



Samen werken aan
wonen en wijken

Jaarplan Alwel 2025

November 2024

Voorwoord

In 2025 leggen we opnieuw de nadruk op uitvoeringskracht, op het realiseren van de afspraken die we landelijk en lokaal hebben gemaakt op het terrein van nieuwbouw, verduurzaming en de aanpak van wijken.

Die landelijke, regionale en lokale afspraken vinden hun oorsprong in de Nationale Prestatieafspraken vanuit het vorige kabinet. Het nieuwe kabinet continueert dit woonbeleid met als belangrijkste ingrediënten bouwen, bouwen, bouwen waarvan twee derde in de betaalbare klassen met een overheid die meer stuurt op aantallen en doelgroepen. In de regio worden deze landelijke afspraken doorvertaald naar een evenredige verdeling van nieuwbouw, zowel naar aantallen als naar doelgroepen. Deze ontwikkeling bepaalt in hoge mate de agenda van woningcorporaties voor de komende periode om zo grote maatschappelijke vraagstukken als woningnood, klimaatvraagstuk en leefbaarheid van wijken van een goed antwoord te voorzien. Het betekent voor alle woningcorporaties enorme investeringsprogramma's en voor de komende decennia veel werk.

We investeren in de stad, we investeren in de wijk

We hebben een groot investeringsprogramma voor de komende 10 jaar. In 2024 hebben we 1.000 woningen in aanbouw en verduurzamen en renoveren we 660 woningen. We investeren daarmee gemiddeld 130 miljoen euro per jaar naast een gemiddelde onderhoudsuitgave van zo'n 80 miljoen euro. We zijn daarmee een grote investeerder in onze steden, fysiek en maatschappelijk.

In de wijken is de opdracht onverminderd groot. We zien in de wijken mooie initiatieven ontstaan voor wonen en zorg die gaan helpen om langer zelfstandig wonen in de wijk mogelijk te maken. We zien ook buurten waar het echt nodig is om het tij te keren (criminaliteit en verloedering) en zullen ons beheer daarop aan moeten passen

De komende jaren krijgt de aanpak van Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid vorm in Breda en Roosendaal en dat is hard nodig. Een langjarige samenhangende aanpak op wonen, onderwijs, jeugd en veiligheid is nodig om de bewoners aansluiting te laten vinden op het gemiddelde van Nederland.

Er gaat naast investeren ook veel geld naar onderhoud en beheer van wijken. Jaarlijks verhogen we hierop onze uitgaven. Onze onderhoudsuitgaven zijn gestegen van 59 miljoen euro in 2022 naar 73 miljoen euro in 2025. Dat is ook nodig en belangrijk om de kwaliteit van ons bezit op peil te houden. Om alle investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en de uitgaven voor onderhoud en wijkaanpak langjarig vol te houden is het echt noodzakelijk om strak te sturen op de beheersing van kosten en de noodzakelijke huuropbrengsten.

Onze financiële positie is nu voldoende solide om de komende jaren de afgesproken investeringsprogramma's te realiseren. Naar de toekomst zien we echter dat het niveau van investeren, verduurzamen en onderhouden én tegelijkertijd de huren betaalbaar houden niet mogelijk blijft. Dat geldt voor iedere woningcorporatie in Nederland. Met de huidige niveaus van bouw- en onderhoudskosten en rente lopen we richting 2030 tegen de grenzen van ons vermogen. Vooralsnog zetten we nu ons vermogen maximaal in voor wat maatschappelijk nodig is en verwachten dat bij de herijking van de Nationale Prestatie afspraken met nieuwe minister duidelijk op tafel komt wat woningcorporaties wel en niet kunnen.

Om die reden is het ook noodzakelijk om de huurstijging die gebaseerd is op loonontwikkeling (minus 0,5 %) door te voeren. Naar verwachting komt de huurstijging rond 6% uit. Dat is een hoog percentage. Daar staat tegenover dat ook de lonen en uitkeringen met gemiddeld 6,5% stijgen en de huurtoeslag voor bewoners in 2024 ook is verhoogd.

Het is een mooie en belangrijke opdracht waar Alwel voor staat. Dat doen we niet alleen. Naast de belangrijke inzet van alle Alwel medewerkers is veel inzet van en samenwerking met onze lokale partners en bewoners cruciaal om echte vooruitgang te boeken. We weten zeker dat we op al deze bewoners en partijen kunnen rekenen en zij op ons...

Inhoudsopgave

1. Onze externe opgaven en inzet	4
1.1 De woonbehoefte van nu en in de toekomst	4
1.2 Betaalbaar wonen	8
1.3 Verduurzaming	11
1.4 Wonen met zorg	15
1.5 Leefbaarheid: Buurtcorporatie in veerkrachtige wijken	18
2. Onze interne opgaven en inzet	21
2.1 Dienstverlening	21
2.2 Organisatie en financiën	23
2.3 Het huurderskeuzebudget	27

1. Onze externe opgaven en inzet

1.1 De woonbehoefte van nu en in de toekomst

1.1.1 Wat zien we?

De woningnood is nog steeds hoog. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Klik voor Wonen nadert de 100.000, waarvan 30% actief op zoek is naar een woning. Onze doelgroep heeft vooral behoefte aan kleine, betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deels voor de snelst groeiende groep van 65+'ers en deels voor andere kleine huishoudens. Nu en in de toekomst huisvesten we vooral kleine huishoudens.

Corporaties krijgen een grotere rol in het bedienen van de middenhuurdoelgroep. Huishoudens met een inkomen net boven de grens voor sociale huur hebben weinig kansen op de woningmarkt. Middenhuur (tot een huurprijs van €1.158,-) is voor corporaties ook een belangrijk middel om de veerkracht in wijken te bevorderen. Door de Wet Betaalbare huur zijn huurders in het middenhuursegment nu ook beter beschermd

De woningbehoefte is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. De huidige voorraad voldoet niet altijd aan de wensen van woningzoekenden. Vanwege de vergrijzing is er meer behoefte aan levensloopgeschikte woningen (rollatorgeschikt) waar ook zorg kan worden verleend. Tevens zien we dat er nog enorme behoefte is aan woningen in de laagste prijsklassen.

We hebben in meerdere wijken te maken met een relatief hoger aantal kwetsbare huurders met lage inkomens en diverse problematiek. Meer differentiatie in type woningen met verschillende prijsklassen in deze buurten en wijken is noodzakelijk om de veerkracht te behouden of te vergroten.

Inflatie en kostenontwikkelingen vertonen een dalende trend en stabiliseren zich op een lager niveau. We hopen dat dat ook voor de bouwkosten gaat gelden. Tegelijkertijd staan gemeenten de komende jaren voor bezuinigingen. Het is nog onduidelijk of dit impact gaat hebben op de bouwproductie. Mogelijk is er minder ruimte voor gemeentelijke bijdragen aan de inrichting van bijvoorbeeld de openbare ruimte.

1.1.2. Wat betekent dat voor ons?

Onze woningbouwproductie is inmiddels goed op stoom en versnellen we in vergelijking met afgelopen jaren. We bouwen in verschillende prijsklassen. Van flexwoningen tot appartementen in de lagere prijsklassen en middenhuur tot eengezinswoningen in koop(garant). Maar we bouwen vooral woningen voor kleine huishoudens in sociale en middenhuur, waarvan een deel geschikt is om zorg te ontvangen.

Hiermee voldoen we aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

In de bijgestelde wensportefeuille 2024-2039 spelen we in op de grote behoefte aan betaalbare woningen. Vanaf 2024 werken we aan onze uitbreidingsopgave van 3.600 woningen, waarvan 1.400 in Breda, 1.000 in Etten-Leur en 1.200 in Roosendaal. De aantallen zijn opgenomen in de regionale woondeals en prestatieafspraken. In 2025 gaan we naar nieuwe woondeals met een looptijd van 2025 – 2035, waarvan zoals afgesproken 30% in sociale huur.

In onderstaande tabel staat weergegeven welke aantallen¹ we komende jaren toe willen voegen.

	Aantal	Aantal woningen
Doelstelling vanaf 2024		3.800
Gerealiseerd in 2024		
Breda	93	
Etten-Leur	100	
Roosendaal	132	325
Verwachte realisatie 2025		
Breda	204	
Etten-Leur	30	
Roosendaal	82	316
Nog te realiseren 2026 -2039		3658
Totaal gerealiseerd 2024 - 2039		4299
Sloop 2024 - 2039	200	
Verkoop 2024 - 2039	300	
Per saldo toegevoegd		3800

Te zien is dat we in de periode 2024-2039 circa 4300 woningen toevoegen. Door sloop en verkoop leidt dit tot een netto uitbreiding van circa 3800 woningen in 2039.

Jaarlijks willen we minimaal 240 woningen opleveren. In 2025 voldoen we hier ruim aan met een voorziene oplevering van 316 woningen. Met deze nieuwbouw dragen we bij aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en tegelijkertijd sturen we op instroom om bijvoorbeeld meer kwetsbare wijken te ontlasten.

In de portefeuillestrategie 2024-2039 hebben we al geanticipeerd op de opgave voor de middeninkomens. Hiervoor hebben we in totaal 1.400 woningen in de wensportefeuille opgenomen waarvan 500 in Breda, 450 in Etten-Leur en 450 in Roosendaal. Deze realiseren we deels via nieuwbouw en deels via de bestaande voorraad. In de bestaande voorraad doen we dat door woningen naar een hogere huurprijscategorie te brengen en niet-DAEB bij mutatie. Ook bedienen we deze doelgroep met betaalbare koopwoningen zoals KoopGarant).

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

We zorgen voor voldoende goede, betaalbare woningen in gedifferentieerde wijken. We sturen op de instroming waar nodig en zorgen voor een eigentijds aanbiedingsproces.

