goedkoop met een opbrengstwaarde van per saldo € 1,7 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

### **Aansprakelijkheid VOF belangen**

De Fundatie (100% dochter van Alwel) is samen met één andere vennoot beherend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F. Als beherend vennoot is De Fundatie B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In de geconsolideerde jaarrekening is als eigen aandeel 25% van deze schulden opgenomen. Het niet in de consolidatie betrokken deel van de schulden bedraagt € 1.176.136 (€1.242.450 ultimo 2017).

### **Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW**

Alwel heeft aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor haar groepsmaatschappijen afgegeven.

### **Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid**

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

### **Aangegane verplichting lopende nieuwbouw en renovatie projecten.**

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 20,0 miljoen (2017: € 23,7 miljoen). Dit is het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

### **Vereniging van eigenaren**

Alwel is lid van verschillende verenigingen van eigenaren (VvE's). Zij betaalt bijdragen aan deze VvE's op grond waarvan later uitgaven door de VvE ten behoeve van bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud kunnen worden gedaan. De totale waarde van de reserves bedraagt € 4,6 miljoen (2017: € 4,2 miljoen).

## 7.3 Meerjarige financiële verplichtingen

### Operationele lease

Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten, het aantal leaseauto's is 38. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 9 auto's. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar waarbij de leaseverplichting over de gehele leaseperiode €739.510 is. Verder worden multifunctionals geleased voor een jaarbedrag van €28.168. De contracten hebben een looptijd van 5 jaar.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Periode <= 1 jaar	247.693	121.321
1 jaar < periode <= 5 jaar	618.573	66.039
Periode > 5 jaar		0
<b>Totaal</b>	<b>866.266</b>	<b>187.360</b>

### Huurverplichtingen

Het kantoorpand aan de Spoorstraat 200 te Breda is gehuurd voor een periode van 10 jaar, en eindigt op 30 november 2019. De jaarhuur bedraagt € 525.194. Het kantoorpand aan de Stationstraat 3<sup>E</sup> te Roosendaal wordt elk jaar met 1 jaar verlengd steeds per 1 november. De jaarhuur bedraagt € 43.621. Er wordt een parkeerterrein gehuurd aan de Markkade te Breda voor een periode van 10 jaar, en eindigt op 31 maart 2020. De jaarhuur bedraagt € 26.477. De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Periode <= 1 jaar	554.059	580.103
1 jaar < periode <= 5 jaar	6.619	507.671
Periode > 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>560.678</b>	<b>1.087.774</b>

### Kredietfaciliteiten

Alwel beschikt per 31 december 2018 over een maximale kredietfaciliteit van € 10,9 miljoen, waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Daarnaast beschikt Alwel over een viertal leningen met een totale variabele hoofdsom van € 30 miljoen met een verplichte minimale opname van € 6 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 19 miljoen nog niet benut.

## 7.4 Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

We hebben per 1 december 2018 het bezit van stichting WSG in Roosendaal qua beheer overgenomen, het betreft 564 huizen en 147 parkeerplaatsen. Per 1-1-2019 heeft Alwel het eigendom en de bijbehorende leningen van WSG overgenomen. De nominale waarde van de leningen €26,6 miljoen is gelijk aan de aanschafwaarde van het vastgoed.

## 8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 8.1 Huuropbrengsten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	139.661	136.797
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	11.471	11.389
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	969	1.889
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.336	5.406
	157.437	155.481
Huurderving wegens leegstand	-1.471	-1.709
<b>Totaal</b>	<b>155.966</b>	<b>153.772</b>

De "te ontvangen netto maandhuur" is gewijzigd als gevolg van:

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 van 1,4% (1 juli 2017: 0,5%)
- Voorraadmutaties zoals opleveringen, verkopen en aankopen.

#### 8.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.897	6.668
Vergoedingen van huurders voor warmteleveringen	1.517	1.505
<b>Totaal</b>	<b>7.414</b>	<b>8.173</b>

#### 8.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Kosten van servicecontract	6.319	5.838
Kosten van warmtelevering	1.600	1.541
Toegerekende organisatiekosten	31	468
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>7.950</b>	<b>7.847</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

#### 8.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	9.038	9.759

## 8.5 Lonen en salarissen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Lonen en salarissen	11.815	11.658
Sociale lasten	2.033	1.974
Pensioenen	1.754	1.819
Overige personeelskosten	1.008	1.694
<b>Totaal</b>	<b>16.610</b>	<b>17.145</b>

Bij de groep waren in 2018 gemiddeld 248,5 werknemers in dienst (2017: 259,9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 222,2 (2017: 232,0).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2018	2017
Bestuur/ Management	9,0	8,0
Exploitatie	139,9	148,0
Projectontwikkeling	7,2	3,7
Bedrijfsvoering	43,7	48,8
Strategie en Waardesturing	19,4	21,5
Control	3,0	2,0
<b>Totaal FTE</b>	<b>222,2</b>	<b>232,0</b>

Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

## 8.6 Pensioenlasten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
CAO-pensioenpremie SPW	1.351	1.413
Kostenindexatie boven CAO	5	6
Bijdrage aanvullende opbouw (vroeg)pensioen	398	400
<b>Totaal</b>	<b>1.754</b>	<b>1.819</b>

### Pensioenregeling bij Alwel

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 67 jaar. De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017 67 jaar en per 1 januari 2018 is deze 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre

toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

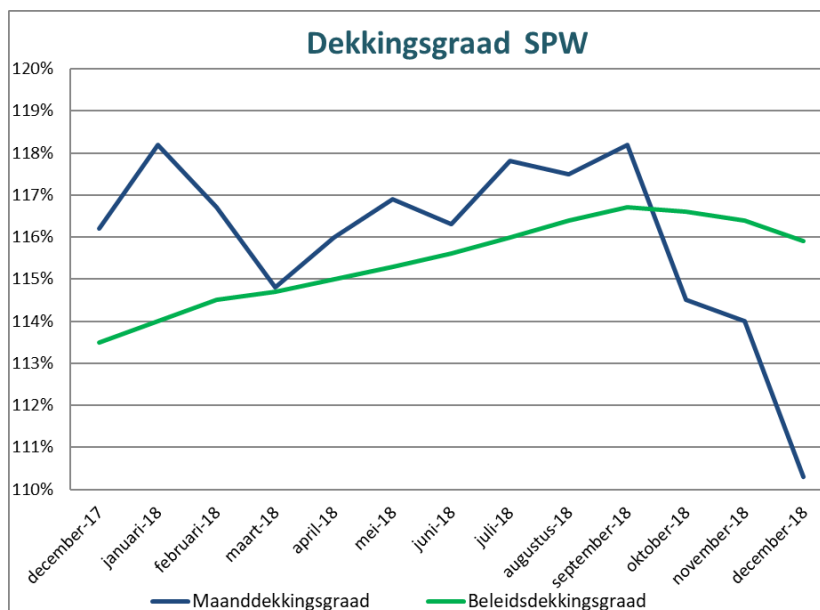
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premie-korting.