1.1.3 Wat gaan we daarvoor doen in 2025?

De woonbehoefte van nu en in de toekomst	
KPI 1: Zoek- en inschrijftijd (reguliere en bijzondere doelgroepen)	<p>In 2025 bedraagt de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing maximaal 6,5 jaar.</p> <p>In 2025 bedraagt de gemiddelde zoektijd maximaal 3 jaar.</p> <p>In 2025 wijzen we maximaal 30% van de sociale verhuringen met voorrang toe aan bijzondere doelgroepen (MO, statushouders, sociaal/wmo/zorg). Bron: Katoomba, vanuit Klik voor Wonen.</p>

¹ In de tabel wordt als startpunt uitgegaan van 3800 woningen, in lijn met de wensportefeuille op dat moment

KPI 2: Percentage realisatie wensportefeuille steden	<p>In 2025 voegen we minimaal 240 woningen in verschillende huurprijsklassen toe aan de woningvoorraad om het jaardoel van de wensportefeuille te behalen.</p> <p>We verwachten in 2025 318 woningen aan de voorraad toe te voegen waarvan 204 in Breda, 30 in Etten-Leur en 84 in Roosendaal. 92 woningen van de 318 zijn flexwoningen.</p> <p>We monitoren het aantal woningen per huurprijsklasse en het percentage dat ten opzichte van de wensportefeuille is gerealiseerd.</p>
KPI 3: Percentage woningen op basiskwaliteit	<p>De basiskwaliteit hebben we met elkaar vastgesteld. In 2025 implementeren we een methode om de basiskwaliteit per woning te meten.</p>

KPI 1: Zoek- en inschrijftijd (reguliere en bijzondere doelgroepen)

In 2023 nam de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing voor woningzoekenden licht toe naar 6,7 jaar. We streven nog altijd naar een inschrijftijd bij toewijzing van maximaal 6,5 jaar. We stellen vast dat we hier, vooralsnog, niet in slagen. De toename van het aantal verhuringen met voorrang en een lager aantal mutaties, o.a. als gevolg van de eenmalige huurverlaging, zien we als belangrijke oorzaken. We verwachten een kleine verbetering tot stand te brengen door het aantal opleveringen in de nieuwbouw. We verwachten dat dit leidt tot meer doorstroming en meer huuropzeggingen in het bestaand bezit. Bovendien worden niet alleen door Alwel, maar ook door andere collega-corporaties vele honderden woningen in 2025 opgeleverd. We zetten ook woningdelen (Friends concept) in als strategie om meer woningzoekenden aan een woning te helpen.

We zien een toename van het aantal verhuringen met voorrang de afgelopen jaren. Het gaat dan vooral om bijzondere doelgroepen. In 2023 ging 24% van de verhuringen met voorrang naar deze doelgroepen. We streven naar balans in de wijken én tussen regulier woningzoekenden en voorrangsgroepen.

We kunnen in absolute aantallen meer woningen toe leiden naar bijzondere doelgroepen als we daadwerkelijk meer woningen opleveren (bij voorkeur op plaatsen die bijdragen aan meer differentiatie).

KPI 2: Percentage realisatie wensportefeuille steden

In totaal werken we in 2025 aan maar liefst 995 woningen.

Project	Gemeente	Aantal werk in uitvoering in 2025	Waarvan in 2025 opgeleverd	Verwachte start bouw	Verwachte oplevering
Cosun	Breda	108	108	in uitvoering	Q4 2025
Brugstraat 26	Roosendaal	5	5	in uitvoering	Q4 2025
Josephwijk fase 3	Roosendaal	74	74	in uitvoering	Q4 2025
Genestetlaan	Roosendaal	3	3	In uitvoering	Q2 2025
Van Bergencamp	Etten-Leur	30	30	in uitvoering	Q4 2025
Nonneveld	Breda	4	4	2025	Q4 2025
Flexwonen Donkerstraat	Breda	92	92	2025	Q4 2025
Harley	Breda	51	0	2025	Q2 2026
Gageldonksestraat 20	Breda	24	0	2025	Q2 2026
Klavers-Jansen	Breda	64	0	In uitvoering	Q2 2026

Flexwonen Bredestraat	Breda	134	0	2025	Q3 2026
Uitoord	Breda	12	0	2025	Q1 2027
De Mandt	Breda	25	0	2025	Q2 2027
Fonkel (incl. KoopGarant)	Breda	167	0	2025	Q2 2027
Lunet	Breda	64	0	2025	Q4 2027
Philipslaan	Roosendaal	19	0	2025	Q4 2027
Stadsoevers NW (incl. KoopGarant)	Roosendaal	87	0	2025	Q4 2026
KoopGarant Spoorlaan	Etten-Leur	32	0	2025	Q3 2026
Totaal		995	316		

We leveren circa 316 woningen op in 2025 en kopen 20 woningen terug om in de verhuur op te nemen. We kopen KoopGarant appartementen in om deze in de verhuur te zetten. Dat gaat veel sneller dan nieuwbouw en kost ons vaak ook minder geld dan een nieuwbouwwoning.

KPI 3: Percentage woningen op basiskwaliteit

In 2024 hebben we de basiskwaliteit vastgesteld; een maatstaf voor de technische kwaliteit van een woning. Hiermee bieden we een uniforme kwaliteit over alle vestigingen op het gebied van reparatie- en mutatieonderhoud. In 2025 toetsen we onze woningen op deze basiskwaliteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om stucwerk, badkamer, keuken en toilet, plafonds, muren en deuren. We bepalen per element of het voldoet aan de basiskwaliteit, gerepareerd of vervangen moeten worden.

1.2 Betaalbaar wonen

1.2.1 Wat zien we?

We zien de kosten voor levensonderhoud voor onze huurders stabiliseren. Wel op een fors hoger niveau dan enkele jaren geleden. Hoewel een groot deel van de huurders dit met een loonstijging en verhoogde uitkeringen kan opvangen, zien we ook dat een vijfde van onze huurders te maken heeft met armoede. In wijken met veel huurwoningen is dit zelfs een kwart.

Toch zagen de huurders het deel van hun inkomen dat zij kwijt zijn aan wonen de afgelopen jaren dalen. De zogeheten woonquote daalde van 33% naar 27%. Dit heeft te maken met de beperkte huurverhogingen, een huurbefriazing en/of een eenmalige huurverlaging. Meer dan een half miljoen huishoudens met een laag inkomen kreeg de eenmalige huurverlaging tot € 575,- per maand. Voor Alwel kwam dat neer op bijna een derde van de huurders.

Ondanks dat huurders in 2024, na jaren, weer te maken kregen met een echte huurverhoging (5,3% conform Nationale Prestatieafspraken), verbeterde de betaalbaarheid van het huren verder, vooral voor de laagste inkomens, mede door de verhoging van de huurtoeslag. Ook in 2025 wordt de huurtoeslag verder uitgebreid voor verschillende groepen huurders.

Naast de huur zijn energielasten een belangrijk onderdeel van de maandelijkse woonlasten. Dit heeft vooral impact op huurders in oudere, minder goed geïsoleerde woningen. Verduurzaming is voor hen belangrijk om de kosten te drukken, want behalve aan het wooncomfort komt het ook ten goede aan de betaalbaarheid van het wonen.

Alwel is er niet alleen voor de sociale huur, maar ook voor de middenhuur en betaalbare koop. De nieuwe Wet Betaalbare huur zorgt er landelijk voor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment.

1.2.2 Wat betekent dat voor ons?

Betaalbaar wonen is en blijft een kerntaak van Alwel. Wat betreft de huuraanpassing in 2025 volgen we, net als in voorgaande jaren, de Nationale Prestatieafspraken: de gemiddelde CAO-loonstijging in Nederland minus 0,5%. Dat betekent dat we de huur verhogen met wat wettelijk mogelijk is.

Eenzijds realiseren we ons dat dit, ondanks loon-, uitkering en huurtoeslagstijgingen, een stevige huurverhoging is voor onze huurders. Anderzijds hebben we het geld van de huurverhoging hard nodig. We investeren immers flink om onze woningvoorraad kwantitatief en kwaliteit op peil te houden, in totaal ruim 2 miljard in de komende 15 jaar, jaarlijks dus gemiddeld zo'n 130 miljoen. Ruim de helft gaat naar nieuwbouw en de rest naar onderhoud en verduurzaming. Daarbij hebben wij, net als iedereen te maken met lastenstijging en stijgende prijzen van materialen.

We herijken op verschillende onderdelen ons huurbeleid en voeren dat door. Zo introduceren we het tweehurenbeleid, in navolging van Etten-Leur, ook in Breda en Roosendaal. Met dit beleid zorgen we voor een passende huurprijs bij het inkomen van de primaire en secundaire doelgroep, en de middeninkomens. Door onze pilot met het tweehurenbeleid zien we voorzichtig een positief effect op de differentiatie in wijken en buurten door meer instroom van de secundaire doelgroep in de wijken en een optimalisatie van de huurinkomsten voor Alwel.

Energielasten nemen een grote hap uit het huishoudinkomen. Alwel is verantwoordelijk voor de energieprestatie van de woning. Ook kunnen we huurders begeleiden bij een goed gebruik van hun woning, waardoor energiekosten dalen. In het hoofdstuk over verduurzamen vertellen we er meer over.

We blijven ondersteunen bij (het voorkomen van) huurachterstanden en het minimaliseren van huisuitzettingen.

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

Iedereen is zijn/haar woonlasten de baas.

1.2.3 Wat gaan we daarvoor doen in 2025?

Betaalbaar Wonen	
KPI 4: Huurprijs	Gemiddeld 77% van maximale huurprijs bij sociale huurwoningen (= langjarige streefwaarde)
KPI 5: Huurprijsaanpassing	We verhogen de huur met wat maximaal wettelijk mogelijk is (= langjarige streefwaarde, DAEB is conform de Nationale Prestatieafspraken: CAO-stijging +/- 0,5%; niet DAEB is gemiddelde inflatie +1%).

KPI 4: Huurprijs

- We streven naar een gemiddelde van 77% van maximaal huurprijs die we willen vragen, omdat deze past bij de kwaliteit van de woning. Op dit moment is ons gemiddelde 63%. Onder andere met het tweehurenbeleid en een integraal woonlastenbeleid gaat dit percentage weer stijgen, nadat dit percentage in 2022 is verlaagd als gevolg van de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.
- De positieve ervaringen met en evaluatie van tweehurenbeleid leiden tot continuering in Etten-Leur en introductie van het tweehurenbeleid per 1 januari 2025 in Roosendaal en in Haagse Beemden in Breda.
- We onderzoeken een integraal woonlastenbeleid, waarbij we kijken naar de optelsom van huurprijs, energiekosten en servicekosten en de betaalbaarheid daarvan. De kosten waar we geen invloed op hebben, zoals gemeentelijke belastingen, laten we buiten beschouwing.
- We implementeren het nieuwe woningwaarderingstelsel. Alle nieuwe huurders krijgen bij het huurcontract een uitdraai van de puntentelling, conform de Wet Betaalbare huur.

KPI 5: Huurprijsaanpassing

- Voor onze huurprijsaanpassing bij de DAEB-woningen hanteren we de afspraken zoals deze zijn vastgelegd bij de Nationale Prestatieafspraken: De gemiddelde loonsomstijging minus 0,5%. We verwachten uit te komen op een huurprijsstijging van 6%. We vinden het belangrijk om huurders goed uit te leggen dat we de huur verhogen conform landelijke afspraak en dat we de huurverhoging gebruiken voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en wijkaanpak.
- Bij de niet-DAEB woningen hanteren we maximaal de gemiddelde loonsomstijging plus 1% of CAO-stijging plus 1% (*de percentages zijn de huidige prognoses van CPB; zoals ieder jaar worden de percentages door het Ministerie in januari vastgesteld*).

Voorkomen van betalingsproblemen en huisuitzettingen

We blijven aandacht houden voor ondersteuning bij (het voorkomen van) huurachterstanden en het minimaliseren van huisuitzettingen. We zetten daarvoor het volgende in:

- Huurincasso outreachend: Onze afdeling huurincasso benadert huurders zo snel mogelijk bij een huurachterstand. Hiermee voorkomen we dat huurachterstanden oplopen en kunnen we direct samen zoeken naar een oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling.
- Vroeg erop af: Als blijkt dat iemand problemen heeft om maandelijkse rekeningen te betalen dan neemt een hulpverlener contact op met de huurder. De hulpverlener kijkt samen met de huurder wat nodig is om het betaalprobleem snel op te lossen en nieuwe betaalproblemen te voorkomen.
- Schuldhulpverlening: Als er behoefte is om meer inzicht te krijgen in de inkomsten en uitgaven kan de huurder gebruik maken van schuldhulpverlening.

Alwel is verantwoordelijk voor de energieprestatie van de woning. Jaarlijks verduurzamen we daarom honderden woningen met o.a. verbeterde isolatie en zonnepanelen, waardoor energielasten van huurders dalen.

De hoogte van de energielasten is ook afhankelijk van het gedrag van de huurder. We maken huurders hiervan bewust en geven hun handvatten hoe het gedrag aan te passen. Het communicatieconcept Tante Tip (ontwikkeld in Lenteverband), gericht op duurzaam gedrag van bewoners, zetten we hierbij in.

1.3 Verduurzaming

1.3.1 Wat zien we?

In de Nationale Prestatieafspraken maakten we afspraken met de overheid over verduurzaming van onze woningen, zoals over aardgasvrij maken en verbeteren van de energieprestatie van woningen met de laagste energielabels.

Het nieuwe kabinet houdt vast aan deze bestaande afspraken en doelen voor 2030 en 2050. Een aantal maatregelen uit het regeerakkoord, zoals het afschaffen van de salderingsregeling en het schrappen van de verplichting om vanaf 2026 bij de vervanging van een cv-ketel een (hybride) warmtepomp te installeren, brengen de doelen echter eerder verder weg dan dichterbij.

Zowel in de energietransitie als in de materialentransitie lijkt de drijfveer van het kabinet vooral te zijn de afhankelijkheid van andere (onbetrouwbare) landen te verminderen. Ook wil het kabinet dat Nederland zich aanpast aan de klimaatverandering. Het klimaatbeleid moet 'draagbaar, haalbaar en uitvoerbaar' zijn, met specifiek aandacht voor 'mensen die als gevolg van aansluiting op een warmtenet geconfronteerd worden met een veel hogere energierekening'. Het nieuwe kabinet plaatst het klimaatbeleid daarmee vooral in het licht van betaalbaarheid en betrouwbaarheid.

Tegelijkertijd is er twijfel of de huidige maatregelen voldoende zijn om de doelstelling in 2030 te halen. Het Planbureau voor Leefomgeving concludeerde in de Klimaat- en Energieverkenning 2030 dat het klimaatbeleid van het vorige kabinet in het meest gunstige scenario net voldoende zou zijn. Maar door de val van het kabinet liepen veel maatregelen vertraging op of werden controversieel verklaard.

1.3.2 Wat betekent dat voor ons?

Dit spanningsveld tussen ambitie en realiteit is ook op lokaal niveau en in onze organisatie voelbaar. We voeren het tempo van de verduurzaming verder op naar gemiddeld 700 woningen per jaar. Voor 2028 willen we (bijna) alle woningen met een E-, F- of G-label verduurzamen tot minimaal label D. Daarnaast willen we alle eengezinswoningen met een geschikt dak een aanbod hebben gedaan zonnepanelen. We vervangen steeds meer traditionele isolatiematerialen door biobased bouwmaterialen, als het kan van lokale bodem. We zetten in op meer groen in onze wijken en opvang en vasthouden van water.

Tegelijkertijd zien we dat de warmtetransitie nog nergens echt van de grond komt. De doelstellingen voor aardgasvrij in de (nationale) prestatieafspraken zijn te ambitieus. Gemeenten worstelen met de wijkgerichte aanpak en netcongestie en beleidsonzekerheid (warmtenetten) zorgen voor achterblijvende investeringen.

Op sommige onderdelen schalen we onze ambities daarom af. We hebben ervoor gekozen om het aantal hybride ketels te verlagen naar zo'n vijftig per jaar. De investeringen zijn hoog en het draagvlak onder bewoners laag, vooral na het schrappen van de verplichting door het nieuwe kabinet.

We blijven wel investeren in kennis over de alternatieven voor aardgas ((bijvoorbeeld binnen Lente met het Platform Duurzame Warmteoplossingen, de opvolger van de WarmteWissel) en doen op kleine schaal ervaring op, bijvoorbeeld in het renovatieproject Desdia (Social Holistic Retrofit, een Europees subsidieproject).

In plaats daarvan gaan we (meer) investeren in circulair bouwen, klimaatadaptatie en biodiversiteit in samenwerking met gemeenten. Daaronder valt ook de aanpak van hitteproblematiek. In 2025 wordt de MPG-norm (MilieuPrestatie gebouwen-norm, een belangrijke maatstaf voor duurzaamheid van gebouwen) verder aangescherpt, waardoor de lat bij nieuwbouw hoger komt te liggen als het gaat om circulariteit.

Ook zetten we (meer) in op bewonersgedrag om problemen met bijvoorbeeld vocht, schimmel en hitte in de woning te voorkomen.

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

We maken meters in verduurzaming.

1.3.3 Wat gaan we daarvoor doen in 2025?

Verduurzaming	
KPI 6: Energetische prestatie woning	<p>We willen monitoren op de voortgang van langjarige streefwaarden. In 2025 gaan we:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 663 woningen verduurzamen • 279 woningen met een EFG label-energetisch verbeteren bij GO • 404 woningen met enkel glas voorzien van HR++ glas bij PO • 50 hybride ketels plaatsen • 1.500 zonnepanelen plaatsen (indien er voldoende vraag vanuit onze huurders is)

KPI 6: Energetische prestatie woning

Van de 663 woningen die we in 2025 verwachten te verduurzamen, vindt bij 603 woningen het groot onderhoud complexgewijs plaats. De overige 60 woningen zijn N=1 woningen (woningen die niet in een complex vallen en we individueel moeten aanpakken), waarbij we alleen het lage label verhogen door een (beperkte) duurzaamheidsaanpak. Daarbij merken we op dat het in de praktijk nog niet zo eenvoudig is om grootschalig individuele woningen aan te pakken. Indien noodzakelijk schakelen we in de loop van 2025 bij met een extra N =1 partner of een andere aanpak.

Project	Stad	Aantal woningen in 2025	EFG voor project	Zonnepanelen aangeboden conform beleid
Biesdonk	Breda	60	4	Ja
De balk	Breda	23	0	Ja
Steenbergen	Teteringen	17	9	Ja
Vrouwenhof	Roosendaal	74	51	Ja
Kalsdonk	Roosendaal	71	53	Ja
Burg Freijterslaan	Roosendaal	40	15	Nee (niet mogelijk)
Langdonk	Roosendaal	36	1	Ja
Desdia	Roosendaal	94	0	Ja
Centrum-West	Etten-Leur	85	67	Ja
Wildbaan/lange schoor	Etten-Leur	78	19	Ja (3 panelen)
Klaroenring-Orgelhof	Etten-Leur	25	0	Ja
Totaal GO		603	219	
N=1		60	60	
Totaal		663	279	

In de meerjarenbegroting hebben we qua aantallen te renoveren en verduurzamen woningen de volgende ambitie opgenomen:

2025	2026	2027	2028	2029
663	806	775	669	651

Andere belangrijke projecten en aandachtspunten

Om ons programma op feitelijke realisatie waar te maken, is het belangrijk om op elk moment te kunnen beschikken over de juiste sturingsinformatie, bijvoorbeeld over het aantal resterende lage labels. Vanwege de lange doorlooptijd van projecten is tijdig bijsturen noodzakelijk. Sturingsinformatie kan ons het inzicht geven dat we meer moeten doen.