De beleidsdekkingsgraad is eind december 115,9% (2017 op 113,4%). Door marktontwikkelingen gaat de maanddekkingsgraad van 114,0% eind november naar 110,3% eind december. Het vermogen daalde en de verplichtingen stegen in de maand december 2018.

Bij een dekkingsgraad van 100% heeft SPW 100 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2018 op 125,5%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op langere termijn op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Hieronder ziet u de ontwikkeling van de maand- en beleidsdekkingsgraad van SPW over de afgelopen 12 maanden.



### Ontwikkeling dekkingsgraad onzeker

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW.

De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt.

### Ontwikkeling van het vermogen en de verplichtingen

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.

### Vermogen gestegen

De ontwikkeling van het vermogen is onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen van de marktrente en het beleggingsrendement. SPW dekt het risico van rentedalingen voor een deel af met zogeheten 'renteswaps'. De renteswap wordt in het algemeen gebruikt om renterisico's te beheersen, af te dekken of om een gewenste rentepositie in te nemen.

De waarde belegd in vastrentende waarden en in zakelijke waarden is gestegen ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 4,8% gestegen ten opzichte van eind vorige maand.

### Verplichtingen gestegen

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 2,7% gestegen ten opzichte van eind vorige maand.

### Impact UFR op de dekkingsgraad

De verplichtingen (en daarmee de dekkingsgraden) worden berekend op basis van een door de toezichthouder voorgeschreven methodiek. De maanddekkingsgraad waarbij de verplichtingen zijn gewaardeerd op basis van de marktrente (zonder UFR) bedraagt eind januari 109,2% (eind december 107,6%).

## 8.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Planmatig onderhoud	11.776	9.783
Mutatieonderhoud	8.080	7.095
Reparatieonderhoud	8.681	7.291
Contractonderhoud	3.570	2.400
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	837	808
Toegerekende organisatiekosten	5.088	5.494
Overig onderhoud	-78	196
<b>Totaal</b>	<b>37.954</b>	<b>33.067</b>

## 8.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Kosten projectontwikkeling	54	222
Dotatie dubieuze huurdebiteuren	393	317
Belastingen exploitatie	4.851	4.767
Verzekeringen	386	415
Verhuurdersheffing	16.090	14.732
Saneringssteun	1.555	0
Contributie landelijke federatie	103	109
Heffing Autoriteit woningcorporaties	145	121
Kosten VvE's	446	386
Afboeking servicekosten	0	784
Beheer bedrijfsonroerend goed	4	3
Beheer woonwagens	39	29
Overige algemene lasten	655	246
<b>Totaal</b>	<b>24.721</b>	<b>22.131</b>

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 8.9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten (x 1.000):

	2018	2017
Project Bouverijen, deelplan 2	0	72
Project Heilig Hart pastorie	0	424
Project JZOC	0	1.185
Project Lunet	0	1.900
Project Saab garage	0	600
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>4.181</b>

### 8.10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten (x € 1.000):

	2018	2017
Project Bouverijen, deelplan 2	0	-5
Project Heilig Hart pastorie	0	-328
Project JZOC	0	-710
Project Lunet	0	-1.944
Project Saab garage	0	-263
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>-3.250</b>

### 8.11 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	0	-70

### 8.12 Toegerekende financieringskosten

De toegerekende financieringskosten hebben betrekking op (x € 1.000):

	2018	2017
2017 Project Bouverijen / 2016 Project Plan A	0	-23

## Netto gerealiseerd resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 8.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden,



is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

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

	2018	2017
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	388	1.389
Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)	289	328
Verkoop teruggekochte woningen VOV	512	450
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.189</b>	<b>2.167</b>

De specificatie verkoop huurwoningen DAEB is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
<b>Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed)</b>		
Verkoopopbrengst	2.703	8.675
Verkoopkosten	-239	-695
Toegerekende organisatiekosten	-38	-44
Boekwaarde (marktwaarde)	-2.038	-6.547
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>388</b>	<b>1.389</b>

De verkoopopbrengst betreft 19 verkochte woningen.(2017: 52 woningen).  
Als gevolg van de herclassificatie zijn er 10 woningen en 2 garages verkocht aan de niet-Daeb tak.

De specificatie verkoop huurwoningen niet-DAEB is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
<b>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)</b>		
Verkoopopbrengst	2.718	3.055
Verkoopkosten	-8	27
Toegerekende organisatiekosten	-3	-66
Boekwaarde (marktwaarde)	-2.418	-2.688
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>289</b>	<b>328</b>

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen, 1 garage en 2 winkelpanden (2017: 22 woningen, 1 garage en 1 winkelpand). Als gevolg van de herclassificatie zijn er 17 woningen verkocht aan de Daeb tak.

De specificatie verkoop teruggekochte woningen VOV is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
<b>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</b>		
Verkoopopbrengst	6.363	3.586
Verkoopkosten	-405	0
Boekwaarde (marktwaarde)	-5.446	-3.136
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>512</b>	<b>450</b>

De verkoopopbrengst betreft 26 woningen en 2 parkeerplaatsen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2017: 27 woningen en 7 parkeerplaatsen). Tevens zijn er 5 woningen aan de Daeb tak verkocht. In de verkoopkosten is € 303.000 opgenomen voor herstel en projectkosten vormfouten taxatie VOV woningen uit het verleden.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 8.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.893	-23.801
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	1.595
Afwaardering vastgoed ten dienste van de exploitatie	-629	-4.515
<b>Totaal</b>	<b>-11.522</b>	<b>-26.721</b>

### 8.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.516	17.913
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	247.413	73.578
<b>Totaal</b>	<b>267.929</b>	<b>91.491</b>