Ook werken we aan (het verbeteren van) ons dashboard in het kader van ketensturing (Alwel Stuurt) in groot onderhoud- en verduurzamingprojecten, zodat we steeds beschikken over zoveel mogelijk actuele en eenduidige data.

We actualiseren ieder jaar stapsgewijs de energieprestatie (registratie energielabels) van onze woningen. In 2025 maken we een inhaalslag met het actualiseren van de energielabels. De juiste energielabels zijn immers niet alleen nodig voor onze verduurzamingsprojecten maar bijvoorbeeld ook bij het bepalen van de juiste huur.

De energie- en materialentransitie vraagt om een nieuwe kijk op ons programma van eisen. Duurzaamheid is meer dan techniek. Het thema is (ook) nauw verbonden met betaalbaarheid en leefbaarheid. In 2025 kijken we daarom naar een programma van mogelijkheden voor woningen waarin mensen gezond en gelukkig kunnen wonen.

We investeren (meer) in circulair bouwen, klimaatadaptatie en biodiversiteit in samenwerking met gemeenten. Bijvoorbeeld door te bouwen in hout en traditionele isolatiematerialen te vervangen door biobased isolatiematerialen (bijvoorbeeld stro en vlas):

Breda

Al deze elementen komen bijvoorbeeld samen bij het project Gageldonk (Breda) waar we ons eerste appartementencomplex in hout gaan bouwen, natuurinclusief, en waar ook biodiversiteit in de gezamenlijke tuin een belangrijke onderdeel van het plan is.

In Biesdonk (Breda) kiezen we bij het groot onderhoud voor vlas als dakisolatie

Etten-Leur

In Centrum West (Etten-Leur) hebben we bij wijze van proef het dak van een woning geïsoleerd met stro van Brabantse boeren.

Roosendaal

In Kalsdonk (Roosendaal) willen we vanaf 2025 aan de slag met stro als isolatiemateriaal. Ook daar gaan we bij de eerste twee complexen de daken isoleren met stro. Daarnaast bereiden we in Kalsdonk in 2025 een showcase woning voor die we in 2026 willen opleveren om te laten zien wat er nog meer mogelijk is op circulair gebied.

Naast de ervaring die we opdoen in projecten blijven we investeren in kennis, bijvoorbeeld via Building Balance en Cirkelstad Breda. Begin 2025 brengen we de tweede editie van het magazine Biobased Bouwen uit (de eerste editie verscheen vorig jaar bij de Expo Circulair Bouwen in Breda) om collega's en (keten)partners te inspireren en te informeren over projecten van de gemeente en de corporaties in Breda en omgeving. In het magazine komen allerlei partijen uit de lokale keten aan het woord: van boeren tot bouwers, onderwijsinstellingen, bewoners en verwerkers van biobased bouwmaterialen.

Ook in de bestaande stad voegen we meer groen toe aan wijken en buurten. We werken daarvoor samen met gemeenten:

Breda

In Breda werken we samen met de gemeente en de corporaties aan een uitvoeringsprogramma op basis van de Bredase Maatlat. Vooruitlopend op deze aanpak kijken we hoe we in buurten al meer groen kunnen toevoegen als 'gesprekstarter', bijvoorbeeld in Fellenoord (groene gevels).

Etten-Leur

In Banakkers pakt de gemeente het openbaar gebied aan. Daar kijken we samen naar kansen om te vergroenen.

Roosendaal

- In Langdonk (Roosendaal) vindt vergroening van het openbaar gebied plaats in aansluiting op ons groot onderhoudsproject
- We zijn ook in gesprek met de gemeente over een gebiedsgerichte aanpak in Kalsdonk (in combinatie met het groot onderhoud) (Roosendaal).
- In Desdia (Roosendaal) pakt de gemeente het openbaar gebied aan en ook daar kijken we samen naar kansen om te vergroenen.

Meer groen draagt bij aan leefbare wijken en heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Een groene omgeving is essentieel voor een klimaatbestendige stad: het zorgt voor verkoeling en waterberging. Samen met gemeenten zetten we hier de komende jaren extra op in. We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak, zodat de impact het grootst is op plekken waar het het hardste nodig is of waar koppelkansen zijn (bijvoorbeeld groot onderhoud, rioolvervanging, Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid of een combinatie). Ook in andere (onderhouds)processen zetten we in op meer en beter groen op basis van het nog vast te stellen groenbeleid.

Met meer groen zorgen we voor broodnodige verkoeling in de stad, maar voor de aanpak van hitteproblematiek in woningen is vaak meer nodig. Voor de aanpak van hitte in woningen gaan we complexen voorzien van zonwering (Bellenakker in Breda). Bij nieuwbouw en groot onderhoud (bijvoorbeeld bij De Balk in Breda) is het voorkomen van oververhitting van woningen een belangrijk thema. We zetten hierbij in op zoveel mogelijk 'passieve' maatregelen. Het gebruik van actieve koeling kost energie en leidt tot extra kosten voor bewoners. Ook het gebruik van biobased bouwmaterialen kan, dankzij de eigenschappen van deze materialen bijdragen aan het voorkomen van oververhitting.

Een goed gebruik van de woning is belangrijk om bijvoorbeeld vocht, schimmel en hitte in de woning te voorkomen en energiekosten binnen de perken te houden. Bewonersgedrag speelt hierin een belangrijke rol. Het communicatieconcept Tante Tip helpt ons huurders hiervan bewust te maken. In 2025 zetten wij dit hulpmiddel gericht in. Vanzelfsprekend zorgt Alwel ervoor dat installaties goed zijn uitgerust en ingeregeld.

1.4 Wonen met zorg

1.4.1 Wat zien we?

De ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg zijn al lang bekend. De bevolking vergrijsst: meer ouderen, die bovendien steeds ouder worden. In 2040 bereikt de vergrijzing in Brabant zijn hoogtepunt. Dan is 27% van de bevolking in Brabant ouder dan 65 jaar. De verdubbeling van de zorgvraag in de ouderenzorg de komende tien jaar en minder personele capaciteit in de zorg, zorgen ervoor dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis in de wijk blijven wonen.

Corporaties hebben ook te maken met een groeiende instroom van mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, zoals mensen die uitstromen uit de GGZ, maatschappelijke opvang, beschermd wonen en statushouders. Vaak gaat dat goed, maar regelmatig leidt ongepast of onbegrepen gedrag tot spanningen en overlast in de wijk en soms verwaarlozen mensen zich of weigeren ze zorg. Deze groepen missen vaak een eigen netwerk waar ze op kunnen terugvallen. Bijzondere woonvoorzieningen voor bewoners met afwijkend woongedrag zijn hard nodig. De afspraken daarover blijven achter. Daarin moet echt vooruitgang worden geboekt.

Maar we zien ook minder zorg- hulpverlening- en welzijnspersoneel, langere wachtlijsten voor zorg en begeleiding en beperking van budgetten. Daarnaast moeten de gemeenten forse bezuinigingen verwerken. Dat baart zorgen. De collectieve inzet van wijkwerkers is namelijk onmisbaar bij niet-geïndiceerde zorg en hulpverlening. Van mensen in community building tot jeugdhulpverlening en van boa's tot wijkagenten: Ze zijn keihard nodig in de wijken waar we actief zijn. Het vraagt ook van Alwel in een aantal buurten of complexen tot meer pro-actieve inzet van onze mensen in de wijk.

1.4.2 Wat betekent dat voor ons?

Onze uitvoeringslijn blijkt nog steeds bestendig. We zetten in op nieuwe woonvormen in bestaande complexen en nieuwbouw. Het gaat dan vaak om woonvormen zoals gemengd wonen waarbij bewoners meer naar elkaar omkijken. En soms om woonvormen waar een professional ondersteuning levert in de vorm van community building. Daarover maken we afspraken met zorg- en welzijnsaanbieders en gemeenten: wie is waar voor verantwoordelijk en hoe wordt het gefinancierd. Dat lukt redelijk goed en daar gaan we mee door, weliswaar binnen de grenzen van onze financiële kaders die vragen om een gezond realisme bij het maken van deze plannen.

We verhogen het absolute aantal woningen voor bijzondere doelgroepen. We gaan ook beter kijken waar een geclusterde woonvorm met begeleiding meer voor de hand ligt dan spreiding door de hele buurt. Voor 2025 ligt vanuit gemeenten de vraag voor om de doelgroepen die gebruik kunnen maken van een woning uit te breiden: uitstroom WLZ, ex-gedetineerden en woningzoekenden met een zorgvraag die op vakantieparken verblijven.

In 2024 is de regionale transfertafel in de regio Breda (inclusief Etten Leur) gestart waardoor spreiding over de regio beter wordt georganiseerd en daarmee Breda wordt ontlast. Voor de regio Roosendaal wordt de regionale transfertafel in 2025 naar voorbeeld van Breda ontwikkeld.

Vanuit onze dienstverleningsrol kijken we vooral naar intensieve samenwerking met de ons bekende partijen. Het blijft belangrijk om goede afspraken over rollen en verantwoordelijkheden te maken of deze te bestendigen. Voor kwetsbare bewoners zetten we altijd een stapje extra en daar gaan we mee door.