### 8.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	506	1.248

## Netto resultaat overige activiteiten

### 8.17 Opbrengsten overige activiteiten

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

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	920	993
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	396	388
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	193	-4
<b>Totaal</b>	<b>1.509</b>	<b>1.377</b>

### 8.18 Kosten overige activiteiten

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

	2018	2017
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-892	-932
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-550	-602
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-879	-960
<b>Totaal</b>	<b>-2.321</b>	<b>-2.494</b>

## 8.19 Overige organisatiekosten

De specificatie van de overige organisatiekosten is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	44	40
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	5.479	6.349
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	3	3
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	354	199
Afboeking garantie verplichtingen	-57	-166
Overige organisatiekosten	0	7
<b>Totaal</b>	<b>5.823</b>	<b>6.432</b>

## 8.20 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	508	1.206
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	268	288
Toegerekende organisatiekosten	4.090	4.416
<b>Totaal</b>	<b>4.866</b>	<b>5.910</b>

## Saldo financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten laten zich uitsplitsen als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	348	433
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
• Rente op leningen overheid	-2.119	-1.513
• Rente op leningen kredietinstellingen	-32.874	-34.727
• Borgstellingsvergoeding	-218	-203
• Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-123	-103
<b>Totaal</b>	<b>-34.986</b>	<b>-36.112</b>

## 8.21 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat  
(x € 1.000):

	2018	2017
Commercieel resultaat voor belastingen	295.331	108.593
Af:		
Fiscale afschrijving	13.593	9.270
Correctie marktwaarde	257.424	68.483
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	719	700
Correctie onderhoudskosten	17.310	13.075
Dotatie HIR	1.267	771
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	437	-1.888
Fiscale opwaardering vastgoed	18.278	9.382
Correctie bijdrage Saneringsheffing	1.555	-
Gemengde kostenafrek	44	40
Mutatie compensabel verlies	-5.612	-23.827
Belastbaar bedrag	19.720	-
Belastingbedrag 20% over € 200	-40	-
Belastingbedrag 25% over € 19.520	-4.880	-
<b>Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar</b>	<b>-4.920</b>	<b>-</b>
De totale (acute en latente) belastinglast inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:		
	2018	2017
Acute vennootschapsbelastinglast:	-4.920	-
	-4.920	-
Mutatie latente belastingen:		
2018	3.943	-6.916
	3.943	-6.916
<b>Totaal belastinglast</b>	<b>-977</b>	<b>-6.916</b>

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 0,3% (2017: 6,4%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt doordat het fiscale resultaat anders wordt bepaald dan het commerciële resultaat en de in het verleden opgebouwde compensabele verliezen. Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van afwijkende waarderingsgrondslagen.

Daarnaast worden in de latenties niet alle tijdelijke verschillen in de waardering meegenomen.

## 8.22 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen laten zich uitsplitsen als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Resultaat deelneming NV Stadsherstel	19	21
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>21</b>

## 9. Enkelvoudige balans per 31 december 2018

Na voorstel tot resultaatbestemming

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
11.1	Software	1.607	2.009
		1.607	2.009
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
11.2	DAEB vastgoed in exploitatie	2.551.352	2.271.339
11.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	251.776	238.721
	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	101.763	101.936
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.383	16.371
		2.913.274	2.628.367
	<b>Materiële vaste activa</b>		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.137	7.884
		6.137	7.884
	<b>Financiële vaste activa</b>		
11.4	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	22.499	19.169
11.5	Andere deelnemingen	610	590
11.7	Latente belastingvordering(en)	7.541	3.713
11.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	687	722
11.8	Overige vorderingen	409	428
		31.746	24.622
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>2.952.765</b>	<b>2.662.882</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.876	2.294
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.107	1.023
	Overige voorraden	150	188
		3.133	3.505
	<b>Vorderingen</b>		
11.10	Huurdebiteuren	2.276	1.468
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	588	586
11.11	Overige vorderingen	282	1.064
11.12	Overlopende activa	2.405	1.792
		5.551	4.910
	<b>Liquide middelen</b>	2.387	12.002
		2.387	12.002
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>11.071</b>	<b>20.417</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>2.963.835</b>	<b>2.683.299</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
	<b>Eigen vermogen</b>		
11.15	Herwaarderingsreserve	1.363.145	1.139.694
11.14	Overige reserves	561.913	490.991
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.925.058</b>	<b>1.630.685</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
11.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.005	6.062
11.17	Overige voorzieningen	3.300	3.193
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>13.305</b>	<b>9.255</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
11.18	Schulden/leningen overheid	52.091	53.923
11.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	788.897	804.564
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	101.499	102.164
	Overige schulden	209	206
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>942.696</b>	<b>960.857</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.20	Schulden aan overheid	1.832	1.763
11.21	Schulden aan kredietinstellingen	43.663	44.785
11.22	Schulden aan leveranciers	5.197	8.150
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.212	1.189
11.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.360	1.417
	Niet-gerealiseerde intercompanywinsten		
11.25	Overlopende passiva	24.512	25.198
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>82.776</b>	<b>82.502</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>2.963.835</b>	<b>2.683.299</b>

## 10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

		2018	2017
	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
12.1	Huuropbrengsten	153.935	151.855
12.2	Opbrengsten servicecontracten	7.292	7.323
12.3	Lasten servicecontracten	-7.808	-8.010
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.038	-9.759
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.788	-32.931
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.625	-21.993
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>81.968</b>	<b>86.486</b>
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	3.757
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2.934
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0	-40
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	-22
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>760</b>
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.470	14.188
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-41	-44
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.480	-12.269
	<b>Netto gerealiseerde resultaat verkoop</b>	<b>949</b>	<b>1.875</b>
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.522	-26.713
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	265.215	92.480
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	493	1.221
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>254.186</b>	<b>66.988</b>
12.16	Opbrengst overige activiteiten	564	580
12.17	Kosten overige activiteiten	-1.115	-1.210
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-551</b>	<b>-630</b>
12.19	Overige organisatiekosten	-5.822	-6.213
12.20	Leefbaarheid	-4.866	-5.396
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>325.864</b>	<b>143.870</b>

(x € 1.000)

		2018	2017
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>325.864</b>	<b>143.870</b>
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	0	1
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	325	369
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.112	-35.274
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-33.787</b>	<b>-34.904</b>
	Resultaat voor belastingen	292.077	108.966
12.22	Belastingen	-1.053	-6.916
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>291.024</b>	<b>102.050</b>
12.23	Aandeel in resultaat van deelnemingen	3.349	-352
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>294.373</b>	<b>101.698</b>