Tegelijkertijd zijn we ook kritisch naar onze partners bij incidenten of escalaties en bewaken we onze grenzen van dienstverlening ter bescherming van collega's. We zien dat onze rol in de wijk soms moet opschuiven richting meer initiatief en meer regie, omdat bewoners het zelf niet meer kunnen. We doen dat bewust en in overleg en zeker niet overal.

Als gevolg van de genoemde bezuinigingen wordt welzijn steeds meer de verantwoordelijkheid van bewoners zelf. Dit, terwijl de vraag naar bijvoorbeeld het faciliteren van ontmoeting, van

omkijken naar en ondersteunen van elkaar (gemeenschapsvorming) en het organiseren van activiteiten steeds groter wordt. In woonconcepten wordt de inzet van vrijwilligers belangrijker. In 2025 starten we met het ontwikkelen van het vrijwilligersbeleid waarin we ook dit thema beleggen en daarna uitrollen.

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

De wijk is voor alle bewoners een fijne plek om goed te wonen. Ook of juist voor bewoners die wat meer kwetsbaar zijn dan andere bewoners is een fijne woonplek erg van belang.

1.4.3 Wat gaan we daarvoor doen in 2025?

Wonen met zorg	
KPI 7: percentage woningen geschikt voor senioren die zorg aan huis nodig hebben.	Momenteel is 16% van de totale woningvoorraad geschikt voor bewoning door senioren die zorg aan huis nodig hebben. We maken de beweging naar 20% (langjarig). We voegen in 2025 weer woningen toe die geschikt zijn om zorg te leveren. In 2025 bepalen we de nieuwe streefwaardes per type/categorie zorgwoning.
KPI 8: Aantal ontwikkelde communities die bijdragen aan het uitstellen of afschalen van de zorgvraag.	Aantal projecten waarin de beginselen van community building worden toegepast.

KPI 7: % woningen geschikt voor senioren, die zorg aan huis nodig hebben

Breda

In Breda is 24% van de huidige woningvoorraad zorggeschikt (levensloopgeschikte woningen en verzorgd wonen). In 2025 voegen we nog geen zorggeschikte woningen toe aan de voorraad.

Etten Leur

In Etten-Leur is 13% van de huidige woningvoorraad zorggeschikt (levensloopgeschikte woningen en verzorgd wonen). In 2025 voegen we nog geen zorggeschikte woningen aan de voorraad toe. Maar in de komende jaren heeft het onze aandacht en voegen we zorggeschikte woningen toe aan de voorraad.

Roosendaal

In Roosendaal is 14% van de huidige woningvoorraad zorggeschikt (levensloopgeschikte woningen en verzorgd wonen). In 2025 voegen 27 zorggeschikte woningen toe aan onze voorraad, 12 woningen aan de Jacobus Vosstraat en 15 appartementen in de Josephwijk.

KPI 8: Aantal ontwikkelde communities om langer zorg te ontvangen Breda

We hebben met de gemeente en zorgaanbieders afspraken gemaakt om Gemengd Wonen Gageldonk in de komende jaren voort te zetten.

In 2024 startte de Pilot Middellaan waar we samen met bewoners, gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders de zelf- en samenredzaamheid versterken. Met financiering vanuit de rijksoverheid en gemeente wordt een 'mattie' aangesteld met als takenpakket het bieden van lichte ondersteuning bij individuele hulpvragen en het versterken van het collectief. We faciliteren ontmoeting en verbinding en hebben daarvoor een woning ter beschikking gesteld.

De proeftuin Samen Thuis Heksenwiel startte in 2024. Samen met Surplus, Zorg voor Elkaar en de gemeente monitoren we of de inzet bijdraagt aan het langer zelfstandig thuis wonen en het versterken van de gemeenschapsvorming.

Brabantpark Eigenwijks kent drie pijlers: de zorgzame buurt, een andere vorm van financiering en het realiseren van zorggeschikte woningen. In 2025 zetten we verder in op het realiseren van de zorgzame buurt en concretiseren we de inloopvoorzieningen in de nieuwbouw en de transformatie van de Kangaroestraat.

In 2025 starten we met de conceptontwikkeling Muizenberglaan en de Demerflat.

Etten-Leur

Onder de noemer Zorgzame buurten zetten we samen met zorgpartijen Avoord en Surplus en de gemeente in op conceptontwikkeling, zowel op complex- als wijkniveau. De woonzorgvisie voor de periode 2024 - 2029 met een uitvoeringsprogramma is hierbij het vertrekpunt, waarbij de gemeente de regie pakt. Zorgzame Buurten zijn buurten waar bewoners naar elkaar omzien en elkaar helpen, waar voldoende mogelijkheden tot ontmoeting en collectieve voorzieningen zijn, waar zelf- en samenredzaamheid wordt bevorderd door professionals, waar bewoners passend wonen en waar domein overstijgend gewerkt wordt. Op twee wijken worden community builders ingezet.

We continueren het project Samen leven in de wijk. Dit project draagt er blijvend toe bij dat iedere bewoner in de wijk prettig kan wonen en zich veilig voelt, doordat inwoners beter in staat zijn om onbegrepen gedrag te plaatsen en waar nodig mee om weten te gaan. De samenwerkingspartners (gemeente, GGZ Breburg, Alwel en HBV) spannen zich gezamenlijk in om sociale inclusie in de wijken van Etten-Leur blijvend te bevorderen.

Roosendaal

Naar voorbeeld van De Pastorie in Nispen ontwikkelen we in Roosendaal woonzorgconcepten voor ouderen. Uitgangspunt hierbij is dat indicatieloze dagbesteding voor de complex- en wijkbewoners onderdeel is van het woonzorgconcept. We werken samen met onze partners hiervoor aan de uitvoeringsagenda, waarbij we starten met het complex Watermolen.

In 2025 starten we met conceptontwikkeling Gemengd Wonen voor de nieuwbouwlocatie Bovendonk en Vlietpark.

Andere belangrijke projecten, aandachtspunten

Onze rol schuift op naarmate andere maatschappelijke instellingen en gemeente bezuinigen op hun wijkwerkers. Dat merken wij en onze bewoners direct. De keuze om soms een stap naar voren te zetten moet een bewuste keuze voor ons zijn en geen valkuil. Vanuit onze strategische doelen gerelateerd aan veerkracht en wonen met zorg is dit, weliswaar binnen grenzen, te verantwoorden. Om deze grenzen te bepalen en te bewaken, is zowel een uitdaging op strategisch niveau als in de dagelijkse operatie.

1.5 Leefbaarheid: Buurtcorporatie in veerkrachtige wijken

1.5.1 Wat zien we?

Schoon, heel en veilig, een variatie in woningtypen met verschillende prijsklassen, voldoende voorzieningen, ruimte om te werken en recreëren en sociale samenhang en participatie. Dat zijn ingrediënten van een leefbare, veerkrachtige wijk of buurt. Een plek waar mensen graag wonen. De cijfers van de Leefbarometer geven aan dat de gemiddelde leefbaarheid in Nederland verder verbetert, dat wijken veerkrachtiger worden. Maar de cijfers tonen ook aan dat concentraties van kwetsbare bewoners, problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, en gezondheid, gecombineerd met (een toenemende mate van) onveiligheid, overlast en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit maken dat de veerkracht van een aantal wijken nog steeds onder druk staat. Dat zijn meestal corporatiewijken. Aandacht om deze wijken veerkrachtiger te maken is hard nodig. Alwel heeft een aantal van deze wijken.

Zowel in Breda als in Roosendaal zijn de Nationale Programma's voor Leefbaarheid & Veiligheid actief. Beide programma's staan aan de vooravond van een langjarige aanpak zodat de wijken in Breda en Roosendaal die achterop raken, daadwerkelijk gaan verbeteren.

1.5.2 Wat betekent dat voor ons?

In alle drie onze steden hebben we met wijken te maken waar de veerkracht onder druk staat. Met name deze wijken hebben onze bijzondere aandacht. Het werken aan veerkrachtige wijken is een continu proces en vraagt om een integrale aanpak en een lange adem. Op de korte termijn sturen we op instroom, tegengaan van verloedering en criminaliteit. Een langere adem vergt differentiatie op ons aanbod en het bouwen aan communities.

Inmiddels hebben we per vestiging concrete strategieën bepaald om in (sommige) wijken tot meer veerkracht te komen. De volgende fase bestaat uit het concretiseren van die strategieën tot heldere en samenhangende aanpakken. Die aanpakken zijn gebaseerd op de 4 kwadranten:

LEEFBARE WIJKEN



- Inhalen achterstallig onderhoud
- Verduurzaming en klimaatadaptatie
- Kwaliteit openbare ruimte
- Wijk- en buurtvoorzieningen

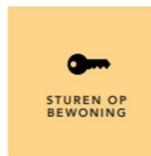
GEDIFFERENTIEERDE WIJKEN



- Toevoegen sociale huurwoningen
- Toevoegen (middel)dure woningen
- Transformatie bestaand bezit
- Vervangen bestaande woningen



- Zelfredzaamheid (armoede, basisvaardigheden, etc)
- Veiligheid en tegengaan ondermijning
- Sociale structuren in de buurt
- Talentontwikkeling en dagbesteding



- Huurbeleid
- Woningtoewijzing
- Bijzondere woonconcepten
- Verkoop

In Breda richten we ons op Hoge Vucht, Schorsmolen, Fellenoord, Tuinzigt en Haagse Beemden. In Etten-Leur hebben Hooghuis, Etten-Leur Noord/ Baai en Grauwe Polder onze extra aandacht en in Roosendaal geldt dat voor de wijken Westrand, Kalsdonk, Langdonk en Burgerhout.

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

Een langjarige wijkaanpak met partners om wijken in de 'vooruit' te krijgen.

1.5.3 Wat gaan we daarvoor doen in 2025?

Vitale wijken	
KPI 9: Ontwikkeling naar meer veerkrachtige wijken	Een positieve ontwikkeling qua veerkrachtsscore. We meten dit eens in de twee jaar met een onderzoek op veerkracht van wijken. Bron: tweejaarlijkse monitoring door Circusvis, PIEN

KPI 9: Ontwikkeling naar meer veerkrachtige wijken

We hebben voor al onze steden een strategie vastgesteld om tot meer veerkracht te komen in die wijken waar dat nodig is. De keuzes die we maken op stadsniveau moeten vooral bijdragen aan de verbetering van deze wijken.

Voor al onze aandachtswijken in Breda, Etten-Leur en Roosendaal geldt:

- Als buurtcorporatie zijn we zichtbaar en dragen we bij aan het versterken van netwerken van bewoners en professionals. We werken naar nog meer sociale structuren in de wijken.
- Schoon, heel en veilig is de basis voor een prettige en fijne leefomgeving. We gaan verloedering tegen.
 - We streven naar een woonomgeving die vrij is van graffiti, zwerfvuil en ongedierte. We zien hierin een gezamenlijke rol voor onze huurders, netwerkpartners en Alwel.
 - We werken aan het op orde houden van goede staat en uitstraling van ons woningbezit. We zien dat onder andere als het visitekaartje van de wijk.
 - We staan voor fijn en veilig wonen. We accepteren en tolereren geen woonfraude en criminaliteit in onze woningen. Onze woningen zijn bestemd om in te wonen en niet voor andere activiteiten.
- We bepalen de benodigde differentiatie van woonproducten in de stad, zodat dit op de lange termijn bijdraagt aan meer veerkrachtige wijken.
- We sturen door middel van een gericht toewijzingsbeleid op de instroom van nieuwe huurders bij mutatie, zodat er een betere balans tussen wijkbewoners ontstaat.

We streven naar meer huurdersparticipatie in de wijk. Een klein percentage draagt al enorm bij. Om dit te bereiken werken we aan co-creatie met huurders en huurdersbelangenverenigingen. Alleen samen kunnen we een verschil maken.

Breda

In Breda hebben we extra aandacht voor de wijken Hoge Vucht, Schorsmolen, Fellenoord, Tuinzigt en Haagse Beemden.

Hoge Vucht

We richten ons op ontmoeting van bewoners om de sociale cohesie te vergroten en op samenwerking tussen de wijkwerkers. Dit doen we met de doorontwikkeling van 1 team Hoge Vucht en buurtpunt Hoge Vucht.

Schorsmolen

We zetten in op het versterken van de zelf- en samenredzaamheid van de bewoners in Schorsmolen. We ondersteunen de bewoners door zorg en hulpverlening veel laagdrempeliger te maken. Waar mogelijk dragen we bij aan het aantrekkelijke maken van het openbaar gebied. En we zijn extra alert op beginnende schulden.

Fellenoord

In Fellenoord willen we de 'stenigheid' doorbreken door aan de slag te gaan met vergroening. Ongewenst gedrag (woonfraude, criminaliteit en woonoverlast) pakken we aan en we helpen bij kwetsbaarheid. Verbeteren van de samenwerking en doorontwikkeling van het buurtpunt zijn nodig om individuele problematiek beter aan te pakken.

Tuinzigt

In Tuinzigt zetten we vooral in op het verstevigen van de netwerksamenwerking om het vertrouwen bij wijkbewoners in instanties te verhogen. We richten ons op het organiseren van activiteiten om de zichtbaarheid van professionals te verbeteren. We willen dicht bij kwetsbare

bewoners staan om hen de ondersteunen (of door te verwijzen). We zetten in op een goede netwerksamenwerking op aanpak van schoon, heel en veilig.

Haagse Beemden

Omdat de Haagse Beemden een sterk netwerk en goede voorzieningen heeft, willen we de samenwerking en het domeinoverstijgend werken vasthouden. Daarom kunnen we projecten zoals 'pilot Gageldonk' en de waakvlamaanpak verder doorontwikkelen. We willen meer ontmoeting en samenwerking tussen bewoners en professionals. Een belangrijke ontwikkeling is de start van Samen Thuis in Heksenwiel.

Etten-Leur

We zien dat de veerkracht in Etten-Leur is afgenomen, dat wordt vooral veroorzaakt door een toegenomen gevoel van onveiligheid. We hebben extra aandacht voor de wijken Etten-Leur Noord/Baai, Hooghuis en Grauwe Polder.

Etten-Leur Noord/Baai

Voor de wijk Leur Noord stellen we een wijkvisie met wijkagenda op in samenwerking met de gemeente. We zetten in op een sterke sociale samenhang. We hebben aandacht voor de woonomgeving en vergroenen de wijk. Met 'Samenleven in de wijk' werken we aan een verbeterd gevoel van veiligheid.

Hooghuis

In Hooghuis richten we ons op meer cohesie en bewonersparticipatie. We gaan aan de slag met het gevoel van onveiligheid door ongewenst gedrag en verloederde plekken aan te pakken. We vergroenen de wijk.

Grauwe Polder

We stimuleren sociale cohesie en ondersteunen de bewoners om zorg en hulpverlening laagdrempeliger te maken. We hebben is extra aandacht voor hulpverlening bij armoede.

Ook hebben we in 2025 aandacht voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hier al over na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige en gedifferentieerde wijk van de toekomst wordt.

Roosendaal

In Roosendaal hebben we extra aandacht voor de wijken Westrand en Kalsdonk, Langdonk en Burgerhout.

Westrand

In Westrand pakken we verwaarloosde locaties aan om verloedering tegen te gaan. We gaan criminaliteit en ondermijning tegen. Binnen enkele jaren voegen we woningen in diverse woningtypes en prijsklassen (van sociale huur en middenhuur tot KoopGarant) toe aan de wijk.

Kalsdonk

In Kalsdonk starten we met grootschalige verduurzaming van 1.000 woningen en voeren met deze huurders 'achter de voordeur' gesprekken. We gaan criminaliteit en ondermijning tegen en vergroenen de wijk.

De meervoudige overlastproblematiek (o.a. als gevolg van drugsgebruik) trekt vooral in Roosendaal een zware wissel op onze medewerkers in de wijken. Er gaat nu al, maar ook in 2025 extra aandacht naar het leren omgaan met dit soort ernstige problematiek en de veiligheid van medewerkers. In het regionale netwerk is het belangrijk samen antwoorden te vinden op dit type vraagstukken.

We zien dat er veel effort zit in het stroomlijnen van de (veerkracht)doelstellingen van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid in Breda en Roosendaal met andere doelstellingen, zowel intern als extern.

2. Onze interne opgaven en inzet

2.1 Dienstverlening

2.1.1 Wat zien we?

Klantdienstverlening is de afgelopen jaren sterk veranderd. Enerzijds zien we natuurlijk een toegenomen digitalisering. Er komen steeds meer (digitale) manieren om contact met elkaar te hebben. Mensen kunnen allerlei zaken eenvoudig 24/7 online regelen. Anderzijds zien we de vraag naar maatwerk en persoonlijke benadering groeien. En we zien een duidelijke behoefte aan transparantie en de wens dat iets snel en efficiënt wordt opgelost met duidelijke terugkoppeling over de voortgang.

Een op de vijf mensen in Nederland is laaggeletterd. Deze mensen zijn beperkt taalvaardig of digitaal vaardig. Gezien de grote concentratie kwetsbare bewoners die corporaties huisvesten, is dat aandeel verhoudingsgewijs onder huurders groter. Laaggeletterdheid heeft vaak invloed op het dagelijks functioneren, zoals het begrijpen van brieven van instanties of het regelen van digitale zaken.

Steeds meer organisaties maken in hun klantdienstverlening gebruik van Artificial Intelligence. Bijvoorbeeld door de inzet van chatbots en bij slimme analyse van klantprocessen.

2.1.3 Wat betekent dat voor ons?

Huurders en woningzoekenden mogen van ons verwachten dat onze dienstverlening meegaat met de tijd. Wij vinden het belangrijk om toegankelijk en bereikbaar te zijn voor onze huurders en woningzoekenden op de manier die bij hen past. De wensen en behoeften van deze groepen verschillen hierin. Maar ook wij zien de gemeenschappelijke deler: Iedereen wil snel een juist antwoord of oplossing, sommigen verwachten dit direct. En de huurder wil op de hoogte gehouden worden van de voortgang.

We zien dat de waardering van onze woningzoekenden en (zakelijke) huurders in 2024 is gestegen. Tegelijkertijd zien we dat de basis van onze dienstverlening nog niet overal voldoende op orde is. Voor 2025 blijft het daarom belangrijk om te werken aan een goede stabiele basis op drie aandachtsvelden:

1. Tijdig reageren op vragen
2. In één keer het goede antwoord of de juiste oplossing bieden
3. Het op orde brengen en houden van onze interne kennisbank

Verder ontwikkelen we op het gebied van dienstverlening verder naar één Alwel. Met als doel dat onze bewoners onze dienstverlening als eenduidig ervaren. Leidinggevenden en medewerkers sturen op de afspraken die we met elkaar maken. We borgen dit in vastgestelde processen en systemen. Onze dienstverlening betekent ook dat we onze bewoners in contact brengen met (netwerk)partners waar onze rol als woningcorporatie eindigt.