## 11. Toelichting op de enkelvoudige balans

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

### Financiële vaste activa

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

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

### Herwaarderingsreserve

Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor Vastgoed in exploitatie.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

### Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2018, balans Niet-DAEB per 31 december 2018, Winst- en verliesrekening DAEB over 2018, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2018, kasstroomoverzicht DAEB over 2018 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018. Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Indirecte kosten en opbrengsten worden op basis van een kostenverdeelstaat verdeeld naar functie. De verdeling hiervan naar Daeb Niet-Daeb vindt plaats op basis van de verhouding eenheden Daeb Niet-Daeb.
- Directe kosten en opbrengsten geboekt op eenheid niveau, volgen de eenheid. Wanneer ze op cluster geboekt zijn, wordt een clusterverdeelsleutel toegepast op basis van verhouding eenheden in dat cluster Daeb Niet-Daeb.

## Vaste activa (software)

### Immateriële vaste activa (software)

#### 11.1 Software

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

### Vastgoedbeleggingen

#### 11.2 Deab en niet-Daeb in exploitatie en ontwikkeling

(x € 1.000)

	2018	2017
DAEB vastgoed in exploitatie	2.551.352	2.271.339
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	251.776	283.721
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	101.763	101.936
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.383	16.371
	<b>2.913.274</b>	<b>2.628.367</b>

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2018	2018	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.321.181	230.824	1.552.004
Cumulatieve herwaardering	1.054.212	60.448	1.114.660
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-104.054	-52.550	-156.604
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.271.339</b>	<b>238.721</b>	<b>2.510.060</b>
<b>Mutaties:</b>			
Nieuwbouw	19.830	0	19.830
Investerings	10.078	41	10.119
Verkopen	-2.033	-2.180	-4.213
Herclassificatie van/naar verkoop onder voorwaarden	2.372	0	2.372
Herclassificatie van niet-daeb naar daeb	3.243	-2.608	635
Herwaardering marktwaarde	208.749	13.898	222.647
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	37.774	3.904	41.678
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>280.013</i>	<i>13.055</i>	<i>293.068</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.374.884	229.266	1.604.150
Cumulatieve herwaardering	1.262.962	74.346	1.337.308
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-86.494	-51.835	-138.329
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.551.352</b>	<b>251.776</b>	<b>2.803.128</b>

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

	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	2018	2018	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	101.482	33.800	769
Cumulatieve herwaardering	454	-17.538	-660
Boekwaarde per 1 januari	101.936	16.262	109
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen (1)	-5.596	27.931	120
Desinvesteringen	1.413	0	0
Overboekingen		-29.198	110
Herwaarderingen	4.010	-6.721	0
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	0	0	-230
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>-173</i>	<i>-7.988</i>	<i>0</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	97.299	10.668	999
Cumulatieve herwaardering	4.465	-2.394	-890
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>101.763</b>	<b>8.275</b>	<b>109</b>

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

## Materiële vaste activa

### 11.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2018
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	26.969
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-19.085
Boekwaarde	<b>7.884</b>
<b>Mutaties:</b>	
Investeringen (1)	281
Desinvesteringen	0
Herwaarderingen	-629
Afschrijvingen	-1.399
Totaal van de mutaties	<b>-1.747</b>
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	27.250
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.113
<b>Boekwaarde</b>	<b>6.137</b>

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

## 11.4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

	Boekwaarde 1-1-2018	Aan-/ verkopen	Resultaat/ dividend deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2018
Alwel Holding BV	1.194	0	-8	0	1.186
WEL Holding BV	17.975	0	3.338	0	21.313
<b>Totaal</b>	<b>19.169</b>	<b>0</b>	<b>3.330</b>	<b>0</b>	<b>22.499</b>

## 11.5 Andere deelnemingen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 11.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

	Boekwaarde 1-1-2018	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2018
Lening Stadssingel	668	0	35	0	0	633
Lening u/g dochter	54	0	0	0	0	54
<b>Totaal</b>	<b>722</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>687</b>

## 11.7 Latente belastingvordering(en)

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 11.8 Overige vorderingen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## Vorraden

### 11.9 Vorraden

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

	2018	2017
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.876	2.294
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.107	1.023
Overige voorraden	150	188
	<b>3.133</b>	<b>3.505</b>

## Vorderingen

De specificatie is als volgt (  
x € 1.000):

	2018	2017
Huurdebiteuren	2.276	1.468
Vordering op groepsmaatschappijen	588	586
Overige debiteuren	282	1.064
Overlopende activa	2.405	1.792
	<b>5.551</b>	<b>4.910</b>

### 11.10 Huurdebiteuren

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

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

	2018	2017
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.551	2.865
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.274	-1.397
	<b>2.276</b>	<b>1.468</b>

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

	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	1.397	1.947
Onttrekking	-516	-937
Dotatie	393	387
<b>Stand 31 december</b>	<b>1.274</b>	<b>1.397</b>

### 11.11 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Totaal overige debiteuren	282	1.064

### 11.12 Overlopende activa

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Totaal overlopende activa	2.405	1.792

### 11.13 Liquide middelen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Kas	0	2
Bank	2.387	12.000
	<b>2.387</b>	<b>12.002</b>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de woningcorporatie.

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld  
(x € 1.000):

	2018	2017
Herwaarderingsreserve	1.363.145	1.139.694
Overige reserves	561.913	490.991
	<b>1.925.058</b>	<b>1.630.685</b>

### 11.14 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves na voorgestelde resultaatbestemming is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	<i>490.991</i>	<i>459.651</i>
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-223.451	-70.358
Resultaat boekjaar	294.373	101.698
<b>Stand 31 december</b>	<b>561.913</b>	<b>490.991</b>

### 11.15 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt  
(x € 1.000):

	Herwaarderings- reserve Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarderings- reserve vastgoed in exploitate
Boekwaarde per 1 januari 2018	1.054.212	60.448	25.034	1.139.694
Realisatie uit hoofde van verkoop	-866	-671	-814	-2.351
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	226.766	14.840	1.617	243.223
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.631	-2.045	0	-19.676
Herclassificaties / herkwalificaties	310	-310	0	0
Overige mutaties	170	2.085	0	2.254
<b>Stand 31 december 2018</b>	<b>1.262.961</b>	<b>74.347</b>	<b>25.837</b>	<b>1.363.145</b>