In 2025 ontwikkelen we ons verder op het gebied van digitalisering. We bekijken daarbij hoe we Artificial Intelligence kunnen toepassen in onze dienstverlening. We houden hierbij rekening met woningzoekenden en huurders die hier niet in mee kunnen. We bieden onze huurders en woningzoekenden de keuze om het kanaal en het moment te kiezen dat bij hen past. Persoonlijk contact is belangrijk en blijft bij Alwel altijd mogelijk.

Feedback van huurders en huurdersorganisaties vinden we belangrijk. We nemen hun waardering en input mee in de verbetering van onze dienstverlening. De behoefte van onze huurders is niet voor niets het uitgangspunt in onze ketensturing (Alwel Stuur). We blijven onze samenwerking over afdelingen heen verder verbeteren en onze managers en teammanagers sturen consequent en op onze gezamenlijke Alwel-doelstellingen.

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

We zetten er samen onze schouders onder; de bewoner staat centraal in de hele organisatie.

2.1.3 Wat gaan we daarvoor doen in 2025?

Dienstverlening	
KPI 10: Huurdersoordeel Aedes benchmark	In 2025 handhaven en verstevigen we een B-score op het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark (op weg naar een A aan het einde van de ondernemingsplan periode).

KPI 10: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

We zorgen dat onze dienstverlening in één keer goed is. We zijn duidelijk in wat we de bewoner beloven en in wat we wel en niet doen. We komen onze afspraken na en doen wat we beloven. Dat geldt voor alle collega's: dienstverlening is immers van iedereen. We zijn één Alwel. Iedere medewerker weet wat zijn rol, taak en verantwoordelijkheid hierin is en wat we van hem of haar verwachten.

Concreet betekent dit voor 2025 onder andere het volgende:

- Onze basis is op orde:
 - We zorgen ervoor dat alle klanten binnen twee dagen een reactie hebben op hun vraag.
 - Onze interne kennisbank is op orde en hier sturen we continu op bij.
 - We blijven werken aan het verbeteren van samenwerking onderling.
- We stellen gezamenlijk met teammanagers en I&A een routekaart vast voor projecten op het gebied van dienstverlening en digitalisering en voeren deze projecten in 2025 uit. Op deze routekaart staan in ieder geval het digitaal ondertekenen van huurcontracten en het lanceren van de nieuwe inspectie app. Daarnaast bereiden we in 2025 gezamenlijk de aanbesteding van het nieuwe CRM programma voor.
- We analyseren continu de signalen die we van (toekomstige) bewoners krijgen, onder andere uit de resultaten van onze klantenpanels, tevredenheidsenquêtes en onze dashboards en vertalen dit naar concrete (verbeter)acties die we uitvoeren.
- We organiseren workshops voor medewerkers om hen te trainen in kennis, competenties en vaardigheden op het gebied van klantgericht gedrag en gespreksvaardigheden.

2.2 Organisatie en financiën

2.2.1 Wat zien we?

De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven waar we als sector voor staan zijn onverminderd groot. Daarnaast zijn ontwikkelingen als vergaande digitalisering, samenwerken in netwerken, meer (zelf)sturing en de werkomgeving als verbindende factor voor Alwel relevant.

2.2.2 Wat betekent dat voor ons?

Informatisering, automatisering, technologische innovatie (AI) als strategische keuze

De werking van systemen en de implementatie van technologische ontwikkelingen zijn randvoorwaarden voor Alwel om op de langere termijn aan de opgaven te kunnen blijven voldoen. Het is niet de vraag óf we AI gaan gebruiken, maar hoe. In 2025 richten we ons op een verdere digitalisering en optimalisering van systemen. We brengen in beeld hoe AI ons kan helpen.

Samenwerken in netwerken

Onze manier van (samen)werken verandert steeds meer in netwerken en flexibele samenwerkingsverbanden. Expertises worden meer aan elkaar verbonden, het aantal stakeholders in de keten neemt toe en de grenzen van organisaties vervagen. We zien ook binnen Alwel een verschuiving van een meer traditionele organisatiestructuur naar een matrix- en netwerkorganisatie. Deze meer organische manier van werken vraagt om een adaptieve en toegankelijke werkomgeving waarin medewerkers met elkaar in verbinding staan. Met het Alwel leiderschapsprogramma, de implementatie van 'zo zijn onze manieren' en de aanpassing van kantoren stimuleren en faciliteren we in 2025 de samenwerking onderling en in netwerken.

Resultaatsturing

Uitvoering en realisatie staat deze jaren centraal. Het daadwerkelijk (gezamenlijk) sturen op de resultaten is dus een belangrijke opdracht. Voor 2025 geldt dat we ons programma Alwel Stuur borgen: Processen en eigenaarschap zijn binnen Alwel op orde. We sturen op prestatie-indicatoren zoals die uit het ondernemingsplan en dit jaarplan komen. Door onze ketensturing zijn we in staat om over afdelingen heen en teams samen te werken aan beoogde resultaten.

De krapte in de arbeidsmarkt blijft actueel. Onze arbeidsmarktcommunicatie is gericht op het vinden van de juiste kandidaten. Vanuit het profiel voor de toekomst gaan medewerkers aan de slag met hun persoonlijke ontwikkeling. Als Alwel zetten we in op resultaatsturing en een professionele cultuur van aanspreken. Het gewenste leiderschapsprofiel verandert hierdoor. In 2025 gaan we verder op de ingeslagen weg. Leidinggevend sturen op resultaat en zijn verbindend, coachend, faciliterend, strategisch betrokken en richten zich op het samenstellen van de juiste teams en samenwerkingsverbanden.

Strategisch doel waar we in 2025 aan bij dragen

Duurzaam samen presteren.

2.2.3 Wat betekent dat voor 2025?

Organisatie en financiën	
KPI 11: Medewerker capaciteiten	Voor 100% van de medewerkers is de ontwikkelpotentie in relatie tot het profiel van de toekomst voor de eerste keer in kaart gebracht en is besproken met iedere medewerker.
KPI 12: Verzuim	Verzuim %, max 5,5% over 2025. En we toetsen jaarlijks aan de benchmark woningcorporaties. Eind

	2026 zitten we onder het sectorgemiddelde voor ziekteverzuim. (laatste realisatie 2023: verzuim Alwel 5,5% t.o.v. sectorgemiddelde 5,9%)
KPI 13: Effectieve en efficiënte organisatie	Binnen het programma Ketensturing Alwel Stuur zijn eind 2025 de 6 primaire klantketens ingericht en de bijbehorende processen actueel.
KPI 14: Voldoen aan beoordelingskader	In de eerste 5-jaarsperiode voldoen we aan de kritieke externe normen (ICR > 1,4 en LTV < 70%).
KPI 15: Operationeel resultaat	We sturen op een minimaal resultaat uit de operationele kasstroom van 20% van de huuropbrengst.

KPI 11: Medewerker capaciteiten

Om onze doelstellingen te halen, hebben we de juiste mensen nodig met de juiste talenten en competenties op de juiste plek. We zetten erop in dat onze medewerkers hun talenten ontdekken, ontplooiën en inzetten. Dat leidt tot gemotiveerde medewerkers die het verschil willen en ook kunnen maken.

We sturen op drie resultaten:

- We maken inzichtelijk welke kennis/kunde en vaardigheden en daarmee functies cruciaal zijn.
- We stimuleren alle medewerkers om hun talenten te ontdekken en te ontwikkelen om deze waar mogelijk in te zetten. Er is in 2025 met elke medewerker het gesprek gevoerd over welke kennis/kunde/competenties en vaardigheden gewenst zijn.
- We bepalen per functiegroep wat de minimale eisen zijn met betrekking tot kennis, kunde, vaardigheden en competenties en vertalen dit naar gewenste en mogelijk verplichte leer- en opleidingseisen/trajecten.

KPI 12: Verzuim

Een hoog verzuimpercentage leidt tot hoge kosten en extra werkdruk bij de overgebleven beschikbare medewerkers. We zetten in op preventie van verzuim. We stimuleren vitaliteit van medewerkers en zorgen voor een veilige werkomgeving. We gaan in 2025 aan de slag met de verbeterpunten uit de RI&E 2024. Daar waar verzuim is, sturen we op wat wel mogelijk is en faciliteren bij het herstel.

KPI 13: Effectieve en efficiënte organisatie

Leiderschap

We borgen de uitgangsprincipes die we in ons leiderschapsprogramma hebben vastgesteld. We geven een vervolg aan het leiderschapsprogramma en stellen een leiderschapsprofiel vast.

Strategie en beleid

We zorgen dat onze beleidsstukken actueel zijn en aansluiten op onze visie en strategie. We kijken van buiten naar binnen en ontwikkelen nieuw beleid op relevante gebieden en hebben een actuele beleidsagenda. Daarin is opgenomen dat we de vastgoedsturing en jaarplanningscyclus in 2025 optimaliseren, ons huurbeleid actueel houden en richting geven aan betrokkenheid van huurders en vrijwilligers in de wijk.

Management van medewerkers

In 2024 voerden we een medewerkeronderzoek en de RI&E uit. In 2025 gaan we aan de slag met de resultaten van beide onderzoeken. Verder optimaliseren we de onboarding in 2025.

Management van middelen

De veranderingen in de digitale wereld zetten door en versnellen. We zorgen ervoor dat onze medewerkers over de juiste digitale vaardigheden beschikken. Ook hebben we structureel aandacht voor bewustzijn rondom informatiebeveiliging. Verder ontwikkelen we onze dashboards verder door en borgen we de datakwaliteit.

Vanaf het boekjaar 2025 zijn woningcorporaties verplicht om hun jaarrekening digitaal in SBR-XBRL bij de Kamer van Koophandel (KvK) aan te leveren. We zien dit als kans om de sectorstandaard Referentie Grootboek Schema (RGS, een gestandaardiseerde manier van

boekhouden) maximaal te gaan gebruiken. We maken hiermee ons rapportageproces efficiënter, en minder foutgevoelig.

De toekomstige huisvestingsvisie voor onze kantoren en wijkkantoren krijgt vorm. We blijven in alle steden met onze kantoren op beeldbepalende plekken, waarbij we in 2025 zicht hebben op een nieuwe locatie voor de vestiging in Breda. In de bestaande vestigingen in Etten-Leur en Roosendaal gaan we verder met een optimalisatie van gebruik en inrichting in combinatie met onze uitgangspunten voor tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Onze onderhoudsdienst in Roosendaal huisvesten we per 1 januari 2025 aan ons kantoor aan de Laan van Brabant, zodat we het samenwerken nog makkelijker maken.

Management van processen

In 2024 hebben we verder gebouwd aan ketensturing (Alwel Stuur) als nieuwe werkwijze binnen Alwel. Hiervoor ligt inmiddels een fundament waarop we verder gaan.

Goede samenwerking over muren van afdelingen heen om onze huurders beter van dienst te zijn, wordt vanzelfsprekend in onze Alwel werkwijze. Analyse van en sturing op resultaat zijn een vast onderdeel van onze manier van werken. Dit borgen we ook in onze processen en in onze beleid- en HR cyclus.

Concreet voor 2025 betekent dit dat:

- we de primaire ketens hebben opgestart en volgens de werkwijze van Alwel Stuur verlopen.
- prestatiedialogen voeren een ingebedde manier van werken is in de hele organisatie.
- we onze huurder als uitgangspunt nemen en dit in processen en beleid vastleggen en borgen.
- we zorgen voor een herkenbare koppeling van ketensturing (Alwel Stuur) met het leiderschap binnen Alwel.
- we de ketendashboards verder doorontwikkelen en dat we datagovernance verder inzetten als cruciale pijler voor de ketensturing.
- we voor ketensamenwerking de focus verder uitbreiden naar de externe ketenpartners.

Inkoop en Contract- en Leveranciersmanagement

In 2024 zijn stappen gezet op de inrichting, professionalisering en visievorming van inkoop en contract- en leveranciersmanagement. In 2025 gaan we verder met het voorbereiden op de mogelijke Europese aanbestedingsplicht en het breder opzetten van contract- en leveranciersmanagement, waarbij uniformiteit, rechtmatigheid en doelmatigheid thema's zijn die de aandacht krijgen.

KPI 14: Voldoen aan beoordelingskader

De economische omstandigheden zijn sinds het overeenkomen van de Nationale Prestatieafspraken fors veranderd. Uit actualisaties blijkt dat we onze ambitie de komende jaren aan kunnen. Op de langere termijn komt de financiële positie onder druk te staan. Onze ambitieuze plannen leiden ertoe dat we voor enkele financiële ratio's op termijn richting de externe normen bewegen. We accepteren dit maar we houden de ontwikkeling goed in de gaten. Het motto dat we hanteren is ook voor 2025: koers houden, maar waakzaam blijven. Daarom hanteren we bij de meerjarenbegroting 2025 en verder een aantal financiële kaders waarbij we er bewust voor kiezen om geen scherpere interne normen te hanteren.

Binnen de sector wordt gewerkt aan het duurzaam prestatie-model. Dit model moet inzicht geven hoe corporaties voldoende financiële middelen blijven houden voor hun volkshuisvestelijke opgaven. Dat is nodig voor de lange termijn continuïteit van de sector. In 2025 werken we aan de hand van dit model onze financiële sturingsinstrumenten opnieuw uit, monitoren we strikter onze realisatiegraad en verhogen we de frequentie van monitoring, zodat we eerder inzicht hebben en tijdig kunnen bijsturen.

Financiële kader

In de begroting 2025 passen we voor het eerst de nieuwe beleidswaarde toe. Aw en WSW hebben daartoe recentelijk een nieuw normenkader gepubliceerd. De norm voor de LTV wijzigt naar 70% (zowel DAEB als niet-DAEB) en de solvabiliteit wordt in alle gevallen 30%. Indien we de beschreven normen overschrijden, zullen we keuzes (moeten) maken welke ambities we (in welk tempo) waar kunnen waarmaken.

Kengetallen	Toetsingskader
ICR	> 1,4 DAEB > 1,8 Niet-DAEB > 1,4 Enkelvoudig/ geconsolideerd
LTV	< 70%
Solvabiliteitswaarde o.b.v. beleidswaarde	> 30%
Dekkingsratio	< 70%
Onderpandratio WSW	< 70%
Ratio operationeel resultaat	> 20%
Investerings-financieringsratio	< 55% (10 jaars gemiddelde)

KPI 15: Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat (kasstroomresultaat van de inkomsten en uitgaven) bepaalt in hoge mate tot hoever we kunnen gaan met onze investeringen. Immers, voor alle investeringen die niet betaald kunnen worden vanuit het resultaat moeten we lenen. Als de kosten van de leningen te hoog oplopen, wordt de exploitatie op termijn structureel verlieslatend. We sturen daarom op een minimaal resultaat uit de operationele kasstroom van 20% van de huuropbrengst. Dit kader biedt ruimte om, indien nodig, bij te sturen op zowel de opbrengsten als de kosten.

We zien dat we deze norm ondanks de bijstellingen in 2025 nog niet halen, maar wel richting 2026. Dit vraagt om een strikte sturing op de realisatie van de inkomsten en uitgaven in de komende jaren.

2.3 Het huurderskeuzebudget

Onze drie huurdersorganisaties krijgen sinds 2018 een eigen budget van Alwel. Dit is het huurderskeuzebudget. De drie huurdersorganisaties mogen het budget besteden aan dingen die het wonen voor huurders beter en fijner maken. Zo zorgt het huurderskeuzebudget dat huurders echt mee kunnen sturen en eigen keuzes kunnen maken.

'Eigen geld telt' was een van de uitkomsten van het evaluatieonderzoek Huurderskeuzebudget dat we in 2023 uitvoerden. Bovendien merkten we dat de samenwerking tussen de huurderskoepels en Alwel verbeterde, maar ook tussen de huurderskoepels onderling.

Voor de jaren 2024 tot en met 2027 hebben de huurderskoepels samen € 6,- miljoen te besteden. Samen met de restanten uit voorgaande jaren resteert € 5,9 miljoen voor de komende drie jaar.

2.3.1 Breda

Breda, CHAB	2025	2026	2027	totaal mjb 2025
zonnepanelen	€ -			€ -
huurkorting boekjaar	€ 34.040	€ 34.040	€ 34.040	€ 102.120
huurkorting tot 25 jaar	€ 816.960	€ 816.960	€ 816.960	€ 2.450.880
totaal Breda	€ 851.000	€ 851.000	€ 851.000	€ 2.553.000

De huurdersorganisatie Breda (CHAB) zette het huurderskeuzebudget in voor een duurzaamheidsmaatregel. Huurders van alle eengezinswoningen konden kiezen uit een waterbesparende douchekop, thermostaatkraan of verlichting aan de gevel. Dit project, inclusief de inzet van vakmannen voor montage en werkvoorbereider, is in 2024 afgerond. Het overige huurdersbudget zet de CHAB volledig in voor het zonnepanelenproject van Alwel, waarmee huurders korting krijgen op het maandbedrag.

Uit de eerste ronde huurderskeuzebudget (2018 – 2023) loopt nog een circulair nieuwbouwproject in plan Woonakker. De verwachting is dat dat nieuwbouwplan in 2025 weer een stapje concreter wordt.

2.3.2 Etten-Leur

Etten-Leur, HBV EL	2025	2026	2027	totaal mjb 2025
woonlastenfonds en ELK	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 45.000
pilot energiedisplays	€ 50.000	€ -	€ -	€ 50.000
andere duurzaamheidsingrepen, ntb	€ -	€ 315.000	€ 315.000	€ 630.000
leefbaarheidsuitgaven	€ 250.000	€ -	€ -	€ 250.000
service onderhoud door vakman 1 FTE (in formatie, toerekening ur	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 225.000
totaal Etten-Leur	€ 390.000	€ 405.000	€ 405.000	€ 1.200.000

De huurdersorganisatie in Etten-Leur (HBV) koos o.a. voor het voordeliger aanbieden van zonnepanelen aan huurders. Het project van de zonnepanelen, inclusief de inzet van de externe adviseur, loopt in 2024 af.

De HBV besteedt het huurdersbudget in 2025 grotendeels aan leefbaarheid. Het uitvoeren van serviceonderhoud en het woonlastenfonds blijft de komende jaren doorlopen.

2.3.3 Roosendaal

Roosendaal, HAR	2025	2026	2027	totaal mjb 2025
huurkorting boekjaar	€ 25.460	€ 25.460	€ 25.460	€ 76.380
huurkorting tot 25 jaar	€ 611.040	€ 611.040	€ 611.040	€ 1.833.120
service onderhoud door vakman 2 FTE (in formatie, toerekening ur	€ 150.000	€ 100.000	€ -	€ 250.000
totaal Roosendaal	€ 786.500	€ 736.500	€ 636.500	€ 2.159.500

De huurdersorganisatie in Roosendaal (HAR) koos ook o.a. voor het voordeliger aanbieden van zonnepanelen aan huurders. Het project van de zonnepanelen van de HAR, inclusief de inzet van de externe adviseur, loopt in 2024 af. Het volledige huurdersbudget zet de HAR in voor het zonnepanelenproject van Alwel, waarmee huurders korting krijgen op het maandbedrag. Het

uitvoeren van serviceonderhoud blijft de komende jaren doorlopen totdat het budget op is (september 2026).