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 294,4 miljoen als volgt te bestemmen:

- Een bedrag ad € 223,5 miljoen toe te voegen aan de herwaarderingsreserve;
- Een bedrag ad € 70,9 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 23 april 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## Voorzieningen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.005	6.062
Overige voorzieningen	3.300	3.193
	<b>13.305</b>	<b>9.255</b>

### 11.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

### 11.17 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit  
(x € 1.000)

	2018	2017
Voorziening ongerealiseerde intercompany winsten	2.179	2.179
Voorziening voor jubilea	465	331
Voorziening voor loopbaanontwikkeling	656	683
	<b>3.300</b>	<b>3.193</b>

Het verloop van de voorzieningen voor jubilea in het boekjaar is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	331	276
Onttrekking	-18	-50
Dotatie	152	105
<b>Stand 31 december</b>	<b>465</b>	<b>331</b>
Waarvan:		
looptijd < 1 jaar	36	12
looptijd > 5 jaar	429	319

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

Het verloop van de voorzieningen voor loopbaanontwikkeling in het boekjaar is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Stand 1 januari	683	0
Onttrekking	-19	0
Dotatie	0	683
Vrijval	-8	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>656</b>	<b>683</b>
De voorziening heeft een looptijd van 5 jaar	656	683

De voorziening jubilea wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

## Langlopende schulden

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

2018	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	3.87	44.021	8.070	52.091
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.61	727.903	60.994	788.897
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				101.499
Overige schulden				209
<b>Totaal</b>				<b>942.696</b>

2017	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	3.87	46.156	7.767	53.923
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.58	711.034	93.530	804.564
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				102.164
Overige schulden				206
<b>Totaal</b>				<b>960.857</b>

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

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 125.

### 11.18 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand 1 januari	55.686	849.349	905.035
Nieuwe leningen	0	45.000	45.000
Aflossingen	-1.763	-61.789	-63.552
<b>Stand 31 december</b>	<b>53.923</b>	<b>832.560</b>	<b>886.483</b>



## 11.19 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2018	2017
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	101.482	106.037
Waardeverminderingen/vermeerderingen	682	-4.143
Boekwaarde	<b>102.164</b>	<b>101.894</b>
Mutaties		
Verkochte woningen	1.413	1.795
Teruggekochte woningen	-5.596	-6.350
Opwaarderingen	3.566	4.901
Afwaarderingen	0	-266
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	-48	190
Totaal mutaties	<b>-665</b>	<b>271</b>
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	97.299	101.482
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.200	682
<b>Totaal</b>	<b>101.499</b>	<b>102.164</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 651 woningen (2017: 679) waarvan 342 huurwoningen uit bestaand bezit (2017: 353) en 309 nieuwbouw koopwoningen (2017: 326).

## Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Schulden aan overheid	1.832	1.763
Schulden aan kredietinstellingen	43.663	44.785
Schulden aan leveranciers	5.197	8.150
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.212	1.189
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.360	1.417
Overlopende passiva	24.512	25.198
	<b>82.776</b>	<b>82.502</b>

## 11.20 Schulden aan overheid

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 11.21 Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	<b>43.663</b>	<b>44.785</b>

## 11.22 Schulden aan leveranciers

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Schulden aan leveranciers	5.197	8.150

## 11.23 Schulden aan groepsmaatschappijen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.212	1.189

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

## 11.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	4.881	0
Loonbelasting en premies bedrijfsvereniging	525	562
Omzetbelasting	954	855
	6.360	1.417

## 11.25 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Nog te betalen rente leningen o/g	16.023	15.777
Nog te betalen kosten	5.946	6.608
Nog te betalen facturen investeringen	1.269	1.415
Huur voorstanden	1.274	1.398
	24.512	25.198

## 12. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

### Bedrijfsopbrengsten

#### 12.1 Huuropbrengsten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	139.661	136.525
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.695	9.392
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	969	1.885
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.025	5.395
	155.350	153.197
Huurderving wegens leegstand	-1.415	-1.342
	<b>153.935</b>	<b>151.855</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,4% (1 juli 2017: 0,5%).

#### 12.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.775	5.818
Vergoedingen van huurders voor warmteleveringen	1.517	1.505
	<b>7.292</b>	<b>7.323</b>

#### 12.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Kosten van servicecontract	5.896	5.892
Kosten van warmtelevering	1.600	1.541
Toegerekende organisatiekosten	312	577
	<b>7.808</b>	<b>8.010</b>

#### 12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	9.038	9.759
	<b>9.038</b>	<b>9.759</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

## 12.5 Lonen en salarissen

De lasten betreffen de lonen en salarissen voor Stichting Alwel (x € 1.000):

	2018	2017
Salarissen	11.602	11.389
Sociale lasten	1.992	1.909
Pensioenen	1.721	1.762
Overige personeelskosten	999	1.646
	<b>16.314</b>	<b>16.706</b>

Bij Alwel waren in 2018 gemiddeld 242,9 werknemers in dienst (2017: 250,7). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 217,7 (2017: 224,4). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (in fte's):

	2018	2017
Bestuur/ Management	9,0	8,0
Exploitatie	135,4	140,3
Projectontwikkeling	7,2	3,7
Bedrijfsvoering	43,7	48,8
Strategie en Waardesturing	19,4	21,6
Control	3,0	2,0
<b>Totaal FTE</b>	<b>217,7</b>	<b>224,4</b>

Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

## 12.6 Pensioenlasten

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
CAO-pensioenpremie SPW	1.325	1.369
Kostenindexatie boven CAO	5	6
Bijdrage aanvullende opbouw (vroeg)pensioen	391	387
	<b>1.721</b>	<b>1.762</b>

## 12.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Reparatieonderhoud	8.631	7.227
Mutatieonderhoud	8.070	7.075
Contractonderhoud	3.534	3.370
Planmatig onderhoud	11.746	8.718
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	796	808
Toegerekende organisatiekosten	5.088	5.494
Overig onderhoud	-77	239
	<b>37.788</b>	<b>32.931</b>

## 12.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Dotatie voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid	393	392
Kosten projectontwikkeling	54	269
Belastingen exploitatie	4.792	4.768
Verzekeringen	385	415
Verhuurderheffing	16.090	14.732
Contributie landelijke federatie	103	151
Heffing Autoriteit woningcorporaties	144	121
Kosten VvE's	446	408
Saneringssteun	1.555	0
Beheer woonwagens	39	29
Overige algemene lasten	620	706
Beheer bedrijfsonroerend goed	4	2
	<b>24.625</b>	<b>21.993</b>

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 12.9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Project Bouverijen, deelplan 2	0	72
Project JZOC	0	1.185
Project Lunet	0	1.900
Project Saab garage	0	600
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>3.757</b>

### 12.10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Project Bouverijen, deelplan 2	0	-5
Project JZOC	0	-710
Project Lunet	0	-1.944
Project Heilig Hart pastorie	0	-12
Project Saab garage	0	-263
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>-2.934</b>

### 12.11 Toegerekende organisatiekosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 12.12 Toegerekende financieringskosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

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

	2018	2017
Verkoop huurwoningen (Daeb vastgoed in exploitatie)	385	1.176
Verkoop huurwoningen (niet-Daeb vastgoed)	98	199
Verkoop teruggekochte woning VOV	466	500
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>949</b>	<b>1.875</b>

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

	2018	2017
Verkoop huurwoningen (Daeb vastgoed)		
Verkoopopbrengst	2.703	9.294
Verkoopkosten	-242	-509
Toegerekende organisatiekosten	-38	-44
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.038	-7.565
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>385</b>	<b>1.176</b>

De verkoopopbrengst betreft 19 verkochte woningen (2017: 52 woningen).  
Als gevolg van de herclassificatie zijn er 10 woningen en 2 garages verkocht aan de niet-Daeb tak.

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

	2018	2017
<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	2.462	1.839
Verkoopkosten	-181	-72
Toegerekende organisatiekosten	-3	-0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.180	-1.568
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>98</b>	<b>199</b>

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen, 1 garage en 2 winkelpanden (2017: 16 woningen). Als gevolg van de herclassificatie zijn er 17 woningen verkocht aan de Daeb tak.

### Verkoop teruggekochte woningen verkoop onder voorwaarden

De specificatie verkoop teruggekochte woningen VOV is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
<b>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</b>		
Verkoopopbrengst	6.116	3.756
Verkoopkosten	-388	-120
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.262	-3.136
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>466</b>	<b>500</b>

De verkoopopbrengst betreft 25 woningen en 2 parkeerplaatsen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2017: 21 woningen en 7 parkeerplaatsen). Tevens zijn er 5 woningen aan de Daeb tak verkocht.

### 12.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.893	-22.198
Afwaardering vastgoed ten dienste van de exploitatie	-629	-4.515
<b>Totaal</b>	<b>-11.522</b>	<b>-26.713</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

### 12.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Waardeveranderingen niet-Daeb vastgoed in exploitatie	17.802	18.903
Waardeveranderingen Daeb vastgoed in exploitatie	247.413	73.577
<b>Totaal</b>	<b>265.215</b>	<b>92.480</b>

	2018	2017
<i>Daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	313.594	158.532
Afname marktwaarde	-66.181	-79.955
<b>Totaal overige waardeveranderingen Daeb-vastgoed in exploitatie</b>	<b>247.413</b>	<b>73.577</b>

	2018	2017
<i>Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	22.636	24.003
Afname marktwaarde	-4.834	-5.100
<b>Totaal overige waardeveranderingen niet-Daeb vastgoed in exploitatie</b>	<b>17.802</b>	<b>18.903</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 12.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2018	2017
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	493	1.221
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>	<b>493</b>	<b>1.221</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## Netto resultaat overige activiteiten

### 12.16 Opbrengsten overige activiteiten

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

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslag installaties	227	238
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	337	342
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>564</b>	<b>580</b>

### 12.17 Kosten overige activiteiten

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

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslag installaties	-236	-262
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	-879	-948
<b>Totaal kosten</b>	<b>-1.115</b>	<b>-1.210</b>

### 12.18 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 12.19 Overige organisatiekosten

De specificatie van de overige organisatiekosten is als volgt  
(x € 1.000):

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	44	49
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	5.496	5.788
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	3	10
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	336	502
Afboeking garantie verplichtingen	-57	-136
<b>Totaal</b>	<b>5.822</b>	<b>6.213</b>



## 12.20 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde (x € 1.000):

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	508	613
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	268	366
Toegerekende organisatiekosten	4.090	4.417
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>4.866</b>	<b>5.396</b>

## 12.21 Accountantskosten

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht. De bedragen zijn inclusief BTW en inclusief het honorarium voor de controle van de jaarrekening van de Alwel Diensten.

2018	Deloitte Accountants BV	Overige Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	184	0	184
Andere controleopdrachten	15	0	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	5	5
Andere niet-controlediensten	0	1	1
<b>Totaal</b>	<b>199</b>	<b>6</b>	<b>205</b>

2017 – Stichting AlleeWonen	Deloitte Accountants BV	Overige Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	154	0	154
Andere controleopdrachten	15	0	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	3	3
<b>Totaal</b>	<b>169</b>	<b>3</b>	<b>172</b>

2017 – Woonstichting Etten-Leur	PWC		Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	101		101
Andere controleopdrachten	28		28
Adviesdiensten op fiscaal terrein	48		48
Andere niet-controlediensten	0		0
<b>Totaal</b>	<b>177</b>		<b>177</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

## Saldo Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten laten zich uitsplitsen als zijnde (x € 1.000):

	2018	2017
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	325	369
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid	-2.119	-1.513
- Rente op leningen kredietinstellingen	-31.653	-33.477
- Borgstellingsvergoeding	-218	-199
- Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-123	-84
<b>Totaal</b>	<b>-33.787</b>	<b>-34.904</b>

In 2018 is voor een bedrag van 338.819,- (2017: € 427.090,-) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de posten Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 4,24% gehanteerd.

### 12.22 Belastingen

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	-4.956	0
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	0	0
Mutatie latente belastingen	3.903	-6.916
<b>Totaal belastinglast</b>	<b>-1.053</b>	<b>-6.916</b>

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 12.23 Aandeel in resultaat deelnemingen

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

	2018	2017
Resultaat Alwel Holding B.V.	-8	61
Resultaat WEL Holding B.V.	3.338	-434
NV Stadsherstel Breda	19	21
	<b>3.349</b>	<b>-352</b>

### 12.24 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

#### Bestuurders

De WNT is van toepassing op stichting Alwel. Het voor stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 189.000 (Klasse H Woningcorporaties).

Gegevens 2018	Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong	De heer K.M.A. van Dongen
Functiegegevens	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 -31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloningen plus belastbare onkostenvergoeding	169.135	157.953
Beloningen betaalbaar op termijn	29.533	21.491
<i>Subtotaal</i>	<i>198.668</i>	<i>179.444</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag 2018	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging 2018</b>	<b>198.668</b>	<b>179.444</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht (zie motivering hieronder)	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalingen	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>		
<i>Functiegegevens</i>	<b>Bestuurder (AlleeWonen)</b>	<b>Bestuurder (WEL)</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 -31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloningen plus belastbare onkostenvergoeding	169.892	144.229
Beloningen betaalbaar op termijn	28.999	20.021
<i>Subtotaal</i>	<i>198.891</i>	<i>164.250</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	151.000
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>198.891</b>	<b>164.250</b>

Mevrouw A.J. van de Ven is over het verslagjaar 2018 fulltime in dienst geweest. Er is in 2018 een overschrijding van het normenkader van de WNT. Voor de bovenstaande geïdentificeerde bestuurder is het overgangsrecht volledig van toepassing. Dit omdat er geen nieuwe bezoldigingsafspraken zijn gemaakt na 6 december 2011. Hierdoor zijn er geen onverschuldigde betalingen ingevolge de WNT gedaan en is er geen vordering uit dien hoofde opgenomen in de jaarrekening.

### Commissarissen

De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichhoudende functie. De totale beloning in 2018 bedroeg € 115.222 (2017 € 85.568). De vergoeding voor de voorzitter voor het hele jaar bedroeg € 22.450 en voor de leden bedroeg de vergoeding € 15.000 voor een heel jaar. Over deze vergoeding is de commissaris omzetbelasting verschuldigd, welk bedrag volledig wordt gecompenseerd door Alwel. Deze compensatie in 2018 bedraagt totaal € 24.200.

2018	Functie	Vergoeding in euro
De heer G.J. Lokerse	Voorzitter	22.450
Mevrouw M.C.J.J. Dragstra	Vice-voorzitter	5.761
De heer S. Walsma	Vice-voorzitter	15.000
De heer M.H. Damen	Lid	15.000
De heer E. de Bruijn	Lid	15.000
De heer G. Breuer	Lid	15.000
Mevrouw A.M.M. Jetten	Lid	15.000
Mevrouw I.K.L. de Jong	Lid	6.250
Mevrouw K. Timmermans – Brouwer	Lid	15.000

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1

	G.J. Lokerse	M.C.J.J. Dragstra	S. Walsma	M.H. Damen	E. de Bruijn	G. Breuer	A.M.M. Jetten	I.K.L. de Jong	K. Timmermans -Brouwer
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 20/5	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 20/5	1/1 – 31/12	1/8 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>									
Totale bezoldiging	22.450	5.761	15.000	15.000	15.000	5.761	15.000	6.250	15.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	7.249,32	18.900	18.900	18.900	7.249,32	18.900	7.922,47	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>									
Functiegegevens	Voorzitter RvC (WEL)	Lid en Voorzitter (AlleeWonen)	Lid	Lid (WEL)	Lid	Lid	Lid (WEL)	n.v.t.	Lid (WEL)
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 30/6 lid 1/7 – 31/12 Voorzitter	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	n.v.t.	1/1 – 31/12
Totale bezoldiging	17.444	16.408	13.188	11.627	13.188	13.188	11.627	n.v.t.	11.627
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	22.662	18.100	15.100	18.100	18.100	15.100	n.v.t.	15.100

## 12.25 Enkelvoudige balans Daeb 2018

Voor resultaatbestemming

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2018	
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
11.1	Software	1.512	1.512
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
11.2	DAEB vastgoed in exploitatie	2.551.352	
	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	42.314	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.275	2.601.941
	<b>Materiële vaste activa</b>		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.774	5.774
	<b>Financiële vaste activa</b>		
	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	202.450	
11.6	Vorderingen op groepsmaatschappijen	686	
11.7	Latente belastingvordering(en)	5.862	
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	89.823	
11.8	Overige vorderingen	243	299.064
	<b>Som der vaste activa</b>		<b>2.908.291</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	599	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	
	Overige voorraden	141	740
	<b>Vorderingen</b>		
11.10	Huurdebiteuren	2.141	
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	588	
11.11	Overige vorderingen	266	
11.12	Overlopende activa	2.263	5.257
	<b>Liquide middelen</b>		-6.237
	<b>Som der vlottende activa</b>		<b>-240</b>
	<b>Totaal activa</b>		<b>2.908.051</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2018	
	<b>Eigen vermogen</b>		
11.15	Herwaarderingsreserve	1.139.694	
11.14	Overige reserves	490.991	
	Resultaat boekjaar	294.373	
	<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.925.058</b>
	<b>Vorzieningen</b>		
11.16	Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.005	
11.17	Overige voorzieningen	1.055	
	<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>11.060</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
11.18	Schulden/leningen overheid	52.091	
11.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	788.897	
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	42.271	
	Overige schulden	196	
	<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>883.455</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.20	Schulden aan overheid	1.832	
11.21	Schulden aan kredietinstellingen	43.663	
11.22	Schulden aan leveranciers	4.889	
	Schulden aan groepsmaatschappijen	8.400	
11.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.609	
11.25	Overlopende passiva	24.085	
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>88.478</b>
	<b>Totaal passiva</b>		<b>2.908.051</b>

## 12.26 Enkelvoudige balans Niet-Daeb 2018

Voor resultaatbestemming

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2018	
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
11.1	Software	95	95
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
11.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	251.776	
	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	59.450	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	109	
			311.335
	<b>Materiële vaste activa</b>		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	363	363
	<b>Financiële vaste activa</b>		
11.4	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	22.499	
11.5	Andere deelnemingen	610	
11.7	Latente belastingvordering(en)	1.679	
11.8	Overige vorderingen	167	
			25.955
	<b>Som der vaste activa</b>		<b>336.748</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.276	
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.107	
	Overige voorraden	9	
			2.392
	<b>Vorderingen</b>		
11.10	Huurdebiteuren	135	
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.400	
11.11	Overige vorderingen	17	
11.12	Overlopende activa	142	
			8.694
	<b>Liquide middelen</b>	8.623	8.623
	<b>Som der vlottende activa</b>		<b>19.709</b>
	<b>Totaal activa</b>		<b>356.457</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2018	
	<b>Eigen vermogen</b>		
11.15	Herwaarderingsreserve	61.282	
11.14	Overige reserves	113.141	
	Resultaat boekjaar	28.028	
	<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>202.451</b>
	<b>Vorzieningen</b>		
11.16	Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	
11.17	Overige voorzieningen	2.245	
	<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>2.245</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
11.18	Schulden/leningen overheid	0	
11.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	0	
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	59.228	
	Schulden aan groepsmaatschappijen	89.823	
	Waarborgsommen	12	
	<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>149.063</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.20	Schulden aan overheid	0	
11.21	Schulden aan kredietinstellingen	0	
11.22	Schulden aan leveranciers	308	
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.212	
11.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen	751	
11.25	Overlopende passiva	427	
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.698</b>
	<b>Totaal passiva</b>		<b>356.457</b>



## 12.27 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb 2018

(x € 1.000)

		2018
	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	
12.1	Huuropbrengsten	139.719
12.2	Opbrengsten servicecontracten	6.616
12.3	Lasten servicecontracten	-6.843
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.398
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.210
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-23.812
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>72.072</b>
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0
12.12	Toegerekende financieringskosten	0
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.129
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-38
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.270
	<b>Netto gerealiseerde resultaat verkoop</b>	<b>821</b>
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.477
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	247.048
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	417
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>235.988</b>
12.16	Opbrengst overige activiteiten	555
12.17	Kosten overige activiteiten	-1.177
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-622</b>
12.19	Overige organisatiekosten	-5.407
12.20	Leefbaarheid	-4.866
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>297.986</b>

(x € 1.000)

		2018
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>297.986</b>
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	1
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.275
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.113
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-29.837</b>
	Resultaat voor belastingen	268.149
12.22	Belastingen	-1.804
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>266.345</b>
12.23	Resultaat uit deelnemingen	28.028
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>294.373</b>

## 12.28 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-Daeb 2018

(x € 1.000)

		2018
	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	
12.1	Huuropbrengsten	14.217
12.2	Opbrengsten servicecontracten	675
12.3	Lasten servicecontracten	-965
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-640
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.579
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-813
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.895</b>
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0
12.12	Toegerekende financieringskosten	0
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.421
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-3
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.400
	<b>Netto gerealiseerde resultaat verkoop</b>	<b>1.018</b>
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.278
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	76
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17.309</b>
12.16	Opbrengst overige activiteiten	10
12.17	Kosten overige activiteiten	62
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>72</b>
12.19	Overige organisatiekosten	-416
12.20	Leefbaarheid	0
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>27.878</b>

(x € 1.000)

		2018
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>27.878</b>
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	0
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0
	Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-3.950
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.950</b>
	Resultaat voor belastingen	23.928
12.22	Belastingen	751
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>24.679</b>
12.23	Aandeel in resultaat van deelnemingen	3.349
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>28.028</b>

## 12.29 Daeb kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

(x € 1.000)

	2018
<b>Operationele activiteiten</b>	
<i>Ontvangsten:</i>	
Huurontvangsten	138.386
Vergoedingen	6.843
Overheidsontvangsten	0
Overige bedrijfsontvangsten	396
Ontvangen interest	9
Ontvangen interest interne lening	3.950
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>149.584</i>
<i>Uitgaven:</i>	
Erfpacht	0
Betalingen aan werknemers	13.994
Onderhoudsuitgaven	30.358
Overige bedrijfsuitgaven	21.155
Betaalde interest	35.844
Betaalde rente interne lening	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.445
Verhuurdersheffing	16.090
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	816
Vennootschapsbelasting	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>119.702</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>29.882</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.725
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	318
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0
Verkoopontvangsten grond	0
(Des)investeringenontvangsten overig	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>5.043</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	20.442
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.002
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.497
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	37
Investeringen overig	-93
Herclassificatie	5.943
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>37.828</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-32.785</i>

	2018	
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	8.400	
Ontvangsten overig	0	
Uitgaven verbindingen	0	
Uitgaven overig	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		<i>8.400</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-24.385</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0	
Interne lening	7.116	
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-63.552	
Aflossing ongeborgde leningen	0	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-11.436</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>-5.939</b>
Geldmiddelen per 1 januari		-298
Geldmiddelen per 31 december		-6.237

## 12.30 Niet-Daeb kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

(x € 1.000)

	2018
<b>Operationele activiteiten</b>	
<i>Ontvangsten:</i>	
Huurontvangsten	14.225
Vergoedingen	675
Overheidsontvangsten	0
Overige bedrijfsontvangsten	134
Ontvangen interest	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>15.034</b>
<i>Uitgaven:</i>	
Erfpacht	0
Betalingen aan werknemers	1.482
Onderhoudsuitgaven	2.212
Overige bedrijfsuitgaven	611
Betaalde interest	0
Betaalde rente interne lening	3.950
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	111
Verhuurdersheffing	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0
Vennootschapsbelasting	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>8.366</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.668</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	8.224
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	5.010
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0
Verkoopontvangsten grond	0
(Des)investeringenontvangsten overig	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>13.234</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	430
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	4.912
Aankoopkosten woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	119
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0
Investeringen overig	394
Herclassificatie	2.223
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>8.078</b>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<b>5.156</b>

	2018	
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	35	
Ontvangsten overig	0	
Uitgaven verbindingen	-8.400	
Uitgaven overig	-20	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-8.385
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-3.229</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	
Nieuwe ongeborgde leningen	0	
<b>Uitgaand</b>	0	
Aflossing geborgde leningen	0	
Aflossing interne lening	-7.116	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-7.116</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>-3.677</b>
Geldmiddelen per 1 januari		12.300
Geldmiddelen per 31 december		8.623



## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Alwel is opgemaakt door het Bestuur op 29 april 2019.

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

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

### Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 29 april 2019.

De heer G.J. Lokerse  
Voorzitter

De heer S. Walsma  
Vicevoorzitter

De heer E. de Bruijn  
Lid

De heer M.H. Damen  
Lid

Mevrouw A.M.M. Jetten  
Lid

Mevrouw K. Timmermans-Brouwer  
Lid

Mevrouw I.K.L. de Jong  
Lid

## Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018.
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 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 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.

#### Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 115-116. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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:

- Het bestuursverslag
- De 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur 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 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 fouten of fraude 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 29 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA