



Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel

Jaarrapport 2025

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

30 april 2026

Stichting Alwel

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

Managementteam

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

Raad van Commissarissen

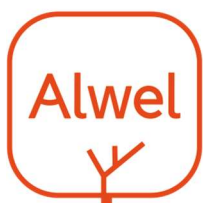
Voorzitter	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
Vicevoorzitter	mevrouw drs. J.A. Traas MBA
Lid	de heer H. Bouteibi
Lid	de heer drs. M. Cornelis RC
Lid	mevrouw drs. ing. R. Zwart tot 01-03-2025
Lid	de heer B. Jacobs MSc
Lid	de heer drs. G. Eduard MRE vanaf 01-07-2025

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.



Samen werken aan
wonen en wijken

Bestuursverslag

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Verklaring van het bestuur	6
In control-verklaring	19
Bericht van de Raad van Commissarissen	20
1. Meer dan wonen	29
1.1 Het profiel van Alwel	29
1.2 Onze missie en strategische doelen	29
1.3 Ontwikkelingen in de lokale markt	30
1.4 Economische ontwikkelingen	31
1.5 Maatschappelijke trends	31
1.6 Ons netwerk	31
1.7 Huurders aan het stuur	32
1.8 Overleg met de huurdersverenigingen	33
1.9 Verhuureenheden per 31 december 2025	34
2. De woonbehoefte van nu en in de toekomst	35
2.1 Nieuwe woningen bouwen	36
2.2 Woonruimteverdeling	39
2.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	41
2.4 Woningen aankopen	43
2.5 Verkoop van woningen	43
3. Betaalbaar wonen	44
3.1 Portefeuillestrategie	44
3.2 Prestatieafspraken	46
3.3 Huurprijsaanpassing en -beleid	47
3.4 Meer gedifferentieerde wijken	47
3.5 Oog voor energielasten	48
3.6 Huurachterstanden en huisuitzettingen	48
4. Verduurzaming	50
4.1 Initiatieven op het gebied van verduurzaming	50
4.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming	51
5. Wonen met zorg	54
5.1 Onze vastgoedrol	54
5.2 Onze dienstverleningsrol	55
6. Veerkrachtige wijken	58
6.1 Samen aan de slag in de wijken voor meer veerkracht	58
6.2 Woonfraude, ondermijning en veiligheid	60
6.3 Zeggenschap en participatie van bewoners	60
6.4 Onze activiteiten in de wijken	61
7. Dienstverlening	67
7.1 Metingen waardering huurders	67
7.2 Continu verbeteren klantdienstverlening	68
7.3 Geschillen	69
8. Organisatie	71
8.1 Een toekomstbestendige, resultaatgerichte organisatie	71
8.2 Medewerkersonderzoek	72
8.3 Expeditie Loopbaan	72
8.4 Ziekteverzuim	72
8.5 In en uit dienst	73
9. Bedrijfsvoering	74
9.1 Samenvatting	74
9.2 Jaarcijfers (geconsolideerd)	75
9.3 Ontwikkeling activa	79
9.4 Ontwikkeling passiva	81
9.5 Vennootschapsbelasting	81
9.6 Organisatie	82
9.7 Kengetallen	85

Voorwoord

We hebben in 2025 veel gerealiseerd. Dat was ook het thema voor 2025 en voor de komende jaren: uitvoeren, doen, meters maken! En dat hebben we op alle gebieden kunnen doen. Echt tevreden zijn we nooit, er liggen veel urgente maatschappelijke vraagstukken op ons bord. Tevreden zijn we wel over de vooruitgang die we hebben geboekt om een relevante bijdrage te leveren aan vraagstukken zoals woningnood, leefbaarheid van wijken en energie. We hebben veel woningen in aanbouw en voorbereiding. Ook verduurzamen we bestaande woningen op grote schaal en in steeds hoger tempo. Natuurlijk soms met enige vertraging, maar wat in de pijplijn zit, komt er ook echt uit.

Hiervoor zijn enorme investeringen nodig: meer dan € 2 miljard in de komende 15 jaar. Dat is gemiddeld € 130 miljoen per jaar. We staan dus, net als alle andere corporaties, voor een fors investeringsprogramma. We hopen en verwachten dat het nieuwe kabinet besluiten neemt, zodat corporaties hun investeringen door kunnen zetten. Op dit moment zijn de randvoorwaarden daarvoor nog niet aanwezig. De verwachting is dat het net aangetreden kabinet wel maatregelen neemt, zoals verlaging van de belastingdruk. Dat is een oplossing voor de middellange termijn, echter niet voor de termijn van 15 jaar.

Het is inmiddels bekend dat het exploitatiemodel van woningcorporaties niet duurzaam is. Alle investeringen worden gefinancierd met vreemd vermogen en dat maakt dat de huurexploitatie steeds zwaarder wordt belast met rente-uitgaven. Dat is een eindig model: de corporatie is, als we op dezelfde voet doorgaan, over enige jaren niet meer financierbaar. Om die reden hebben we in 2025 besloten om onze huuropbrengsten te optimaliseren. Zonder de betaalbaarheid voor de laagste inkomens aan te tasten, worden daar waar mogelijk huren opgetrokken door bijvoorbeeld het invoeren van de inkomensafhankelijke huur bij de jaarlijkse huurverhoging en het hoger wegzetten van de huur bij nieuwe contracten. Vanzelfsprekend leidt dit niet tot applaus van onze huurdersorganisaties. We vinden echter dat toekomstige bewoners ook recht hebben op een goede en betaalbare woning. We ondernemen daarom nu actie om de huuropbrengsten iets meer in evenwicht te brengen met de kosten. Uiteraard letten we ook sterk op onze kosten.

Alle investeringen landen uiteindelijk in de wijk. Dat is de plek waar het gebeurt, waar mensen samenleven, elkaar ontmoeten, waar zorg en ondersteuning wordt geleverd, maar ook waar overlast en onveiligheid worden ervaren. Uiteindelijk gaat het ons erom mensen een veilig thuis te bieden in hun wijk of buurt. In veel wijken gaat dat best goed, maar niet overal. In ons woningbezit hebben we juist wijken waar het minder gaat en waar interventies nodig zijn om de wijk op lange termijn leefbaarder, veiliger en veerkrachtiger te maken. Vooral in Roosendaal en Breda hebben de wijken die onder het Nationaal Programma van Leefbaarheid en Veiligheid vallen veel aandacht nodig én gekregen. Met behulp van een langjarige aanpak werken we met onze partners in de stad aan de verbetering van de positie van de bewoners en daarmee de hele wijk. Dat is een kwestie van een lange adem hebben. We zijn op stoom, maar er is nog veel nodig.

In 2025 is gebleken dat de bewoners onze dienstverlening hoog waarderen. Ook hier hebben we kunnen oogsten en de felbegeerde A in de benchmark kunnen binnenhalen, met dank aan de inzet van al onze collega's die zich hiervoor dagelijks inzetten. Al die uitvoeringskracht wordt geleverd door een organisatie met betrokken collega's en een resultaatgericht leidinggevend team. Er staat veel druk op de organisatie om de fors gestegen werkzaamheden in goede banen te leiden. Het vraagt veel om blijvend te anticiperen en in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Van overlast en criminaliteit in de wijk tot en met AI in het werk: dit vraagt enerzijds om focus en anderzijds om flexibiliteit om ons steeds weer aan te passen aan veranderende eisen en omstandigheden. We investeren in onze organisatie op tal van manieren: van leer- en ontwikkelijnen, leidinggevendendprogramma's tot digitaliseringskennis. Zo houden we onze organisatie up-to-date.

We zijn iedereen erkentelijk die in 2025 bij Alwel en met Alwel heeft samengewerkt aan onze missie: fijn wonen voor iedereen!

Roosendaal, 30 april 2026

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

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

Verklaring van het bestuur

Inleiding

Als bestuurders van Alwel verklaren we dat alle middelen in het verslagjaar 2025 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het belang van bovenstaande verklaring willen we extra benadrukken door goed inzicht te geven in hoe we onze middelen maatschappelijk besteden, zeker omdat we de Aedescode onderschrijven en volledige transparantie nastreven. Deze transparantie bieden we onder andere door aan te geven hoe we ons vermogen maatschappelijk hebben besteed en door inzage te geven in de bezoldiging van de bestuurders en de Raad van Commissarissen. Ook geven we als bestuur een verklaring over de mate waarin we in control zijn.

Een buurtcorporatie die fysiek en maatschappelijk investeert in stad en wijk

We willen goed (lokaal) vindbaar zijn voor bewoners. Wijken, buurten en hun bewoners vormen het vertrekpunt van ons handelen. Als buurtcorporatie maken we onderdeel uit van een levend netwerk. De gezamenlijke opgave waar we voor staan, is groot en complex. Die kunnen we niet alleen realiseren en we moeten dus dagelijks goed acteren in een netwerk dat zich continu moet aanpassen aan actuele maatschappelijke vraagstukken. Steun en draagvlak voor onze keuzes en activiteiten zijn daarbij onmisbaar. Huurders en huurdersverenigingen staan dan ook regelmatig mede aan het stuur bij beleidskeuzes of projectmatige besluitvorming. Ook met gemeenten, (keten)partners in zorg, welzijn en veiligheid, en ketenpartners in de bouw hebben we langdurige en intensieve verbinding.

Alwel is een grote investeerder in de drie steden waarin we actief zijn. In de komende jaren bouwen we duizenden woningen en renoveren we een groot deel van onze bestaande woningen. Het gaat om forse investeringen van meer dan € 2 miljard in de komende 15 jaar. Dat is gemiddeld € 130 miljoen per jaar. Dit investeringsprogramma is noodzakelijk. Alleen al in ons werkgebied wachten ruim 30.000 actief woningzoekenden op een passende woning.

De kwetsbaarheid van huurders neemt toe evenals het aantal kwetsbare huurders. Een aantal wijken blijft zichtbaar achter in de ontwikkeling. Door een opeenstapeling van problemen komen deze wijken in een negatieve spiraal. Ook is er sprake van een toenemende en zwaardere zorgvraag, terwijl het aantal beschikbare zorgprofessionals afneemt. Dit vraagt om snel schakelen binnen ons netwerk en om brede, creatieve woonoplossingen.

We werken hard om die situatie te verbeteren. Er zijn daarom aanzienlijke investeringen nodig in onze wijken die zijn aangewezen als aandachtswijken in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, zoals in Breda Noord en Roosendaal. Met de subsidies uit dit programma kunnen beide steden de leefbaarheid in deze wijken een flinke impuls geven. In 2025 zijn vanuit de lokale programma's Verbeter Breda en Voor Ons Roosendaal concrete stappen gezet. Ook in Etten-Leur hebben we nadrukkelijk aandacht voor wijken en buurten; daar gebeurt dat vooral op buurtniveau.

Tegelijkertijd blijven corporaties kwetsbaar voor onverwachte overheidsinterventies. Dit vraagt om voortdurende alertheid en het vermogen om hier tijdig op te anticiperen. Wisselend landelijk beleid leidt tot onzekerheid over de investeringscondities die nodig zijn om onze maatschappelijke opdracht blijvend te kunnen uitvoeren.

Transparantie over de besteding van middelen/vermogen

Alwel dient het maatschappelijk belang: we zetten in op maatschappelijke doeleinden, zoals het (doen) realiseren, beschikbaar stellen en betaalbaar houden van huurwoningen, verduurzamen van woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten. Dat betekent iets voor ons eigen vermogen en op welke manier we dat besteden. Om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden, houden we de huren lager dan we op basis van de kwaliteit van de woningen zouden kunnen vragen. Dit wordt de maatschappelijke inzet genoemd en komt tot uitdrukking in het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De beleidswaarde wordt nader toegelicht in hoofdstuk 9.

Om onze nieuwbouwdoelestellingen te kunnen behalen en om meer differentiatie in wijken tot stand te

kunnen brengen, mogen kwaliteit en prijs meer met elkaar in overeenstemming gebracht worden. Om onze maatschappelijke opgaven te realiseren, optimaliseren we daarom onze huuropbrengsten, zonder dat dat ten koste gaat van de betaalbaarheid voor bijvoorbeeld de laagste inkomens. We zetten hiervoor al een aantal jaar het tweehurenbeleid in en voeren per 2026 een inkomensafhankelijke huurverhoging in.

De maatschappelijke inzet bedraagt bij Alwel over het jaar 2025 36% (2024: 39%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor bewust niet wordt gerealiseerd, bedraagt in 2025 € 98,3 miljoen (2024: € 93,6 miljoen).

Bijsturing ondernemingsplan

We hebben in 2025 nog eens nadrukkelijk gekeken naar onze doelstellingen uit het ondernemingsplan Koers & Kompas 2022-2026. We moeten bijsturen op een paar onderdelen: ontwikkelingen die we aan het begin van de ondernemingsplanperiode nog niet konden voorzien. Tegelijkertijd is het zo dat als we hierop bijsturen, we tot en met 2026 goed vooruit kunnen.

Dit zijn de onderwerpen waarop meer gestuurd moet worden:

- De regionale woondeals zijn voor een periode van tien jaar herijkt en leiden tot een grotere gewenste groei van het aantal woningen. De groei in woningbehoefte is verwerkt in onze wensportefeuille 2025-2035 waarin we een groeiopgave zien van 3.878 woningen (inclusief ruim 600 KoopGarantwoningen). De segmenten middeldure huur en betaalbare koop behoren, net als sociale huur, tot onze hoofddoelstellingen en behoeven uitbreiding.
- We benutten onze bestaande voorraad beter om extra woonruimte toe te kunnen voegen en ontwikkelen nieuwe woonvormen. Meer huishoudens in de bestaande voorraad tempert het aantal nieuw te bouwen woningen.
- We sturen actiever op een meer gevarieerde samenstelling in onze wijken. Ook op het gebied van het mooier maken van deze wijken, het bouwen aan gemeenschappen en aanpak van criminaliteit, woonfraude en ondermijning zetten we extra stappen.
- Onze programma's voor verduurzaming hebben we opgeschaald naar gemiddeld 700 woningen per jaar.
- Ook schalen we onze inzet op wonen met zorg in de wijk verder op. Met name de welzijnscomponent en gemeenschapsvorming worden steeds belangrijker.
- Ons stakeholdersmanagement krijgt een stevigere plaats in onze organisatie.
- We zetten vaart achter de uitwerking en het tempo van onze I&A/digitaliseringsstrategie en zetten stappen op het gebied van AI.

Een totale herijking van onze koers wordt eind 2026 afgerond.

Nationale Prestatieafspraken

In samenwerking met de overheid, Aedes, VNG en Woonbond leggen we landelijke afspraken vast in Nationale Prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. De afspraken zijn tot en met 2035 vastgelegd en worden om de ongeveer twee jaar herijkt (de vorige keer was in 2024), zodat ze blijven passen bij de ontwikkelingen op de woningmarkt, financiële omstandigheden en beleidsdoelen. Afspraken over met name nieuwbouw vertalen we vervolgens weer door in regionale woondeals.

We zien dat in de komende tien jaar een tekort op sectorniveau van € 20 miljard ontstaat. Inmiddels is in het regeerakkoord een lagere belastingplicht voor corporaties opgenomen voor over enkele jaren. Dat is een begin, maar nog niet genoeg om investeringszekerheid te krijgen, juist voor grootschalige projecten die nu in de initiatieffase zijn.

De opdracht uit de eerder geformuleerde doelstellingen blijft onze belangrijkste richtlijn: een grote en constante investeerder zijn in de (kwaliteit van de) stad. Al moeten we wel voorbereid zijn op het feit dat onze investeringscapaciteit zomaar aangetast kan worden. Dan moeten we in staat zijn tijdig bij te sturen.

Meer huurwoningen bouwen

We verhogen de bouwproductie (netto toevoeging van 3.878 woningen in onze wensportefeuille tot en met 2035). We bouwen zowel sociale als middeldure huurwoningen. Daarnaast breiden we ook de KoopGarant-portefeuille uit. De komende jaren zit er een flink aantal woningen in de pijplijn die tot realisatie gaan komen in de drie gemeenten.

De woonlasten omlaag brengen

We hebben in 2025 een huurverhoging van 4,5% doorgevoerd voor de DAEB-woningen. Dat is de gemiddelde loonstijging min 0,5%. De huren stijgen de komende jaren met het gemiddelde van de inflatie van de afgelopen drie jaar. Huurders met een baan en huurders met een uitkering/toeslag die aan de loonontwikkeling is gekoppeld, betalen nu een minder groot deel van hun inkomen aan huur. Dat is het resultaat van een aantal jaren van huurbefriezing, huurverlaging en gematigde stijgingen ten opzichte van de inflatie.

We bieden blijvend ondersteuning bij (het voorkomen van) huurachterstanden en willen het aantal huisuitzettingen laag houden.

Onze woningen sneller verduurzamen

Tot en met 2029 maken we ongeveer 700 woningen per jaar duurzamer en dus energiezuiniger. Het gaat om woningen met een laag energielabel (E, F of G). We willen aan het eind van 2029 geen woningen met EFG-labels meer hebben. We rekenen geen huurverhoging door bij isolerende maatregelen.

Nog meer inzetten op leefbaarheid van wijken en buurten

Jaarlijks investeren we extra in schone en veilige wijken ten behoeve van sociaal beheer, sociale samenhang, onderlinge ontmoeting en bestrijding van woonfraude en criminaliteit. We maken met onze huurdersorganisaties en gemeenten afspraken over deze extra inzet en bekrachtigen dit in regionale of lokale prestatieafspraken.

Leefbaarheid

In vergelijking met andere woningcorporaties investeren we bovengemiddeld in fysieke en sociale leefbaarheid. We kiezen voor maatwerk per buurt. We zien wijken waar de veerkracht ontbreekt: dat zijn wijken met een grote instroom van kwetsbare mensen waar overlast en het gevoel van onveiligheid toenemen. Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en bewoners pakken we de leefbaarheid langjarig aan.

Zowel Breda (Noord) als Roosendaal zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit is een langjarig gesubsidieerd programma van de rijksoverheid voor 20 gemeenten om de leefbaarheid van 20 gebieden te verbeteren door te komen tot een integrale aanpak in deze gebieden, zie hoofdstuk 6. In deze programma's werken we aan het tegengaan van verloedering en sturen we op goede instroom en het realiseren van bouwprogramma's om wijken gedifferentieerder te maken.

In 2025 heeft Alwel diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten uitgevoerd om de leefbaarheid te bevorderen in wijken waar we veel bezit hebben. De totale kosten op het gebied van leefbaarheid bedragen € 4,9 miljoen (2024: € 4,7 miljoen). Dit is inclusief € 3,9 miljoen (2024: € 3,4 miljoen) toegerekende organisatiekosten (salarissen van tientallen medewerkers in de wijk). In hoofdstuk 5 gaan we specifiek in op het onderwerp leefbaarheid en de wijze waarop we daar invulling aan geven. We zetten ons leefbaarheidsprogramma de komende jaren verder voort, omdat we zien dat de vraagstukken in de wijken om extra inzet vragen.

Woonfraude en criminaliteit

Het aantal incidenten in onze wijken op het gebied van woonfraude en criminaliteit stijgt. We hebben te maken met illegale activiteiten zoals drugshandel, hennepteelt, safe house en prostitutie. Daarom hebben we onze inzet op woonfraude de afgelopen jaren behoorlijk verzaamd en hanteren in onze aanpak een zero tolerance-beleid. Niet alleen omdat we onze wijken veiliger willen maken, maar ook om onze woningen beschikbaar te houden voor mensen die daar recht op hebben. Samen met onze partners hebben we ons langjarig verbonden om het onrechtmatig gebruik van de woning voor criminaliteit tegen te gaan. In paragraaf 6.2 gaan we hier nader op in.

Update op aanbevelingen uit de visitatie

We zijn in 2023 gevisiteerd voor de periode 2019-2023. Het oordeel in het rapport luidde als volgt:

De visitatiecommissie heeft Alwel leren kennen als een lokaal verankerde corporatie die in de volle breedte van de opgaven duidelijk maatschappelijke waarde levert. Alwel zoekt actief de verbinding met haar belanghebbenden om aan de opgaven goed invulling te kunnen geven. Alwel zet bovendien goed in op de (door)ontwikkeling van de organisatie middels ketensturing en het leiderschapsprogramma, zodat deze in de ogen van de visitatiecommissie goed opgelijnd wordt voor de ontwikkelingen en opgaven waar de corporatie voor staat.

We zijn op vier hoofdvelden gevisiteerd: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. We hebben op al deze thema's een 'goed' gescoord. Ook zijn er zes velden vanuit onze volkshuisvestelijke opgave beoordeeld die onder het thema maatschappelijke waarde vallen. Dat zijn:

- de beschikbaarheid van de woningvoorraad (score: goed)
- de betaalbaarheid van de woningvoorraad (score: goed);
- de duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad (score: naar behoren);
- de leefbaarheid in wijken en buurten (score: uitstekend);
- het huisvesten van bijzondere doelgroepen (score: goed);
- de opgaven met betrekking tot wonen met zorg (score: goed).

Voor de meegekregen aanbevelingen hebben we de komende jaren natuurlijk aandacht:

- Heb duidelijk aandacht voor verbetering van woningen met een EFG-label en laat dit ook zien aan huurders en samenwerkingspartners. *Tot en met 2029 maken we ongeveer 2.600 woningen met een EFG-label energiezuiniger. Aan het eind van 2029 willen we geen woningen meer hebben met een EFG-label. De stand eind 2025 is 1.112 woningen. In totaal zijn in 2025 op 548 eengezinswoningen zonnepanelen aangebracht. Zie ook paragraaf 4.2.*
- Evalueer samenwerkingen in netwerken om (nieuwe) samenwerkingen effectiever in te richten. *Voor Verbeter Breda en Voor Ons Roosendaal zijn samenwerkingsmodellen ingericht en heeft de eerste evaluatie in Breda plaatsgevonden. We hebben ons langjarig aan deze programma's verbonden, zie paragraaf 6.1.*
- Structureer en verbeter interne processen vanuit de gedachte centraal wat centraal kan, lokaal wat lokaal moet. *Er loopt inmiddels een intern programma op resultaatsturing en meer standaardisatie van processen: Alwel Stuur, zie paragraaf 7.2.*
- Maak inzichtelijk wat het maatschappelijk offer per strategische doelstelling is, zodat niet alleen inzichtelijk is wat strategische keuzes opleveren, maar ook wat we daarmee moeten laten liggen. Ten behoeve van onze investeringsbeslissingen hebben we een integraal afwegingskader ontwikkeld dat inzichtelijk maakt op welke maatschappelijke velden we meerwaarde creëren en wat dat aan rendement kost. *De hoogte van de onrendabele toppen van investeringen zijn per project uitgesplitst in de jaarrekening. De bijdrage voor betaalbaarheid is opgenomen in het bestuursverslag en datzelfde geldt voor de leefbaarheid van wijken en buurten.*

Nieuwbouw en renovatie

We hebben in 2025 onze verwachte doelstelling van 318 nieuw op te leveren nieuwbouwwoningen niet gehaald. We hebben in totaal 203 woningen opgeleverd. Het restant leveren we begin 2026 op vanwege beperkte vertragingen. Qua groot onderhoud hebben we in 2025 580 woningen opgeleverd, plus 53 woningen via N=1. Ons doel was 663 woningen. De resterende woningen leveren we eveneens begin 2026 op. De komende jaren zit er veel in de pijplijn, zie paragrafen 2.1 en 4.2.

Breda

In 2025 hebben we in Breda 108 nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 880 woningen concreet in uitvoering/voorbereiding. We hebben 65 woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 426 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Etten-Leur

We hebben in 2025 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 62 woningen concreet in voorbereiding/uitvoering. We hebben 200 woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 230 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Roosendaal

In Roosendaal hebben we in 2025 97 woningen, incl. transformatie, opgeleverd. We hebben 161 woningen concreet in voorbereiding/uitvoering. We hebben 315 woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 1.274 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Verkopen

Vanwege de druk op de woningmarkt hanteren we een beperkt verkoopbeleid. KoopGarantwoningen zijn eerder verkochte woningen die we terugkopen wanneer ze op de markt komen. Deze woningen zetten we voor een groot deel om naar sociale huurwoningen. In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2025 samengevat weergegeven in aantallen en euro's:

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Verkoop huurwoningen DAEB-vastgoed				
Breda	0	0	1	350
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Koopstart Etten-Leur	0	0	1	91
Totaal	0	0	2	441
Verkoop huurwoningen niet-DAEB-vastgoed (koopgoedkoop)				
Etten-Leur	0	0	1	50
Alwel Diensten B.V.	0	0	1	64
Totaal	0	0	2	114
Doorverkoop regulier na terugkoop KoopGarant				
Breda	1	377	0	0
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	1	424	0	0
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Doorverkoop KoopGarant				
Breda	14	4.030	4	1.260
Etten-Leur	6	2.027	1	334
Roosendaal	2	389	3	807
Alwel Diensten B.V.	1	304	1	330
Totaal	25	7.551	13	3.286

Daarnaast zijn in 2025 83 woningen in ontwikkeling die onder een KoopGarant-regeling in combinatie met erfpacht vallen, verkocht (2024: 30).

Aankopen en terugkopen Koopgarant

In de volgende tabel zijn de terugkopen van Alwel in 2025 weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Terugkopen KoopGarant				
Breda	20	5377	12	3238
Etten-Leur	6	1963	1	316
Roosendaal	13	3005	6	1409
Alwel Diensten	1	281	1	271
Totaal	40	10.626	20	5.234

In de volgende tabel zijn de aankopen van Alwel in 2025 weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Aankopen				
Breda	0	0	2	673
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten	0	0	0	0
Totaal	0	0	2	673

Grondposities

We hebben in 2025 nog een aantal grondposities waarvoor we nog geen concrete plannen hebben. We onderzoeken de ontwikkeling hiervan. Gemeenten zijn in toenemende mate in staat om grond te leveren of om eisen te stellen aan commerciële partijen. Daarmee komen we makkelijker en structureler aan grondposities.

De wetten, die meer sturing bieden aan gemeenten om commerciële partijen te kunnen verplichten een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren (30%), hebben ertoe geleid dat in alle drie de steden dit percentage inmiddels is ingeburgerd.

Eind 2025 is de actuele boekwaarde van de grondposities € 388.784,-.

Financieel meerjarenperspectief van Alwel

Het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken blijft voor ons de belangrijkste opdracht. De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven zijn onverminderd groot. We hebben de Nationale Prestatieafspraken vertaald naar een ambitieus investeringsprogramma. De sector blijft echter kwetsbaar voor overheidsinterventies en dat vraagt voortdurende alertheid en de noodzaak om in staat te zijn om bij te kunnen sturen. We zorgen ervoor dat onze bedrijfslasten niet oplopen en blijven scherp op een passend niveau van de organisatielasten.

Onze ambitieuze plannen leiden ertoe dat we voor enkele financiële ratio's op termijn richting de externe normen bewegen en deze overschrijden. We accepteren dit, maar houden de ontwikkeling goed in gaten. Daarom hanteren we bij de meerjarenbegroting 2026 en verder een aantal financiële kaders waarbij we ervoor kiezen om te laten zien dat die kaders niet altijd worden gehaald.

In 2026 en de eerste jaren daarna kunnen we nog volop investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Later is er minder financiële ruimte. Al geruime tijd monitoren we de belangrijkste ratio's ICR en LTV. Bovendien hebben we sinds enkele jaren het operationeel ratio toegevoegd. We sturen op deze ratio's. We maken bovendien scenario's die ons helpen tijdig keuzemogelijkheden te bepalen als omstandigheden wijzigen. Bij onvoldoende financiële ruimte, hanteren we een afwegingsmodel om keuzes te maken. We hebben dit model nog niet hoeven toe te passen.

Vanaf 2026 voegen we een extra element toe aan onze sturingsmogelijkheden: de remweg. We hanteren in onze meerjarenbegroting vanaf dan een remweg van drie jaar. Als de ICR of LTV in de eerste drie jaar van de meerjarenbegroting de vastgestelde norm overschrijdt, gaan we daadwerkelijk bijsturen. Dat kan betekenen dat we nieuwbouw of verduurzamingsinvesteringen temporiseren en/of dat we extra ruimte zoeken in ons operationeel resultaat door optimalisatie van opbrengsten of reductie van kosten.

In de periode 2026-2028 leveren we 1.000 nieuwbouwwoningen op, waarvan 333 in 2026. Daarnaast verduurzamen of renoveren we in 2026 689 woningen. De totale investering in 2026 bedraagt ongeveer € 170 miljoen. Het investeringsvolume voor nieuwbouw en groot onderhoud bedraagt gemiddeld € 220 miljoen per jaar over de periode 2026-2035. Dit was in de begroting van 2025 nog gemiddeld € 20 miljoen lager. Hiermee hebben we onze productiecapaciteit verder vergroot.

Wat betreft de huurprijsaanpassing in 2026 volgen we, net als in voorgaande jaren, de Nationale Prestatieafspraken: de gemiddelde looninflatie van de afgelopen drie jaar. Dat lijkt uit te komen op een huurverhoging van 3,6% voor DAEB. Voor de niet-DAEB woningen is de huurverhoging op 4,16% ingerekend. We hebben voor het eerst in de begroting rekening gehouden met het doorvoeren van een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging.

De belangrijkste risico's voor ons liggen op het gebied van het realiseren van de grotere investeringsopgave. Hierbij zien we oplopende personeels-, onderhouds- en bouwkosten. Daarnaast blijven de inflatie en rente prominenter risico's. We hebben verschillende scenario's doorgerekend (onder andere oplopende inflatie en rente). Het financiële duurzame bedrijfsmodel van iedere corporatie staat onder druk en dat blijft ook zo onder de huidige omstandigheden. Het blijft nodig om tot een landelijke en meer structurele oplossing te komen voor de niet sluitende businesscase van woningcorporaties.

De druk op de operationele kasstroom resulteert in meer leningen en de investeringen in onderhoud en duurzaamheid dragen slechts beperkt bij aan een waardevermeerdering van het bezit. Hoewel we met deze uitdagingen te maken hebben, behouden we voldoende flexibiliteit om tijdig bij te sturen en ambities naar beneden aan te passen (bijstellen tempo investeringsprogramma en verkoop woningen die minder bijdragen aan de portefeuillestrategie). De geconsolideerde meerjarenbegroting voor 2026 voldoet in de eerste 5 jaar aan de externe toezichtsnormen.

De leningen zullen uiteindelijk toenemen tot meer dan € 3 miljard (eind 2035). Dat betekent niet alleen dat de verhouding EV/VV onder druk komt te staan, maar ook een toename van het risico voor rentegevoeligheid. Er wordt in 2026 naar verwachting € 110 miljoen aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken en ongeveer € 50 miljoen aan ongeborgde leningen. De financieringsbehoefte in de niet-DAEB-tak wordt gefaciliteerd door een financieringsfaciliteit bij de BNG Bank.

Bezoldiging en nevenfuncties

Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2025 gevormd door mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc 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):

2025	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkosten-vergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	210.305	0	1.800	33.794	245.899
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	210.305	0	1.800	33.794	245.899

De honorering is gebaseerd op basis van een jaarlijks vast salaris. Zie ook de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de jaarrekening.

De nevenfuncties van de bestuurders

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Lid Adviescommissie Noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instelling namens Aedes en tot en met juli 2025 lid van de Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal op voordracht van de gemeente Roosendaal. Vanaf 1 april 2026 lid van de Raad van Toezicht Het Laar, zorgaanbieder in de regio Tilburg.

De heer K.M.A. van Dongen

Van 1 januari 2025 tot 1 juli 2025 vicevoorzitter RvT De Merwelanden en vanaf 1 juli 2025 voorzitter RvT De Merwelanden.

In 2025 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in principe 3.11 van de Governancecode.

Permanente Educatie

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Bestuurders moeten in de periode van 2023 tot en met 2025 108 PE-punten behaald hebben.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2025 31,5 PE-punten behaald. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2025 42,5 PE-punten behaald.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2024 62 PE-punten behaald en in 2023 22 PE-punten. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2024 58 PE-punten behaald en in 2023 39 PE-punten.

Diversiteit

Alwel streeft naar een evenwichtige diversiteitsverdeling, zowel binnen het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie. De man/vrouwverdeling over het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie is in 2025 als volgt:

	Man	Vrouw
Bestuur	50%	50%
Raad van Commissarissen	57,14%	42,86%
Werkorganisatie	44%	56%

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

We beschikken over veel gegevens van onze huurders: gegevens die privacygevoelig zijn en bij ons in goede handen moeten zijn. We hebben binnen onze organisatie geborgd dat we voldoen aan de AVG. Het fundament dat we de afgelopen jaren hebben gelegd, is verder uitgebouwd. Met onze nieuwe IT-leverancier en externe security en privacyofficer hebben we een grote stap gezet in het verbeteren van de informatiebeveiliging en privacy. Hierbij hebben we een awarenessplatform geïmplementeerd. Dit heeft ook gezorgd voor een toegenomen aantal phishingmeldingen. Dat wijst erop dat we steeds zorgvuldiger met onze mailbox omgaan.

Ten slotte zien we een toename aan verzoeken die huurders vanuit de AVG doen waarin ze inzage vragen in de persoonsgegevens die we van hen verwerkt hebben. Hiervoor leunen we op een goed verlopende samenwerking tussen meerdere teams binnen Alwel.

Er zijn in 2025 13 datalekken gemeld door Alwel. Dat zijn er minder dan in 2024 (17). Dit is gemiddeld voor een woningcorporatie. De datalekken waren niet meldingsplichtig bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Risicoparagraaf

Alwel opereert in een context van blijvende maatschappelijke druk, financiële uitdagingen op de lange termijn en toenemende complexiteit in de uitvoering. In 2025 blijft het risicobeeld van Alwel stabiel, zonder materiële onzekerheden voor de verslaglegging. De belangrijkste risico's liggen op vier gebieden: strategische realisatiekracht, financiële continuïteit, operationele kwetsbaarheid en compliance & integriteit. De risico's zijn geactualiseerd en scherper gepositioneerd: enkele risico's zijn samengevoegd of afgezwakt, terwijl nieuwe risico's zijn toegevoegd zoals afhankelijkheid van nutsleveranciers en de spanning tussen kosten en klimaatambities. De organisatie blijft wendbaar door een jaarlijkse toetsing van de risicobereidheid en versterking van interne beheersing, monitoring en procesmatige sturing. Het bestuur concludeert dat het systeem van risicobeheersing adequaat en effectief functioneert.

Risicoprofiel

In 2025 zijn de strategische risico's geactualiseerd. Bestaande risico's zijn aangescherpt, samengevoegd of verlaagd; enkele nieuwe risico's zijn gesignaleerd. Deze actualisatie volgt uit een integrale herbeoordeling door het MT. De focus voor het bestuur en management ligt op de strategische, financiële en compliance risicogebieden. De operationele risico's zijn in beheer van het tactisch management.

De risicobereidheid en het risicoprofiel van Alwel zijn gebaseerd op de kritische succesfactoren behorende bij de bedrijfsstrategie. Dit profiel laat de bereidheid zien van Alwel om risico's te nemen om de ondernemingsdoelstellingen te behalen. Bestuur en MT toetsen jaarlijks de risicobereidheid. Het bestuur heeft afgelopen jaar de risicobereidheid geëvalueerd en vastgesteld dat deze ongewijzigd blijft.

Bij het nastreven van onze maatschappelijke ambities tonen we ons enige mate flexibel en zijn we bereid bepaalde risico's te accepteren, terwijl de randvoorwaardelijke kritische succesfactoren met meer voorzichtigheid worden benaderd. De risicobereidheid is ongewijzigd en bij leefbaarheid hoger, aangezien het verbeteren van de leefbaarheid in wijken nog steeds om meer initiatief, samenwerking en experimenten vraagt.

De actualisatie van het risicoprofiel toont aan dat de essentie van onze risico's grotendeels gelijk is gebleven, maar dat ontwikkelingen zoals wijkveiligheid, zorg- en welzijnsvoorzieningen een grotere rol zijn gaan spelen. Sommige risico's, bijvoorbeeld rond financiering van middenhuur en klantwaardering, zijn afgezwakt of vervallen. Door een beter zicht op bouwlocaties is de druk daarop verminderd. Nieuwe risico's zijn toegevoegd, zoals de afhankelijkheid van nutsleveranciers en de spanning tussen kosten en klimaatambities. Hierdoor sluit het risicoprofiel beter aan op de strategische en maatschappelijke uitdagingen van Alwel. Het risicobeeld in 2025 is niet zwaarder, maar wel verfijnder, realistischer en toekomstbestendiger.

De operationele risico's worden door teammanagers geïdentificeerd en elk trimester besproken. In 2025 zijn deze risico's vooral gericht op kwetsbaarheid in uitvoering, planning en dienstverlening. Belangrijkste aandachtspunten zijn de groeiende instroom van kwetsbare huurders, langzame voorbereidingsprocedures en de kwetsbaarheid van de klantdienstverlening die continuïteit en veiligheid in buurten beïnvloeden. Verder spelen huurprijsbeleid, doorstroming en onveiligheid in wijken een grote rol, wat extra druk legt op medewerkers en samenwerkingspartners. Risico's rond leverbetrouwbaarheid van ketenpartners, datamanagement en projectcomplexiteit kunnen de bedrijfsvoering verstoren. Daarnaast blijven technische veroudering en kennisopbouw binnen vastgoedprocessen en I&A relevant, hoewel de impact daarvan beter beheersbaar is.

Risico's en beheersmaatregelen

De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de risico's. In het verlengde van het risicoprofiel van Alwel wordt hierna een overzicht gegeven van de risico's met daaraan gekoppeld per risico de risicobereidheid en de bijbehorende beheersmaatregelen. De beïnvloedbare risico's met een hoge score op kans en impact worden uitgewerkt.

Jaarverslag 2025 KSF / (risicobereidheid)	Risico	Risicogebied	Risico-eigenaar /rol	Kans	Impact	Beheersing
Ksf 1 Gewaagde woonbehoefte (flexibel)	We hebben moeite de urgente bijzondere klantvraag in te vullen. Onze dienstverlening is te traag en Alwel kan niet tijdig leveren. Risico's in het kader van de prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	aanzienlijk	De wachttijden lopen nog op, reguliere grotere vraag en huisvesting statushouders, beperkt beïnvloedbaar, beperkte toename waaronder tijdelijke woningen.
	Oplopende wachttijden - imago schade & negatieve beeldvorming, afbreuk op maatschappelijk draagvlak, Alwel levert niet volgens prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	merkbaar	Verdelen over de doelgroepen, meer aanbod creëren. Aanscherping aanbiedproces, meer aandacht voor doorstroming.
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties, uitbreidingsopgave wordt niet gehaald en wachtlijsten lopen verder op	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	mogelijk	beperkt	Sturen op randvoorwaarde, verhoogde inzet op acquisitie van bouwlocaties, gesprekken met gemeente en marktpartijen.
	Kwetsbaarheid door afhankelijkheid van nutsleveranciers (water en elektriciteit)	Strategisch	manager Vastgoed, sturen	normaal	merkbaar	Sturen op plancapaciteit en prioritering bij de nutsleveranciers, voorkomen hogere kosten, wachttijden en reputatieschade
Ksf 3 Betaalbare en verduurzaamde woning (voorzichtig)	Risico op onhaalbare verhouding tussen kosten en klimaatambities	Financieel	manager Vastgoed, sturen	erg hoog	aanzienlijk	Monitoringsinstrument en kpi's invoeren, ingerekend in meerjarenperspectief. Herijking duurzaamheidsbeleid en afweging doelstellingen en tempo.
	Onvoldoende toekomstige verduurzamingskeuzes / suboptimale keuzes.	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	merkbaar	inzicht effect van de nieuwe standaard, afhankelijkheid partijen, NPA, aanpak EFG-labels, hanteren afbouwpad warmtevraag
Ksf 7 Wonen met Zorg, een passende woonplek (voorzichtig)	Zorg- en welzijnsaanbod in de wijk	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Inzet op de bestuurlijke agenda, geïntegreerde aanpak, projecten in voorbereiding. Samenwerking met zorgpartijen, ontwikkelen infrastructuur
Ksf 8 – Woonplek → herstel, zelfredzaamheid, thuis en in de buurt (flexibel)	Het draagvlak in de wijk op de groeiende instroom	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	hoog	Lokale aanpak (Nationaal programma RSD), Samenwerken en de volgende stap op cultuur en samenwerking, community building. Aandacht bij de politiek voor onbegrepen gedrag
Ksf 9 Veerkrachtige wijken en leefbaarheid (flexibel)	Toename overlast door gedrag van bewoners, concentratie van kwetsbare groepen, extramuralisering, statushouders	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Gerichte samenwerking gemeente, GGZ en andere partijen, inzet van experimenten en projecten, sturing veerkrachtige wijken.
	Onvoldoende gedifferentieerde wijken, risico's van eenzijdige buurten/wijken door woningtoewijzing, verdere tweedeling door inkomensdaling, mensen die niet meer mee kunnen komen	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Bredere sturing op instroom, gezamenlijke visie ontwikkelen (Circus Vis) betere differentiatie per stad, Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid. Twee huren beleid.
Ksf 12 Continu verbeteren dienstverlening (voorzichtig)	Klantdienstverlening / klantwaardering onder druk in de huidige context (maatschappelijke ontwikkelingen)	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	aanzienlijk	benchmarking en verandertraject Alwel stuurt, project Verbetering Dienstverlening, Onderzoekstool Inceptivize. Beheersing complexe dossiers
	Het imago van de sociale huur, blijft gevoelig voor maatschappelijke onzekerheid en verminderend vertrouwen in instituties.	Strategisch	Raad van Bestuur, sturen	normaal	beperkt	beleidsadviseur dienstverlening, stakeholdermanagement, netwerkrol, aanwezigheid in de wijk, NPA, verbinding met Zorg en Welzijn.
Ksf 13 Wendbare organisatie klaar voor de toekomst (voorzichtig)	Krapte op de arbeidsmarkt	Strategisch	manager S&W, sturen	hoog	merkbaar	Arbeidsmarktcommunicatie, werving en selectieproces verbeteren, strategische pers. planning, arbeidsvoorwaardenpakket.
	Toekomstbestendigheid en wendbaarheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	mogelijk	aanzienlijk	Kennis en competentieontwikkeling, basis op orde houden, verantwoordelijkheden beleggen, (werkplek)trainingen, Ontwikkelscen en profielen(SPP), leerlijnen
	Het risico van (technologische) afhankelijkheid van systemen en niet efficiënt I&A beleid	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Visie op data, stappenplan, Data Advies Commissie, Datagedreven werken, opbouwen sturingsinformatie. Datagovernance, Informatiebeveiliging (gap-analyse). ISMS & PIMS
Financieel KSF 14: Opgave en middelen in evenwicht (flexibel)	Het duurzaam bedrijfsmodel & financierbaarheid van Alwel steeds verder onder druk	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Sturen op operationeel resultaat (percentage van omzet). Inzicht in het Duurzaam Prestatiemodel, bijsturingsscenario's

Risicogebieden

De belangrijkste beïnvloedbare risico's blijven een prioriteit voor het bestuur en management. De strategische en operationele risico's blijven grotendeels stabiel en vereisen een continue evaluatie om snel te kunnen anticiperen op ontwikkelingen. Hieronder volgt een nadere toelichting per risicogebied.

Strategisch

Alwel opereert in een omgeving met blijvende onzekerheden en toenemende externe druk. De Nationale Prestatieafspraken geven richting, maar zetten tegelijkertijd de investeringscapaciteit structureel onder druk. De tijdige realisatie van nieuwbouw en verduurzaming blijft kwetsbaar door langdurige procedures, juridische bezwaren en capaciteitstekorten bij gemeenten en ketenpartners. Dit

leidt tot vertragingen en mogelijk het missen van subsidiedeadlines. De kosten voor onderhoud en verduurzaming vragen om scherpere sturing op stuurinformatie en planvorming.

In 2025 is verder gebouwd op het eerder ingezette programma van resultaatsturing. Dit versterkt de interne beheersing en ondersteunt leidinggevend in het nemen van consistente en onderbouwde besluiten. De risicomangementsystematiek blijft gekoppeld aan de kritische succesfactoren van de organisatie, waardoor beïnvloedbare risico's tijdig kunnen worden geadresseerd en de organisatie wendbaar blijft.

Financieel

De financiële risico's blijven in 2025 aanzienlijk, ondanks versoepelingen van toezichthouders rond interne buffers. De exploitatiekasstromen staan voortdurend onder druk als gevolg van oplopende fiscale lasten en de impact van veranderingen in nationaal beleid en politieke besluiten. Tegelijkertijd blijft het corporatiemodel kwetsbaar door inflatie, renteontwikkelingen en onzekerheid in het landelijke woonbeleid.

Hoewel de onderhoudslasten in 2025 lager waren dan verwacht, blijven toekomstige kostenstijgingen en projectonzekerheden een wezenlijk aandachtspunt. De financierbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave staat onder toenemende druk, vooral omdat de verhouding tussen kosten en opbrengsten verder uit balans raakt. Hierdoor wordt sturing op het duurzame bedrijfsmodel belangrijker, waarbij portefeuillemanagement en toetsingskaders helpen om financiële risico's beheersbaar te houden. Alwel moet haar financiële beleid strak sturen en mogelijk haar ambities bijstellen als de financiële ruimte afneemt. Zonder aanvullende overheidsmaatregelen wordt de financierbaarheid van volkshuisvestelijke opgaven steeds lastiger.

Operationeel

De operationele risico's nemen toe doordat de leefbaarheid van wijken onder druk staat door maatschappelijke ontwikkelingen en een groeiende instroom van bewoners met een kwetsbare positie. Dit leidt tot meer complexe casussen en verhoogde onveiligheid in buurten, wat direct invloed heeft op medewerkers en ketenpartners. Daarnaast blijven trage vergunningprocedures een rem op de voortgang van projecten, terwijl wijzigingen in landelijke regelgeving impact hebben op huurprijzen en doorstroming.

Intern vraagt de dienstverlening om voortdurende verbetering: systemen moeten stabiel, wachttijden korter en datamanagement volwassen. De afhankelijkheid van ketenpartners en leveranciers blijft een belangrijk risico: prestatie-indicatoren en contractafspraken worden intensief gebruikt om dit te beheersen. De complexiteit van vastgoedprojecten groeit door strengere wet- en regelgeving, technische vereisten en hogere kwaliteitsstandaarden. Deze combinatie van factoren zorgt ervoor dat de operationele risico's in 2025 vooral te maken hebben met maatschappelijke druk, procesvertraging, digitale volwassenheid en ketenafhankelijkheid die gezamenlijk de continuïteit en kwaliteit van de uitvoering beïnvloeden.

Compliance

We handelen betrouwbaar en transparant, met integriteit als essentieel onderdeel. Om fraude- en integriteitsrisico's te voorkomen, implementeren we strikte maatregelen in onze interne administratie en systemen, waaronder functie- en taakscheiding en preventieve controlemaatregelen. Op basis van de frauderisicoanalyse en bewustwording van soft controls zet Alwel zich professioneel in voor het sturen op integriteit. Dit is geborgd door het onderwerp jaarlijks mee te nemen in het interne controleplan. Hierbij controleren we of de processen op de juiste manier worden nageleefd.

Het afgelopen jaar is geïnvesteerd in privacy, informatiebeveiliging en bedrijfscontinuïteit. De interne cyclus voor informatiebeveiliging is afgerond, gevolgd door een nieuwe risicoanalyse met management en bestuur, waardoor risico's en bijbehorende maatregelen opnieuw zijn vastgesteld. Een externe kwetsbaarheidstest heeft geleid tot verbeteracties en verlaging van een kritisch risico. Medewerkers zijn getraind in veilig werken via oefencampagnes en verplichte e-learnings, wat de alertheid heeft vergroot. Leveranciersmanagement is aangescherpt met strengere privacy- en beveiligingseisen en extra toetsing van bestaande leveranciers. Er is een nieuw risico geïdentificeerd ten aanzien van privacywetgeving en bewaartermijnen voor gegevens zijn herzien. De plannen voor bedrijfscontinuïteit

zijn verder uitgewerkt, zodat duidelijk is hoe kritieke processen doorgaan bij verstoringen. Dankzij deze stappen is Alwel aantoonbaar beter in control op compliance.

Monitoring en interne beheersing

Alwel monitort risico's via een meerjarige planning en controlcyclus, inclusief viermaandelijke rapportages op KPI's en jaardoelen. Bedrijfscontrol voert risicogerichte audits uit op basis van het interne controleplan en borgt de werking van beheersmaatregelen. Procesbeschrijvingen zijn vastgesteld en aangevuld met risicomatrices en controles, waarbij tweedelijns toetsing steeds meer procesmatig gebeurt.

Focus op integraliteit

De belangrijkste bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door bestuur en MT. Voor enkele processen waren aanvullende beheersmaatregelen nodig die inmiddels zijn aangevuld. In de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico's benoemd en vastgelegd in de risicomatrix, inclusief bijbehorende sturingen en controles. De interne beheersmaatregelen uit de fraude-risicoanalyse maken hier integraal deel van uit. Er wordt steeds meer procesmatig gecontroleerd waarbij de procesbeschrijvingen dienen als basis voor toetsing en verbetering door de tweede lijn (Bedrijfscontrol).

Effectiviteit van het systeem van risicobeheersing

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

In control-verklaring

Als bestuur van Alwel verklaren we de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlsystemen. Deze systemen hebben tot doel de risico's van het niet realiseren van de bedrijfsdoelstellingen optimaal te beheersen. Hoewel absolute zekerheid niet mogelijk is, dragen ze bij aan een zorgvuldige en betrouwbare bedrijfsvoering. Om verantwoordelijkheid te kunnen dragen, hebben we gedurende het verslagjaar op systematische wijze de beheersingsomgeving, de strategische risico's en de projectrisico's van onze organisatie geanalyseerd en beoordeeld. We hebben de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

Onze interne beheersing rust nog altijd op de vastgestelde en gedocumenteerde kernprocessen. In 2025 zijn deze processen bijgewerkt waar beleidsmatige of organisatorische aanpassingen dat noodzakelijk maakten. Dit vormt de basis voor evaluatie en voortdurende optimalisatie. Het strategisch risicomanagement is verder doorontwikkeld met geactualiseerde risicobeoordelingen en aanvullende risico's waar relevant. Het operationeel risicomanagement is verankerd bij het tactisch management. Frauderisico's maken integraal deel uit van de procesbeschrijvingen. Voor interne beheersing hanteren we een actief management control framework waarin de actualiteit van onze sturing, beleidsstukken en statuten wordt geborgd.

De managementrapportages worden door ons geëvalueerd, samen met de uitkomsten van in- en externe audits. Het geheel van onze werkzaamheden inzake de risicobeheersing bespreken we regelmatig met de RvC die actief toezicht houdt op de effectiviteit van de beheersmaatregelen. De voortgang en beheersing van risico's worden structureel besproken in trimesterrapportages en binnen het managementteam, waarbij indien nodig tijdig wordt bijgestuurd. Voor een uitgebreidere uiteenzetting van de beheersmaatregelen verwijzen we naar de risicoparaagraaf opgenomen in dit bestuursverslag in de verklaring van het bestuur.

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

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing- en controlsystemen van Alwel adequaat functioneren en in het verslagjaar 2025 effectief hebben gewerkt.

Roosendaal, 30 april 2026, 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

Het jaar 2025 stond voor Alwel in het teken van uitvoering en uitvoeringskracht. Het daadwerkelijk presteren op de productie van nieuwbouw, het verduurzamen van onze woningen en verbetering van de energielabels, het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in onze wijken zijn onderwerpen die de Raad van Commissarissen (RvC) nauwlettend heeft gevolgd en waarvoor (investerings)besluiten zijn genomen. De RvC heeft daarbij vastgesteld dat de consistente koers en stabiliteit in de organisatie heeft bijgedragen aan de uitvoeringskracht.

De maatschappelijke opdracht voor Alwel is groot en dat vraagt de komende jaren sturing om enerzijds op koers te blijven en anderzijds financieel robuust te blijven. De RvC blijft daarbij het bestuur en de organisatie raad, advies en steun bieden en zal gelijktijdig er scherp op toe zien dat die grote maatschappelijke opdracht tot stand komt binnen een verantwoord financieel kader. Het is namelijk duidelijk dat op de lange termijn het binnen de huidige omstandigheden voor corporaties niet mogelijk is het huidige niveau van investeren vast te houden. Dat geldt ook voor Alwel met haar voorgenomen investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en in leefbaarheid.

Het voorgenomen overheidsbesluit tot huurbevriezing, dat uiteindelijk niet is doorgegaan, heeft ertoe geleid dat Alwel scenario's heeft verkend waartoe dit zou kunnen leiden en welke maatregelen dan mogelijk en noodzakelijk kunnen zijn. Daarmee is Alwel voorbereid op situaties waarin door externe factoren, waaronder overheidsingrijpen, in korte tijd een andere werkelijkheid kan ontstaan waarnaar mogelijk gehandeld moet worden. De RvC heeft geconstateerd dat dit Alwel meer scherpheid en alertheid heeft gebracht als het gaat om te reageren op externe omstandigheden.

Intern is hard gewerkt aan de verbetering van de klantprocessen en het sturen op resultaten. De RvC is verheugd te zien dat alle inspanningen hebben geleid tot een positieve beoordeling van de klantdienstverlening, zoals blijkt uit de A-score in de benchmark.

Er is ook zorg voor de veiligheid van de medewerkers. De RvC ziet een toename van het aantal veiligheidsincidenten en de zwaarte daarvan. Als gevolg hiervan is het maatregeleniveau aangepast en hierover is de RvC goed op de hoogte gehouden.

Naast de investeringsbeslissingen ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw, groot onderhoud en verduurzaming in de drie steden, hadden de opgaven op het terrein van de wijkaanpak en veiligheid, de voorgenomen huurbevriezing, de langetermijn financiële sturing en de toekomstige besturing van Alwel de bijzondere aandacht van de RvC.

De RvC van Alwel bestaat uit zes personen. Onderstaand zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2025 invulling is gegeven.

Inrichting governance

De Raad van Bestuur (RvB) en de RvC hechten belang aan een deugdelijk bestuur, waaronder wordt verstaan het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

De statuten vormen, samen met alle governance documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. Alle governance documenten zijn in lijn met de actuele wet- en regelgeving, en terug te vinden op de website van Alwel.

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 is centrale aansturing uitgangspunt waarbinnen de drie vestigingen de lokale oriëntatie vormgeven.

De RvB reikt hierbij de kaders aan. Zij stuurt op het bereiken van de doelen van de organisatie als geheel. Dit gebeurt op hoofdlijnen en door formulering van de randvoorwaarden die te maken hebben met de kwaliteit van de organisatie en de continuïteit van de onderneming. De besturingsprincipes

komen terug in de planning- en controlcyclus, waaraan instrumenten als ondernemingsplan, strategiebrieven, jaarplannen en bijbehorende rapportagestructuur ten grondslag liggen. De betrokkenheid van de RvC komt hierbij vooral tot uitdrukking in zijn adviesrol/kritisch klankbord en goedkeuringsbevoegdheid bij de totstandkoming van de visie en de strategische keuzes die vervolgens gemaakt worden.

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

De RvC kent in het kader van de uitoefening van zijn advies- en toezichtrol een tweemaandelijks vergaderingscyclus. Daarnaast neemt de RvC ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en overige medewerkers en de halfjaarlijkse contactmomenten met de Ondernemingsraad (OR). De RvC kent drie huurderscommissarissen en zowel deze commissarissen als ook de voltallige RvC hebben veelvuldige contacten met de huurdersorganisaties onderhouden.

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

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

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

Alwel onderschrijft de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Deze liggen vast in de 'Visie van bestuur en RvC op besturen en toezichthouden'. De elementen van deze visie zijn aan de orde geweest in de zelfevaluatie van de RvC op 14 november 2025. Op onderstaande bepaling uit de Governancecode wordt gemotiveerd afgeweken:

Bepaling 3.19 Ontstentenis of belet bestuur

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

Jaarlijkse evaluatie

In 2025 heeft de RvC zich in de relatief nieuwe samenstelling met de komst van twee nieuwe leden in 2024 en 2025 onder externe begeleiding opnieuw gericht op het in gezamenlijkheid vormgeven van de onderlinge samenwerkingsrelatie en de individuele rollen en de samenwerking tussen de RvC en de RvB vanuit het perspectief van 'Waardengericht Toezichthouden'.

Er is in 2025 nadrukkelijk gewerkt aan een gezamenlijke strategische agenda die door de RvB samen met de RvC is opgesteld. Naast onderwerpen die horen bij het toezichthouden en de planning- en controlcyclus zijn nog een aantal strategisch inhoudelijke onderwerpen geadresseerd, waaronder het samenspel met belanghebbenden.

Jaarlijkse strategiesessie

De RvC is zich goed bewust van de verschillende rollen die zij vervult. RvC en RvB delen de opvatting dat strategische verkenningen in een vroeg stadium bijdragen tot het ontstaan van een gedeelde visie op de lange termijn en dat dit de basis vormt voor een goed en effectief toezicht later. De werkwijze is

erop gericht om periodiek strategische themabesprekingen te organiseren in aanwezigheid van de MT-leden. Het is de verantwoordelijkheid van de RvB om ambities en doelen te formuleren en na vaststelling daarvan de implementatie te verzorgen. De RvC keurt de meerjarenstrategie van Alwel goed.

Op de jaarlijkse strategiesessie van RvC, RvB en MT is een aantal toekomstscenario's uitgewerkt en het effect hiervan op onze lange termijn financiële positie. Daarbij is vastgesteld dat het huidige Ondernemingsplan 2022-2026 redelijk robuust is en voldoende ruimte laat om in de praktijk bij te sturen, zodat Alwel koersvast blijft op haar missie, óók als de werkelijkheid anders loopt dan gepland. Omdat de huidige vastgelegde koers een looptijd tot en met 2026 heeft, zijn alle inzichten van deze verkenning een goede opstap voor de herziening van de strategische koers in 2026.

Besturingsmodel Alwel

Op basis van een evaluatie van het bestuursmodel en het in 2025 uitgevoerde vervolgonderzoek naar het optimale toekomstige organisatie- en bestuursmodel heeft de RvC in 2025 besloten het huidige organisatiemodel (het vestigingenmodel gebaseerd op klant als leidend inrichtingsprincipe) en de huidige bestuurlijke inrichting met een tweehoofdig bestuur voor de komende jaren te handhaven. In het verlengde hiervan is bestuurder de heer K.M.A. van Dongen herbenoemd voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2029.

Voor het vervolgonderzoek was een commissie samengesteld bestaande uit twee RvC-leden en beide bestuurders. Aan de hand van de rapportage van dit vervolgonderzoek is, langs de lijn van langetermijn ontwikkelingen, de maatschappelijke en bestuurlijke opgave voor de komende jaren vastgesteld. Met het besluit om het huidige organisatiemodel en bestuurlijke inrichting te continueren, is eveneens vastgelegd om jaarlijks met het bestuur en de RvC door te lopen in welk scenario we ons begeven en wat voor de komende jaren te verwachten is en daarbij de maatschappelijke en bestuurlijke opgave steeds te herijken en te toetsen of de bestuurlijke inrichting nog steeds passend is bij de koers van Alwel en de externe ontwikkelingen.

Toezichtskader en besluitvorming

Het ondernemingsplan en de koers van Alwel brengen in beeld wat de (volkshuisvestelijke) meerwaarde van de organisatie moet zijn in concreet te bereiken effecten en prestaties op bedrijfsniveau en vestigingsniveau. De RvC toetst hierop. Hiervoor is voorzien in een planning- en controlcyclus die gebaseerd is op de uitgewerkte sturingsprincipes.

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

Het schema van informatievoorziening en de wijze waarop de RvB (en anderen, zoals de OR en huurders) de RvC van informatie voorziet wordt jaarlijks herijkt en is actueel.

De RvC heeft gemiddeld een tweemaandelijks vergadercyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2025 zes keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- het rapport over de evaluatie van de besturing van Alwel en de rapportage van het vervolgonderzoek met de maatschappelijke en bestuurlijke opdracht voor de komende jaren is vastgesteld en op basis daarvan is een besluit genomen over de toekomstige besturing van Alwel
- de herbenoeming van bestuurder K.M.A. van Dongen voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2029
- de jaarrekening 2024 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2024 van Alwel inclusief het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2024
- de hoofdlijnen van het remuneratierapport 2024, de prestatieafspraken en beoordeling over 2025 en honorering 2026 van de RvB
- de honorering voor 2026 van de RvC

- de benoeming van de heer G. Eduard tot RvC-lid Alwel per 1 juli 2025
- het opstarten van het selectietraject voor een nieuwe externe accountant
- er is goedkeuring verleend aan:
 - de jaarrekeningen 2024 van de deelnemingen
 - de bedrijfsbegroting 2026 van Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de (meerjaren)begroting 2026 van Alwel Diensten B.V.
 - een aantal bestuursbesluiten, te weten
 - de opdracht aan Deloitte voor het opstellen van een rapport van feitelijke bevindingen inzake de regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029
 - de aanpassing van het normenkader van het investeringsstatuut en het afwegingskader projecten
 - een tweetal begrotingswijzigingen als gevolg van een programmawijziging voor twee nieuwbouwprojecten
 - diverse investeringsbesluiten voor in totaal 779 woningen, waarvan 240 woningen nieuwbouw/transformatie en 539 woningen groot onderhoud/verduurzaming

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen zijn zodanig ingericht dat ruimte overblijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2025 zijn daarbij uitgebreid behandeld de onderwerpen:

- de toekomstige besturing van Alwel
- de positionering van Alwel in de regio
- huurbevriezing en (mogelijke) gevolgen
- ICT/AI

Op de tweedaagse van de RvC stond dit jaar de daadwerkelijke resultaten op terrein van wonen en zorg centraal. Er is bezoek gebracht aan diverse gerealiseerde woon/zorg initiatieven en diverse nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Verder stond het onderwerp veiligheid en ondermijning op het programma en was er uitgebreid aandacht voor de programma's van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV): Ons Roosendaal (NPR) en Verbeter Breda.

Daarnaast heeft de RvC in een bijeenkomst met de RvC's van de collegacorporaties uit Breda met elkaar kennis gemaakt, kennis gedeeld en er is stilgestaan bij de opgaven in Breda.

Auditcommissie

De auditcommissie werd in 2025 gevormd door de heer M. Cornelis, mevrouw R. Zwart (tot haar terugtreden als RvC-lid op 1 maart 2025) en de heer G. Eduard (vanaf zijn benoeming op 1 juli 2025). De heer B. Jacobs is toegevoegd als deelnemer gedurende de periode 1 maart 2025 tot 1 juli 2025 om continuïteit als gevolg van terugtreding mevrouw Zwart te waarborgen. De heer Cornelis vervult de voorzittersrol van de auditcommissie.

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

- de financieel-technische aspecten van diverse investeringsvoorstellen
- het interne controleplan 2025 van Alwel
- de opdracht aan Deloitte voor het opstellen van een rapport van feitelijke bevindingen inzake de regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024-2029
- de jaarrekening 2024 van de TI en de jaarrekeningen 2024 van de deelnemingen
- de aanpassing van het normenkader van het investeringsstatuut en het afwegingskader projecten
- (de voortgang van) het treasuryjaarplan 2025
- de managementrapportages
- het auditplan en de managementletter van de accountant boekjaar 2025
- de bedrijfsbegroting 2026
- het selectietraject voor een nieuwe externe accountant

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

Daarnaast heeft de auditcommissie onder meer kennis genomen van:

- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2025 Alwel
- de rapportage interne beheersing 2024
- de toezichtbrief Aw 2025 en de reactie van Alwel
- de brief van de Aw over de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024
- de brief van het WSW over het borgingsplafond en borgbaarheid Alwel
- de brief van het WSW over de impact van de huurbevriezing en werkwijze WSW en de uitvraag om extra informatie ten behoeve van de borging als gevolg van de huurbevriezing
- de brief van het WSW over de beoordeling van het risicoprofiel van Alwel en de reactie van Alwel

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de RvC-voorzitter mevrouw I.K.L. de Jong en de RvC-vicevoorzitter, mevrouw J.A. Traas, waarbij mevrouw Traas de voorzittersrol van de remuneratiecommissie vervult.

De remuneratiecommissie is onder meer belast geweest met:

- de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB
- de totstandkoming van de prestatieafspraken 2025 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2025
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC
- de voorbereiding van een vervolgonderzoek naar een toekomstbestendig besturingsmodel van Alwel
- de voorbereiding voor het opstarten van het wervingstraject voor een vacature binnen de RvC die in 2025 ontstond

Onderwerpen van bespreking

Naast de reguliere voortgangsinformatie en de managementinformatie en de hiervoor al aangegeven onderwerpen is door de RvC onder meer nog besproken en/of is kennis genomen van:

- de resultaten van de Aedes benchmark 2025
- de strategiebrieven begroting 2026
- de jaarverslagen 2024 van de geschillencommissies
- het jaarverslag 2024 van de OR
- de ontwikkeling van de kantoorhuisvesting van Alwel
- de voortgang van de wervingsprocedure voor een nieuwe commissaris
- de prestatieafspraken/jaarschijven 2025 van Breda, Etten-Leur en Roosendaal
- specifieke nieuwbouwprojecten van Alwel in de drie steden
- de bijsturing van het ondernemingsplan / actualisatie van het risicomanagement
- het jaarverslag van de vertrouwenspersonen 2024
- de herijkte portefeuillestrategie 2025-2035
- de Regeling ongewenste omgangsvormen

Permanente Educatie/kennisontwikkeling

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

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

Voor 2025 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	PE-norm	PE-behaald		Overschot/tekort	
	2025	2025	2024	Voldaan	2025
De heer H. Bouteibi	5	5	+4	Ja	+4
De heer M. Cornelis	5	4	+5	Ja	+4
De heer B. Jacobs	5	10	0	Ja	+5
Mevrouw I.K.L. de Jong	5	6	+1	Ja	+2
Mevrouw J.A. Traas	5	7,5	+5	Ja	+5
De heer G. Eduard*	2	5	n.v.t	Ja	+3
Mevrouw R. Zwart**	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*Benoemd per 01-07-2025 -> te behalen PE-punten 2025 commissariaat Alwel: 2

**Afgetreten per 01-03-2025 -> te behalen PE-punten 2025 commissariaat Alwel: 0

Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

Accountant

De controle van de jaarrekening 2024 van Alwel heeft in 2025 plaatsgevonden door Deloitte. De accountant was diverse keren aanwezig bij de vergadering van de Auditcommissie en in de reguliere vergadering van de RvC.

Huurdersorganisaties

Er is mede dankzij de inzet van de commissarissen op voordracht van de huurders een open relatie met de huurdersorganisaties HAR (Roosendaal), HBV Etten-Leur en CHAB (Breda), 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. De drie huurderscommissarissen zijn de heer B. Jacobs (HAR Roosendaal), mevrouw J.A. Traas (HBV Etten-Leur) en mevrouw I.K.L. de Jong (CHAB Breda). De overlegrol richting de CHAB Breda wordt vervuld door de heer H. Bouteibi.

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 het advies over de huuraanpassing 2025, de evaluatie van het proces huuraanpassing 2025, de toekomstige opgave bewonersparticipatie, het huurderskeuzebudget, de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBV's en Alwel, gevolgen Tweede Kamer verkiezingen 2025 en het jaarplan en begroting Alwel 2026.

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, naast alle bovengenoemde onderwerpen, met name het overleg kunnen volgen over de specifieke projecten en onderwerpen per vestiging.

Verder heeft de RvC jaarlijks een overleg met (een afvaardiging van) de huurdersorganisaties. Besproken onderwerpen in 2025 waren onder meer: de inkomensafhankelijke huurverhoging, woningruil, bewonersparticipatie en de begroting 2026 van Alwel.

Het eigenaarschap dat door de huurdersorganisaties wordt ingezet ten aanzien van het huurderskeuzebudget wordt door de RvC als erg waardevol ervaren.

Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris, de heer H. Bouteibi, aangewezen die als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeert.

Tweemaal per jaar vindt een overleg plaats tussen (een afvaardiging van) de RvC en de OR. Sinds 2025 wordt dit overleg gevoerd op basis van artikel 24 van de WOR, waarbij in aanwezigheid van de RvC-afvaardiging overlegd wordt over de algemene gang van zaken en gezamenlijk aangedragen

onderwerpen. Het overleg wordt door beide gremia erg op prijs gesteld en vindt in een open sfeer plaats.

Naast kennismaking met de nieuwe commissaris, de heer Eduard, waren gespreksonderwerpen met de RvC in het afgelopen jaar: de uitkomsten van het medewerkersonderzoek, de strategiebrieven en begroting 2026 in relatie tot de financiële positie van Alwel en de algemene gang van zaken met betrekking tot de OR.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2025 heeft gevoerd en de themabijeenkomsten die met de OR hebben plaatsgevonden. Op deze wijze heeft de RvC het overleg kunnen volgen over onder meer de samenwerking tussen MT, bestuur en OR, de pilot telefonische bereikbaarheid, veiligheid en veiligheidsincidenten in de wijk, het huisvestingsproject kantoorpanden Alwel, de Regeling ongewenste omgangsvormen door collega's en leidinggevenden en diverse advies- en instemmingsaanvragen.

Tevens is kennis genomen van het positieve advies van de OR voor de benoeming van de heer Eduard als RvC-lid Alwel en het positieve advies voor de herbenoeming van bestuurder de heer Van Dongen.

Samenstelling RvC

Uitgangspunt is dat de RvC divers is samengesteld met een juiste mix van beschikbare kwaliteiten en competenties. De RvC bestaat uit zes leden en er is sprake van een evenwichtige spreiding in het aftredrooster.

Het voorzitterschap wordt vervuld door mevrouw I.K.L. de Jong en het vicevoorzitterschap door mevrouw J.A. Traas.

Vanwege een nieuwe hoofdfunctie van mevrouw Zwart elders in het land die niet verenigbaar is met de RvC-rol bij Alwel is de nevenfunctie van mevrouw Zwart als RvC-lid bij Alwel per 1 maart 2025 geëindigd. Voor de hierdoor ontstane vacature is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit een afvaardiging van de RvC en een bestuurder als adviseur en is een wervingsprocedure opgestart voor een ervaren commissaris met, gezien vanuit de RvC samenstelling, het profiel Volkshuisvesting/ Wonen/ Duurzaamheid. Deze wervingsprocedure heeft geleid tot de benoeming van de heer G. Eduard per 1 juli 2025. Hij is tevens lid van de Auditcommissie.

De samenstelling van de RvC per 31 december 2025 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemingsdatum	Aftredend	Hoofdfunctie
De heer H. Bouteibi	Lid RvC	Maatschappelijk Nevenfuncties: Lid RvC Thuis, Eindhoven	01-01-2020	01-07-2027 (herbenoemd per 01-01-2024 2e termijn)	Docent Summa College Eindhoven en Zelfstandig ondernemer/ Trainer Buro Inclusief
De heer drs. M. Cornelis RC	Lid RvC / voorzitter Auditcommissie	Financieel-economisch Nevenfuncties: Lid RvT Libra Revalidatie & Audiologie tot 01-09-2025	01-01-2020	01-01-2028 (herbenoemd per 01-01-2024 2e termijn)	CFO Pro Industry
De heer drs. G. Eduard MRE	Lid RvC / lid Auditcommissie	Volkshuisvesting/ Wonen/ Duurzaamheid Geen nevenfuncties	01-07-2025	01-07-2029 (1e termijn, herbenoembaar)	Senior Ontwikkelaar Woningstichting Eigen Haard Directeur-eigenaar Certe Holding B.V. Directeur-eigenaar Right Real Estate / Eduard Real Estate Advisory B.V.

De heer B. Jacobs MSc	Lid RvC (huurdersvoordracht)	Openbaar bestuur Geen nevenfuncties	01-07-2024	01-07-2028 (1 ^e termijn, herbenoembaar)	Partner Interpactum Zuid BV Partner Publiek Innovatief Talent BV Directeur-eigenaar Vuelo B.V.
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Voorzitter RvC (huurdersvoordracht) / lid remuneratiecommissie	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/bedrijfsleven Nevenfuncties: Lid Investment Committee ARC Fund Lid RvT Anton Constandse, Den Haag (vanaf 1 januari 2025) Lid RvC Oost West Wonen, Goeree Overflakkee (vanaf april 2025) Nevenfuncties verbonden aan hoofdfunctie: Lid bestuur Woning Bouwers NL Lid RvT Stichting Nieuwbouw NL Lid Belangenvereniging De Heemtuinen (tot 1 november 2025) Lid bestuur Stichting Circulair West	01-08-2018	01-08-2026 (2 ^e termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan
Mevrouw drs. J.A. Traas MBA	Vicevoorzitter RvC (huurdersvoordracht) / voorzitter remuneratiecommissie	Wonen/Welzijn/Zorg Nevenfuncties: Voorzitter RvC Zeeuwland, Zierikzee Voorzitter Landschapspark Borsele Lid Commissie Innovatiefonds extramuralisering GGZ Zeeland (vanaf september 2025) Lid RvT Stichting Samenwerkende Zorgboeren Zuid	01-03-2023	01-03-2027 (1 ^e termijn, herbenoembaar)	Geen hoofdfunctie

Profielschets en beloning

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat de RvC uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor een integrale besluitvorming is een bepaald aantal deskundigheden nodig, te weten deskundigheid op volkshuisvestelijk gebied en duurzaamheid, financieel-economisch gebied, governance, risk en compliance, deskundigheid op het gebied van investeringsprojecten en gebiedsontwikkeling, deskundigheid op maatschappelijk gebied, deskundigheid op gebied ICT/AI en actuele kennis en ervaring op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De commissarissen functioneren als klankbord voor de RvB op diverse (deel)terreinen van beleid.

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

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties 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 2025 voldoet aan de WNT en is in overeenstemming met de VTW adviesregel. De totale beloning in 2025 bedroeg € 121.360,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 29.520,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 19.680,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij de prestatieafspraken 2025, 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. Daarnaast is de rapportage over het langetermijn besturingsmodel van Alwel besproken. De beoordeling van de RvB heeft plaatsgevonden binnen de voltallige RvC.

De vaststelling van de beloning van de bestuurders is een verantwoordelijkheid van de RvC. De RvC heeft ter uitvoering hiervan de remuneratiecommissie ingericht.

De informatie over de hoogte en samenstelling van de beloning van de RvB is opgenomen in de Verklaring van het Bestuur dat als apart onderdeel is opgenomen in het bestuursverslag en voldoet aan de WNT. De RvC en de RvB werken, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen op basis van een professionele houding, wederzijds respect, goede informatievoorziening en openheid.

Vanuit deze uitgangspunten geven we aan goed bestuur en governance naar beste vermogen invulling.

Roosendaal, 30 april 2026, getekend conform origineel,

Mevrouw I.K.L. de Jong

Voorzitter Raad van Commissarissen

1. Meer dan wonen

De afgelopen en komende jaren wilden we uitvoeringskracht tonen. En dat is gelukt. Op alle gebieden en in onze resultaten hebben we veel meters gemaakt. In 2025 ging het om de realisatie van onze projecten en programma's die we al eerder ingezet hadden. Er zijn veel woningen in aanbouw, waarbij we ons richten op lagere en middeninkomens door toevoeging van het middeldure huursegment, sociale huur en het betaalbare koopsegment. Ook verduurzamen we de komende jaren veel woningen.

Ook laten we meer uitvoering zien op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid en het mooier maken van wijken en buurten. Deze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven zijn de basis van ons ondernemingsplan Koers & Kompas 2022-2026 en vinden hun oorsprong in de afspraken die we landelijk en regionaal maken in Nationale Prestatieafspraken en woondeals.

In de drie steden hebben we duidelijke afspraken gemaakt over onze rol en verantwoordelijkheid. De samenwerking met onze partners wordt steeds sterker. We hebben goede en betrokken huurdersorganisaties die actief met ons meedenken en vaak ook zelf aan het stuur staan. Tegelijkertijd verandert de context waarin we werken voortdurend. Dat vraagt om alertheid en om het vermogen om tijdig bij te sturen.

1.1 Het profiel van Alwel

We zijn zowel een fysieke als een maatschappelijke investeerder in de stad en in de wijk. We moeten genoeg betaalbare en duurzame woningen realiseren in wijken waar bewoners perspectief op de toekomst hebben. In de wijken is onze opdracht onverminderd groot. Ondanks de belemmeringen, hogere kosten en grotere (maatschappelijke) complexiteit zijn onze doelstellingen en strategieën voor de komende jaren nog steeds de juiste. We vertalen landelijke afspraken op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming regionaal en lokaal door met gemeenten en huurders.

We zijn en blijven een buurtcorporatie: zichtbaar aanwezig in ons werkgebied en een daadkrachtige, betrouwbare netwerkpartner voor bewoners en organisaties waarmee we intensief samenwerken. Onderdeel zijn van een netwerk is belangrijk. Wijken en buurten maken de beweging vooruit, al blijft een aantal wijken achter die in een negatieve spiraal komen. Er is nog niet genoeg differentiatie, maar daarin zetten we al wel goede stappen. Ook wordt de tweedeling in de maatschappij scherper en nemen zorg- en veiligheidsissues in onze woningen toe. We hebben ook steeds meer te maken met klimaatverandering (van wateroverlast tot hittestress), vandaar de steeds grotere focus op verduurzaming en aanpassing van de omgeving aan het klimaat.

Er ontstaan mooie initiatieven voor wonen en zorg die gaan helpen om het langer zelfstandig wonen in de wijk mogelijk te maken. Er zijn te weinig verpleegplekken en zorgpersoneel. Zorg vindt daarom steeds vaker thuis plaats. De wijkgemeenschap en het informele zorgnetwerk gaan een deel van de traditionele zorg vervangen. Om professionele zorg efficiënt te houden, is clustering noodzakelijk.

1.2 Onze missie en strategische doelen

We brengen mensen onder dak en daarvoor zetten we ons in voor voldoende goede, betaalbare en duurzame woningen. Elke dag staan we klaar voor onze (huidige en toekomstige) bewoners, voor mensen met een lager inkomen én voor mensen met een middeninkomen.

Ons bestuursverslag legt verantwoording af op de doelstellingen uit het ondernemingsplan. Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we in 2025 op basis van het jaarplan aan onze doelen hebben gewerkt.

Externe opgave

- De woonbehoefte van nu en in de toekomst:
We zorgen voor voldoende goede, betaalbare woningen in gedifferentieerde wijken. We sturen op instroom waar nodig en zorgen voor een eigentijds aanbiedingsproces.
- Betaalbaar wonen:
Iedereen is zijn woonlasten de baas.

- Verduurzaming:
We maken meters in verduurzaming.
- Wonen met zorg:
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.
- Leefbaarheid: buurtcorporatie in veerkrachtige wijken:
Een langjarige wijkaanpak met partners om wijken in de 'vooruit' te krijgen.

Interne opgave

- Dienstverlening:
We zetten er samen onze schouders onder: de bewoner staat centraal in de hele organisatie.
- Organisatie en financiën (bedrijfsvoering):
Duurzaam samen presteren.

1.3 Ontwikkelingen in de lokale markt

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal woningen	8.540	5.493	9.182	23.215
Aantal verhuureenheden	10.327	6.033	10.898	27.258
Eengezinswoningen	34%	60%	54%	48%
Appartementen	66%	40%	46%	52%

De woningvoorraad moet in alle drie de steden doorgroeien om in de behoefte van de doelgroep van beleid te voorzien. In Breda is een groei van 1.442 woningen voorzien, in Etten-Leur een groei van 1.158 woningen en in Roosendaal willen we met 1.278 woningen doorgroeien. In alle drie de steden moet de voorraad van levensloopgeschikte woningen nog groeien om de sterk vergrijzende huurderpopulatie goed te kunnen huisvesten en moeten we jongere huishoudens een kans geven op de woningmarkt. Dit geldt in sterkere mate voor Roosendaal en Etten-Leur waar de voorraad nog grotendeels uit eengezinswoningen bestaat. Het gaat niet alleen om nieuwbouw, we willen ook onze bestaande woningen beter benutten: woning delen, hospitaregeling en woning splitsen.

Elke gemeente in ons werkgebied heeft zijn eigen lokale dynamiek, krachtenveld, opgaven en context. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt in elke gemeente ongeveer 29% van de totale woningvoorraad. De komende jaren willen we stappen zetten om per stad de juiste 'set aan instrumenten' in te zetten dat uiteindelijk een bijdrage moeten leveren aan meer gedifferentieerde, vitale buurten, wijken en steden. Het gaat dan, per stad en per wijk, om een combinatie van de goede bouwproductie, renovatie, prijsstelling van de woning, sturen op de juiste instroom en leefbaarheidsmaatregelen.

Breda

Breda is een economisch sterke stad met veel aantrekkelijke wijken die zich de goede kant op ontwikkelen. Dat maakt Breda een gewilde woonstad. Er zijn echter ook wijken waar het minder goed gaat. Breda is een stad met twee gezichten. Een stad met in het noordoostelijke deel een groot aaneengesloten gebied met veel corporatiewoningen die overwegend worden bewoond door kwetsbare groepen. En in het centrum en zuidoostelijk deel een stad met vooral kapitaalkrachtige bewoners die het populaire Breda kunnen betalen. Het risico is dat deze twee gezichten van elkaar vervreemden en er ook twee gescheiden werelden gaan ontstaan. Dit wordt versterkt door de trend dat het voor middeninkomens door de hoge woningprijzen steeds moeilijker wordt om in Breda een geschikte woning te vinden. Een (slimme) invulling van de bouwopgave in Breda moet een bijdrage leveren aan het voorkomen van een verdere tweedeling in de stad.

Etten-Leur

De grote variatie in woningen in bijna alle wijken is kenmerkend voor Etten-Leur. Op een paar uitzonderingen na is het aandeel sociale huur overal vergelijkbaar en dat zorgt in de hele gemeente voor gemengde woonwijken die tegen een stootje kunnen, maar ook hier zien we dat de veerkracht achteruit gaat. Dat heeft vooral te maken met de toename van overlast en gevoel van onveiligheid.

Etten-Leur kent vooral eengezinswoningen. Ook hier kijken we waar we woningen voor kleinere huishoudens toe kunnen voegen, waarbij we vasthouden aan de gemêleerde wijken zoals we die nu kennen.

Roosendaal

Roosendaal is van oorsprong een arbeidersstad en dat is zichtbaar in de opbouw van de stad, zowel qua bevolkingsopbouw en stedelijke structuur als qua woningbestand en voorzieningen. Roosendaal heeft de ambitie om de komende twee decennia een kwaliteitsslag te maken en aan schaalgrootte te winnen, om zo meer draagkracht naar de stad te halen.

Roosendalers moeten het dus, met hulp van professionals, vooral samen rooien. De vraag is of het sociaaleconomische fundament waar de stad op rust stevig genoeg is om dat vol te houden. De constateringen dat het aandeel kwetsbare bewoners blijft groeien, de overlast en onveiligheid in veel wijken aanzienlijk boven het Nederlands gemiddelde ligt en de opkomst bij de laatste verkiezingen zeer laag was, zijn signalen dat Roosendaal sociaal, economisch en cultureel kwetsbaarder is. We staan in Roosendaal aan de vooravond van grote (vastgoed)investeringen die bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de stad. In combinatie met een gerichte sociale aanpak ontstaan er hierdoor mooie kansen om de veerkracht van wijken (deels) te repareren en de draagkracht in de stad te versterken.

1.4 Economische ontwikkelingen

Wat de huidige economische ontwikkelingen betreft, zien we het volgende:

- De geopolitieke ontwikkelingen leiden tot toenemende onzekerheid, zoals recent met betrekking tot de stijgende energieprijzen als gevolg van de oorlog in het Midden-Oosten.
- Inflatie en kostenontwikkelingen zwakken af en stabiliseren zich op een lager niveau. De lonen zijn gestegen en de regelingen voor toeslagen zijn versoepeld. Dit heeft geleid tot een gemiddeld lagere woonquote voor onze huurders.
- Kostenstijgingen op de onroerendgoedmarkt qua onderhoud en bouwkosten maken projecten lastiger haalbaar voor zowel corporaties als andere ontwikkelaars.
- De gevolgen van klimaatverandering zijn steeds meer zichtbaar in de vorm van opwarmende woningen in de zomer, hittestress, wateroverlast en schimmelproblematiek. Dat leidt tot hogere kosten.

1.5 Maatschappelijke trends

In onze maatschappij zien we het volgende gebeuren:

- Het politieke sentiment in Nederland en Europa maakt een beweging naar rechts. In de laatste verkiezingen is gebleken dat Nederland weliswaar terug naar het midden beweegt, maar dat er toch een overwegend rechts kabinet is ontstaan.
- Wisselend landelijk beleid vergroot de onzekerheid over de investeringscondities die nodig zijn om onze maatschappelijke opdracht duurzaam te kunnen blijven vervullen.
- De overheid heeft met betrekking tot bouwen en huurregelgeving wel steeds meer de regie in handen genomen via onder andere de regiewet en de regulering middeldure huur. Het nieuwe kabinet zet deze lijn naar verwachting voort. Ook verwachten we minder mogelijkheden voor bezwaar tegen bouwprojecten in Nederland.
- De polarisatie in de maatschappij zet door. Het wordt weliswaar voor mensen steeds lastiger om aangehaakt te blijven, maar we zien ook mooie initiatieven waarin men elkaar juist opzoekt. Het bestaat naast elkaar.

1.6 Ons netwerk

Onze belangrijkste partners zijn huurdersverenigingen, huurders, gemeenten, de (keten)partners in zorg, welzijn, veiligheid en de bouw. Daaromheen bevindt zich een breed netwerk van andere partijen.

Door kennis, professionaliteit en financiële middelen te bundelen, kunnen we meer betekenen voor bewoners, wijken en buurten.

Onze opgave vraagt om samenwerking in netwerken rondom complexe vraagstukken. De wijkaanpak, huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen zijn hiervan duidelijke voorbeelden. In deze dossiers is samenwerking tussen verschillende partners cruciaal om tot duurzame oplossingen te komen. Over het algemeen verloopt deze samenwerking goed. De hoofdlijnen die op bestuurlijk niveau besproken worden, kunnen echter nog beter worden verankerd in de dagelijkse praktijk.

In 2025 hebben we onze aanpak en samenwerking in de wijken verder geïntensiveerd. Intern hebben we ingezet op het verbeteren van ons stakeholdersmanagement in de praktijk, met vooral aandacht voor medewerkers die dagelijks in de wijk met diverse partners samenwerken.

We stemmen onze agenda en beleidskeuzes zorgvuldig af met de partijen in onze omgeving. We staan open voor andere perspectieven en laten ons graag uitdagen en beïnvloeden. In alle drie de steden werken we met actuele prestatieafspraken waaraan we continu met huurders en gemeenten constructief werken. Deze afspraken vormen de basis voor de langjarige samenwerking in wijken en buurten, met als doel deze verder te versterken. De onderlinge vertrouwensrelatie is goed.

Onze drie huurdersverenigingen adviseren ons over het brede volkshuisvestelijke beleid en zijn voor ons een zeer belangrijke partner. Op complex- en projectniveau werken we daarnaast samen met talrijke bewonerscommissies om de cohesie in onze woongebouwen te stimuleren.

We werken al jaren samen met een aantal Brabantse corporaties in Lente. In dit samenwerkingsverband werken we aan verduurzaming, inkoop, training en opleiding. In 2025 hebben we deze samenwerking herijkt. We hebben vastgesteld dat deze fijne samenwerking onze organisatie en medewerkers veel brengt. Voor een aantal jaar hebben we elkaar weer verbonden om te leren en inspireren.

Tevens zijn we sinds 2026 lid van het platform De Vernieuwde Stad. In dit platform werken grotere corporaties landelijk samen aan grootstedelijke vraagstukken zoals veerkracht van wijken, dakloosheid, gebiedsontwikkeling, het beter benutten van de bestaande voorraad en verduurzaming. We zijn toegetreden om zowel kennis te halen als te brengen.

1.7 Huurders aan het stuur

Onze huurdersverenigingen krijgen sinds 2018 een eigen budget dat we aan hen beschikbaar stellen: het huurderskeuzebudget. Ze bepalen zelf aan welke volkshuisvestelijke doelen dit budget wordt besteed, in afstemming met ons en de gemeente. Voor de jaren 2025 tot en met 2027 hebben ze samen € 5,9 miljoen te besteden. Samen met de restanten uit voorgaande jaren resteert € 5,5 miljoen voor 2026 en 2027. Eerdere budgetten zijn onder meer ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen, betaalbaarheid, zonnepanelen en preventief onderhoud.

Het huurderskeuzebudget is een krachtig instrument voor betrokkenheid, invloed en zeggenschap, en dat leidt tot betere volkshuisvestelijke resultaten. Met een eigen investeringsruimte wordt de positie van de huurdersverenigingen gelijkwaardiger. Het versterkt bovendien de samenwerking tussen Alwel en de huurdersverenigingen, de huurdersverenigingen onderling en de verbinding met hun achterban. Daarnaast bevordert het de interactie op meerdere niveaus binnen de organisatie.

In Breda ligt de focus op:

- de bouw van ongeveer 30 betaalbare, duurzame houten eenpersoonswoningen in het project Woonakker, Teteringen;
- korting op het maandbedrag voor zonnepanelen.

In Etten-Leur gaat de aandacht naar:

- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten: verdere professionalisering en financiering van ELK;
- inzet op armoedebestrijding
- structurele inzet op het uitvoeren van serviceonderhoud.

In Roosendaal gaat het om:

- structurele inzet op het uitvoeren van serviceonderhoud;
- korting op het maandbedrag voor zonnepanelen

1.8 Overleg met de huurdersverenigingen

De drie voorzitters van onze huurdersverenigingen nemen deel aan het voorzittersoverleg waarin de bestuurder en minimaal één vestigingsmanager van Alwel zitting nemen. In 2025 vond vier keer zo'n voorzittersoverleg plaats. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de jaarlijkse huurprijsaanpassing, participatie huurdersorganisaties in de toekomst, huurderskeuzebudget, actualiteiten, onderlinge samenwerking, begrotingstraject, woningruil en wonen met zorg. De huurdersorganisaties hebben inmiddels een gezamenlijke ondersteuner.

Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB)

De CHAB is de overkoepelende huurdersbelangenvereniging voor alle huurders van woningen van Alwel vestiging Breda. Het bestuur bestond tot medio september 2025 uit vier bestuursleden, nu drie: één bestuurslid heeft zijn functie in september neergelegd. De Verenigingsraad vertegenwoordigt de actieve huurdersbelangencommissies.

In 2025 nam de CHAB diverse keren deel aan het bestuurlijk overleg met de gemeente Breda en de drie Bredase corporaties, waaronder ook WonenBredburg en Laurentius. Ook heeft de CHAB regelmatig contact met de huurdersverenigingen van WonenBredburg en Laurentius. De samenwerking met de Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR) en de Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV) is verder verstevigd.

In 2025 vonden vijf reguliere bijeenkomsten tussen de CHAB en Alwel plaats. Tijdens die bijeenkomsten zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: pilot Samen Thuis in Heksenwiel, pilot Demerflat, doorstroming senioren, maatwerk, huisvesting bijzondere doelgroepen, planning onderhoud, nieuwbouw, bewonersparticipatie, brandveiligheid, hittestress, groenbeleid, VvE-beleid, huurprijsaanpassing, tweehurenbeleid, begroting Alwel, labeling seniorenhuisvesting, dienstverlening Alwel en AI-beleid.

Ook woonden enkele bestuursleden van de CHAB informatieve bijeenkomsten van Alwel bij, onder andere over de jaarlijkse huurprijsaanpassing, de begroting van Alwel, Klik voor Wonen, labeling seniorenhuisvesting, werving beleidsondersteuner voor de drie huurdersorganisaties van Alwel, inzet huurderskeuzebudget en bijpraatsessie met sociaal beheerders.

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV)

In 2025 heeft de HBV zich opnieuw ingezet voor de belangen van alle huurders van Alwel van de vestiging Etten-Leur. Per 1 januari 2025 stopten zowel de beheerders van het Huurdershuis als de voorzitter, waarna een interim-voorzitter werd aangesteld om de continuïteit te waarborgen. Ook werd, in samenwerking met de Woonbond, een nieuwe beleidsondersteuner benoemd die eind augustus startte en de drie huurdersorganisaties ondersteunt.

De HBV bleef actief werken aan de werving van nieuwe bestuursleden, meedenkers en vrijwilligers en voerde gedurende het jaar regelmatig overleg met Alwel en de andere huurdersorganisaties over onderwerpen zoals nieuwbouw, onderhoud, dienstverlening, verduurzaming en leefbaarheid. Daarnaast nam de HBV aan diverse themabijeenkomsten over energie, wijkontwikkeling en sociale thema's deel. Er waren vier reguliere vergaderingen.

De evaluatie van de energiedisplay-pilot werd verder uitgewerkt, met nadruk op aanvullende dataverzameling en een gezamenlijke eidevaluatie met Alwel, de gemeente en DuurSaam Etten-Leur. Ook is de samenwerking met DuurSaam verder verdiept via energiecoaches die huurders helpen bij energiebesparing en verduurzaming.

Binnen het leefbaarheidsbudget zijn verschillende voorstellen verder uitgewerkt en is samen met huurders bepaald hoe het resterende huurdersbudget het beste kan worden ingezet. Daarnaast speelde de HBV een actieve rol in de prestatieafspraken voor 2026, met aandacht voor betaalbaarheid, nieuwbouw, doorstroming, energiearmoede, verduurzaming en leefbaarheid.

De HBV ondersteunde huurders met vragen of problemen richting Alwel, hielp nieuwe bewonerscommissies op weg en investeerde in het versterken van bestaande commissies.

Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR)

De HAR bestaat uit zeven bestuursleden die de belangen behartigen van de huurders van Alwel in Roosendaal waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. Het bestuur van de HAR voert structureel inhoudelijk overleg met Alwel en de gemeente. De HAR geeft gevraagd en ongevraagd advies.

In 2025 vonden vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaats. Ook heeft de HAR deelgenomen aan diverse informatieve bijeenkomsten. In de reguliere overleggen zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: besteding huurderskeuzebudget, jaarlijkse huurprijsaanpassing 2025, jaarplan en begroting 2026, prestatieafspraken met de gemeente (het Woonconvenant wordt geactualiseerd), klantdienstverlening, tweehurenbeleid, bijeenkomsten met de bewonerscommissies en ontwikkelingen binnen de HAR. De HAR wordt door Alwel op de hoogte gehouden over diverse onderhoudsprojecten en de voortgang van het sloop- en nieuwbouwproject Josephwijk. Het huurderskeuzebudget wordt nog steeds ingezet voor het aanbrengen van zonnepanelen en serviceonderhoud.

1.9 Verhuureenheden woongelegenheden per 31 december 2025

Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
In exploitatie 31-12-2024	8.424	431	86	8.941
Nieuwbouw	108	0	0	108
Terugkoop koopgarant t.b.v. verhuur	7	0	0	7
Aankoop regulier t.b.v. verhuur	2	0	0	2
Verkoop	-1	0	0	-1
Sloop	0	0	0	0
Overig	0	-11	0	-11
<i>Totaal mutaties</i>	<i>116</i>	<i>-11</i>	<i>0</i>	<i>105</i>
In exploitatie 31-12-2025	8.540	420	86	9.046

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op € 639,10. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 64,91%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 731,93. Van alle woningen had 74,29% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Etten-Leur

	Woningen	Kamers onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
In exploitatie 31-12-2024	5.494	8	328	5.830
Nieuwbouw	0	0	0	0
Terugkoop koopgarant t.b.v. verhuur	0	0	0	0
Aankoop regulier t.b.v. verhuur	0	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	-1	7	0	6
<i>Totaal mutaties</i>	<i>-1</i>	<i>7</i>	<i>0</i>	<i>6</i>
In exploitatie 31-12-2025	5.493	15	328	5.836

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op € 676,78. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 62,09%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 731,93. Van alle woningen had 64,92% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Roosendaal

	Woningen	Kamers onzelfstandig	intramuraal	Totaal
In exploitatie 31-12-2024	9.038	18	445	9.501
Nieuwbouw	95	0	0	95
Terugkoop koopgarant t.b.v. verhuur	2	0	0	2
Aankoop regulier t.b.v. verhuur	0	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	47	0	-46	1
<i>Totaal mutaties</i>	<i>144</i>	<i>0</i>	<i>-46</i>	<i>98</i>
In exploitatie 31-12-2025	9.182	18	399	9.599

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op € 660,41. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 66,42%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 731,93. Van alle woningen had 70,24% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Totaal aantal eenheden

	Woning	Kamer	Intra- muraal	Totaal wonen	Parkeren	BOG/ MOG/ overig	totaal
In exploitatie 31-12-2024	22.956	457	859	24.272	2.302	284	26.858
Nieuwbouw	203	0	0	203	195	0	398
Terugkoop koopgarant t.b.v. verhuur	9	0	0	9	5	0	14
Aankoop regulier t.b.v. verhuur	2	0	0	2	0	0	2
Verkoop regulier	-1	0	0	-1	0	-2	-3
Sloop	0	0	0	0	0	-1	-1
Overig	46	-4	-46	-4	-14	8	-10
<i>Totaal mutaties</i>	<i>259</i>	<i>-4</i>	<i>-46</i>	<i>209</i>	<i>186</i>	<i>5</i>	<i>400</i>
In exploitatie 31-12-2025	23.215	453	813	24.481	2.488	289	27.258

Het verloop van de koopgarantwoningen is als volgt:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Voorraad t.b.v. verkoop 31-12-2024	1	1	0	2
Terugkoop koopgarant t.b.v. doorverkoop	5	2	4	11
Doorverkoop koopgarant	-4	-2	-3	-9
Terugkoop koopgarant t.b.v. verhuur	7	0	2	9
Opname in vastgoed in exploitatie	-7	0	-2	-9
Voorraad t.b.v. verkoop 31-12-2025	2	1	1	4
<i>Totaal terugkopen koopgarant</i>	<i>12</i>	<i>2</i>	<i>6</i>	<i>20</i>

2. De woonbehoefte van nu en in de toekomst

De woningnood is nog steeds hoog. We versnellen in nieuwbouw in vergelijking met de afgelopen jaren en hebben veel projecten in verschillende prijsklassen in voorbereiding en ontwikkeling. De regionale woondeals vormen de basis voor de volkshuisvestelijke opgave.

Deze woondeals zijn in 2025 voor een periode van 10 jaar herijkt. De extra groeiopgave is verwerkt in de wensportefeuille 2025-2035. Hierin is een groeiopgave te zien van 3.878 woningen (inclusief ruim 600 KoopGarantwoningen): 1.442 voor Breda, 1.158 voor Etten-Leur en 1.278 voor Roosendaal. Naast de inzet op nieuwbouw gaan we ook onze bestaande voorraad beter benutten om zo extra woonruimte toe te voegen: woning delen, hospitaregeling en woning splitsen.

De woningbehoefte is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Onze doelgroep heeft vooral behoefte aan kleine, betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Door de vergrijzing is er meer behoefte aan levensloopgeschikte woningen waar ook zorg kan worden verleend.

Huishoudens met een inkomen net boven de grens voor sociale huur hebben weinig kansen op de woningmarkt. Daarom benadrukken we dat ook het bedienen van de doelgroepen middeldure huur en betaalbare koop tot onze hoofddoelstellingen behoort. Middeldure huur en KoopGarant zijn tevens belangrijke middelen om de veerkracht in wijken te bevorderen.

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

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

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

Onze droom voor de komende jaren:

Woonproducten, woonconcepten en dienstverlening sluiten optimaal aan bij de gevraagde woningbehoefte. De wachttijd is maximaal een jaar en voor spoedzoekers maximaal een half jaar. We weten hoe de vraag naar woningen en woonvormen zich in de tijd ontwikkelt, anticiperen hierop en spelen hier snel en flexibel op in.

We zijn er financieel en organisatorisch op ingericht dat we een stabiele bouwstroom kunnen realiseren door de jaren heen. Daarmee kunnen we bouwen op de 'optimale' momenten.

2.1 Nieuwe woningen bouwen

We realiseren tot en met 2035 onze wensportefeuille, waarbij in totaal 3.878 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. We voegen vooral woningen toe tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96) en liberalisatiegrens (€ 900,07), in de middeldure huur (tot € 1.184,82) en sociale koop (tot € 405.000,-). Om het jaardoel van de wensportefeuille te behalen, moeten we per jaar 387 woningen in verschillende huurprijsklassen toevoegen.

In 2025 wilden we 316 woningen aan de voorraad toevoegen. Dit aantal hebben we niet gehaald. We hebben in 2025 203 woningen opgeleverd: Jac. Vosstraat (24) Cosun (108) en Josephwijk fase 3 (71). Het project van Bergenpark in Etten-Leur (30 appartementen) was eind december wel gereed, maar we hebben er bewust voor gekozen om de woningen pas begin januari op te leveren gezien de vakantieperiode. Bij het project het Nonnenveld (4 woningen) hebben we meer tijd nodig gehad voor overleg met de bestaande VvE van dit complex. De overige vertragingen bij Donkerstraat (92 flexwoningen), Genestetlaan (3 woningen) en de Brugstraat (5 woningen) worden door externe (ruimtelijke ordening) factoren veroorzaakt. Daar kunnen we nauwelijks op bijsturen.

Nieuwbouw Breda

Het volgende nieuwbouwproject is in 2025 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doel	Huur	Status
Cosunpark	108 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	42 sociale huur en 66 middeldure huur	De complexen zijn in juni opgeleverd en allemaal verhuurd.
Totaal	108			

De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doel	Huur	Status
Klavers Jansen	64 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	54 sociale huur en 10 middeldure huur	We verwachten de woningen in het tweede kwartaal van 2026 op te leveren.
Stationslaan	51 appartementen	Realiseren appartementen-complex op locatie oude Harley-winkel.	Sociale huur	De bouw is gestart. We hopen de woningen medio 2026 op te leveren.
Calandstraat	30 woningen	Ontwikkelingen woningen voor middeldure huursegment.	Middeldure huur	De bouw is eind 2025 gestart. We hopen de woningen eerste kwartaal 2027 op te leveren.
Uitoord	12 appartementen	Realiseren van een nieuwbouwcomplex voor Stichting vASStgoed.	Sociale huur	We verwachten in 2027 te kunnen starten met de bouw en in 2028 op te leveren.
Flexwoningen Donkerstraat	92 flexwoningen	Realiseren van 92 flexwoningen in Teteringen.	Sociale huur	De omgevingsvergunning is aangevraagd. We hopen in 2026 de woningen op te leveren.
Muizenberglaan	104 woningen	Realiseren van woonzorgconcept met gemengd wonen-programma voor senioren.	81 sociale huur en 23 middeldure huur + ontmoetingsruimte	De omgevingsvergunning is aangevraagd. De verwachte start van de bouw en oplevering is respectievelijk begin 2026 en het vierde kwartaal van 2027.
De Mandt	25 appartementen	Realiseren van 25 appartementen.	Sociale huur	Het bestemmingsplan is definitief, omgevingsvergunning moet nog aangevraagd worden. We verwachten in het tweede kwartaal van 2026 te starten met de bouw.
Gageldonksestraat	24 appartementen	Realiseren 24 appartementen in een drielaags gebouw. Het is een circulair en natuurinclusief gebouw.	Sociale huur	Door een aantal bezwaren bij de Raad van State en vertraging in de bestemmingsplan-procedure is het onduidelijk wanneer we kunnen starten met de bouw.
Fonkel	167 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	100 sociale huur, 17 middeldure huur en 50	De sloop is afgerond en we zijn begin 2026 gestart met de bouw. De KoopGarant-appartementen zijn allemaal verkocht.

			Koop-Garant	We verwachten het project in het eerste kwartaal van 2028 op te leveren.
Baliënhoek	105 appartementen	Eerst sloop van het complex en daarna bouw van 105 appartementen.	Sociale huur	De verwachte start van de sloop en bouw is in 2027, en we hopen in 2028 op te leveren.
Nonnenveld	4 appartementen	Transformatie van de plint onder bestaand appartementencomplex naar appartementen.	Middeldure huur	Onderzocht wordt transformatie naar 4 appartementen middeldure huur. Hiervoor moet de VvE nog akkoord geven.
Kangoeroestraat	44 + 50 appartementen	Transformatie van 24 intramurale zorg naar 44 intramurale zorg en 3 reguliere naar 10 sociale huur + nieuwbouw van 40 huur woningen	Zorg + sociale huur + middeldure huur	In 2026 werken we het project verder uit. Start bouw naar verwachting in 2028.
Totaal	880			

Nieuwbouw Etten-Leur

We hebben in Etten-Leur geen woningen opgeleverd (al zijn de 100 tijdelijke woningen van Veldbloemhof voor het grootste deel pas in 2025 verhuurd, maar wel in 2024 opgeleverd). De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doel	Huur	Status
Van Bergenpark	30 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Het complex had in 2025 opgeleverd kunnen worden, maar vanwege vakantieperiode hebben we dit project in januari 2026 opgeleverd.
KoopGarant-appartementen Spoorlaan	32 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	Koop-Garant	De sloop is afgerond en alle woningen zijn verkocht. De bouw is in juni 2025 gestart en de woningen verwachten we eind 2026 op te leveren.
Totaal	62			

Nieuwbouw Roosendaal

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2025 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doel	Huur	Status
Jac. Vosstraat	24 appartementen	Appartementencomplex op oude KwikFit-locatie	Sociale huur	De woningen zijn in januari 2025 opgeleverd.
Josephwijk	71	Sloop 229 woningen en vervangende nieuwbouw van 200 woningen: 46 huur-, 40 koopappartementen en 114 huurappartementen.	Sociale huur en Koop-Garant	Het project wordt gerealiseerd in drie fases vanaf 2022 tot 2025-2026. We hebben de laatste fase van het project eind 2025 afgerond.
Westpoort	1	Transformatie van ontmoetingsruimte naar woning	Sociale huur	Het project is in 2025 opgeleverd.
Totaal	96			

De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doel	Huur	Status
Aldi-locatie/Philips-laan	21 appartementen	Realiseren van nieuwbouw.	Middeldure huur	De bouw start naar verwachting medio 2026, de oplevering staat eind 2027 gepland. Aantal woningen is verhoogd van 19 naar 21.
Beekhof	87 woningen: 26 appartementen en 61 grondgebonden woningen	Realiseren van nieuwbouw in Stadsoevers.	Sociale en middeldure huur, Koop-Garant en verkoop	We zijn eind 2025 met de bouw gestart. De verwachte oplevering is eind 2026.
De Genestetlaan 16	3 appartementen	Nieuwbouw en herstel brandschade.	Sociale huur	Nieuwbouw na ontploffing van de woning in 2022. De omgevingsvergunning is binnen en in 2026 leveren we deze woningen op.
Permekeplein	45 appartementen	Realiseren van nieuwbouw.	Sociale huur en middeldure huur	Op dit moment wordt het project verder uitgewerkt. In 2026 besteden we dit project aan en in 2027 starten we met de bouw.
Brugstraat 26	5 appartementen	Verbouwing van een maatschappelijke voorziening naar 5 appartementen.	Sociale huur	Het door de gemeente aangepaste bestemmingsplan zorgt voor vertraging. We hopen in het tweede/derde kwartaal te starten met de verbouwing en de woningen in 2027 op te leveren.
Totaal	161			

2.2 Woonruimteverdeling

We richten het woonruimteverdeelsysteem meer in op de specifieke behoeften van bepaalde doelgroepen, vergroten de vindbaarheid van woningen en benutten data beter om daarvan te leren voor de toekomst. We zetten meer in op doorstroming, zodat bewoners of woningzoekenden een woning krijgen die beter past bij hun levensfase. Ook geven onze maatwerkadviseurs hierover advies en bieden waar nodig extra ondersteuning. Een voorwaarde bij verhuizing via doorstroming is dat er altijd een huurwoning vrijkomt. De volgorde voor toewijzing hangt af van hoe lang iemand al huurt en niet van hoe lang hij ingeschreven staat. De verschillende aanpakken maken dat verschillende klantgroepen een kans krijgen op een doorstroom-uitzonderingspositie. Hiermee hopen we verhuisbewegingen tot stand te brengen.

In Breda en Etten-Leur werken we met friends-contracten waarbij we twee of drie vrienden in een woning huisvesten. Dit concept is bedoeld voor jonge alleenstaanden en starters tussen de 21 en 35 jaar. Het biedt een betaalbare oplossing en helpt ook om de druk op de woningmarkt te verlichten. Door de kosten te delen, blijven de woonlasten laag. Een ander voordeel is dat ze hun inschrijftijd behouden, zodat ze ook weer makkelijker kunnen doorstromen.

Inschrijftijd en zoektijd

De inschrijf- en zoektijd meten we bij de woningzoekenden die geslaagd zijn in het vinden van een woning. Ondanks de druk op de woningmarkt willen we de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing niet verder laten oplopen dan maximaal 6,5 jaar en de zoektijd maximaal 3 jaar.

	Inschrijf- duur 2025	Inschrijf- duur 2024	Zoek- tijd 2025	Zoek- tijd 2024	Slaagkans 2025	Slaagkans 2024
Breda	6,10	6,55	2,82	2,67	2,1%	2,1%
Roosendaal	6,69	6,86	2,76	2,59	2,9%	3%
Etten-Leur	7,90	8,33	2,68	2,49	1,2%	1,2%

De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die in 2025 een woning hebben gekregen is ten opzichte van 2024 gedaald. De ontwikkeling hangt samen met de oplevering van diverse nieuwbouwprojecten. De gemiddelde zoektijd loopt in alle drie de steden iets op, maar ligt nog steeds onder onze doelstelling van maximaal 3 jaar.

In de hele regio van Klik voor Wonen zijn in 2025 4.838 woningen verhuurd. Dat is het hoogste aantal in vijf jaar tijd en 10% meer dan in 2024. De toename is te danken aan de oplevering en verhuur van 814 nieuwbouwwoningen, waarvan 2.013 in Breda, 350 in Etten-Leur en 760 in Roosendaal.

Van de 126.713 woningzoekenden zijn 37.802 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Deze woningzoekenden reageren minimaal 1 x per 12 maanden.

Gemiddelde inschrijf- en zoektijd bij acceptatie in jaren verdeeld over de verdeelmodellen (exclusief bemiddelingen)

Verhuringen Alwel 2025	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
Inschrijfduur	8,9	3,7
Loting	1,7	1,3
Eerste reageerder	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw	4,0	2,3
Totaal	6,7	2,8

Inschrijftijd is de tijdsduur tussen het moment van inschrijving van een woningzoekende en het moment waarop de woningzoekende slaagt in de zoektocht naar een andere woning (woningacceptatie) en dus een nieuwe huurder wordt.

Inschrijftijd	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Inschrijfduur	8,5	10,8	8,2	8,9
Loting	2,0	1,6	1,6	1,7
Eerste reageerder	2,1*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw	4,0	2,9	5,3	4,0

*één woning

Zoektijd is de tijdsduur tussen de eerste reactie die een klant plaatst op een aangeboden woning (en daarmee dus actief woningzoekend wordt) en woningacceptatie.

Zoektijd	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Inschrijfduur	3,9	3,7	3,5	3,7
Loting	1,4	1,1	1,3	1,3
Eerste reageerder	0,1*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw	2,5	1,8	1,9	2,3

*één woning

Toewijzingen aan primaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huur-prijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal	Drimmen	Moerdijk	Oosterhout
Goedkoop	= € 477,20	5	16	33	54			
Betaalbaar 1-2 p hh	€ 477,21 t/m € 682,96	280	92	219	591			
Betaalbaar 3+ p hh	€ 682,97 - € 731,93	35	29	62	126			
Bereikbaar	€ 731,94 - € 900,07	30	86	125	241	2	3	
Middeldure huur	€ 900,08 - € 1.184,82	2	1	2	5			
Vrije sector	€ 1.184,83 en hoger	0	0	0	0			
Totaal		352	224	441	1017	2	3	0

Alwel verhuurde daarnaast via Klik voor Kamers 124 studenteneenheden in Breda aan eenpersoonshuishoudens met een primair inkomen.

Toewijzingen aan secundaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal	Moerdijk
Goedkoop	= € 477,20	0	1	2	3	
Betaalbaar 1-2 p hh	€ 477,21 t/m € 682,96	116	42	102	260	1
Betaalbaar 3+ p hh	€ 682,97 - € 731,93	16	4	28	48	1
Bereikbaar	€ 731,94 - € 900,07	81	44	113	238	2
Middeldure huur	€ 900,08 - € 1.184,82	3	1	1	5	
Vrije sector	€ 1.184,83 en hoger	6	0	0	6	
Totaal		222	92	246	560	4

2.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

De afgelopen jaren zien we een toename van het aantal verhuringen met voorrang. Het gaat dan vooral om bijzondere doelgroepen. We streefden in 2025 naar het aandeel van maximaal 30% verhuringen met voorrang van de sociale verhuringen. In absolute aantallen kunnen we meer woningen toeleiden naar bijzondere doelgroepen als we meer woningen opleveren. Bij voorkeur op plaatsen die bijdragen aan meer differentiatie in de stad.

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

Voorrangregelingen

Alwel, WonenBreda en Laurentius hebben in 2025 135 woningen aangeboden voor de uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Voor onze vestiging in Breda betrof dat 45 woningen (dit is exclusief woningzoekenden die zelf hebben gereageerd op een woning en zo ook zijn uitgestroomd uit MO: in totaal 7). In Etten-Leur is er voor 12 woningen gebruik gemaakt van de voorrangregeling die met GGZ en SMO is afgesproken. In Roosendaal is er 52 keer een woning ingezet voor effectuering van de Regionale Voorrangregeling en doorstroming via maatschappelijke projecten zoals 4@II.

Statushouders

In Breda hebben we in augustus de reguliere taakstelling behaald en de achterstand ingehaald. Ook in Etten-Leur hebben we de taakstelling behaald. Roosendaal heeft de taakstelling voor de huisvesting van statushouders op peildatum 1 februari 2026 behaald en ook de achterstand ingelopen. Daarmee is in 2025 een flinke stap gezet en kunnen we in 2026 nagenoeg zonder achterstanden aan de nieuwe taakstelling beginnen.

Totaal aantal aangeboden woningen:

- Breda (Alwel, WonenBredburg en Laurentius): 161 woningen voor 342 personen
- Alwel Breda: 38 woningen voor 155 personen
- Etten-Leur: 41 woningen voor 58 personen
- Roosendaal: 42 woningen voor 92 personen

De daling in Breda en Roosendaal is te verklaren doordat bij de huisvesting van statushouders vaker grotere gezinnen zijn geplaatst. Hierdoor zijn minder woningen toegewezen, terwijl per woning meer personen zijn gehuisvest.

Maatwerkoplossingen

De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Daarmee groeit ook het aantal huurders en woningzoekenden dat ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een passende woning. Steeds meer mensen bevinden zich in een kwetsbare en soms ronduit schrijnende positie.

Onze maatwerkadvisers zetten we in bij specifieke (her)huisvestingsvraagstukken. Het betreft niet alleen huurders van Alwel met een verhuishwens of -noodzaak, maar ook woningzoekenden die (dreigend) dakloos zijn, mensen die tijdelijk bij vrienden of familie verblijven door persoonlijke of maatschappelijke omstandigheden, of jongeren zonder perspectief op zelfstandige woonruimte. De focus ligt steeds meer op complexe en intensieve casuïstiek. Hierbij hangt wonen nauw samen met zorg, inkomen, veiligheid en welzijn. We werken daarom dagelijks samen met partners binnen het sociaal domein.

Voor de reguliere woningzoekende zijn er ook verbeteringen binnen het woningaanbod. Zo biedt de doorstroomregeling binnen Klik voor Wonen meer mogelijkheden om sneller een passende woning te vinden waarbij woonduur leidend is. Dit draagt bij aan beweging binnen de woningvoorraad en vermindert de druk op maatwerktrajecten waar mogelijk.

In 2025 behandelden we in Breda 228 maatwerkcasussen. Hiervan zijn 63 huishoudens succesvol verhuisd en 132 huishoudens voorzien van een passend advies. In Etten-Leur ging het om 143 maatwerkcasussen: 53 huishoudens zijn succesvol verhuisd en 65 huishoudens zijn van een passend advies voorzien. In Roosendaal ging het om 101 maatwerkcasussen. Hiervan zijn 40 huishoudens succesvol verhuisd en 51 huishoudens voorzien van een passend advies.

Dak- en thuislozen

In ons werkgebied hebben we te maken met ernstige vraagstukken ten aanzien van dak- en thuislozen. Daarbij stijgen de aantallen. Regionaal onderzoek geeft een scherp beeld van de omvang en samenstelling van deze groep. Naast het bekende beeld van daklozen op straat zien we steeds meer thuislozen. Het gaat steeds vaker om vrouwen met kinderen die verblijven op campings of in tijdelijke opvang, jongeren zonder stabiele woonplek, economisch daklozen en arbeidsmigranten zonder passende huisvesting.

Er is dus een acute vraag naar huisvesting en op ons wordt nadrukkelijk een beroep gedaan om woningen beschikbaar te stellen. Deze ontwikkeling vraagt de komende jaren om extra inzet, gerichte samenwerking in de regio en aanvullende woonruimte om de meest kwetsbare inwoners perspectief te bieden.

2.4 Woningen aankopen

We kopen actief woningen aan die we weer verhuren. Dit zijn woningen waarvoor Alwel kooprecht heeft (KoopGarant). De totale terugkoop via KoopGarant bedraagt 20 woningen. Hiervan zijn 9 woningen doorverkocht met Koopgarant en het restant is in de verhuur opgenomen.

Daarnaast hebben we 2 woningen aangekocht die ooit regulier verkocht waren. Deze woningen zijn in de verhuur genomen.

2.5 Verkoop van woningen

In ons bestaand bezit verkopen we zo beperkt mogelijk woningen. De woningen die we verkopen, passen op lange termijn niet in onze portefeuillestrategie. Het zijn vooral eengezinswoningen in hogere huurprijsklassen die alleen te koop komen als deze door het vertrek van huurders vrijkomen.

Gemeente	Gepland aantal	Werkelijk aantal	
Breda	15	5	1 reguliere verkoop en 4 doorverkopen Koopgarant
Etten-Leur	6	3	1 doorverkoop Koopgarant, 1 koopgoedkoop-contract afgekocht; tevens 1 koopstart
Roosendaal	3	3	3 doorverkopen Koopgarant
Alwel Diensten B.V.	1	2	1 doorverkoop Koopgarant. Daarnaast is 1 Koopgoedkoop-contract afgekocht
Totaal	25	13	

Vanwege de druk op de woningmarkt is de verkoopvijver vanaf eind 2021 teruggebracht. Omdat we de komende jaren veel woningen toevoegen wordt er weer een verkoopvijver gecreëerd en zullen vanaf 2026 woningen bij mutatie worden verkocht. Het gaat bijvoorbeeld om grote eengezinswoningen die beter als koopwoning of middeldure huurwoning ingezet kunnen worden.

Het verkoopbeleid omtrent KoopGarantwoningen is niet gewijzigd: in nieuwbouwprojecten bouwen en verkopen we KoopGarantwoningen en in bepaalde aandachtswijken zetten we KoopGarantwoningen (na aankoop) weer in de verkoop.

3. Betaalbaar wonen

De afgelopen jaren hebben we de huurverhoging zo laag mogelijk gehouden. In 2021 en 2022 hebben we zelfs ook huren bevroren en verlaagd. Daarmee hebben we huidige huurders kunnen ontlasten, ook omdat de meeste inkomens en toeslagen gestegen zijn. Het aandeel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, is de afgelopen jaren gemiddeld gedaald: van meer dan 31% in 2018 tot 25,8% in 2024.

Tegelijkertijd zien we dat deze positieve ontwikkeling niet voor iedereen geldt. Eén op de vijf huishoudens in een corporatiewoning leeft in armoede en huurders hebben te maken met stijgende kosten voor levensonderhoud. Ook de energielasten nemen een grote hap uit het huishoudinkomen. Verduurzaming van onze woningen is een belangrijk instrument om deze kosten te drukken.

Ook bieden we ondersteuning bij het voorkomen en oplossen van huurachterstanden. Dankzij gerichte inzet en intensieve begeleiding weten we het aantal huurachterstanden en huisuitzettingen al meerdere jaren te beperken. Onze outreachende aanpak qua huisbezoeken heeft veel positieve impact op het betaalbedrag van bewoners.

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

We streven ernaar dat iedereen zijn woonlasten de baas is.

Onze droom voor de komende jaren:

Huurders wonen in een woning die betaalbaar is en past bij hun inkomen, van minima tot middeninkomens. Onze buurten en wijken hebben een evenwichtige en gedifferentieerde samenstelling.

Bewoners hebben minder betaalrisico's. Huurachterstanden en ontruiming zijn tot een minimum beperkt.

3.1 Portefeuillestrategie

We hebben een samenhangende strategie per stad om tot evenwichtige en veerkrachtige wijken te komen. We lagen in 2025 op koers met de realisatie van de wensportefeuille in aantal, typologie, kwaliteit en verduurzaming. We gaan voor een langetermijnprogramma van een netto-uitbreiding van 3.878 woningen tot en met 2035.

We willen een bouwtempo van gemiddeld 387 woningen per jaar realiseren. Om dat waar te maken, hebben we voldoende grondposities nodig. Door de invoering van 30% sociale huur per nieuwbouwontwikkeling gaan we de wensportefeuille grotendeels halen. De drie gemeenten in ons werkgebied sturen daar actief op.

In 2025 heeft een kleinschalige herijking van de portefeuillestrategie plaatsgevonden. We kijken daarbij 10 jaar vooruit en sluiten daarmee aan op de woondeals. De aantallen in de woondeal SRBW (Stedelijke Regio West Brabant West) zijn aangepast, die van de woondeal SRBT (Stedelijke Regio Breda Tilburg) volgen in het eerste kwartaal van 2026. Op basis van de nieuwe inzichten komen we voor een groeiopgave van 3.878 woningen in de komende 10 jaar, waar we het afgelopen jaar ongeveer hetzelfde aantal woningen in 15 jaar tijd moesten toevoegen. De opgave is dus opnieuw toegenomen. De woningnood is er nog altijd, maar het goede nieuws is dat we de komende periode veel kansen hebben om nieuwbouw te realiseren. De portefeuille is gevuld met meer dan 4.000 woningen aan harde en zachte plannen.

Voor de uitbreiding van de woningvoorraad geldt dat we woningen in alle huurprijsklassen moeten toevoegen, maar vooral tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96) en net boven de liberalisatiegrens (€ 900,07 tot € 1.184,82,- prijspeil 2025).

Wensportefeuille

We monitoren het aantal woningen per huurprijsklasse en het percentage dat ten opzichte van de wensportefeuille is gerealiseerd.

Breda	01-01-2025	31-12-2025	Wens 2035	Realisatie %
Betaalbaar 1-2 pp hh (t/m 682,96)	6.584	6.112	7.067	0,86
Betaalbaar 3 pp hh (€ 682,97 - € 731,93)	574	750	1.111	0,68
Bereikbaar (€ 731,94 - € 900,07)	1.077	1.288	1.208	1,07
Middelduur (€ 900,08 - € 1.184,82)	194	394	485	0,81
Totaal	8.429	8.544	9.871	0,87
Groei		115		

Etten-Leur	01-01-2025	31-12-2025	Wens 2035	Realisatie %
Betaalbaar 1-2 pp hh (t/m 682,96)	3.925	3.471	4.401	0,79
Betaalbaar 3 pp hh (€ 682,97 - € 731,93)	523	743	804	0,92
Bereikbaar (€ 731,94 - € 900,07)	902	1.075	1.026	1,05
Middelduur (€ 900,08 - € 1.184,82)	158	224	435	0,51
Totaal	5.508	5.513	6.666	0,83
Groei		5		

Roosendaal	01-01-2025	31-12-2025	Wens 2035	Realisatie %
Betaalbaar 1-2 pp hh (t/m 682,96)	6.830	6.276	7.064	0,89
Betaalbaar 3 pp hh (€ 682,97 - € 731,93)	788	952	1.439	0,66
Bereikbaar (€ 731,94 - € 900,07)	1.210	1.507	1.360	1,11
Middelduur (€ 900,08 - € 1.184,82)	266	432	509	0,85
Totaal	9.094	9.167	10.372	0,88
Groei		73		

De nieuwe wensportefeuille laat voor de komende 10 jaar een groei zien van 3.878 woningen (1.442 in Breda, 1.158 in Etten-Leur en 1.278 in Roosendaal). In alle drie de vestigingen zien we eind 2025 opnieuw een afname van het aantal woningen in het betaalbare segment voor een- en tweepersoonshuishoudens. Dit is een gevolg van de huurverhoging en het streefhuurbeleid.

In alle drie de vestigingen zien we een lichte toename van het aantal woningen in de betaalbare voorraad voor drie of meerpersoonshuishoudens. Dit is gunstig voor het bereiken van de wensportefeuille in dit segment. Zeker in Breda en Roosendaal lopen we achter met een realisatiegraad van respectievelijk 66% en 68% in deze huurklasse. In Etten-Leur zijn we met 92% van de wensportefeuille in deze huurklasse juist een heel eind op dreef richting ons doel.

In de bereikbare sfeer blijven de aantallen in alle drie de vestigingen ongeveer gelijk.

De tekorten in de huurprijsklasse betaalbaar 3+ persoonshuishoudens kunnen we met het tweehurenbeleid invullen. Er zijn immers voldoende eengezinswoningen in de bestaande voorraad die aan deze vraag voldoen. Dit geldt ten dele ook voor de middeldure huur. Voor de vraag van een- en tweepersoonshuishoudens (meer dan 80% van de huidige toewijzingen) in betaalbare en deels ook de middeldure huursfeer is toevoeging van nieuwbouw gewenst.

In totaal zijn in 2025 193 woningen aan de voorraad toegevoegd (door de optelsom van nieuwbouw, terugkoop Koopgarant, verkoop). Er zijn 203 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Deze aantallen zijn nog onvoldoende om de wensportefeuille te halen, hiervoor is een gemiddelde jaarlijkse groei van 387 woningen nodig. Echter begint de nieuwbouw nu wel goed op gang te komen.

Middeninkomens

We krijgen en willen een grotere rol in het bedienen van de doelgroep middeninkomens. Huishoudens met een inkomen net boven de grens voor sociale huur hebben weinig kansen op de woningmarkt. Ook

voor hen zijn wij er. Daarbij heeft de Wet Betaalbare huur er landelijk voor gezorgd dat de bestaande huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment.

Het toevoegen van woningen met een middeldure huurprijs en woningen in het segment betaalbare koop, zoals KoopGarant, zorgt ook voor meer differentiatie in wijken of woongebouwen.

3.2 Prestatieafspraken

Prestatieafspraken komen tot stand in de driehoek van gemeente, huurdersverenigingen en Alwel. Dit zijn levendige en waardevolle overleggen. In alle gemeenten werken we de prestatieafspraken uit in concrete acties per jaar. De prestatieafspraken betreffen overigens niet alleen de portefeuillestrategie, maar ook andere beleidsthema's, zoals leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg.

De Alliantie Breda

In juli 2024 zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente, Alwel, WonenBredburg, Laurentius en de huurdersverenigingen voor 2024-2028 getekend. De afspraken gaan over versnelling van de bouwopgave, betaalbaarheid van wonen, verduurzaming, veerkracht van wijken, community building en huisvesting van aandachtsgroepen. Onze focus ligt op het versterken van wijken met een betere leefomgeving en aandacht voor het klimaat en biodiversiteit.

We voeren het gesprek over hoe we de schaarse woningen verdelen, welk deel naar kwetsbare doelgroepen gaat en welk deel we juist voor andere doelgroepen reserveren. Een meer gevarieerde samenstelling van de wijken dus. Ook zit er veel nieuwbouw in de planning. Tot en met 2028 leveren we (de drie Bredase corporaties samen) ongeveer 1.400 woningen op. We sturen structureel op 30% sociale huur van alle nieuwbouw in Breda en de realisatie van een groot aantal tijdelijke huurwoningen. De huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, gemengd wonen in de nieuwe flexwoningen zijn onderwerp van gesprek.

Op het gebied van leefbaarheid maken we langjarige afspraken in het programma Verbeter Breda, de lokale vertaling van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid waar vooral Breda Noord voor in aanmerking komt (zie hoofdstuk 6).

Prestatieafspraken Etten-Leur

In Etten-Leur hebben we vooral gewerkt aan locaties voor tijdelijk wonen en de woningbouwproductie na 2024. Samen met de gemeente maken we afspraken over voldoende aanbod voor de doelgroepen, nieuwbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van het bezit, wonen en zorg, leefbaarheid en dienstverlening.

We maken ieder jaar onze jaarschijf. We hebben in 2022 ons bod in het kader van de Nationale Prestatieafspraken aan de gemeente aangeboden. Dit bod is langjarig. We blijven bouwen, zowel op de korte als lange termijn en voegen tijdelijke woningen toe. Ook kijken we naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiermee brengen we meer balans in de verdeling van de huisvesting van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.

We bepalen samen met de gemeente welke wijken onze aandacht nodig hebben. Etten-Leur is een gedifferentieerde stad en onze wijkaanpak is daarop afgestemd. De begeleiding van kwetsbare bewoners verloopt goed. We bereiden ons voor op de toename van bewoners met een zwaardere zorgvraag.

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 het Woonconvenant 2022-2025, die in 2022 getekend zijn, brengen de huurdersorganisatie, de gemeente, Stadlander en Alwel elk jaar een jaarschijf uit waarin concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd worden op de gebieden organisatie, samenwerking,

wonen, zorg, welzijn, vitale wijken en vitale dorpen. De jaarschijf 2025 kijkt onder andere vooruit naar het nieuwe Woonconvenant voor de periode 2026-2029.

De focus ligt op het uitbreiden van voldoende betaalbare woningen, het verduurzamen van woningen, het bedienen van de doelgroep senioren en het versterken van de veerkracht van de Roosendaalse wijken en dorpen. Accenten voor de toekomst zijn transformatie van de woningvoorraad (minder grote eengezinswoningen, meer kleine appartementen om aan te sluiten bij de maatschappelijke ontwikkeling van een groeiend aantal kleine huishoudens) en vormgeven van de energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen. Op basis van de wensportefeuille bouwen we de komende 10 jaar ongeveer 1.200 woningen.

Voor de jaarschijf van 2025 hebben we verbinding gelegd met het lokale bod op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de regiodeal. In het programma Voor Ons Roosendaal werken we aan de leefbaarheid en veiligheid in Westrand, Kalsdonk, Langdonk, het oude centrum en Kroeven (zie hoofdstuk 6).

3.3 Huurprijsaanpassing en -beleid

Voor onze huurprijsaanpassing bij de DAEB-woningen hanteren we de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken: de gemiddelde loonstijging min 0,5%. De huurprijsaanpassing per 1 juli 2025 werd daarmee 4,5%. We handhaven de aantallen woningen in diverse prijsklassen. Voor de niet-DAEB-woningen hebben we een huurverhoging van 4,1% doorgevoerd. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde loonsomstijging plus 1%.

3.4 Meer gedifferentieerde wijken

We zien concentraties van kwetsbare huurders in wijken ontstaan. Door het passend toewijzen hadden huurders met de laagste inkomens de afgelopen jaren de grootste kans op een woning. De secundaire doelgroep en middeninkomens hadden juist minder kans. Veel middeninkomens waren aangewezen op de dure particuliere huurmarkt.

Mede hierdoor is er sprake van een te eenzijdige opbouw van wijken en buurten. We sturen daarom op meer spreiding van doelgroepen. Uit onderzoek blijkt dat bij een hoge concentratie van veel bewoners die niet zelfredzaam zijn ook de samenredzaamheid van bewoners als groep vaak onder druk staat. Om een meer gevarieerde samenstelling te krijgen, bouwen we voor minima tot middeninkomens en passen we de instroom in bestaande wijken aan met woonruimteverdeling en prijsstelling op maat.

Tweehurenbeleid

Met het tweehurenbeleid in Etten-Leur (sinds 2022) en Roosendaal (sinds 2025), en in Breda in Haagse Beemden (sinds 2025), zorgen we voor een passende huurprijs bij het inkomen van de laagste en lagere inkomens. Dit is in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties vastgelegd.

De huur is in het tweehurenbeleid afhankelijk van de hoogte van het inkomen. We kijken naar het type woning, de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het inkomen. Een woning krijgt twee verschillende huurprijzen en de huurder betaalt de meest passende huur. Normaal gesproken toppen we de huurprijzen af op de huurtoeslaggrenzen. Zo blijven woningen toegankelijk voor mensen met een lager inkomen. Om de bewonerssamenstelling in de wijk te veranderen, gaan we dat niet altijd meer doen. Op deze manier krijgen groepen met inkomen uit werk ook meer kans.

Vrije toewijzingsruimte

We stellen in de prestatieafspraken met de drie gemeenten de lokale vrije toewijzingsruimte vast op maximaal 15% om zo te kunnen sturen op een evenwichtigere spreiding van inkomensgroepen over de steden en wijken, en de kansen voor lage middeninkomens te vergroten. Die spreiding komt vanwege het passend toewijzen in gedrang. In de praktijk benutten we deze ruimte niet ten volle. De doelgroep die in aanmerking zou kunnen komen voor deze woningen is niet groot en doet niet altijd beroep op corporaties, of is er niet mee bekend.

3.5 Oog voor energielasten

Energielasten maken een groot deel van de woonlasten uit. We willen mensen zo efficiënt mogelijk om laten gaan met energie, zodat de kosten zo laag mogelijk blijven. We begeleiden hen bij een goed gebruik van hun woning en van installaties, zoals verwarmen, koelen en ventileren.

We zijn als corporatie verantwoordelijk voor de energieprestatie van onze woningen, daarom werken we hier voortdurend aan. Dat doen we onder andere door het plegen van groot onderhoud en daarmee verduurzaming, het (na)isoleren van daken en gevels, het vervangen van enkel glas door HR++ glas, het plaatsen van zonnepanelen en hybride warmtepompen. Hierdoor dalen de energielasten.

3.6 Huurachterstanden en huisuitzettingen

We streven ernaar dat bewoners minder betaalrisico's hebben. We beperken huurachterstanden en ontruiming tot een minimum. In 2026 willen we geen huisuitzettingen meer hebben door huurachterstand. De huurachterstand in 2026 is dan afgenomen naar 1%.

Huurachterstanden

De totale huurachterstand over 2025 is 1,08% (in 2024: 1,09% en 2023: 1,25%). Dit blijft stabiel. De ontwikkeling is in lijn met het gestelde doel.

We zitten kort op huurachterstanden en bieden betalingsregelingen aan, gaan (preventief) op huisbezoek en schakelen schuldhulpverlening of andere maatschappelijke partners in om ondersteuning te bieden. We blijven inzetten op een betere in- en externe samenwerking om het aantal deurwaardersdossiers te verminderen en het beperken van huurachterstanden, en de kosten die dat met zich meebrengt.

Onze persoonlijke benadering, achter de voordeur, werkt. Het betaaldrag op basis van 668 huisbezoeken in 2025 is met gemiddeld 57% verbeterd. We gaan voor een duurzame oplossing in plaats van hard incasseren. Huurders krijgen een kans om verbetering in het betaalgedrag te laten zien. We sturen gericht op huurders bij wie nog geen verbeterd betaalgedrag te zien is, onder andere de structureel late betalers.

Vroegsignalering wil voorkomen dat betalingsachterstanden uitgroeien tot problematische schulden. Samen met de gemeente en maatschappelijk werk willen we zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners opsporen en er samen voor zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen. Ook evalueren we regelmatig samenwerkingen en initiëren of participeren in samenwerkingen, bijvoorbeeld Signalering+ in Breda. Met behulp van de Voorzieningswijzer in Etten-Leur en Roosendaal verwijzen we huurders waar nodig hiernaar door. De Voorzieningswijzer helpt inwoners lokale regelingen en landelijke toeslagen te vinden en aan te vragen. Signalering+ Breda is een intensief samenwerkingsprogramma tussen de gemeente en corporaties om huisuitzettingen te voorkomen. Verder kunnen mensen in Breda anoniem online checken voor welke toeslagen, regelingen en kwijtscheldingen ze eventueel in aanmerking kunnen komen.

Huisuitzettingen

We streven in principe naar nul huisuitzettingen, tenzij er sprake is van ondermijning, criminaliteit, drugs of huurachterstanden waarbij afspraken structureel niet nagekomen worden of hulpverlening wordt geweigerd. Een ontruiming is alleen van toepassing als alle andere mogelijkheden niet hebben geleid tot behoud van het huurcontract en we hierin tot het uiterste zijn gegaan. In het geval van criminele activiteiten hanteren we een zero tolerance beleid.

Er zijn 6 woningen ontruimd op basis van huurachterstand (in 2024: 10 woningen) waarvan 4 in Roosendaal en 2 in Breda. In totaal zijn er 32 woningen (6 huurachterstand + 14 overlast en woonfraude via team huurincasso en 12 zaken overlast en woonfraude via juridische zaken) ontruimd met aanvullende reden overlast en woonfraude. We bespreken alle aanzeggingen tot ontruiming intern en extern nauwkeurig om daadwerkelijke ontruiming te voorkomen.

Ontruiming op basis van huurachterstand:

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Breda	2	3	5	4	3	2	8	14
Etten-Leur	0	0	3	0	4	2	5	3
Roosendaal	4	7	5	8	12	8	24	19
Totaal	6	10	13	12	19	12	37	36

*In 2020 hadden we een tijdelijke ontruimingsstop vanwege corona

We hebben steeds vaker van doen met complexe overlastsituaties. Niet altijd is de zorg hiervoor toereikend of de huurder weigert 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. Natuurlijk hebben we een belangrijke rol in het huisvesten van kwetsbare mensen.

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.

4. Verduurzaming

In de Nationale Prestatieafspraken leggen we afspraken vast over verduurzaming van onze woningen, zoals aardgasvrij maken en verbeteren van de energieprestatie van woningen met de laagste energielabels. Het doel om in 2050 alle woningen aardgasvrij te maken, raakt echter steeds verder uit zicht. De doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken zijn te ambitieus. Gemeenten worstelen met de wijkgerichte aanpak en netcongestie en beleidsonzekerheid zorgen voor achterblijvende investeringen. Daarom moeten we op sommige onderdelen onze ambities afschalen.

We richten ons vooral op isolatie, maar lopen wel tegen financiële beperkingen, een tekort aan vakmensen, hogere bouwkosten en langdurige procedures voor flora en fauna aan. We investeren meer in circulair en biobased bouwen, klimaatadaptatie en biodiversiteit in samenwerking met gemeenten en allerlei partijen in de regio.

Daarnaast zetten we veel in op bewonersgedrag om problemen met bijvoorbeeld vocht, schimmel en hitte in de woning te voorkomen.

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

We maken meters in verduurzaming.

Onze droom voor de komende jaren:

Een betaalbare aardgasvrije, natuurinclusieve, klimaatbestendige en circulaire woning voor iedereen die daarvoor een beroep op ons doet.

Bewoners maken duurzame keuzes en kunnen zelf duurzaam energie opwekken.

4.1 Initiatieven op het gebied van verduurzaming

Verduurzaming

Verduurzamen doen we als we groot onderhoud uitvoeren door woningen goed te isoleren, kierdichting toe te passen en waar toepasselijk te voorzien van een energiezuinig ventilatiesysteem. We hebben oog voor het verduurzamen van de warmtevraag, waarbij het belangrijk is dat bij het opwekken van warmte in de woning geen CO₂ wordt geproduceerd. Dat doen we onder andere door woningen aan te sluiten op een duurzaam (lokaal) warmtenet. We verbreden onze duurzaamheidsaanpak bij mutatie, onderhoud en nieuwbouw, en nemen maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Bij mutatie bereiden we woningen alvast voor op een toekomst zonder aardgas. Bij zoveel mogelijk woningen vervangen we het kookgas door een elektrische kookaansluiting.

Circulair en biobased bouwen

We vragen onze projecten steeds meer expliciet circulair en biobased uit. Vervolgens werken we in de keten, van agrariër tot bouwer en opdrachtgever, samen aan de realisatie hiervan. Onze aannemers kijken bij sloop kritisch naar het hergebruik van materialen voor andere projecten. Samen met de Lente-corporaties stappen we volledig over op circulaire en biobased keukens. Oude keukens zamelen we bij dagelijks of groot onderhoud in voor hergebruik door de producent.

We maken gefaseerd de overstap van het gebruik van traditionele bouwmaterialen naar biobased materialen, zoals vlas en hennep, het liefst uit lokale ketens. Deze ketens worden door Building Balance opgezet en de materialen uit deze ketens passen corporaties toe in reeds geplande renovatieprojecten en nieuwbouw. We nemen actief deel aan deze keten en aan andere netwerken zoals Lente Houtbouw, Groene Huisvesters en Cirkelstad De Baronie.

In Kalsdonk (Roosendaal) zijn we al gestart met het na-isoleren van de daken met stro uit Noord-Brabant en in Biesdonk (Breda) werden de eerste woningen van een nieuw dak voorzien met vlas als isolatiemateriaal.

Vergroening en klimaatadaptatie

Meer groen draagt bij aan leefbare wijken en heeft een positief effect op de gezondheid. Een groene omgeving is belangrijk voor een klimaatbestendige stad: het zorgt voor verkoeling en waterberging. We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak, zodat de impact het grootst is op plekken waar dat het hardste nodig is of waar koppelkansen zijn met andere projecten.

Bij geplande renovaties zetten we in op het vergroenen van gemeenschappelijke tuinen. Ook brengen we in kaart waar en onder welke voorwaarden groene gevels en daken, en vergroening van voortuinen bijdragen aan klimaatbestendige en natuurinclusieve buurten.

We hebben steeds meer aandacht voor hitteproblematiek van woningen. Alleen vergroening en goede isolatie is niet voldoende. We voorzien complexen bijvoorbeeld van zonwering. We zetten overigens vooral in op passieve maatregelen, zoals zonwering of groene daken. Het gebruik van actieve koeling, zoals airco's kost energie en leidt tot extra kosten voor bewoners.

Inzet op bewustwording duurzaamheid en energieverbruik

Als gevolg van de verduurzaming komen er meer en ingewikkelder installaties voor het verwarmen, ventileren en koelen van woningen. Een goed gebruik hiervan voorkomt problemen zoals vocht, schimmel en hittestress en zorgt voor meer comfort en lagere woonlasten.

Een nieuwe installatietechniek in de woning vraagt dan vaak ook ander gedrag van de huurder. Binnen samenwerkingsverband Lente zetten we daarom Een goed gebruik in, een project waarin we huurders gericht en beter informeren over het juiste gebruik van installaties. Het communicatieconcept Tante Tip, dat bij Een goed gebruik hoort, is inmiddels bekend in onze organisatie en medewerkers zijn getraind. We zetten dit concept actief in bij het groot onderhoud en de verduurzaming van de woningen in Biesdonk in Breda.

4.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming

We voeren het tempo van verduurzaming verder op naar gemiddeld 700 woningen per jaar. Voor 2025 stelden we ons ten doel om 663 woningen verduurzaamd op te leveren. We hebben er 633 opgeleverd: 580 woningen via groot onderhoud en 53 woningen via N=1. Dat is een realisatiegraad van 96%.

Tot en met 2028 willen we het aantal woningen in ons werkgebied met EFG-labels terugbrengen naar 450. Het restant pakken we in de jaren daarna aan, onder andere door groot onderhoudsprojecten die net na de deadline van 2028 gepland staan. De doelstelling voor 2025 was om minder dan 1.200 lage energielabels over te houden. De stand eind 2025 bedroeg 1.112 woningen, dat zijn er 568 minder dan begin 2025. De doelstelling is dus behaald. De complexiteit van de uitvoering blijft een uitdaging, want het is een arbeidsintensieve aanpak die veel tijd kost.

N=1 noemen we onze aanpak van woningen waarbij woningen met lage energielabels, die niet via normale onderhoudsprojecten worden aangepakt, alsnog op individuele basis worden verduurzaamd. Omdat we onze doelstellingen niet halen, hebben we hier in 2025 op bijgestuurd. Het is niet efficiënt en effectief om woning voor woning aan te pakken. Daarom zijn we gestart met 'treintjes' van woningen waar we dezelfde maatregelen uitvoeren. Dit werkt goed. Daarnaast hebben we in 2025 de flora- en faunaonderzoeken uitgezet voor de overige woningen die in 2026 en 2027 gepland staan, zodat we daarmee geen vertraging oplopen.

Bij 436 woningen hebben we via mutatie de kookfunctie geëlektrificeerd. Via planmatig onderhoud beoogden we 50 hybride ketels te plaatsen. Dat zijn er 46 geworden. Bewoners willen niet altijd medewerking verlenen en daarnaast moet een woning geschikt zijn. Ook is door het vorige kabinet besloten dat hybride ketels geen verplichting meer zijn en daarmee is ook de druk richting de bewoner eraf.

We hebben op 548 eengezinswoningen zonnepanelen geplaatst. We doen dit op verzoek van bewoners en bij groot onderhoudsprojecten, mits bewoners daarmee instemmen. Onze doelstelling was om in 2025 1.500 zonnepanelen te plaatsen bij genoeg vraag. We zien dat de vraag afneemt, onder andere door het afschaffen van de salderingsregeling.

Breda

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Steenbergen	17	van E/F/G naar A	De woningen zijn in het najaar opgeleverd.
Biesdonk	33	naar A+	De eerste 33 woningen van de 451 zijn eind 2025 opgeleverd.
De Balk	15	van C naar A	De eerste 15 woningen zijn eind 2025 opgeleverd.
Opgeleverd:	65		
In uitvoering/voorbereiding:	426		
Biesdonk (restant)	418	naar A+	We verwachten in het derde kwartaal van 2028 met alle 451 woningen klaar te zijn.
De Balk (restant)	8	van C naar A	We verwachten de resterende woningen in het eerste kwartaal van 2026 op te leveren.

Etten-Leur

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
50 eengezins- en 5 nultredenwoningen Grauwe Polder	25	van C/D naar A	We hebben eind 2025 de laatste 25 woningen opgeleverd.
Centrum West	105	van E/F naar A	Het gaat in totaal om 133 woningen. De eerste woningen leverden we in 2024 op en voor de zomer van 2025 hebben we het totale project opgeleverd.
78 HAT-woningen Lange Schoor/Wildbaan	70	van D naar A	We hebben de 70 woningen aan de Lange Schoor eind 2025 opgeleverd. De laatste 8 woningen leveren we in het eerste kwartaal van 2026 op.
Opgeleverd:	200		
In uitvoering/voorbereiding:	230		
78 HAT-woningen Lange Schoor/Wildbaan (restant)	8	van D naar A	We leveren het hele project begin 2026 op.
Eengezinswoningen Banakkers	222	van C/D/E/F/G naar A	We starten in het eerste kwartaal van 2026 met het groot onderhoud. Oplevering verwachten we in september 2027.

Roosendaal

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Langdonk	36	naar A	Het totale project behelst 564 grondgebonden woningen in Langdonk (Elisadonk). De laatste 36 woningen hebben we in 2025 opgeleverd.
Desmijndijk/Diamantdijk	94	van B/C naar A+/A++	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 133 grondgebonden woningen en 12 galerijwoningen. De eerste woningen waren in 2024 opgeleverd en de overige 94 woningen hebben we eind 2025 opgeleverd.
Burgemeester Freijterslaan	40	van gemiddeld D naar A	We hebben de woningen in december 2025 opgeleverd.
Kalsdonk fase 1	71	van E/F/G naar A	We hebben eind 2025 71 woningen opgeleverd. Het project bestaat in totaal uit 992 woningen.
Vrouwenhof	74	van gemiddeld D naar A	De eerste 2 complexen zijn eind 2025 opgeleverd. De verwachting is dat in juni 2026 alle woningen (110) zijn opgeleverd.
Opgeleverd:	315		
In uitvoering/voorberei-ding:	1.274		
Vrouwenhof	36	van gemiddeld D naar A	We zijn eind april 2025 gestart met de uitvoering en verwachten in juni 2026 alle woningen op te leveren. Het totale project bestaat uit 110 woningen.
Kalsdonk	921	van E/F/G naar A	We zijn in 2025 gestart met de woningen in fase 1 van de in totaal 992 woningen.
Oranjebuurt	71	van E/F/G naar A	We starten in het eerste kwartaal van 2026 met de uitvoering en leveren naar verwachting eind 2026 op.
Oliemolen/Molenstraat	105	van gemiddeld C naar A	We starten begin 2026 met de uitvoering en leveren naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027 op.
Bloemenflats	141	van E/F/G naar A	We starten in het derde kwartaal van 2026 met de uitvoering en leveren naar verwachting in het eerste kwartaal van 2028 op.

5. Wonen met zorg

In 2040 bereikt de vergrijzing in Brabant zijn hoogtepunt. Dan is 27% van de bevolking ouder dan 65 jaar. De zorgvraag in de ouderenzorg verdubbelt naar verwachting in de komende tien jaar, terwijl de personele capaciteit afneemt. Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen. De wijkgemeenschap en het informele zorgnetwerk zullen een groter deel van de traditionele zorg moeten opvangen. Clustering van woningen en voorzieningen is noodzakelijk om professionele zorg efficiënt en betaalbaar te houden.

We zien dat het zo lang mogelijk thuis wonen ingeburgerd is en dat de gang naar het verpleeghuis steeds langer wordt uitgesteld: een gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Zorginstellingen in de ouderenzorg hebben daardoor intramurale capaciteit over. Uit onderzoek blijkt dat mensen met een zware zorgvraag niet langer voor het verpleeghuis kiezen, maar thuis blijven wonen met zware zorg aan huis tot het niet anders meer kan. Dat leidt tot minder vraag naar verpleeghuiscapaciteit en meer vraag naar zorg in de wijk.

We hebben ook te maken met een groeiende instroom van mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, zoals mensen die uitstromen uit de geestelijke gezondheidszorg, maatschappelijke opvang, beschermd wonen en statushouders. Vaak gaat dat goed, maar het leidt ook regelmatig tot ongepast of onbegrepen gedrag. Bijzondere woonvoorzieningen voor mensen met afwijkend woongedrag zijn hard nodig en zijn nog te weinig beschikbaar. Dit leidt tot te veel overlast in de wijken.

Onze aandacht voor de welzijnscomponent, vooral op het gebied van ontmoeting en gemeenschapsvorming, neemt toe en we verstevigen daarin onze eigen rol.

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

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.

Onze droom voor de komende jaren:

Een woning is het fundament waarop mensen hun leven vormgeven. Dat geldt voor mensen die kwetsbaar zijn in het bijzonder. Een passende woonplek waar zij op adem kunnen komen, rust vinden, bouwen aan herstel of gewoon landen en 'zijn'.

De woonplek draagt bij aan herstel en versterkt de zelfredzaamheid. Bewoners voelen zich er thuis en verbonden met de buurt en buurtgenoten.

5.1 Onze vastgoedrol

We zetten in op nieuwe woonvormen in bestaande woongebouwen en nieuwbouw. Het gaat vaak om woonvormen zoals gemengd wonen met een combinatie tussen zorgvragers en zorgdragers voor meer gezamenlijkheid en samenredzaamheid. Soms gaat het om woonvormen waar een professional ondersteuning biedt in de vorm van community building. Door clustering van zorgvragers kan de professionele zorgverlening efficiënter worden georganiseerd.

We voegen tot 2030 500 geclusterde woningen met levensloopgeschikte of verzorgd wonen-kwaliteit toe aan de voorraad en vullen dat per stad concreet in. We werken hiervoor nauw samen met Surplus, WijZijn, Thebe, Avoord, Groenhuysen en TWB.

In totaal is gemiddeld 16% van onze woningvoorraad zorggeschikt. Onze langjarige doelstelling is gemiddeld 20%. Van de woningvoorraad in Breda is 24% zorggeschikt. In 2025 zijn hier geen woningen aan toegevoegd. In Etten-Leur gaat het om 13%. Ook daar voegen we momenteel geen zorggeschikte woningen toe. In Roosendaal is 14% van de woningvoorraad zorggeschikt. In 2025 zijn daar 27 zorggeschikte woningen aan toegevoegd: 12 appartementen aan de Jac. Vosstraat en 15 appartementen in de Josephwijk.

Voor de doelgroep die uitstroomt uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang liggen er regionale afspraken over het aantal woningen dat met voorrang ter beschikking wordt gesteld (zie paragraaf 2.3). We gaan hierbij uit van evenredige verdeling over de regio en in de prestatieafspraken met de gemeenten maken we afspraken over het aantal woningen.

Breda

De regionale woonzorganalyse is het vertrekpunt voor de woonzorgafspraken en woonzorgvisie van Breda. In Heksenwiel werken we met Surplus en Stichting WIJ binnen Samen Thuis aan het leveren van geclusterde VPT-zorg met afspraken over gemengd wonen, gestuurde instroom en ondersteuning door community building. We selecteren hier op instroom van vitale senioren die iets willen betekenen voor een buurtgenoot met een lichte zorgvraag.

Voor de wijken Tuinzigt en Hoge Vucht geven we in samenwerking met deze partijen de dienstverlening rondom Langer thuis vorm. Dit gaat over doorstroming, signalering, samenwerking en mogelijk ook fysieke aanpassingen.

Qua nieuwbouw realiseren we in de komende jaren aan de Muizenberglaan 104 woningen inclusief een woonzorgconcept geclusterde VPT-zorg met een gemengd wonen-programma voor senioren in samenwerking met Surplus. We realiseren, met als richtlijn het Programma van Mogelijkheden Geluk en Gezondheid, een dementievriendelijke omgeving.

Aan de Kangoeroestraat onderzoeken we mogelijkheden voor nieuwbouw in combinatie met een transformatie van de bestaande woonzorglocatie van Thebe.

We realiseren in Uitoord een woonvorm voor bewoners met een beperking in het autistisch spectrum.

Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur geeft de woonzorgvisie richting aan de plannen voor goed en betaalbaar wonen, met aandacht voor zorg en welzijn voor huidige en toekomstige inwoners.

We bekijken samen met de gemeente, Avoord en Surplus de mogelijkheid om een geclusterd wonen project op te starten in de bestaande bouw waar mensen met verschillende zorgvragen met elkaar kunnen wonen. We noemen dit zorgzame buurten. We kijken naar de mogelijkheden om gericht te sturen op instroom om een bijdrage te kunnen leveren aan meer clustering van bewoners met een (toekomstige) zorgvraag, met de bedoeling om onze huurders meer garantie te geven op zorg nu en in de toekomst, en de zorg betaalbaar te maken en houden voor zorgleveranciers. Met de inzet van communitybuilders onderzoeken we de vraag van de bewoners van deze zorgzame buurten.

Roosendaal

In de prestatieafspraken met de gemeente stellen we de zorgbehoefte vast in relatie tot wonen. Samen met WijZijn, TWB, Groenhuysen en de gemeente maken we concrete afspraken over het bedienen van deze doelgroep. De regionale woonzorgvisie wordt in 2026 uitgewerkt in een uitvoeringsagenda.

Van de 24 woningen aan de Jac. Vosstraat, die begin januari 2025 zijn opgeleverd, zijn 12 woningen op de begane grond zorggeschikt.

5.2 Onze dienstverleningsrol

Vanuit onze dienstverleningsrol kijken we vooral naar intensieve samenwerking met onze partners. Het blijft belangrijk om goede afspraken over rollen en verantwoordelijkheden te maken of deze te bestendigen. We zijn ook kritisch naar onze partners bij incidenten of escalaties en bewaken onze grenzen van dienstverlening ter bescherming van omwonenden en onze medewerkers. Onze rol in de wijk schuift soms op richting meer initiatief en regie, omdat bewoners het zelf niet meer overzien. We doen dit bewust en altijd in overleg.

We zetten vooral in op community building. Daarmee willen we gemeenschapsvorming en samenredzaamheid van bewoners stimuleren en begeleiden. Om met een zorgvraag thuis te kunnen blijven wonen, is het nodig de rol van het buurtnetwerk te vergroten en verstevigen. Betrokken burens kunnen elkaar helpen, een rol spelen bij zorgalarmering en wellicht lichte zorgtaken overnemen.

Breda

In het gemengd woonproject Wonen Gageldonk huisvesten we spoedzoekers die anders dak- en thuisloos zouden zijn. Het is een tussenvoorziening waar gezinnen en alleenstaanden met en zonder hulpvraag twee jaar mogen wonen om te voorkomen dat ze in de opvang terecht komen. Naar aanleiding van klachten in de omgeving hebben we de doelgroep aangepast. We verhuren er geen kamers meer en zijn er alleen voor gezinnen met kinderen die (dreigend) dak-of thuisloos geworden zijn.

In het project Waakvlam Gageldonk werken we met een kernteam van verschillende netwerkpartners samen. We delen signalen van bewoners met elkaar en bepalen of er een gezamenlijke strategie nodig is. We zetten ook community building in de straten en bepaalde complexen in.

Met Surplus en Stichting WIJ zijn we een pilot van drie jaar gestart in complex Heksenwiel: Samen Thuis. We selecteren hier op basis van vitale senioren die iets willen betekenen voor een buur met een lichte zorgvraag. Via zorgaanbieders zijn drie nieuwe bewoners geselecteerd op de bijdrage die zij aan het woonconcept gaan leveren.

In de Middellaan versterken we samen met bewoners, gemeente en zorg- en welzijnspartners de zelf- en samenredzaamheid. We faciliteren ontmoeting en verbinding en hebben daarvoor een woning ter beschikking gesteld. Bewoners zijn actief en organiseren alles zelf met elkaar.

In het buurtje rondom de Kangoeroestraat willen we naast transformatie en nieuwbouw een zorgzame buurt realiseren. Begin 2025 zijn een vrijwilligerscoördinator en projectleider vanuit het project Brabantpark Eigenwijks gestart met de opdracht om de community op te bouwen, zoals een wijkraad en betere verbinding tussen professionals. Hun inzet stopt in 2026. Er is inmiddels een actieve groep vrijwilligers ontstaan die zich inzet voor de wijk. De Huiskamer van Ons Brabant wordt een plek waar diverse activiteiten gaan plaatsvinden.

Binnen Thuis in de wijk hebben we afspraken met gemeenten en zorgpartijen gemaakt over de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang voor de regio Breda en Etten-Leur. We werken hier met een Regionaal Transferpunt om iemand te laten uitstromen naar zijn gemeente van herkomst om zo de druk in de regio te verspreiden. Voor de regio Roosendaal en Bergen op Zoom werken we aan soortgelijke afspraken.

Etten-Leur

Met de gemeente Etten-Leur, GGZ Breburg en de HBV spannen we ons met het project Samen leven in de wijk in om de sociale inclusie in de wijken blijvend te bevorderen. Door voorlichting creëren we meer begrip voor mensen met onbegrepen gedrag. Zo zijn omwonenden beter in staat dit gedrag te plaatsen en hiermee om te gaan. Ook vergroten we de bekendheid van het meldpunt crisiszorg waar omwonenden hun zorgen kwijt kunnen.

Onder de noemer Zorgzame buurten zetten we ons in Valpoort en Contrefort samen met Avoord, Surplus en de gemeente in op versterking van gemeenschapsvorming. Op dit moment wonen er vooral mensen zonder zorgvraag, maar door extramuralisering verwachten we dat het aantal zorgvragers zal toenemen. We stimuleren de gemeenschap om te zien wat burens voor elkaar kunnen betekenen. We zoeken verbinding met de pilot Samen Thuis Heksenwiel in Breda.

Roosendaal

Naar voorbeeld van De Pastorie in Nispen, waar we met de gemeente, TWB en WijZijn een woonconcept voor senioren met en zonder zorgvraag hebben ontwikkeld, ontwikkelen we verdere woonzorgconcepten voor ouderen. Uitgangspunt hierbij is dat indicatieloze dagbesteding voor de complex- en wijkbewoners onderdeel is van het concept. We zijn in 2025 gestart met planvorming voor de nieuwbouwlocaties Bovendonk en Vlietpark.

Ter vervanging van de dienstverlening van Groenhuysen, onder andere huismeesterdiensten, werkt ons gebiedsteam samen met Inwonersondersteuning Roosendaal en het Voor Elkaar-team van WijZijn. Vrijwilligers gaan bij bewoners langs om hulp te bieden of om hen aan elkaar te koppelen ter ondersteuning.

We werken samen met de gemeente en verschillende zorg- en welzijnsorganisaties om een blauwdruk te maken voor het huisvesten van senioren die intensieve zorg nodig hebben. Die blauwdruk gebruiken we als basis voor nieuwe woonzorgconcepten, zodat deze groep langer zelfstandig thuis kan blijven wonen. Op termijn kunnen we dit ook toepassen voor andere doelgroepen. Het woonconcept wordt in het tweede kwartaal van 2026 geïntroduceerd bij het complex Waterland.

We zijn in 2025 gestart met de planvorming voor de nieuwbouwlocaties Bovendonk en Vlietpark.

6. Veerkrachtige wijken

Een leefbare en veerkrachtige wijk of buurt is een plek waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Sociale samenhang en participatie worden er gestimuleerd. Het is er schoon, heel en veilig en er is een variatie in woningtypen met verschillende prijsklassen en voldoende voorzieningen.

De cijfers van de Leefbarometer geven aan dat de gemiddelde leefbaarheid in Nederland verder verbetert en dat wijken veerkrachtiger worden. Maar de cijfers tonen ook aan dat een aantal kwetsbare wijken steeds verder achterop raakt door een concentratie en opstapeling van problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, gezondheid, kwaliteit van woon- en leefomgeving, veiligheid en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit. In Breda en Roosendaal hebben we dit type wijken.

We zijn partner in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid in Breda (Verbeter Breda) en Roosendaal (Voor Ons Roosendaal). Beide programma's gaan voor een langjarige aanpak. Blijvende aandacht gaat ook uit naar de buurten en wijken in Etten-Leur dit dat nodig hebben.

Het werken aan veerkrachtige wijken is een continu proces en vraagt om een integrale aanpak en een lange adem. De stappen voorwaarts worden inmiddels gezet. Op de korte termijn sturen we op instroom en gaan we verloedering en criminaliteit tegen. Op de langere termijn gaat het om differentiatie op ons aanbod en het bouwen aan communities.

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

We gaan voor een langjarige wijkaanpak met partners om wijken in de 'vooruit' te krijgen.

Onze droom voor de komende jaren:

Wijken hebben veerkracht en hun bewoners hebben perspectief. Buurten zijn uitnodigend, groen en levendig en hebben een eigen identiteit. Mensen, jong en oud, kwetsbaar en vitaal, wonen er graag met elkaar en staan voor elkaar klaar als dat nodig is.

Een goed ingespeeld netwerk van professionals ondersteunt en is problemen voor.

6.1 Samen aan de slag in de wijken voor meer veerkracht

In alle drie onze steden hebben we met wijken te maken waar de veerkracht ontbreekt. Vaak gaat het om wijken met een grote instroom van kwetsbare mensen. Overlast en het gevoel van onveiligheid nemen hier toe. Gelukkig zien we ook wijken waar het goed gaat. In alle drie de steden hebben we een strategie op maat om langjarig kwetsbare wijken te verbeteren. Belangrijke ingrediënten zijn meer variatie in prijsklassen, sturen op woningtoewijzing, meer gevarieerde samenstelling van wijken, sociaal beheer en gemeenschapsvorming.

We streven dus naar veerkrachtige wijken. Een wijk is veerkrachtig als het veranderingen of problemen kan opvangen en toch leefbaar blijft, doordat bijvoorbeeld de samenredzaamheid van bewoners groot is. We volgen de leefbaarheid met de veerkrachtkarten van Aedes. Er zijn vier instrumenten om veerkracht te beïnvloeden: leefomgeving, sociale aanpak, programmering en herpositionering. De beginselen van veerkracht zijn inmiddels goed geland in onze organisatie. Per stad werken we inmiddels met een veerkrachtstrategie.

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn Breda Noord en Roosendaal opgenomen. De regio's krijgen extra aandacht en geld vanuit de overheid voor verschillende disciplines. Niet alleen voor bestaande programma's, maar ook op 'nieuwe' thema's als veiligheid, bijvoorbeeld Preventie met Gezag. In het programma wordt samengewerkt met BZK, OCW, SZW en VWS, gemeenten en lokale partners zoals scholen, corporaties, politie en zorg- en welzijnsinstellingen.

Verbeter Breda

Verbeter Breda biedt een integrale en structurele wijkaanpak van zo'n 15 à 20 jaar voor de Bredase wijken. De doelstellingen vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn hierin opgenomen. Onze focus ligt vooral op Hoge Vucht, Schorsmolen, Fellenoord en Tuinzigt, waarbij de prioriteit op Hoge Vucht ligt. We richten ons in onze programma's vooral op de evenwichtige samenstelling van wijken, op ontmoeting en sociale samenhang, en op de aanpak van verloedering. We maken langjarige afspraken en staan voor gelijke kansen voor alle inwoners op een goede woonruimte in een fijne buurt.

In één team Hoge Vucht werken we organisatieoverstijgend en met netwerkpartners samen, en stemmen onze projecten in de wijk af. We richten ons op het bevorderen van een meer gevarieerde instroom waarbij we vanaf 2025 voor 75% van de woningen in Hoge Vucht de huurprijs niet meer verlagen. Ook pakken we de verloedering aan, stimuleren we ontmoeting en ontwikkelen we nieuwe woonconcepten.

In 2025 zijn Surplus welzijn en de gemeente aangesloten bij dit initiatief van de drie Bredase corporaties. Door een goede samenwerking van professionals, een goede band met betrokken bewoners en een stabiel inlooppunt, kan één team Hoge Vucht veel betekenen voor de wijk. Het team richt zich op het stimuleren van bewonersbetrokkenheid, voorlichting en preventie, het organiseren van activiteiten en een inlooppunt zijn voor alle vragen van bewoners.

Etten-Leur

Etten-Leur beschouwen we als een veerkrachtige gemeente met een enkele buurt die wat meer onder druk staat. De samenstelling van de wijken is diverser dan in Breda en Roosendaal. Er komen echter steeds meer bewoners met een ondersteuningsvraag in onze woningen wonen en bewoners ervaren steeds vaker overlast en een gevoel van onveiligheid.

We sturen samen met de gemeente, politie en de HBV op sociale samenhang en inclusie, en het tegengaan van overlast en onveiligheidsgevoelens. Onze focus om de veerkracht te verbeteren en/of te behouden, ligt de komende jaren op de wijken Noord/Baai, Grauwe Polder en Centrum West. Om meer tolerantie voor mensen die net even anders zijn of anders reageren te verhogen, werken we samen met GGZ en de HBV aan Samenleven in de wijk. Samen met fysieke ingrepen en extra inzet op onveilige plekken hopen we dat het een groter gevoel van veiligheid gaat opleveren.

Voor Ons Roosendaal

Het programma Voor Ons Roosendaal is de lokale vertaling voor de komende 20 jaar van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. We zetten ons gezamenlijk in voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in met name Westrand, Kalsdonk, Langdonk, het oude centrum en Kroeven. Onze missie is dat iedereen kan leven en wonen in een mooie en veilige stad waar iedereen zich thuis voelt: met een zeker bestaan, in veilige buurten en met vertrouwen in de toekomst.

Met alle partijen werken we aan het tegengaan van verloedering, verbeteren van de uitstraling van woningen en woongebouwen, vergroten perspectief op werk, wijkveiligheid, verstevigen van de gebiedsnetwerken, jeugd en veiligheid, en differentiëren en verduurzamen van de woningvoorraad. Binnen onze vestiging zetten we de strategie om naar concrete maatregelen die leidend zijn voor de inzet van onze gebiedsteams, verhuurteams en assetmanagement.

De eerste programma's voeren we inmiddels uit: sturen op instroom bij nieuwbouw en mutaties in de focuswijken, mooier maken van wijken en buurten, gratis kinderopvang, brugfunctionarissen in het onderwijs en het realiseren van buitenruimtes bij nieuwbouw en renovaties.

6.2 Woonfraude, ondermijning en veiligheid

Woonfraude en ondermijning

Een klein deel van onze woningen wordt misbruikt voor illegale activiteiten zoals de productie, opslag en handel van drugs, safe house of prostitutie. Dit gaat in sommige gevallen gepaard met criminele activiteiten. We hanteren hierin een zero tolerance-beleid. We zien ook dat woningen door anderen dan de hoofdhuurder worden bewoond of dat woningen leeg staan. Door een gecombineerde aanpak met de gemeente en politie reageren we adequaat en snel op woonfraude.

Ook hebben we steeds meer aandacht voor inschrijffraude. Bij deze vorm van fraude zien we dat de persoonlijke gegevens in Klik voor Wonen worden gemanipuleerd waardoor een woning onrechtmatig verkregen kan worden.

Voor onze informatie zijn we deels afhankelijk van huurders en andere bewoners. Zij weten wat er speelt in hun straat of buurt. We investeren daarom niet alleen doorlopend in onze samenwerking met de gemeente en politie, maar ook in ons netwerk van bewoners.

We hebben het afgelopen jaar 245 nieuwe woonfraudedossiers aangemaakt. Dat is een stijging van 2% ten opzichte van 2024. We herkennen signalen van woonfraude inmiddels goed en we registreren de signalen van woonfraude consequent in onze systemen.

Wanneer we op vestigingsniveau naar de cijfers kijken, zien we dat ruim de helft van de dossiers speelt in Roosendaal. Ruim een kwart van de dossiers speelt zich af in Etten-Leur en de overige dossiers spelen zich af in Breda. In verhouding zien we een kleine verschuiving, namelijk: procentueel minder dossiers in Roosendaal naar meer dossiers in Etten-Leur. Ook laten de cijfers zien dat er in verhouding meer dossiers onrechtmatig gebruik worden geregistreerd, hierin zagen we in 2024 juist een lichte daling.

Vestigingsoverstijgend heeft veertien tot twintig procent van deze dossiers te maken met criminele activiteiten: prostitutie, dealen, drugspanden en hennep. Dit type dossiers behandelen we met de hoogste prioriteit. In Roosendaal blijven we ook in 2025 onveranderd meer en zwaardere zaken zien dan bij de overige vestigingen.

Verreweg de meeste dossiers betreffen onrechtmatige bewoning. Deze dossiers hebben een langere doorlooptijd en zijn arbeidsintensief. Door te investeren in onderzoekstechnieken zien we nu dat we deze dossiers steeds sneller succesvol kunnen afronden.



Veiligheid

Bewoners en medewerkers lopen steeds vaker tegen serieuze kwesties aan die de veiligheid in het gedrang brengen. We zien overlastgevend gedrag, intimidatie, gebruik van middelen zoals de harddrug flakka, en verbale en fysiek agressie. Ook zien we een toenemend aantal explosies in onze wijken. We blijven daarom investeren in de samenwerking met gemeenten en de politie, maar ook met energieleveranciers zodat we labs en andere vormen van criminaliteit in onze woningen sneller ontdekken en we dit gezamenlijk kunnen pakken.

6.3 Zeggenschap en participatie van bewoners

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners op buurt-, straat- en complexniveau. Het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven vormt daarbij een belangrijk

uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van beleid, de uitvoering van projecten en het dagelijks beheer van onze woningen betrekken we bewoners zo vroeg mogelijk in het proces.

We verkennen en passen alternatieve vormen van participatie toe, bijvoorbeeld door bewoners deel te laten nemen aan projectteams en werkgroepen, en de inzet van ons digitaal klantenpanel en luisterpanels. Daarnaast zien we een toename van contactpersonen op complexniveau, wat de onderlinge communicatie en betrokkenheid versterkt.

In alle drie de gemeenten onderhouden we constructieve en structurele contacten met huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Hiermee borgen we dat de stem van onze huurders een vaste plaats heeft in onze besluitvorming en uitvoering.

Breda

De gemeente en de drie Bredase corporaties werken steeds wijkgericht samen en hebben de ambitie om in de minder krachtige wijken tot integrale aanpakken te komen. Door middel van de buurtpunten in Hoge Vucht, Brabantpark, Schorsmolen-Fellenoord en Haagse Beemden zetten we ons samen in om de samenwerking met netwerkpartners te versterken, maar ook om bewoners beter te bereiken en dat lukt. Buurpunt Haagse Beemden is ontstaan door een initiatief van een groep bewoners uit de wijk. Ze exploiteren dit buurpunt zelfstandig en verhuren een deel hiervan onder andere aan de gemeente en de drie corporaties.

Op al onze complexen hebben we een sociaal beheerder. We zijn hiermee overal goed zichtbaar en benaderbaar.

In Hoge Vucht is één team Hoge Vucht doorgegaan met het betrekken van bewoners door diverse initiatieven te nemen rondom kennismaking met burens, bewoners en professionals. In de Middellaan hebben we een woning op de begane grond ter beschikking gesteld aan een groep bewoners die de sociale samenhang in het complex wil versterken. Dat is afgelopen jaar gestart en bewoners komen er samen en ontmoeten elkaar daar.

Het doel is het versterken van de veerkracht van bewoners, enerzijds door ze dichtbij en laagdrempelig steun te bieden voor ontmoeting en anderzijds de mogelijkheid om meer een gemeenschap te worden en elkaar te steunen.

Etten-Leur

Participatie geven we op verschillende manieren vorm. Tijdens het voorbereiden van groot onderhoud betrekken we bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet, zoals gebeurd is bij het onderhoudsproject Centrum West en de drie HAT-complexen in de wijk Grauwe Polder. Hier hebben we samen met bewoners en de HBV gekeken naar de mogelijkheden van renovatie en hen ook actief bevraagd op hun wensen. Deze aanpak is goed bevallen en hebben we doorgezet in het project Banakkers.

Roosendaal

Voor het onderhoudsproject in Langdonk, Westpoort in Westrand, Desmijn- en Diamantdijk, de huidige renovatie in Kalsdonk en de herstructurering in de Josephwijk hebben we nauw samengewerkt met bewonersgroepen zodat we kunnen aansluiten bij hun behoeften. Samen bespreken we de voortgang en volgen we de ontwikkelingen. Zo creëren we meer draagvlak voor onze werkzaamheden.

6.4 Onze activiteiten in de wijken

We blijven nadrukkelijk aandacht houden voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. We begeleiden bewoners in goed huurderschap, spreken hen aan op gedrag en treden op bij overlast. We zetten extra in op fysieke leefbaarheid, biodiversiteit en meer groen.

Breda

Hoge Vucht (Geeren Zuid, Biesdonk en Wisselaar)

In één team Hoge Vucht is de samenwerking met netwerkpartners en bewoners in 2025 verder verstevigd en uitgebreid, onder andere met Surplus sociaal werk en de gemeente. Door wijkbewoners zijn in de afgelopen jaren allerlei onderwerpen genoemd. Deze zijn geclusterd in vijf belangrijke thema's: het mooier maken van de wijk, stimuleren van ontmoeting, verder uitbouwen van één team Hoge Vucht, sturen op instroom en veiligheid.

Er zijn opruimdagen georganiseerd en is er een wijkdeal afgesloten voor een containertuin. De intakegesprekken voor Moerwijkzicht zijn doorgezet en de eerste analyses gebruiken we om het instrument sturen op instroom verder aan te scherpen. De ontmoetingstuin is hier geopend. Ook hebben we de community building bij de flats aan de Roeselarestraat verder uitgerold. We organiseerden ook samen met bewoners het 50-jarig jubileum van de vijf flats. Met name in Geeren-Zuid is, naast de samenwerking met Buurtpreventie, ook de samenwerking met Preventie met Gezag verstevigd.

Fellenoord en Schorsmolen

Bewoners ondervinden veel last van mensen met onaangepast gedrag, zwervers in en rond complexen en verloedering van de woonomgeving. Er is weinig vertrouwen in instanties, er heerst veel anonimiteit en de veerkracht staat onder druk. Bewoners voelen zich hierdoor vaker onveilig in hun eigen woonomgeving. Daarom vragen deze wijken om intensiever beheer.

Door het stenige karakter van de wijken ontstaat er hittestress. In de wijk Fellenoord hebben we daarom in 2025 vier groene gevels aangelegd. Dit doen we in 2026 ook in Schorsmolen. Samen met Betrokken Ondernemers Breda hebben we in het najaar in Fellenoord een opruimactie gehouden. Samen hebben we de brandgangen weer aangepakt en verschillende acties gehouden rond het thema verloedering.

Vanuit de ontmoetingsruimte aan de Middellaan zijn er door bewoners, met ondersteuning vanuit Alwel, meerdere activiteiten georganiseerd. We blijven in Fellenoord en Schorsmolen inzetten op ontmoeting en het laagdrempelig organiseren van zorg en hulpverlening.

Haagpoort en Tuinzigt

Haagpoort is verdeeld in kleine, hechte gemeenschappen met een eigen karakter en onderlinge verschillen. We geven aandacht aan zorg- en overlastproblemen en de anonimiteit onder buurtbewoners. We blijven veel investeren in het tegengaan van afvalproblematiek en vervuiling.

Bewoners staan wantrouwend tegenover instanties. In buurthuis De Nieuwe Meidoorn werken we samen met onze netwerkpartners zoals de gemeente, de twee andere Bredase woningcorporaties, Surplus en Zorg voor Elkaar. Het inloopsprekuur wordt goed bezocht. Samen met de gemeente, Verbeter Breda, WonenBregburg en wijkbewoners hebben we gewerkt aan het wijkplan voor Tuinzigt. In Tuinzigt wonen relatief veel ouderen. We kijken daarom naar toegankelijkheid van woningen, doorstroombeleid, beschikbaarheid van zorg en ondersteuning, en sociale betrokkenheid.

We zijn gestart met het project stille huurders. We gaan langs bij adressen waar drie jaar geen contact is geweest tussen huurder en Alwel.

Diverse initiatieven en projecten worden opgetuigd om buurtbewoners dichter bij elkaar te brengen. Op het Frans Heijlaertsplein zijn pleinplakkers geplaatst en wijkdeals gesloten met de gemeente. In samenwerking met Peen en Ui zijn we gestart met bewonersparticipatie in de Cypresstraat over het woongebouw en de entree.

Linie en Doornbos

We zetten in op vergroening van de wijk, zoals het aanbrengen van groene gevels. We hebben uitvoering gegeven aan de tuinenpilot en het project Upsurge. Hiervoor is een uitruil van grond geweest tussen de gemeente en Alwel, zodat het mogelijk is voor bewoners om groene gevels aan te laten leggen. Bewoners zijn hier zeer actief in geweest.

We bekijken met actieve bewoners en de gemeente waar er verbeteringen mogelijk zijn in gezamenlijke ruimtes van complexen en in de buurt. Onder andere gezamenlijke tuinen zijn opgeknapt en voor een complex is een gezamenlijke wasruimte gecreëerd.

Met de Buurtsalon, die draait door inzet van professionals en vrijwilligers, hebben we een toekomstbestendige buurtplek gerealiseerd voor ontmoeting en verbinding. We hebben een goede samenwerking met netwerkpartners en voeren structurele overleggen. Een oproep in de nieuwsbrief Doornbos-Linie leverde zeven leden op voor een nieuwe wijkraad. Het is de jongste wijkraad ooit.

Kesteren en Gageldonk

Net als voorgaande jaren hebben we intensief ingezet op buurtbeheer in deze wijken. We zoeken hierbij steeds de samenwerking met bewoners en netwerkpartners. Per kwartaal kiezen we een initiatief gericht op armoede. We verstevigen ons netwerk hierin om beter te achterhalen wat er op dit gebied speelt en om manieren te bedenken om impact te kunnen maken.

Ten behoeve van leefbaarheid en sociale cohesie organiseren we ontmoeting en verbinding in Park Kesteren. We zetten in op communitybuilding in Muizenberg.

Etten-Leur

Voor heel Etten-Leur zijn activiteiten waaraan we een actieve bijdrage leveren, zoals Bureau Buurtbemiddeling, Budgetcoaching, Schuldhulpverlening en Etten-Leurse Kracht (ELK). Deze projecten zijn gericht op maatwerksituaties. ELK is er voor huurders die financieel tussen wal en schip vallen en zorgt ervoor dat huurders niet extra in de financiële problemen komen. Eind 2025 ondertekenden we het armoedepact 'Samen op weg naar financiële veerkracht'. Samen met de gemeente, maatschappelijke organisaties en inwoners zetten we in op vroegsignalering, ondersteuning en het bieden van een luisterend oor.

We participeren samen met de gemeente en de GGZ in Samenleven in de wijk. Met de gemeente, Avoord en Surplus werken we aan Zorgzame buurten.

In samenwerking met de gebiedsteams bekijken we waar we serviceonderhoud uitvoeren. Tijdens het onderhoud controleren we de tien meest voorkomende reparaties. Ons streven is om iedere vijf jaar op deze wijze bij onze huurders langs te gaan. Het is meer dan alleen onderhoud, onze onderhoudsvakmannen voeren ook een gesprek met bewoners over hun leefomgeving en bespreken ze eventuele vragen en wensen.

Woonfraude en ondermijning vragen steeds meer aandacht. Daarom lopen gebiedsteams samen met onder andere de wijkagent en projectleider woonfraude en veiligheid regelmatig een wijkshow voor meer bewustwording over deze problematiek.

Etten-Leur Noord

Met de gemeente Etten-Leur kijken we nadrukkelijk naar deze wijk om de veerkracht te vergroten. We hebben de bewoners van Etten-Leur Noord bevraagd wat zij belangrijk vinden in de wijk. We investeren hierbij gezamenlijk nog meer in het daadwerkelijk samenleven, bijvoorbeeld door het vergroten van kennis over mensen met ander gedrag, zoals mensen met dementie en met een psychische beperking. We merken dat nieuwe en bestaande bewoners elkaar nog niet altijd goed weten te vinden, met name in relatie tot bewoners van het GGZ-terrein. Samen met GGZ kijken we hoe we dit beter kunnen organiseren.

Grauwe Polder

In de wijk Grauwe Polder hebben we de HAT-complexen grondig gerenoveerd. Deze ingrijpende renovatie was gericht op het verbeteren van de wooncomplexen, waaronder verduurzaming en het verhogen van de leefbaarheid in de wijk. Gezien de diversiteit en soms uitdagende omstandigheden van de bewoners in deze complexen was intensieve begeleiding erg belangrijk. We zagen in 2025 een lichte verbetering op de veerkrachtkaat.

Centrum West

In Centrum West hebben we in 2025 een groot aantal eengezinswoningen gerenoveerd. Hiervoor hebben we in samenwerking met de HBV een goed participatietraject met bewoners doorlopen. Ze hebben onder andere meebeslist in bepaalde onderhoudskeuzes.

Banakkers

In Banakkers zijn we gestart met de voorbereidingen voor het groot onderhoud. Via de meedenkgroep halen we met de gemeente aanvullende wensen van bewoners op. De eerste twee modelwoningen zijn eind 2025 opgeleverd.

Roosendaal

Centrum

De Beneluxflat blijft een aandachtsgebied. Jongere bewoners die er de afgelopen jaren zijn komen wonen, zorgen weliswaar voor wat meer stabiliteit, maar leverden nog niet de maatschappelijke betrokkenheid waarop we hoopten.

In de Oranjestraat en rondom de Oliemolen zijn we gestart met de voorbereidingen voor groot onderhoud.

Parrotia heeft te kampen met overlast door mensen met verward of agressief gedrag. Samen met de beheerder maken we afspraken over beveiliging en persoonsopvolging. In september is WijZijn met een Stamtafel gestart in Parrotia.

De maandelijkse Centrumtafel voor bewoners werd door een kleine vaste kern bezocht. Met WijZijn en de gemeente kijken we naar hoe we bewoners beter kunnen betrekken bij leefbaarheid. We organiseerden avondbijeenkomsten, wat leuke gesprekken opleverde, maar ook kritische geluiden over leefomgeving en veiligheid.

Samen met de gemeente werken we aan een aanpak voor het oude centrum, met nadruk op de Molenstraat en de Brugstraat. We leveren graag een bijdrage, bijvoorbeeld door te investeren in het aanzicht van ons versnipperde bezit in dit gebied.

Burgerhout

De Josephwijk is naar een mooie nieuwbouwwijk getransformeerd. De eerste twee fases zijn volledig bewoond en eind 2025 hebben we de laatste fase opgeleverd. De omgeving krijgt een open, ruimtelijk en groen karakter. Met de terugkeer van bewoners groeit ook onze rol in leefbaarheidsvraagstukken. Een aantal fietsendiefstallen heeft geleid tot een eerste fysieke aanpassing in een nieuw woongebouw.

In de Bloemenflats hebben we het groot onderhoud voorbereid en hebben we bewonersgesprekken gevoerd en een meedenkgroep opgericht. In de recreatieruimte van de Mimosaflat hebben bewoners het initiatief genomen om een doorstart te maken met de activiteiten. WijZijn organiseert er ook het hele jaar door activiteiten.

Het groot onderhoud aan de Eiken- en Berkenlaan was in 2025 in volle gang. In delen van deze complexen werd opnieuw duidelijk hoe groot de problematiek is die achter de voordeur speelt. Ook de aanwezigheid van drugsgebruikers en mensen zonder vaste verblijfplaats in de bergingsruimte was daar een veelvoorkomend probleem. Samen met de gemeente hebben we hier aandacht voor.

Kalsdonk

De eerste fase van het groot onderhoud (Stoopstraat en Van Coothlaan) aan in totaal ongeveer 1.000 woningen in Kalsdonk is uitgevoerd. Voor de tweede fase zijn de meeste bewonersgesprekken gevoerd.

Samen met de gemeente en een architectenbureau hebben we gewerkt aan de totstandkoming van een gebiedsvisie voor Kalsdonk. Er zijn twee grote participatiesessies met bewoners geweest. Daar hebben

we onze locaties met ontwikkelpotentie gepresenteerd. Bewoners toonden zich kritisch over de huidige staat van de wijk, maar lieten ook betrokkenheid zien en denken graag mee over de toekomst.

Binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is Kalsdonk aangewezen als pilotwijk voor het versterken van het gebiedsnetwerk. We namen deel aan netwerkbijeenkomsten en sloten aan bij de werkgroep met andere alliantiepartners. De inzet van wijkwerkers heeft nog verdere uitwerking nodig.

Op het Belplein hebben we samen met WijZijn en de gemeente een geslaagde opruimiddag georganiseerd. Daarnaast waren we bij avondrondes met wijkcoaches en andere professionals aanwezig om de veiligheid scherp in beeld te houden.

Westrand

De woningen aan de Jac. Vosstraat zijn begin 2025 opgeleverd en verhuurd onder grote belangstelling van jongeren.

Het groot onderhoud en renovatie van de Westpoort is in het najaar afgerond. Bewoners zijn tevreden over zowel de aanpak als het resultaat. De voormalige ontmoetingsruimte is omgebouwd tot een levensloopbestendige woning. De tuinen worden begin 2026 vernieuwd en de muurschildering volgt in het voorjaar.

In 2025 hebben we stevig ingezet op ontmoeting, leefbaarheid en een positieve beweging in de wijk. De Stamtafel+ startte in juni in de Rubensflat en werd snel een succes. Het jaarlijkse Wijkfeest Westrand groeide uit tot een hoogtepunt met ongeveer duizend bezoekers. De aanwezigheid van de burgemeester en de vele gratis activiteiten zorgden voor een zichtbaar positieve sfeer in de wijk.

Kroeven

We hebben een analyse opgesteld van alle hoogbouwcomplexen in deze wijk om inzicht te krijgen in de (gewenste) labeling en bijbehorende voorzieningen, zodat in het kader van veerkracht de verdeling beter past bij de woonbehoefte. In sommige van deze hoogbouwcomplexen hebben we anti-inbraakmaatregelen laten uitvoeren.

Medio 2025 hebben we samen met wijkpartners op vijf locaties in de wijk een BuurTent gehouden over het thema onveiligheid. Het gevoel van onveiligheid wisselt sterk per locatie. Waar dit gevoel groot was, is extra inzet geweest van straathoekwerk, jongerenwerk, wijkagent, boa's en gemeente.

Samen met WijZijn ondersteunen we de actieve bewoners in de Tollensflat. Periodiek ontmoeten bewoners elkaar in de entree van de flat. In mei is bij de Bellamyflat een jeu de boules baan gerealiseerd.

Kortendijk

De renovatie van de 145 woningen aan de Desmijn- en Diamantdijk is eind 2025 afgerond. Bewoners zijn over het algemeen tevreden over de uitgevoerde maatregelen. De groenstrook voor de appartementen is in samenspraak met bewoners opnieuw ingericht. Het project vergroening van de individuele voortuinen is in voorbereiding.

Op dezelfde locatie spelen al jaren onveiligheidsgevoelens door incidenten gerelateerd aan criminaliteit. Samen met de gemeente en de politie zetten we ons in om de veiligheid in deze buurt te verbeteren. De plannen voor de herinrichting van het AB-veld, samen opgesteld met bewoners, het bewonersplatform, kindcentrum De Parel, de gemeente en WijZijn, is onderdeel van de gebiedsvisie Kortendijk en wordt in 2026 gerealiseerd.

Langdonk

Het onderhouds- en verduurzamingsproject aan 564 grondgebonden eengezinswoningen is na vijf jaar in 2025 afgerond. De derde fase van de vergroening van de voortuinen vond in november plaats. Een bewoner draagt zorg voor een uitleenpunt voor tuingereedschap en samen met WijZijn hebben we daarin gefaciliteerd. Ook zijn er aan de Reginadonk gaashekwerken geplaatst en zijn de schuttingen weggehaald.

Bij de 40 flexwoningen aan de Flaviadonk blijft door de kwetsbare groep intensief sociaal beheer nodig. We hebben in onderlinge kennismaking geïnvesteerd. De leefbaarheid en onderlinge samenhang is goed, extra aandacht is nodig voor thema's als naleving huisregels en afval.

We hebben de participatie opgestart met betrekking tot het nieuwbouwproject Bovendonk, waar naar verwachting rond de 260 woningen toegevoegd worden.

7. Dienstverlening

Huurders en woningzoekenden verwachten een goede en eigentijdse dienstverlening. We vinden het belangrijk om bereikbaar en toegankelijk te zijn. Dit doen we zowel persoonlijk als digitaal. We zien een duidelijke behoefte aan transparantie en de wens dat iets snel en efficiënt wordt opgelost met duidelijke terugkoppeling naar de voortgang. We willen het graag goed doen en stellen de huurder centraal in de organisatie. Maar we kunnen niet alle wensen en verwachtingen realiseren. Ook daarin moeten we duidelijk zijn. Dienstverlening is van iedereen: elke medewerker weet wat zijn rol, taak en verantwoordelijkheid hierin is.

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

We zetten er samen onze schouders onder. De huidige en toekomstige bewoners staan centraal in de hele organisatie.

Onze droom voor de komende jaren:

Iedere bewoner kan met zijn vragen bij ons terecht. Bewoners voelen zich gezien, gehoord én serieus genomen. We komen afspraken na en als het even kan, verrassen we hen positief.

We verbeteren continu onze dienstverlening, doordat we leren van wat er beter kan.

7.1 Metingen waardering huurders

We leren onze huurders kennen door de continue inzet van tevredenheids- en klantenpanelonderzoeken. Maandelijks meten we de tevredenheid van onze huurders met een klanttevredenheidsonderzoek. Data uit ons klantinformatiesysteem geven ons inzicht in de behoefte, verwachting en waardering van huurders. Ook zetten we digitale klantenpanels en luisterpanels in.

Via de Aedes Benchmark vergelijken we onze prestaties met andere corporaties in Nederland. Eén van deze prestatievelden is het huurdersoordeel waarop de tevredenheid van huurders gemeten wordt aan de hand van de onderdelen nieuwe huurders, reparaties en vertrokken huurders.

	totaalscore cijfer			sector 2025
	2025	2024	2023	
Algemene waardering	n/a	n/a	7,3 ▲	
Nieuwe huurders	8,1 ▲	7,9 ▲	7,6 ▲	7,9
Reparaties	8,1 ▲	7,8 ▲	7,4 ▼	8,1
Vertrokken huurders	7,7 ▲	7,6 ●	7,6 ▼	7,4
Planmatig Onderhoud	7,7 ▲	7,4 ▲	7,2 ▼	niet beschikbaar
Ervaren woningkwaliteit	6,9 ●	6,9 ▼	7,2	6,9

Voor 2025 streefden we in de Aedes Benchmark naar een B-score op het huurdersoordeel. De doelstelling voor het einde van onze ondernemingsplanperiode is een A-score. Het definitieve oordeel op de Aedes Benchmark in 2025 is een A op alle drie de onderdelen van het huurdersoordeel. We zijn trots op dit resultaat.

Uitgesplitst per vestiging zien de scores er zo uit:

	Breda				Etten-Leur			
	2025	2024	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2025	2024	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)
Algemene waardering	nb	nb	7,5 ▲		nb	nb	7,5 ▲	nb
Nieuwe huurders	8,2 ▲	7,8 ▲	7,3 ▼	7,8 ▲	8,2 ▲	8 ▲	7,7 ▲	7,8 ▲
Reparaties	8,1 ▲	7,8 ●	7,8 ▲	7,6 ●	8,3 ▲	8 ●	8 ▲	7,8 ●
Vertrokken huurders	7,4 ▼	7,9 ▼	8,2 ▲	7,8 ▲	7,7 ▲	7,4 ▼	8,2 ▲	7,3 ▼
Ervaren woningkwaliteit**	6,8 ●	6,8 ▼	7,3 ▼	nb	7,2 ●	7,2 ▼	7,9 ▲	nb

* Planmatig onderhoud is niet uitsplitsbaar per vestiging, omdat we dit op projectniveau uitvragen bij onze bewoners.
 ** Ervaren woningkwaliteit is onderdeel van een onderzoek onder al onze bewoners. Dit onderzoek voeren we één keer per twee jaar uit. Dit onderzoek wordt in 2026 herhaald. De resultaten van 2025 zijn gebaseerd op de enquête van 2024.

	Roosendaal			
	2025	2024	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)
Algemene waardering	nb	nb	7,5 ▲	nb
Nieuwe huurders	7,9 ▼	8 ●	8 ▲	7,7 ▲
Reparaties	8 ▲	7,8 ●	7,8 ▲	7,6 ▲
Vertrokken huurders	7,9 ▲	7,4 ▼	8,4 ▲	7,5 ▼
Ervaren woningkwaliteit	6,7 ●	6,7 ▼	7,4 ▲	nb

7.2 Continu verbeteren klantdienstverlening

We hebben te maken met een uitdagende maatschappelijke opgave voor nu en de komende jaren. Om onze doelstellingen te bereiken, is goede dienstverlening aan (toekomstige) bewoners en zakelijke huurders cruciaal. De waardering van woningzoekenden en (zakelijke) huurders stijgt. Dat betekent niet dat we er al zijn: we hebben blijvend aandacht voor een stabiele basis van onze dienstverlening. Focus ligt op het tijdig reageren op vragen, in één keer het goede antwoord geven of de juiste oplossing bieden en het op orde brengen en houden van onze kennisbank.

De waardering van huurders stijgt, ook in algemene zin. We willen bij minimaal 75% van de vragen, klachten en feedback van onze huurders binnen de afgesproken responstermijn van twee werkdagen reageren. Als we kijken naar deze termijn, dan wordt op 72% van de vragen in 2025 door onze medewerkers op tijd een reactie gegeven.

Alwel Stuurt

Alle klantketens waarmee we sturen op resultaat (Alwel Stuurt) zijn operationeel en actueel: nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, woning zoeken, onderhoud, leefbaarheid, innen van huur en bewonerssignalen. In deze ketens nemen we de huurder als uitgangspunt en werken we gestructureerd over de afdelingen heen aan betere resultaten.

We werken binnen de ketens teamoverstijgend. Om de paar weken bespreken we met collega's uit verschillende teams die in een keten zitten de resultatenafspraken van deze keten. We delen concrete casussen en vertalen verbeterpunten naar acties en afspraken. Bij de keten renovatie en verduurzaming zijn ook de ketenpartners aangesloten. Zo kunnen ook zij volgen hoe een proces bij ons verloopt wat hun aandeel hierin is en wat dat voor de huurder betekent. We bedden ketensturing steeds meer in als reguliere werkwijze binnen de organisatie. De doorontwikkeling die daarbij nog nodig is, richt zich op verbetering van samenwerking, communicatie en implementatie van dashboards en KPI's.

Klantinzicht

We hebben in 2025 twee keer een luisterpanel georganiseerd. In maart organiseerden we een luisterpanel met als thema renovatie en verduurzaming. Hierbij waren ook onze drie externe ketenpartners aanwezig. De verbeterthema's die we hebben aangepakt uit dit luisterpanel zijn: verbetering van communicatie (aandacht voor impact van werkzaamheden) en samenwerking met onderaannemers.

Het tweede luisterpanel was voor jongvolwassenen in de leeftijd van 18 tot 30 jaar. Dit luisterpanel heeft waardevolle inzichten gegeven. De hoofdthema's waar we aan werken zijn: uniforme en eenduidige informatievoorziening, oprichten klantenpanel voor deze leeftijdscategorie en het vertalen van behoeften van jongeren in nieuwbouwconcepten.

Digitaal huurderspanel

We hebben een digitaal huurderspanel waarin we huurders om hun mening vragen. De resultaten van de onderzoeken delen we met onze medewerkers en gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. Het huurderspanel wordt op dit moment incidenteel ingezet en willen we meer kracht bij zetten, en beter en frequenter benutten.

In 2025 hebben we alle huidige huurders van het panel benaderd om hun lidmaatschap te verifiëren. Er zijn nu ruim 1.800 deelnemers.

We hebben de volgende onderzoeken uitgezet:

- Het gebruik van en de wensen voor het MijnAlwel-portaal. De resultaten uit dit onderzoek gebruiken we ook als input voor de functionele wensen van ons nieuwe klantvolgsysteem.
- Vier verschillende woonbelevingsonderzoeken in Breda, Etten-Leur en Roosendaal.
- Onderzoek onder studenten die een kamer bij ons huren.

Nieuw klantvolgsysteem

We hebben in 2025 een start gemaakt met het inkooptraject van een nieuw klantvolgsysteem. De versie van ons huidige systeem is eindig. In 2026 implementeren we succesvol een nieuw klantvolgsysteem met bijbehorende website. We zorgen daarbij voor meer zelfwerkzaamheid voor bewoners die dat kunnen, zodat ze meer zelf kunnen regelen en inzien.

Klik voor Wonen

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

Klik voor Wonen is 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 en huurtoeslag. We doen continu klantonderzoek onder woningzoekenden via Klik voor Wonen om onze dienstverlening hierop af te kunnen stemmen en te verbeteren. In 2025 zijn bovendien voorbereidingen getroffen om onder regie van Klik voor Wonen een digitaal panel voor woningzoekenden op te zetten. Dit wordt in 2026 verder uitgerold.

7.3 Geschillen

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

Breda

De Stedelijke Geschillencommissie Breda heeft in 2025 in totaal 30 bezwaarschriften ontvangen. Hiervan zijn er in 2025 vijf in behandeling genomen. Hiervan is er één gedeeltelijk gegrond, zijn er drie ongegrond en is er één nog in behandeling bij de geschillencommissie. Eén klacht is na behandeling onderling opgelost. 19 klachten hebben niet tot een uitspraak geleid in verband met niet-ontvankelijkheid of het uitblijven van een reactie van de klagende partij. Er zijn nog vijf dossiers in behandeling.

Van de 30 bezwaarschriften hadden 12 bezwaarschriften betrekking op Alwel. Eén hiervan is nog in behandeling waarbij nog een uitspraak van de geschillencommissie volgt. Er zijn zeven klachten niet-

ontvankelijk verklaard. Drie klachten zijn niet in behandeling genomen, omdat deze dossiers zijn gesloten wegens (ondanks herhaaldelijk verzoek) het uitblijven van een reactie van de klagende partij. Eén klacht is op het moment van het opstellen van dit jaarverslag nog in behandeling bij de geschillencommissie.

Etten-Leur

Er zijn in 2025 zes klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Drie klachten zijn in een hoorzitting behandeld en alle drie zijn ze deels gegrond verklaard. Drie klachten zijn niet in behandeling genomen.

Roosendaal

In 2025 heeft de Regionale Geschillencommissie 22 klachten uit de regio ontvangen. Vanuit Alwel zijn er in 2025 negen klachten aangemeld bij de commissie, waarvan vijf klachten in een hoorzitting zijn behandeld. De uitkomst van het totale aantal van negen klachten in 2025 was: één klacht ongegrond, één klacht gegrond, twee klachten na behandeling ingetrokken en één klacht nog in procedure. Vier klachten zijn niet in behandeling genomen.

8. Organisatie

Met ongeveer 300 betrokken collega's zetten we ons dagelijks in voor goed wonen in onze wijken en buurten. We voelen de verantwoordelijkheid om daarin het verschil te maken, met maatschappelijk ondernemerschap en met lef. De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven waar we voor staan, zijn onverminderd groot en vragen om een slagvaardige en toekomstbestendige organisatie.

Tegelijkertijd hebben we te maken met ontwikkelingen zoals vergaande digitalisering, intensievere samenwerking in netwerken en meer (zelf)sturing. Dit vraagt om een voortdurende doorontwikkeling van onze organisatie en medewerkers, evenals vernieuwing van ons werkgeverschap.

Strategisch doel waar we in 2025 aan hebben bijgedragen:

We willen duurzaam samen presteren.

Onze droom voor de komende jaren:

Alwel is een wendbare organisatie met vitale medewerkers: klaar voor de toekomst. We zijn 'in balans': de basis is op orde, de organisatie ademt mee met de opgaven in ons werkgebied.

We hebben een evenwicht tussen onze maatschappelijke opgave en onze middelen, en hebben dit afgestemd met onze omgeving.

8.1 Een toekomstbestendige, resultaatgerichte organisatie

Onze manier van (samen)werken verandert steeds meer in netwerken en flexibele samenwerkingsverbanden. Expertises worden meer aan elkaar verbonden, het aantal stakeholders in de ketens neemt toe en de grenzen van organisaties vervagen. Deze meer organische manier van werken vraagt om een toegankelijke werkomgeving waarin medewerkers met elkaar in verbinding staan. Met Wij van Alwel, ons leiderschapsprogramma en de aanpassing van onze kantoren stimuleren we en faciliteren we de samenwerking onderling en in netwerken.

Vanuit het profiel voor de toekomst zijn medewerkers aan de slag gegaan met hun persoonlijke functieprofiel en ontwikkeling. Per functiegroep zijn minimale eisen opgesteld. In 2024 is een eerste vertaling gemaakt van de te verwachten in- en externe ontwikkelingen naar de gewenste toekomstige functieprofielen als onderdeel van onze strategische personeelsplanning. In 2025 hebben we deze vertaling verder uitgewerkt op individueel niveau. Alle leidinggevers hebben het toekomstprofiel met hun medewerkers besproken en waar nodig afspraken gemaakt. Het blijft van belang om de in- en externe ontwikkelingen jaarlijks te monitoren en te vertalen naar eventuele gewenste aanpassingen in de toekomstprofielen.

Leiderschapsprogramma

We zetten in op resultaatsturing en een professionele cultuur van aanspreken. Eind 2025 hebben we ons leiderschapsprofiel vastgesteld. Belangrijke onderdelen van dit profiel zijn de aandacht voor resultaten, het duidelijk stellen van richting en kaders en hier vervolgens op sturen, medewerkers faciliteren en motiveren, en het stimuleren van constructieve samenwerking binnen en buiten het team.

Wij van Alwel

Onder de paraplu Wij van Alwel hebben we opnieuw naar onze kernwaarden gekeken: betrokken, aanspreekbaar en lef. Samen bepalen we hoe we binnen Alwel willen werken. Voor elke kernwaarde hebben we drie concrete gedragingen geformuleerd die toepasbaar zijn in het contact met collega's, bewoners en netwerkpartners. We willen vooral van elkaar leren, ook van onze fouten, zodat we over de muren van vestigingen en teams heen onszelf continu kunnen ontwikkelen.

Kantoorhuisvesting

We blijven in alle steden met onze kantoren op beeldbepalende plekken gehuisvest, waarbij we in 2025 voor de vestiging in Breda samen met WonenBreda op zoek zijn gegaan naar een nieuwe locatie. In Roosendaal is de Onderhoudsdienst begin 2025 gehuisvest in en naast ons kantoor aan de Laan van Brabant. Voor de kantoorlocatie in Etten-Leur starten we in 2026 met de nieuwe inrichting, rekening houdend met het plaats- en tijdsafhankelijk werken.

Informatisering, automatisering en digitalisering

We werken aan stabiliteit en integratie van onze bedrijfsinformatiesystemen. Veiligheid van informatie en systemen is op orde. We richten sturingsinformatie op de processen in om meer inzicht te krijgen en tijdig bij te kunnen sturen op resultaat.

Door expliciet aandacht te besteden aan digitale competenties en vaardigheden zorgen we ervoor dat medewerkers en onze organisatie als geheel goed zijn voorbereid op technologische veranderingen, zoals AI en toekomstige uitdagingen.

8.2 Medewerkersonderzoek

In 2024 zijn alle medewerkers bevraagd over hoe betrokken en bevlogen ze zijn en hoe ze het werkgeverschap ervaren. Uit de rapportage blijkt dat de tevredenheid algemeen gewaardeerd wordt met een 8,2. Vooral de hoge betrokkenheid bij het eigen team en de organisatie, de inhoud van het werk en de sfeer worden gewaardeerd. Verbetering is gewenst op het gebied van communicatie, de werkdruk en de samenwerking tussen de teams.

In de eerste helft van 2025 hebben alle teams de uitkomsten van het medewerkersonderzoek besproken en zijn er acties benoemd. Deze acties zijn met alle collega's gedeeld en elke actie heeft een eigenaar uit het managementteam.

Daarnaast zijn alle teams gestart met het uitvoeren van een teamscan. Hierbij maken we een koppeling met de resultaten van het medewerkersonderzoek. Op basis van deze teamscan is per team bepaald waar het team staat en welke acties nodig zijn. De scan wordt periodiek herhaald om de ontwikkeling en voortgang te blijven monitoren.

8.3 Expeditie Loopbaan

Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband tussen 33 corporaties in Noord-Brabant en heeft als doel medewerkers handvatten te geven, zodat zij zelf regie nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Medewerkers kunnen gebruik maken van coaching, scholing, matching en loopbaanonderzoeken. Medewerkers van Alwel weten steeds meer de weg te vinden naar een (loopbaan)coach/matchmaker. Vanuit Expeditie Loopbaan is ook weer het traineeprogramma gestart waar we ook aan deelnemen.

8.4 Ziekteverzuim

Onze doelstelling was om voor 2025 op een maximum verzuimpercentage van 5,5% uit te komen. Dit toetsen we jaarlijks aan de benchmark. Het verzuimpercentage bedroeg 7,1 % (2024: 5,9%) en we zitten hiermee ruim boven het sectorgemiddelde. Het langdurige verzuim neemt het grootste aandeel van het ziekteverzuim in: 4,7%.

We blijven voortdurend in gesprek met de Arbodienst, leidinggevend en medewerkers om het verzuim te laten dalen. Deels is dit te wijten aan ernstige ziektes onder medewerkers, maar ook aan factoren zoals mentale klachten, werkdruk en privéomstandigheden.

8.5 In en uit dienst

Onze arbeidscommunicatie en bijbehorende HR-processen zijn gericht op het vinden van de juiste kandidaten en het behouden van onze aanwezige talenten. De krapte op de arbeidsmarkt blijft actueel, maar is in 2025 een minder groot probleem geweest. Vacatures werden sneller ingevuld dan voorgaande jaren.

We hebben in 2025 36 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Dit is exclusief uitzendkrachten, inhuur of vakantiewerkers. 12 medewerkers zijn doorgestroomd binnen de organisatie en 25 medewerkers verlieten onze organisatie. Van hen gingen er vijf met (flex)pensioen. Eind 2025 waren er 21 medewerkers 63 jaar of ouder. Hiervan maken 15 medewerkers gebruik van het generatiepact.

9. Bedrijfsvoering

9.1 Samenvatting

Jaarresultaat 2025

Over het boekjaar 2025 heeft Alwel een positief resultaat geboekt van € 291 miljoen (2024: € 245 miljoen). Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 298 miljoen). Dit gedeelte van het resultaat heeft betrekking op de waarde van het bezit (de woningen die worden verhuurd). Deze waardestijging wordt niet daadwerkelijk gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen. De stijging van de marktwaarde heeft geen direct effect op de operationele kasstroom van Alwel. De waardestijging (inclusief aankopen en nieuwbouw) bedraagt circa 9,2% op de waarde van het vastgoed. Daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 43 miljoen (2024: € 72 miljoen) op het vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) en de renovaties.

Financiële kaders

Alwel staat er financieel goed voor. De kengetallen over het boekjaar 2025 voldoen zowel aan de interne als de externe norm.

Financiële verwachtingen

De komende jaren blijven we investeren in betaalbaarheid en beschikbaarheid (nieuwbouw) en in duurzaamheid (renovaties). Dit resulteert voor de jaren 2026 - 2030 in een kasstroom aan investeringen, vooral voor nieuwbouw en renovaties, van € 1.145 miljoen. Voor het waarborgen van de financiële continuïteit wordt elk investeringsvoorstel getoetst aan het interne normenkader. De investeringen hebben impact op de toetsingsratio's loan-to-value (LTV) en interest-coverage-rate (ICR):

- Meer investeringen leiden tot meer leningen (loan) en een hogere waarde van het vastgoed (value).
- Meer investeringen leiden tot meer leningen, dus tot een hogere rentelast (interest).

De LTV (DAEB) blijft op korte termijn, de komende vijf jaar, binnen de externe norm van 70%. Ook de jaren daarna blijft deze voldoen, zij het nipt. We volgen deze ontwikkeling de komende jaren nadrukkelijk, maar zien nog voldoende bijsturingsmaatregelen naar de toekomst toe.

De ICR (DAEB) blijft op korte termijn, de komende vijf jaar, binnen de externe norm van 1,4. Uiteindelijk zorgen onze ambities ervoor dat de ICR (DAEB) vanaf 2032 onder de norm zakt.



Bron: meerjarenbegroting 2026

9.2 Jaarcijfers (geconsolideerd)

Kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huaronvangsten	191.304		175.788	
Vergoedingen	12.145		11.302	
Overige bedrijfsontvangsten	1.337		1.378	
Ontvangen interest	293		1.327	
Ontvangen vennootschapsbelasting	11.496		-	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		216.575		189.775
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-22.470		-22.050	
Onderhoudsuitgaven	-68.002		-67.495	
Overige bedrijfsuitgaven	-33.933		-34.370	
Betaalde interest	-37.299		-33.984	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-459		-438	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.236		-1.088	
Vennootschapsbelasting	-		-7.969	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		-163.399		-167.354
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		53.176		22.421
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	370		261	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.732		2.968	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	3.736		907	
(Des)investeringsontvangsten overig	91		-	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		6.929		4.136
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-55.113		-53.944	
Verbeteruitgaven	-64.288		-41.187	
Aankoop	-3.250		-30.190	
Nieuwbouw verkoop	-10.495		-767	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.665		-9.320	
Investerings overig	-27		-1.773	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-135.838		-137.181
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-128.909		-133.045
Financiële vaste activa				
Ontvangsten overig	-		632	
Uitgaven overig	-203		-	
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-203		632
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-129.112		-132.413
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	90.000		116.927	
Nieuwe ongeborgde leningen	30.000		-	
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	-37.096		-14.388	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		82.904		102.539
Toename (afname) van geldmiddelen		6.968		-7.453
Geldmiddelen aan het begin van de periode		21.963		29.416
Geldmiddelen aan het einde van de periode		28.931		21.963

Kasstroomoverzicht ten opzichte van 2024

x € 1.000

	2025		2024	
Kasstroom uit operationele activiteiten	53.176		22.421	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-129.112		-132.413	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	82.904		102.539	
Mutatie van geldmiddelen		6.968		-7.453
Geldmiddelen per 1 januari		21.963		29.416
Geldmiddelen per 31 december		28.931		21.963

De toename van de kasstroom uit operationele activiteiten van € 31 miljoen wordt veroorzaakt door:

- de per saldo hogere, incidentele, ontvangst vennootschapsbelasting van € 19 miljoen als gevolg van afwikkeling van bezwaren
- toename van de huurontvangsten van € 16 miljoen
- toename van € 3 miljoen op de rente uitgaven

De kasstroom uit investeringsactiviteiten is relatief gelijk gebleven. In 2024 zat hierin de overname van bezit van Mooiland van circa € 25 miljoen; in 2025 is er vooral meer geïnvesteerd in verbeteringen/renovaties (€ 23 miljoen).

De kasstroom uit financieringsactiviteiten van circa € 83 miljoen bestaat vooral uit het aflossen van bestaande leningen ad € 37 miljoen en het aantrekken van nieuwe leningen van € 120 miljoen.

Prognose kasstroom 2026 – 2030

	2026	2027	2028	2029	2030	2026 t/m 2030
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.977	35.933	35.597	30.810	31.831	164.148
Kasstroom uit (des)investerings	-166.082	-182.129	-272.046	-246.033	-278.506	-1.144.796
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	130.924	146.196	236.449	215.222	246.676	975.467
Toename geldmiddelen	-5.181	-	-	-	-	-5.181

De financiering is afgestemd op onze investeringsactiviteiten en de doelstelling om de LTV binnen de gestelde norm te houden. Vanuit het optimaliseren van de rentelasten is dit een gewenste ontwikkeling. De beschikbaarheid van kort geld (korte negatief-standen) is geborgd middels een rekening courant-overeenkomst met de Rabobank van € 10 miljoen voor Stichting Alwel voor onbepaalde tijd.

Realisatie operationele kasstroom en ICR

De operationele kasstroom van Stichting Alwel (enkelvoudig) is in de begroting 2025 geprognosticeerd op € 34,6 miljoen. De realisatie is € 53,4 miljoen (inclusief de per saldo ontvangen vennootschapsbelasting van circa € 11 miljoen). Hierdoor komt de ICR over 2025 op 2,34.

De verwachte meerjarige ontwikkeling van de operationele kasstroom en de rentelasten is als volgt in de (enkelvoudige) begroting 2026 van Stichting Alwel gepresenteerd, in duizenden euro's:

	Begroot	Realisatie	Meerjarenbegroting 2026				
	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kasstroom operationele activiteiten excl. rente-uitgaven	72.042	90.418	70.556	81.433	87.351	91.887	101.233
Renteuitgaven	37.421	37.053	40.450	45.316	51.569	60.869	69.218
ICR	1,91	2,44	1,74	1,80	1,69	1,51	1,46

Hieruit blijkt een toename van zowel de operationele kasstroom als de rentelasten. De ICR komt door de hogere rentelasten onder druk te staan.

Geconsolideerde resultatenrekening (categoriale model)

In de jaarrekening is de resultatenrekening opgenomen op basis van het functionele model. In dit model zijn kosten en opbrengsten toegerekend aan een activiteit. De categoriale resultatenrekening ziet er als volgt uit, in duizenden euro's:

	2025		2024	
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huren	190.526		178.044	
Vergoedingen	11.600		10.504	
Netto verkoopresultaat	227		42	
Wijziging onderhanden werk	1.388		0	
Geactiveerde productie	2.520		2.396	
Overige	3.160		2.619	
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN		209.421		193.605
BEDRIJFSLASTEN				
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	1.042		962	
Overige waardeveranderingen	42.619		72.635	
Personeelskosten	23.156		22.225	
Lasten onderhoud	70.010		65.295	
Leefbaarheid	1.385		1.378	
Leveringen en diensten	12.003		11.318	
Overige bedrijfslasten	22.650		21.215	
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN		172.865		195.028
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		297.904		284.464
BEDRIJFSRESULTAAT		334.460		283.041
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN				
Rentebaten		629		1.159
Rentelasten		-36.558		-33.137
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		298.531		251.063
Belastingen		-7.619		-5.754
Resultaat deelneming		48		33
JAARRESULTAAT		290.960		245.342

Het bedrijfsresultaat in 2025 is € 334 miljoen positief (2024: € 283 miljoen). Dit is € 51 miljoen hoger dan in 2024. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door:

- € 12 miljoen hogere huuropbrengsten
- € 5 miljoen hogere onderhoudslasten
- € 13 miljoen hogere waardeveranderingen van het vastgoed (marktwaarde)
- € 30 miljoen lagere onrendabele top vastgoed in ontwikkeling (last)

Geconsolideerde balans

De geconsolideerde balans ziet er als volgt uit, in duizenden euro's:

	31-12-2025		31-12-2024	
ACTIVA				
Immateriële vaste activa		584		807
Vastgoedbeleggingen:				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.942.968		3.628.978	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	360.069		310.780	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	165.763		134.457	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.088		26.534	
		4.494.887		4.100.749
Materiële vaste activa		5.089		5.463
Financiële vaste activa		1.067		1.048
Vorraden		4.273		888
Vorderingen		5.488		24.136
Liquide middelen		28.931		21.962
TOTAAL ACTIVA		4.540.319		4.155.053

	31-12-2025		31-12-2024	
PASSIVA				
Eigen vermogen		3.056.342		2.765.383
Voorzieningen		79.299		104.843
Langlopende schulden:				
Leningen banken/overheid	1.181.065		1.098.830	
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	156.116		126.348	
Overige schulden	76		80	
		1.337.257		1.225.258
Kortlopende schulden		67.421		59.569
TOTAAL PASSIVA		4.540.319		4.155.053

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) is 67,32% (2024: 66,6%) en is nagenoeg gelijk gebleven. Het eigen vermogen is met circa € 300 miljoen gestegen en het balanstotaal met € 400 miljoen; beide zijn met circa 10% gestegen.

9.3 Ontwikkeling activa

Mutatie vastgoed in exploitatie

Het verloop van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is als volgt, in duizenden euro's:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.785.151	238.727	2.023.878
Cumulatieve herwaarderingen	1.958.560	113.354	2.071.914
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-114.733	-41.301	-156.034
Boekwaarde per 1 januari 2025	3.628.978	310.780	3.939.758
Mutaties:			
Investerings - aankopen	673	9	682
Investerings - oplevering nieuwbouw	21.648	16.225	37.873
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	69.308	299	69.607
Onttrekking/mutatie onrendabele top renovatieprojecten	-43.088	0	-43.088
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-194	-102	-296
Overboeking naar voorraden	0	-83	-83
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	695	1.882	2.577
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.229	3.229	0
Aanpassing marktwaarde	267.861	28.149	296.010
Overige mutaties	315	-319	-4
Totaal van de mutaties	313.989	49.289	363.278
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.886.731	260.765	2.147.496
Cumulatieve herwaarderingen	2.168.510	136.389	2.304.899
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-112.273	-37.085	-149.358
Boekwaarde 31 december 2025	3.942.968	360.069	4.303.037

Marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van de woningportefeuille (geconsolideerd) is met € 363 miljoen gestegen van € 3.940 miljoen naar € 4.303 miljoen. Dit betreft een waardestijging (inclusief aankopen en nieuwbouw) van circa 9,2%.

Onderstaand is de toename van de marktwaarde weergegeven naar de oorzaken die hier aan ten grondslag liggen.

x € 1.000.000	2025	2024
Marktwaarde per 1 januari	3.956	3.561 incl. € 1 miljoen koopgoedkoop
Voorraadmutaties	60	86
Vastgoedgegevens	113	52
Methodische wijzigingen handboek en software	5	18
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	185	239
Marktwaarde per 31 december	4.319	3.956 incl. € 1 miljoen koopgoedkoop
Renovaties	-16	-16
Vastgoed in exploitatie per 31 december	4.303	3.940

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.476 miljoen (per 31 december 2024: € 2.200 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, inclusief koopgoedkoopwoningen, bedraagt per 31 december 2025 € 285 miljoen (per 31 december 2024: € 213 miljoen).

Wanneer we de beleidswaarde afleiden van de marktwaarde, doorlopen we een aantal stappen:

x € 1.000.000	2025	2024
Marktwaarde per 31 december	4.318	3.955 excl. € 1 miljoen koopgoedkoop
Stap 1 Beschikbaarheid	-218	-81
Stap 2 Betaalbaarheid	-1.037	-859
Stap 3 Kwaliteit	-1.008	-1.169
Stap 4 Beheer	-1	-24
Stap 5 Disconteringsvoet	706	590
Beleidswaarde per 31 december	2.760	2.413 excl. € 1 miljoen koopgoedkoop
Beleidswaarde t.o.v. marktwaarde	64%	61%
Maatschappelijke inzet	36%	39%

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve, zoals opgenomen onder het eigen vermogen, is in 2025 als volgt:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.958.559.678	113.054.777	40.055.005	2.111.669.460
Realisatie uit hoofde van verkoop	-191.119	-12.480	-935.235	-1.138.834
Realisatie uit hoofde van sloop	72.031	9.421	-	81.452
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	246.561.723	22.137.616	3.503.195	272.202.534
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-34.127.535	-1.674.671	-	-35.802.206
Herclassificaties	-2.364.876	2.364.876	-	-
Overige mutaties	-	-19.709	-	-19.709
Boekwaarde per 31 december 2025	2.168.509.902	135.859.830	42.622.965	2.346.992.697

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, waardevermindering en ook zonder rekening te houden met enige belasting.

9.4 Ontwikkeling passiva

Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Herwaarderingsreserve	2.346.992.697	2.111.669.460
Wettelijke en statutaire reserves	468.362	420.400
Overige reserves	708.881.346	653.292.925
Totaal eigen vermogen	3.056.342.405	2.765.382.785

Het eigen vermogen per 31 december 2025 bedraagt € 3.056 miljoen (2024: € 2.765 miljoen) op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

De toename van het eigen vermogen is toe te wijzen aan het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 291 miljoen. Dit positieve resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie (€ 298 miljoen).

Vreemd vermogen

De leningportefeuille ziet er in totaal, banken en overheid, als volgt uit:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan overheid, langlopend deel	23.963.923	25.178.381
Schulden aan overheid, aflossingsverplichting komend boekjaar	1.214.458	1.160.889
Schulden aan banken, langlopend deel	1.157.101.374	1.073.651.456
Schulden aan banken, aflossingsverplichting komend boekjaar	21.550.083	21.322.896
	1.203.829.838	1.121.313.622

Eind 2025 heeft Alwel voor een bedrag van € 1.204 miljoen (2024: € 1.121 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Dit is inclusief het gedeelte van de langlopende leningen dat binnen één jaar afgelost moet worden (2025: € 23 miljoen; 2024: € 22 miljoen).

Van de leningen overheid en banken is € 1.173 miljoen geborgd door het WSW. Voor de DAEB-activiteiten van Alwel zijn alle leningen geborgd. Voor de niet-DAEB-projecten en nevenstructuur heeft Alwel in 2025 niet-geborgde leningen van € 30 miljoen aangetrokken.

9.5 Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting in resultatenrekening

De belastinglast in de jaarrekening is als volgt opgebouwd, in duizenden euro's:

Acute vennootschapsbelasting 2025, last	€ 7.673
Acute vennootschapsbelasting voorgaande jaren, 2023 last	€ 63
Acute vennootschapsbelasting voorgaande jaren, 2024 bate	-€ 180
Mutatie belastinglatenties, last	€ 63
Belastinglast in de resultatenrekening	€ 7.619

Vennootschapsbelasting boekjaar

Alwel kent over 2025 een positief fiscaal resultaat van € 29,8 miljoen. Bij de aangifte wordt deze definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2025 geen compensabele verliezen meer. De acute vennootschapsbelasting over 2025 bedraagt € 7,673 miljoen.

In de bepaling van het fiscale resultaat is meegenomen dat over 2025 € 27,189 miljoen van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek genomen kan worden als gevolg van de rente-afrekbepanking (zg.

ATAD). Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat, tegen 25,8%, € 7,0 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

Vennootschapsbelasting voorgaande jaren

In de jaarrekening wordt elk jaar de acute vennootschapsbelastinglast opgenomen. De daadwerkelijke aangifte kan afwijken. Deze nagekomen bate/last nemen we op het moment dat de definitieve aangifte is ingediend.

Belastinglatenties

De latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gesaldeerd gepresenteerd en zijn opgenomen onder de voorzieningen.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingverplichting uit hoofde van fiscale onderhoudsvoorziening	13.770.003	13.507.731
Latente belastingvordering uit hoofde van leningen o/g	-824.383	-940.878
Latente belastingvordering uit hoofde van afschrijvingspotentieel	-5.785.220	-5.469.370
Boekwaarde per 31 december	7.160.400	7.097.483

De latente belastingverplichting uit hoofde van fiscale onderhoudsvoorziening komt voort uit de overeenstemming tussen Alwel en de Belastingdienst om alsnog in 2018 fiscaal een voorziening groot onderhoud te vormen. Basisafpraak is dat 50% van de totaal berekende voorziening met terugwerkende kracht gedoteerd mag worden. De aanvullende dotatie of vrijval is afhankelijk van de uitkomst van een procedure die op dit moment gevoerd wordt. Gedurende de looptijd van deze procedure blijft de voorziening gehandhaafd op 50%. Voor dit tijdelijke verschil is met ingang 2024 een latentie gevormd, die contant gewaardeerd wordt.

De tweede latentie wordt gevormd over het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de leningen o/g. Fiscaal worden de leningen gewaardeerd tegen marktwaarde, commercieel worden de leningen tegen nominale waarde gewaardeerd. De derde latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel.

Balanspositie vennootschapsbelasting

Ten aanzien van de balanspositie heeft Alwel een vordering op de belastingdienst:

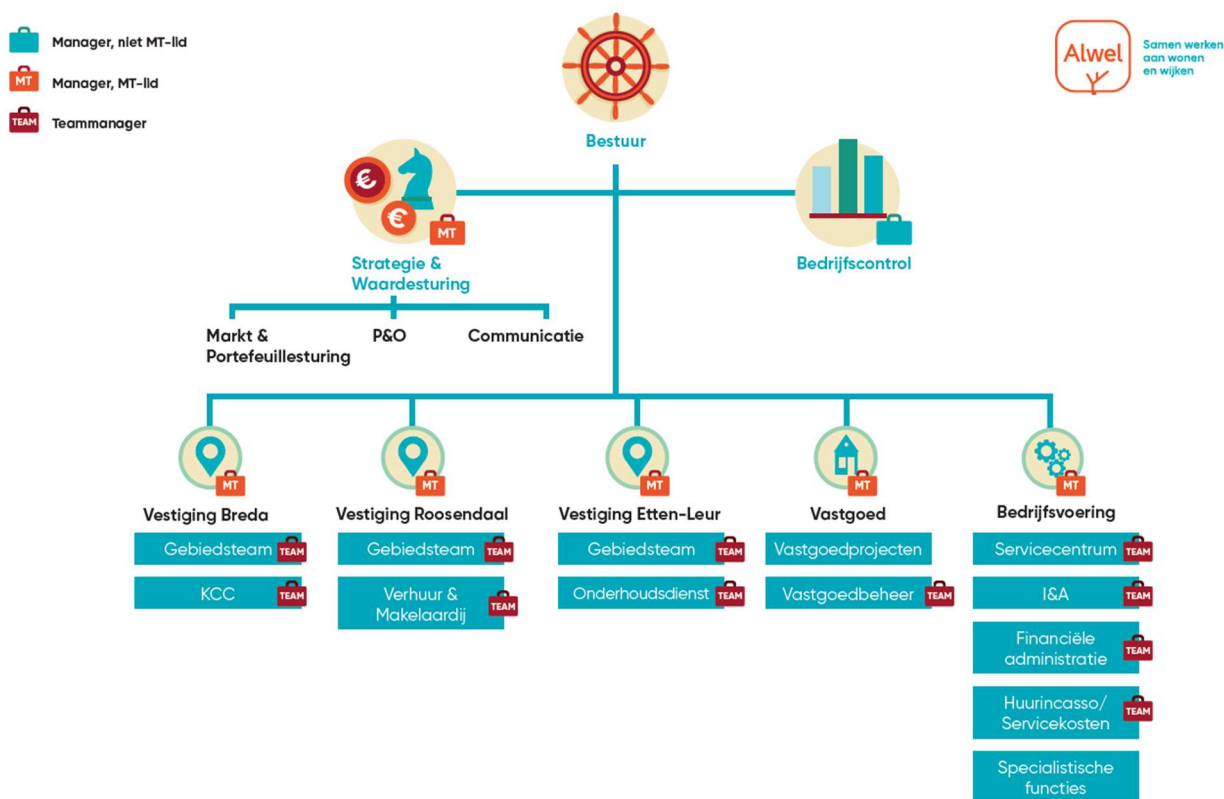
	31-12-2025	
Te betalen vennootschapsbelasting	x €1.000	x €1.000
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Jaar 2020	243	
Jaar 2024	455	
Totaal voorgaande jaren		698
Vennootschapsbelasting 2025	7.039	
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2025	-7.673	
Over jaar 2025 nog te betalen		-634
Totaal te vorderen		64

9.6 Organisatie

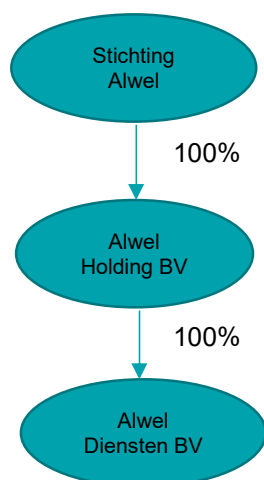
Organogram

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



De juridische structuur van Alwel kan als volgt worden weergegeven:



De activiteiten van Alwel Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20124225, bestaan uit het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op het aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van onder meer de stichting Alwel, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of andere (rechts) personen en ondernemingen.

Alwel Diensten B.V. is opgericht op 7 juli 2005 en is ingeschreven op 11 juli 2005 in het handelsregister onder nummer 20120915. De statutaire vestigingsplaats is Roosendaal, de feitelijke vestigingsplaats is

Laan van Brabant 50 te Roosendaal. De activiteiten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit het verrichten van commerciële diensten en leveren van commerciële producten op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Kengetallen personeel

Bij Alwel waren in 2025 gemiddeld 304 werknemers in dienst (2024: 301). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 271 (2024: 271).

Onderverdeeld naar:	2025	2024
Management	9	9
Exploitatie	173	180
Projectontwikkeling	14	13
Bedrijfsvoering	51	46
Strategie & Waardesturing	21	21
Bedrijfscontrol	3	2
Totaal gemiddeld aantal FTE	271	271

Het verzuimpercentage bedroeg 7,1% (2024: 5,9%). Het langdurige verzuim (> 42 dagen) neemt het grootste aandeel van het ziekteverzuim in: 4,7%.

9.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2025	2024
1. Woningen/woongebouwen	23.215	22.956
2. Intramuraal	813	859
3. Kamer	453	457
<i>Totaal aantal woongelegenheden</i>	<i>24.481</i>	<i>24.272</i>
4. Parkeergelegenheden	2.488	2.302
5. Maatschappelijk vastgoed	91	90
6. Bedrijfsruimte	128	130
7. Overige eenheden	70	64
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	27.258	26.858

Bedrijfsvoering	2025	2024
1. Personeelslasten per vhe	€ 850	€ 828
2. Beheerskosten per vhe (o.b.v. functionele indeling)	€ 834	€ 765
3. Netto operationele kasstroom per vhe*	€ 1.951	€ 835
4. Rente per vhe	€ 1.318	€ 1.191
5. Huuropbrengsten per vhe	€ 6.990	€ 6.629
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	101	99
7. Rendement vreemd vermogen	3,15%	3,08%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,75%	1,76%
9. Huurderving in % jaarhuur	1,20%	1,04%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2025	2024
1. Goedkope woningen	1.676	1.774
2. Betaalbare woningen	16.610	16.195
3. Bereikbare woningen	3.873	4.280
4. Vrije sector woningen	1.056	707
<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>23.215</i>	<i>22.956</i>
5. Huur per woning waarderingspunt	€ 4,10	€ 4,03
6. Huur in % maximaal	64,9%	65,5%
7. Woningwaarderingspunten per woning	164	158

Continuïteit en liquiditeit	2025	2024
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,57	0,79
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balans totaal)	67,3%	66,7%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balans totaal)	69,1%	69,0%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	7,3%	6,7%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	9,5%	8,9%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2%	3,1%
7. ICR*	2,48	1,69
8. Loan to Value (marktwaaarde)	27,8%	28,2%
9. Loan to Value DAEB beleidswaarde	45,0%	47,5%
10. Dekkingsratio	27,5%	34,1%
11. Onderpandsratio WSW	30,0%	36,9%

Balans en resultatenrekening per vhe	2025	2024
1. Eigen vermogen	€ 112.126	€ 102.963
2. Voorziening	€ 2.909	€ 3.639
3. Onderhoud	€ 2.568	€ 2.431
4. Leefbaarheid	€ 51	€ 51
5. Jaarresultaat	€ 10.674	€ 9.135
6. Huuropbrengst per maand	€ 582	€ 552
7. Schuldrest per woning	€ 51.856	€ 48.846
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq. middelen	€ 50.609	€ 47.889
9. Schuldrest per vhe	€ 44.164	€ 41.750
10. Waarde per vhe	€ 157.863	€ 146.688

*door de incidentele ontvangst van vennootschapsbelasting is de operationele kasstroom hoger dan vorig jaar en wijken de operationele kasstroom per vhe en de ICR relatief veel af van vorig jaar.



Samen werken aan
wonen en wijken

Stichting Alwel

Jaarrapport 2025

Jaarrekening en Overige gegevens

INHOUDSOPGAVE	Pagina
Geconsolideerde jaarrekening 2025	88
1. Geconsolideerde balans per 31 december 2025	89
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	91
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025	92
4. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2025	93
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	94
6. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen	134
Enkelvoudige jaarrekening 2025	145
7. Enkelvoudige balans per 31 december 2025	146
8. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	148
9. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	149
Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	165
WNT-Verantwoording 2025 Stichting Alwel	170
Overige gegevens	174

Geconsolideerde jaarrekening 2025

- Geconsolideerde balans per 31 december 2025
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025
- Overzicht van het totaalresultaat van de rechtspersoon over 2025
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Software (licenties)	1		583.745		807.062
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	3.942.967.687		3.628.978.213	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	360.069.210		310.780.138	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	165.763.027		134.456.956	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	26.087.658		26.533.899	
Totaal van vastgoedbeleggingen			4.494.887.582		4.100.749.206
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3		5.089.271		5.462.517
Financiële vaste activa					
Andere deelnemingen	4.1	878.685		830.723	
Overige vorderingen	4.2	188.000		217.400	
Totaal van financiële vaste activa			1.066.685		1.048.123
Totaal van vaste activa			4.501.627.283		4.108.066.908
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	1.015.813		669.788	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	5.2	3.106.984		68.591	
Overige voorraden	5.3	150.000		150.000	
Totaal van voorraden			4.272.797		888.379
Vorderingen					
Huurdebiteuren	6.1	1.934.482		1.942.616	
Vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.2	63.670		18.934.525	
Overige vorderingen	6.3	1.143.485		437.907	
Overlopende activa	6.4	2.347.038		2.819.729	
Totaal van vorderingen			5.488.675		24.134.777
Liquide middelen	7		28.931.110		21.962.899
Totaal van vlottende activa			38.692.583		46.986.055
Totaal van activa			4.540.319.865		4.155.052.963

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen			3.056.342.405		2.765.382.785
Voorzieningen	9				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	70.547.441		96.222.464	
Latente belastingverplichtingen	9.2	7.160.400		7.097.483	
Overige voorzieningen	9.3	1.590.724		1.523.943	
Totaal van voorzieningen			79.298.565		104.843.890
Langlopende schulden	10				
Schulden aan overheid	10.1	23.963.923		25.178.381	
Schulden aan banken	10.2	1.157.101.374		1.073.651.456	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	156.116.231		126.347.922	
Overige schulden	10.4	76.013		79.530	
Totaal van langlopende schulden			1.337.257.541		1.225.257.289
Kortlopende schulden	11				
Schulden aan overheid	11.1	1.214.458		1.160.889	
Schulden aan banken	11.1	21.550.083		21.322.896	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.2	10.110.893		5.424.992	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	11.3	4.177.758		4.460.681	
Overlopende passiva	11.4	30.368.162		27.199.541	
Totaal van kortlopende schulden			67.421.354		59.568.999
Totaal van passiva			4.540.319.865		4.155.052.963

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	12	190.525.716	178.044.185
Opbrengsten servicecontracten	13.1	10.993.348	10.334.024
Lasten servicecontracten	13.2	-11.569.324	-11.150.356
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-15.496.709	-14.146.035
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-78.214.713	-73.642.199
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	16	-7.245.366	-6.401.575
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		88.992.952	83.038.044
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling		5.357.906	-
Kostprijs vastgoed in ontwikkeling		-3.970.244	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	1.387.662	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		552.801	317.622
Toegerekende organisatiekosten		-20.576	-11.988
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-325.785	-276.022
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	206.440	29.612
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.1	-42.618.842	-72.634.664
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	295.947.681	282.720.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	1.956.669	1.743.853
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	255.285.508	211.829.798
Opbrengst overige activiteiten	20.1	772.391	642.450
Kosten overige activiteiten	20.2	-542.904	-828.802
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	20	229.487	-186.352
Overige organisatiekosten	23	-6.725.133	-6.988.118
Kosten omtrent leefbaarheid	24	-4.917.575	-4.682.073
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	25.1	-	5.318
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25.2	629.359	1.153.663
Rentelasten en soortgelijke kosten	25.3	-36.558.392	-33.137.052
Totaal van financiële baten en lasten	25	-35.929.033	-31.978.071
Totaal van resultaat voor belastingen		298.530.308	251.062.840
Belastingen	26	-7.618.650	-5.754.261
Resultaat uit deelnemingen	27	47.962	33.567
Nettoresultaat na belastingen		290.959.620	245.342.146

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode en luidt in duizenden euro's.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	191.304		175.768	
Vergoedingen	12.145		11.302	
Overige bedrijfsontvangsten	1.337		1.378	
Ontvangen interest	293		1.327	
Ontvangen vennootschapsbelasting	11.496		-	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		216.575		189.775
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-22.470		-22.050	
Onderhoudsuitgaven	-68.002		-67.495	
Overige bedrijfsuitgaven	-33.933		-34.370	
Betaalde interest	-37.299		-33.964	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-459		-438	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.236		-1.068	
Vennootschapsbelasting	-		-7.969	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		-163.399		-167.354
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		53.176		22.421
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	370		261	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.732		2.968	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	3.736		907	
(Des)investeringsontvangsten overig	91		-	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		6.929		4.136
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-55.113		-53.944	
Verbeteruitgaven	-64.288		-41.187	
Aankoop	-3.250		-30.190	
Nieuwbouw verkoop	-10.495		-767	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.665		-9.320	
Investeringen overig	-27		-1.773	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-135.838		-137.181
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-128.909		-133.045
Financiële vaste activa				
Ontvangsten overig	-		632	
Uitgaven overig	-203		-	
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-203		632
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-129.112		-132.413
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	90.000		116.927	
Nieuwe ongeborgde leningen	30.000		-	
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	-37.096		-14.388	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		82.904		102.539
Toename (afname) van geldmiddelen		6.968		-7.453
Geldmiddelen aan het begin van de periode		21.963		29.416
Geldmiddelen aan het einde van de periode		28.931		21.963

4. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2025

Het totaalresultaat van Stichting Alwel is gelijk aan het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen, derhalve is het overzicht van het totaalresultaat achterwege gelaten.

5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

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 onderstaand opgenomen per 31 december 2025:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam, statutaire zetel	Deelnemingspercentage
Alwel Holding B.V., Roosendaal	100%
Alwel Diensten B.V., Roosendaal	100%
Consortium Spoorzone Breda V.O.F., Breda	50%

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam, statutaire zetel	Deelnemingspercentage
N.V. Stadsherstel Breda, Breda	26,27%

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

De 50%-deelneming in Stadssingel B.V. te Breda is per 17 mei 2024 verkocht aan N.V. Stadsherstel Breda.

Overige verbindingen

Stichting Alwel heeft 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
- Stichting Gezamenlijk Beheer WKO Klaver Jansen; Alwel Diensten B.V. is hiervan bestuurder

Fusies en overnames

In het jaar 2025 hebben er geen fusies en overnames plaatsgevonden.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

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

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

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

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

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

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 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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.

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

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 belangrijkste 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van het resultaat op de verkoop van koopgarantwoningen in ontwikkeling. In 2024 is dit resultaat verantwoord als 'Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop'. Vanaf 2025 sluiten we beter aan op de verslaggevingsvereisten en is dit resultaat verantwoord als 'overige waardeveranderingen vastgoed

in ontwikkeling koopgarantwoningen'. Desbetreffende toegerekende organisatiekosten worden op gelijke wijze als andere ontwikkelingsprojecten verantwoord, namelijk onder 'overige organisatiekosten'. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast;

- verschuiving van € 923.823 (last) van verkoopresultaat naar overige waardeveranderingen
- verschuiving van € 179.815 (last) van verkoopresultaat naar overige organisatiekosten

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)

Derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Stichting Alwel past kostprijs-hedge-accounting toe. Stichting Alwel zal geen nieuwe rentederivaten afsluiten. De bestaande rentederivaten en hedgerelaties zijn generiek gedocumenteerd. Het effectieve deel van derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt, worden de hiermee samenhangende winsten en verliezen die nog niet in de winst-en-verliesrekening opgenomen zijn, verwerkt in de eerste boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt (de zogenoemde 'basis-adjustment').

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

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

2. Vastgoedbeleggingen

2.1. DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat de post DAEB-vastgoed woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, 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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

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

Complexindeling

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting

2015 (Rtiv) plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Bij het toepassen van dit handboek wordt de full-versie gehanteerd. Bij toepassing van de full-versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau.

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

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de 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 wat de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderings-complex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, en ook zonder rekening te houden met enige belasting, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Onderhoud en verbetering

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

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 beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Alwel hanteert in haar beleid een streefhuur, waarbij de streefhuren zijn bepaald aan de hand van het tweehuren beleid: voor sociale huurwoningen tot € 900,07 is een huurprijs voor de primaire doelgroep én een huurprijs voor de secundaire doelgroep/middeninkomens bepaald.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst-en-verliesrekening. Stichting Alwel hanteert hierbij dezelfde uitgangspunten als bij de marktwaarde.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, voor niet-DAEB 4,76%).

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

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering.

Alwel heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	2 hurenbeleid	2 hurenbeleid
Gemiddeld ingerekende streefhuur	€ 753	€ 724
Onderhoudsnorm	€ 3.634	€ 3.737
Beheerlasten	€ 883	€ 859
Marktdisconteringsvoet	n.v.t.	n.v.t.
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22%	DAEB 4,17%
	niet-DAEB 4,76%	niet-DAEB 4,70%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie van vastgoed

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

- **Verkoop vastgoed**
Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.
- **Verkoop onder voorwaarden**
Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- **Terugkoop**
Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**
Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Zekerheden en beperkingen

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

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

2.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde, waarbij gebruik wordt gemaakt van statistische gegevens uit de NVM-database, 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'.

2.3. 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, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten, dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille'. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille'.

Grondposities

Grondposities worden aangeschaft met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten. De grondposities worden gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten of lagere marktwaarde. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille'.

3. Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het eerste volle boekjaar vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

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

4. Financiële vaste activa

4.1. Andere deelnemingen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in de deelneming in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting 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 voor zover sprake is van een

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

4.2. Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs die gelijk is aan de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5. Voorraden

5.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop én teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. 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.

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

5.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de 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.

5.3. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen betreft een ijzeren voorraad.

6. 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.

7. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,618% (2024: 2,566%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

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

8.1. Voorziening voor 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, renovaties van bestaand vastgoed en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en 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.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven, die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. De gehanteerde disconteringsvoet, die de actuele marktrente weergeeft, bedraagt 2,618% (2024: 2,76%).

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

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille'. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

8.2. Latente belastingen

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

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

Als disconteringsvoet is de nettorente 2,59% (bruto 3,49% tegen een belastingtarief van 25,8%) (2024: netto 2,46%, bruto 3,32%) gebruikt. Dit is de voor Stichting Alwel geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

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

8.3. 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 voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

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

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

9. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

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

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed worden gegenereerd. De jaarlijkse huurverhoging van DAEB-vastgoed is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% (2024: 5,8%). Voor niet-DAEB-vastgoed bedroeg de maximumverhoging 4,1% (2024: 5,5%). Bij Stichting Alwel bedroeg de werkelijke huurverhoging 4,5% (2024: 5,3%) voor DAEB-vastgoed en 4,1% voor niet-DAEB-vastgoed (2024: 5,5%).

De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten en zijn verantwoord onder aftrek van de mutatie van de voorziening voor oninbare vorderingen en huurderwing wegens leegstand.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantcontactcentrum.

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, zijn opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'.

15. 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.

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

16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Het nettoresultaat op verkocht vastgoed in ontwikkeling uit hoofde van koopgarantprojecten wordt verantwoord onder de 'Overige waardeveranderingen'.

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende verkoop- en organisatiekosten.

De gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

18. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille 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 en de afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

18.2. 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.

18.3. 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.

18.4. 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.

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten, die te relateren zijn aan overige activiteiten, verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, kosten zonnepanelen, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening.

20. 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 'Toerekening baten en lasten'.

21. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelslasten

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

22. Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide 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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Op 1 januari 2026 is SPW overgegaan naar de nieuwe regels voor pensioen. Alle pensioenen bij SPW zijn succesvol overgezet naar het vernieuwde pensioen. En heel het fondsvermogen is verdeeld. Daarbij zijn de pensioenen van iedereen die bij SPW pensioen opbouwt, opbouwde en pensioen van SPW krijgt, verhoogd met 14,75%.

De afspraken over de verdeling van het fondsvermogen staan in het transitieplan. De verdeling is afhankelijk van de dekkingsgraad op 31 december 2025 (143,1%). Daarnaast was er nog een extra bedrag om te verdelen. In termen van de dekkingsgraad was dat 1,1% extra. In totaal gaat het dus om

een dekkingsgraad van 144,2%. Dit leidde tot de verdeling van het fondsvermogen in de volgende stappen:

1. Een deel ging naar reserves en collectieve voorzieningen die SPW verplicht is om aan te houden.
2. Daarna werd een deel gebruikt om de gezamenlijke buffer (solidariteitsreserve) maximaal te vullen. Dit is belangrijk om een zo waardevast mogelijk pensioen te blijven bieden.
3. Daarna werd een klein deel gebruikt voor compensatie voor iedereen die op 1 januari 2026 ouder was dan 33 jaar en 2 maanden en jonger dan 68 jaar. En een klein deel voor extra aanvulling van de pensioenen voor iedereen die op 31 december 2025 of daarvoor pensioen bij SPW opbouwde.
4. Wat over was, werd verdeeld over de pensioenen van iedereen die pensioen opbouwt, opbouwde en pensioen van SPW krijgt. Dit resulteerde in een verhoging van 14,75%.

De dekkingsgraad speelde een belangrijke rol in het oude pensioenstelsel. Dit percentage liet iedere maand zien hoe SPW er financieel voor stond. Vanaf 1 januari 2026 is de dekkingsgraad niet meer van toepassing. Door de hoge dekkingsgraad van december 2025 kon de gezamenlijke buffer maximaal worden aangevuld met 15% van het fondsvermogen. Een stevige buffer draagt bij aan een koopkrachtig pensioen. Vanaf 1 januari 2026 wordt het geld van iedereen gezamenlijk belegd en het resultaat (rendement) van de beleggingen verdeeld volgens vaste afspraken over de pensioenen:

- De werknemers die nog geen pensioen ontvangen, zien hun pensioenpot omhoog en omlaag gaan. Ook het verwachte pensioen verandert hierdoor.
- De werknemers die al pensioen ontvangen, krijg een keer per jaar bericht over het maandelijks pensioen dat voor de rest van dat jaar gelijk blijft. SPW heeft maatregelen genomen om verlaging van de pensioenen zoveel mogelijk te voorkomen, zoals aanvulling uit de buffer of spreiding van de resultaten van de beleggingen over 3 jaar.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

23. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de opbrengsten en kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-pimaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek zoals toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-objectgebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

24. Kosten omtrent 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.

Daarnaast maakt Stichting Alwel uitgaven voor sociale activiteiten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

25. Totaal van 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.

26. 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 belastingschulden 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 door de Belastingdienst opgezegd.

Alwel heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 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. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen zonder opvolgende verkoop en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

27. Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit 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 Stichting Alwel geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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

28. 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 verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van aantal verhuureenheden en op basis van het aantal FTE per activiteit en afdeling.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen (inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

Toelichting op onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

1. Immateriële vaste activa

	Software
	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.101.243
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-294.181
Boekwaarde per 1 januari 2025	807.062
<i>Mutaties</i>	
Investerings	-
Afschrijvingen	-223.317
Totaal mutaties 2025	-223.317
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.101.243
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-517.498
Boekwaarde per 31 december 2025	583.745

De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van 5 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1. DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.785.151.001	1.657.704.670	238.726.899	232.630.747
Cumulatieve herwaarderingen	1.958.559.678	1.741.870.134	113.354.579	94.401.709
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-114.732.466	-122.943.235	-41.301.340	-42.202.327
Boekwaarde per 1 januari	3.628.978.213	3.276.631.569	310.780.138	284.830.129
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	672.661	42.273.671	9.415	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	21.648.479	26.394.354	16.225.439	150.229
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	69.307.800	44.471.071	299.294	354.041
Onttrekking/mutatie onrendabele top renovatieprojecten	-43.087.896	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-194.194	-226.518	-102.190	-454.534
Overboekingen van/naar voorraden	-	-2.216.488	-83.460	-
Overboekingen van/naar vov	694.853	1.408.877	1.882.006	2.333.398
Overboekingen van/naar niet-DAEB-/DAEB vastgoed in exploitatie	-3.229.160	-5.158.849	3.229.160	5.158.849
Aanpassing marktwaarde	267.861.613	245.431.499	28.148.418	18.568.594
Overige mutaties	315.318	-30.973	-319.010	-160.568
Totaal mutaties	313.989.474	352.346.644	49.289.072	25.950.009
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.886.730.741	1.785.151.001	260.764.733	238.726.899
Cumulatieve herwaarderingen	2.168.509.901	1.958.559.678	136.389.305	113.354.579
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-112.272.955	-114.732.466	-37.084.828	-41.301.340
Boekwaarde per 31 december	3.942.967.687	3.628.978.213	360.069.210	310.780.138

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis

van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Uitgangspunten marktwaarde: vrijheidsgraden

Impact hantering vrijheidsgraden	Stichting Alwel		
Full-waardering parkeren	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	3,64%	-44,4%	100,0%
Markthuur	€ 59	€ 15	€ 4.650
Exit Yield	6,76%	00,0%	7,25%
Leegwaardestijging	13,3%	0,0%	130,8%
Leegwaarde	€ 13.699	€ 2.500	€ 775.000
Disconteringsvoet	6,7%	3,5%	8,0%
Mutatie- en verkoopkans	9,6%	5,0%	17,5%
Onderhoud	€ 150	€ 56	€ 15.181
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden	Stichting Alwel		
Full-waardering woningen	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	€ 8,48	-€ 274,38	€ 168,00
Markthuurstijging	4,70%	-37,24%	194,24%
Markthuur	€ 1.002	€ 28,89	€ 1.757
Exit Yield	5,05%	0,0%	20,5%
Leegwaardestijging	7,3%	-30,1%	135,2%
Leegwaarde	€ 289.075	€ 34.500	€ 1.089.343
Disconteringsvoet	7,7%	4,3%	15,5%
Mutatie- en verkoopkans	8,5%	4,0%	44,0%
Onderhoud	€ 1,317	€ 25	€ 3.000
Technische splitsingskosten	€ 24,79	€ 0	€ 274
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	€ 14,99	€ 0,04	€ 40,08
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden	Alwel Diensten B.V.		
Full-waardering woningen	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	4,4%	4,2%	5,2%
Markthuur	€ 1.331,18	€ 1.280,62	€ 1.350,43
Exit Yield	5,0%	5,0%	5,0%
Leegwaardestijging	4,76%	4,76%	4,76%
Leegwaarde	€ 394.545	€ 370.725	€ 406.376
Disconteringsvoet	8,8%	8,8%	8,8%
Mutatie- en verkoopkans	12,0%	12,0%	12,0%
Onderhoud	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden	Stichting Alwel		
Full-waardering BOG	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	2,6%	-93,5%	41,2%
Markthuur	€ 93,37	€ 37,50	€ 170,00
Exit Yield	9,0%	6,1%	15,3%
Disconteringsvoet	7,9%	5,0%	11,5%
Onderhoud	€ 14,83	€ 7,86	€ 26,88
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG harde huren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	5,2%	0,0%	7,3%
Markthuur	€ 95,00	€ 57,50	€ 147,50
Exit Yield	7,1%	6,2%	8,7%
Disconteringsvoet	6,6%	5,4%	8,4%
Onderhoud	€ 10,07	€ 8,85	€ 11,70
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Uitgangspunten marktwaarde: macro-economische parameters

Parameters woongelegenheden	Stichting Alwel				
	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Breda)	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (studenten)	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- Studenteneenheid	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe- EGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- MGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- Studenteneenheid	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe- EGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe- MGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 569,07	€ 581,59	€ 594,38	€ 607,46	€ 619,61
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 558,41	€ 570,70	€ 583,25	€ 596,08	€ 608,00
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 526,47	€ 538,05	€ 549,89	€ 561,99	€ 573,23
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 514,65	€ 525,97	€ 537,54	€ 549,37	€ 560,36
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0507%	0,0507%	0,0507%	0,0507%	0,0507%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,0798%	0,0798%	0,0798%	0,0798%	0,0798%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,0696%	0,0696%	0,0696%	0,0696%	0,0696%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,0797%	0,0797%	0,0797%	0,0797%	0,0797%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,0795%	0,0795%	0,0795%	0,0795%	0,0795%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (laag segment)	3,36%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (midden segment)	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%
Huurindex van de contractuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie (hoog segment)	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 690,41	€ 705,60	€ 721,12	€ 735,55

Parameters woongelegenheden	Stichting Alwel				
	2026	2027	2028	2029	2030
Technische splitsingskosten te vermeerderen per eenheid gemeente Breda	€ 119,47	€ 122,70	€ 124,78	€ 127,53	€ 130,08
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	Stichting Alwel				
	2026	2027	2028	2029	2030
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 15,62	€ 16,03	€ 16,38	€ 16,74	€ 17,11
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	nvt	nvt	nvt	Nvt
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	Stichting Alwel				
	2026	2027	2028	2029	2030
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35,49	€ 36,41	€ 37,21	€ 38,03	€ 38,87
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 48,51	€ 49,77	€ 50,87	€ 51,99	€ 53,13
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 693,11	€ 708,36	€ 723,95	€ 739,87
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	Nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 675,55	€ 693,11	€ 708,36	€ 723,95	€ 739,87
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Stichting Alwel				
	2026	2027	2028	2029	2030
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en >25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 12,90	€ 13,24	€ 13,53	€ 13,82	€ 14,13
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 15,62	€ 16,03	€ 16,38	€ 16,74	€ 17,11
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 15,62	€ 16,03	€ 16,38	€ 16,74	€ 17,11
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalligonderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten- BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten- MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten- ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,2204%	0,2204%	0,2204%	0,2204%	0,2204%
Gemeentelijke OZB (& van de WOZ) Etten-Leur	0,1742%	0,1742%	0,1742%	0,1742%	0,1742%
Gemeentelijke OZB (& van de WOZ) Roosendaal	0,2080%	0,2080%	0,2080%	0,2080%	0,2080%
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 berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters woongelegenheden	Alwel Diensten B.V.				
	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en >25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe- MGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe- MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	Nvt
Beheerkosten per vhe- MGW	€ 558,41	€ 570,70	€ 583,25	€ 596,08	€ 608,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten-Leur	0,0798%	0,0798%	0,0798%	0,0798%	0,0798%

Parameters woongelegenheden	Alwel Diensten B.V.				
	2026	2027	2028	2029	2030
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (laag segment)	3,36%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (midden segment)	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%
Huurindex van de contractuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand-gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand-geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 690,41	€ 705,60	€ 721,12	€ 735,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Alwel en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

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

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

Complexindeling

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

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	<1960
Meergezinswoning	1960-1969
Studenteneenheid	1970-1979
Zorgeenheid (extramuraal)	1980-1989
Bedrijfsonroerendgoed	1990-1999
Maatschappelijk onroerend goed	2000-2009
Parkeerplaats	2010-2022
Garagebox	2023-
Zorgvastgoed (intramuraal)	

Erfpacht

In Breda zijn er tijdelijke woningen aan de Koraalstraat, Agaatstraat en Kesterenlaan, die op grond van de gemeente staan. Stichting Alwel heeft de grond in erfpacht, maar is er geen pacht voor verschuldigd.

Verkoopbeperking

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

Schattingen

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

Herclassificatie

De ingerekende herclassificaties zijn als volgt (bedragen in duizenden euro's)

Herclassificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	3
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 648.588
Effect op toename herwaarderingsreserve	0
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ 502.125
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	€ 0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 0

Herclassificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	23
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 4.753.597
Effect op toename herwaarderingsreserve	€ 0
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ 2.867.001
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	€ 0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 0

Er zijn geen herclassificaties van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar vastgoed verkocht onder voorwaarden.

Herclassificatie verhuureenheden totaal	
Totaal effect op toename herwaarderingsreserve	€ 0
Totaal effect op afname herwaarderingsreserve	€ 2.364.876
Totaal effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	€ 0
Totaal effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 0

Zekerheden en beperkingen

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen geldt. Deze obligoverplichting is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. 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 post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat circa 23.500 (2024: circa 23.300) verhuureenheden en de post niet-DAEB-vastgoed circa 3.500 (2024: circa 3.500) verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (waardepeildatum 1-1-2024) van deze verhuureenheden bedraagt € 5,78 miljard (2024: € 5,23 miljard).

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.476 miljoen (per 31 december 2024: € 2.200 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, inclusief koopgoedkoopwoningen, bedraagt per 31 december 2025 € 285 miljoen (per 31 december 2024: € 213 miljoen). De beleidswaarde van koopgoedkoopwoningen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie per 31 december 2024 is inclusief € 1 miljoen aan waardering van woningen onder de Koop Goedkoop regeling.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

	Mutatie t.o.v uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x 1 miljoen)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 269 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 124 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 184 lager

2.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	85.468.772	79.829.230
Cumulatieve herwaarderingen	48.988.184	39.402.711
Boekwaarde per 1 januari	134.456.956	119.231.941
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	26.939.450	10.880.625
Desinvesterings	-4.535.622	-5.241.083
Herwaarderingen	8.902.243	9.585.473
Totaal mutaties	31.306.071	15.225.015
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	115.010.578	85.468.772
Cumulatieve herwaarderingen	50.752.449	48.988.184
Boekwaarde per 31 december	165.763.027	134.456.956

Gedurende 2025 zijn 9 woningen (2024: 10) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2025 83 woningen in ontwikkeling, welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht vallen, verkocht (2024: 30).

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 632 (2024: 560). Tevens zijn ultimo 2025 4 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden (2024: 2).

	2025	2024
Aantal eenheden 1 januari	560	543
Verkopen boekjaar	92	40
Terugkopen boekjaar	-20	-23
Aantal eenheden 31 december	632	560

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 16,3% en 25,0%. Daarnaast heeft Stichting Alwel een terugkoopverplichting.

2.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.548.389	23.943.328	52.491.717
Herwaarderingen	-20.272.968	-5.684.850	-25.957.818
Boekwaarde per 1 januari 2025	8.275.421	18.258.478	26.533.899
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	50.236.367	9.839.633	60.076.000
Waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-18.101.048	-4.547.275	-22.648.323
Overboekingsen naar vastgoed in exploitatie	-21.648.478	-16.225.440	-37.873.918
Totaal mutaties 2025	10.486.841	-10.933.082	-446.241
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	45.195.890	14.206.391	59.402.281
Cumulatieve herwaarderingen	-26.433.628	-6.880.995	-33.314.623
Boekwaarde per 31 december 2025	18.762.262	7.325.396	26.087.658

Geactiveerde bouwrente

In het boekjaar is voor een bedrag van € 1.725.745 (2024: € 1.703.277) aan bouwrente geactiveerd. Hierbij is een rentevoet van 3,32% voor DAEB-projecten en 4,2% voor niet-DAEB projecten (2024: DAEB 3,28% en niet-DAEB 3,99%) gehanteerd.

Grondposities

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn strategische grondaankopen ad € 388.784 (2024: € 81.131) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten, maar waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

3. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	2025	2024
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	19.195.955	19.615.014
Cumulatieve herwaarderingen	-3.828.492	-3.949.016
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.904.946	-9.671.485
Boekwaarde per 1 januari	5.462.517	5.994.513
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	353.650	210.215
Buitengebruikstellingen	-90.767	-
Afschrijvingen buitengebruikstellingen	90.767	-
Desinvesteringen	-356.637	-629.274
Afschrijving desinvesteringen	106.991	591.325
Herwaarderingen	272.433	120.524
Afschrijvingen	-749.683	-824.786
Totaal mutaties	-373.246	-531.996
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	19.209.192	19.195.955
Cumulatieve herwaarderingen	-3.556.059	-3.828.492
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.563.862	-9.904.946
Boekwaarde per 31 december	5.089.271	5.462.517

Afschrijvingen

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

- grond en bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar; verbouwing: 25 jaar
- automatisering: 5 jaar;
- vervoermiddelen: 5 jaar;
- kantoorinventaris, inrichting en installaties: 10 jaar.

Desinvesteringen

In 2025 is een deel van het wagenpark vervangen. Stichting Alwel heeft operational leasecontracten afgesloten voor de nieuwe wagens. De oude wagens zijn in 2025 verkocht. Het negatief boekresultaat dat met deze transitie is gerealiseerd bedraagt € 68.646 en is ten laste van het resultaat gebracht, onder de afschrijvingskosten.

Marktwaarde

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde:

- Voor een kantoor in Roosendaal, Laan van Brabant 50, is de marktwaarde lager dan de historische kostprijs en bedraagt de marktwaarde € 1.966.333 (2024: € 1.971.207). De marktwaarde is dus met € 4.874 gedaald, terwijl de afschrijving € 277.307 bedroeg. Het verschil van € 272.433 is ten gunste van het resultaat gebracht, als waardeverandering.
- Voor een kantoor en werkplaats in Roosendaal, Laan van Brabant 36, is de marktwaarde eind 2025 (€ 623.827; 2024: € 766.076) hoger dan de historische kostprijs minus afschrijvingen (€ 226.380) en is de afwaardering nihil.
- Voor het kantoor en de loods Etten-Leur, Bredaseweg 1, is de marktwaarde eind 2025 (€ 2.511.604; 2024: € 2.447.025) hoger dan de historische kostprijs minus afschrijvingen (€ 2.062.718) en is de afwaardering nihil.
- Voor een grond t.b.v. de onderhoudsdienst in Etten-Leur, Lange Schoor, bedraagt de boekwaarde € 36.060.

4. Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	830.723	217.400	1.048.123
Mutatie lopend boekjaar	-	-29.400	-29.400
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	47.962	-	47.962
Boekwaarde per 31 december 2025	878.685	188.000	1.066.685

4.1. Andere deelnemingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
N.V. Stadsherstel Breda te Breda (26,27%)	878.685	830.723

4.2. Overige vorderingen

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	217.400	217.400
Af: afname wegens verkoop	-29.400	-
Boekwaarde per 31 december	188.000	217.400

De overige vorderingen betreffen koopstart. In 2025 is 1 woning verkocht (2024: 0). Ultimo 2025 is het aantal woningen met koopstartkorting 4 (2024: 5 woningen).

5. Voorraden

5.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Kostprijs	1.015.813	669.788
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	1.015.813	669.788

Eind 2025 staan 4 woningen te koop (2024: 2 woningen). De verwachting is dat 4 woningen binnen een jaar worden verkocht.

5.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vervaardigingsprijs	4.229.001	68.591
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-1.122.017	-
Totaal boekwaarde	3.106.984	68.591

De voorziening voor verwachte verliezen komt voort uit koopgarant-projecten.

5.3. Overige voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorraden	150.000	150.000

De overige voorraden betreffen onderhoudsmaterialen van de onderhoudsdienst in de magazijnen en servicewagens.

6. Vorderingen

6.1. Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.376.052	3.171.877
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.441.570	-1.229.261
Boekwaarde per 31 december	1.934.482	1.942.616

De totale huurachterstand over 2025 is 1,8% (2024: 1,8%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.229.261	1.399.782
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.057.574	361.804
Afgeboekte oninbare posten	-845.265	-532.325
Boekwaarde per 31 december	1.441.570	1.229.261

6.2. Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	63.670	18.934.525

De te vorderen vennootschapsbelasting komt voort uit de volgende jaren:

	31-12-2025 x €1.000	31-12-2024 x €1.000
Jaar 2018	-	3.072
Jaar 2020	243	-
Jaar 2022	-	7
Jaar 2023	-	529
Jaar 2024	455	275
Afwikkeling bezwaarschrift 2018	-	15.052
Totaal voorgaande jaren	698	18.935
Vennootschapsbelasting 2025	7.673	
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2025	-7.039	
Totaal 2025	-634	-
Totaal te vorderen vennootschapsbelasting	64	18.935

6.3. Overige vorderingen

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
Overige debiteuren	1.149.863	444.236
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.378	-6.329
Totaal overige vorderingen	1.143.485	437.907

De overige debiteuren zijn eind 2025 incidenteel hoger vanwege een vordering inzake een gemeentelijke subsidie van € 660.000.

6.4. Overlopende activa

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
Diversen	2.347.038	2.819.729

De overlopende activa bestaan vooral uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2026.

7. Liquide middelen

	31-12-2025 €	31-12-2024 €
ING	449	-
Coöperatieve Rabobank U.A.	28.930.661	21.962.899
Totaal liquide middelen	28.931.110	21.962.899

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep, met uitzondering van een bankgarantie van € 75.000 afgegeven door Rabobank aan Consortium Spoorzone Breda v.o.f..

Door Rabobank zijn aan de groep rekening- courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen (2024: € 3,8 miljoen) opgenomen.

De bankrekening bij ING is geopend vanwege een nieuw aangetrokken lening bij ING. Voor deze bankrekening geldt geen rekening-courantfaciliteit.

8. Groepsvermogen

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

9. Voorzieningen

9.1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	96.222.464	70.898.917
Dotaties	48.135.748	72.985.431
Oprenting en verandering disconteringsvoet	3.590.383	-1.385.401
Onttrekkingen	-64.402.662	-46.276.483
Vrijval	-12.998.492	-
Boekwaarde per 31 december	70.547.441	96.222.464

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 56,9 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 13,6 miljoen

9.2. Latente belastingverplichtingen

De latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gesaldeerd gepresenteerd.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingverplichtingen	13.770.003	13.507.731
Latente belastingvorderingen	-6.609.603	-6.410.248
Boekwaarde per 31 december	7.160.400	7.097.483

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post 'Latente belastingverplichtingen' is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	13.507.731	-
Dotaties	-	13.507.731
Oprenting en verandering disconteringsvoet	262.272	-
Boekwaarde per 31 december	13.770.003	13.507.731

De post 'Latente belastingverplichtingen' is overwegend langlopend van aard. In 2024 heeft Alwel overeenstemming bereikt met de Belastingdienst om alsnog in 2018 fiscaal een voorziening groot onderhoud te vormen. De overeenstemming is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, welke een looptijd kent van 5 jaar. Basisafpraak is dat 50% van de totaal berekende voorziening met terugwerkende kracht gedoteerd mag worden. De aanvullende dotatie of vrijval is afhankelijk van de uitkomst van een procedure die op dit moment gevoerd wordt. Gedurende de looptijd van deze procedure blijft de voorziening gehandhaafd op 50%. Voor dit tijdelijke verschil is met ingang 2024 een latentie gevormd, die contant gewaardeerd wordt.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 15.252.961. De latentie heeft een resterende looptijd van 4 jaar. Bij een disconteringsvoet van 2,59% (nettorente; 2024: 2,46%) bedraagt de contante waarde € 13,8 miljoen (2024: € 13,5 miljoen).

Latente belastingvorderingen

Het verloop van de post 'Latente belastingvorderingen' bestaat uit de latentie leningen o/g, latentie vastgoed in exploitatie, latentie fiscaal afschrijvingspotentieel en latentie rente-afgrekbeperking (ATAD):

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latentie leningen o/g	824.383	940.878
Latentie vastgoed in exploitatie	-	-
Latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	5.785.220	5.469.370
Rente-afgrekbeperking (ATAD)	-	-
Boekwaarde per 31 december	6.609.603	6.410.248

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Leningen o/g	-	3.773.584	3.773.584	973.585	824.382	111.651	712.731
Vastgoed in exploitatie	4.319.334.553	3.164.697.634	1.154.636.919	297.896.325	-	-	-
Vastgoed in expl. (afschrijvingspotentieel)	-	-	-	7.015.529	5.785.220	832.911	4.952.309
Nog in aftrek te nemen rente (ATAD)	-	154.243.442	154.243.442	39.794.808	-	-	-
latente belastingvorderingen					6.609.602	944.562	5.665.040
Voorziening groot onderhoud				-15.252.961	-13.770.003	-	-13.770.003
totaal latente belastingverplichtingen					-7.160.401	944.562	-8.104.963

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,59% (2024: 2,46%). Deze nettorente bestaat uit de voor Alwel geldende rente op langlopende leningen 3,49% (2024: 3,32%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, tegen contante waarde, worden hierna toegelicht:

- Leningen o/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord van het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Eind 2025 is dit verschil € 3,8 miljoen (2024 € 4,3 miljoen). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Bij een disconteringsvoet van 2,59% (nettorente; 2024: 2,46%) bedraagt de contante waarde € 0,8 miljoen (2024: € 0,9 miljoen). Verwacht wordt dat van de contant gewaarde latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Vanwege het inzicht is dit deel in de balans tezamen met het langlopende deel gepresenteerd.
- Belastinglatentie DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
Eind 2025 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 1.155 miljoen hoger dan fiscaal (2024: € 866 miljoen).
Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop 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. We gaan er vanuit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend, waardoor de contante waarde van de verplichting tendeert naar nul.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit waarderingsverschil van € 1.155 miljoen bedraagt, tegen 25,8%, € 298 miljoen.

- Belastinglatentie afschrijvingspotentieel
Op een deel van het vastgoedbezit kan Stichting Alwel fiscaal afschrijven. Hierdoor zal een deel van het hierboven beschreven waarderingsverschil de komende jaren tot afwikkeling komen. Daarom is voor de fiscale afschrijvingen ultimo 2025 een actieve latentie opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan

commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latentie gevormd van € 5,8 miljoen (2024: € 5,5 miljoen).

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 7,0 miljoen. Verwacht wordt dat van de contant gewaardeerde latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 0,8 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Vanwege het inzicht is dit deel in de balans tezamen met het langlopende deel gepresenteerd.

- Rente-aftrekbeperking (ATAD)

In de fiscale wetgeving is een rente-aftrekbeperking ingevoerd. Als gevolg van deze wetgeving kan Stichting Alwel in 2025 € 27,2 miljoen (2024: € 26,7 miljoen) van de door haar betaalde rente niet in aftrek brengen. Dit bedrag kan eventueel in een later jaar alsnog in aftrek worden gebracht, indien in dat jaar de betaalde rente niet in aftrek wordt gemaximeerd. De niet afgetrokken rente wordt niet in de tijd beperkt om alsnog tot verrekening te komen. Er is in eerste aanleg dus sprake van een (tijdelijk) verschil.

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

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit verschil van € 154,2 miljoen, voor de verschillen vanaf 2019, bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 39,8 miljoen.

Alle belastinglatenties tezamen hebben een gemiddelde looptijd van 27 jaar (2024: 28 jaar).

9.3. Overige voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	789.303	752.067
Voorziening voor jubileumuitkeringen	801.421	771.876
Totaal overige voorzieningen	1.590.724	1.523.943

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	Boekwaarde per 1-1-2025	Dotatie	Onttrekking	Boekwaarde per 31-12-2025
	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	752.067	93.157	-55.921	789.303
Voorziening voor jubileumuitkeringen	771.876	116.651	-87.106	801.421
	1.523.943	209.808	-143.027	1.590.724

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling.

De looptijd van de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is als volgt:

- looptijd < 5 jaar € 789.303

Voorziening jubileumuitkeringen

De looptijd van deze voorziening voor jubileumuitkeringen is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 79.940
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 277.820
- looptijd > 5 jaar € 443.661

10. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd 1-5 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2026
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	18.519.043	5.444.879	23.963.923	1.214.458
Schulden aan banken	1.052.382.347	104.719.027	1.157.101.374	21.550.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	156.116.231	-	156.116.231	-
Overige schulden	76.013	-	76.013	-
Totaal langlopende schulden	1.227.093.635	110.163.906	1.337.257.541	22.764.541

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

10.1. Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	26.339.270	39.620.147
Aflossingsverplichting lopend jaar	-1.160.889	-1.807.033
Langlopend deel per 1 januari	25.178.381	37.813.114
Boekwaarde per 1 januari	26.339.270	39.620.146
Aflossing	-1.160.889	-13.280.876
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.214.458	-1.160.889
Langlopend deel per 31 december	23.963.923	25.178.381

10.2. Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.094.974.352	963.162.731
Aflossingsverplichting lopend jaar	-21.322.896	-18.962.475
Langlopend deel per 1 januari	1.073.651.456	944.200.256
Boekwaarde per 1 januari	1.094.974.352	963.162.731
Bij: nieuwe leningen	120.000.000	132.622.520
Aflossing	-36.322.895	-810.899
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.550.083	-21.322.896
Langlopend deel per 31 december	1.157.101.374	1.073.651.456

De leningportefeuille ziet er in totaal, banken en overheid, als volgt uit:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan overheid, langlopend deel	23.963.923	25.178.381
Schulden aan overheid, aflossingsverplichting komend boekjaar	1.214.458	1.160.889
Schulden aan banken, langlopend deel	1.157.101.374	1.073.651.456
Schulden aan banken, aflossingsverplichting komend boekjaar	21.550.083	21.322.896
	1.203.829.838	1.121.313.622

Marktw waarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2025 een marktw waarde van € 1.264 miljoen (2024 € 1.339 miljoen). Voor verdere toelichting van de marktw waarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Leningen overgenomen van andere woningcorporaties

Stichting Alwel heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 7,8 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 20 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In 2024 is uit de aankoop van het vastgoed van Mooiland een lening overgenomen. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde (€ 1,3 miljoen) valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 11 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Van de leningen overheid en banken is € 1.173 miljoen (2024: € 1.021 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Alwel zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 3,9 miljard (2024: € 3,6 miljard) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Ongeborgde lening

In 2025 is in het kader van de financiering van niet-DAEB-activiteiten voor het eerst een ongeborgde lening aangetrokken. De nominale waarde hiervan bedraagt € 30 miljoen.

Rente- en kasstroomrisico

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€ 1.000	€ 1.000
Vastrentende leningen	967.908	846.003
Variabelrentende leningen	32.000	47.000
Basisrenteleningen	215.700	215.700
Stand per 31 december	1.215.608	1.108.703

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,46% (2024: 3,31%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,49% (2024: 3,32%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 13 jaar (2024: 15,5 jaar). Voor verdere toelichting van het rente- en kasstroomrisico verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

10.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De mutatie in de terugkoopverplichting bestaat uit waardeontwikkelingen en mutatie als gevolg van aan- en terugkopen. Het verloop is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	86.480.327	80.573.104
Vermeerderingen/verminderingen	39.867.595	32.203.436
Boekwaarde per 1 januari	126.347.922	112.776.540

	2025	2024
	€	€
Mutaties		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	26.939.450	10.880.625
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.807.323	-4.973.402
Waardeontwikkeling	5.636.182	7.664.159
Totaal mutaties	29.768.309	13.571.382
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	110.612.454	86.480.327
Vermeerderingen/verminderingen	45.503.777	39.867.595
Boekwaarde per 31 december	156.116.231	126.347.922

Gedurende 2025 zijn 92 woningen (2024: 40) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 26.939.450. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken stijgt de terugkoopverplichting in 2025 met € 5.636.182.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 632 woningen (2024: 560).

10.4. Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Waarborgsommen	76.013	79.530

11. Kortlopende schulden

11.1. Schulden aan overheid en banken

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan overheid	1.214.458	1.160.889
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	21.550.083	21.322.896
Totaal schulden aan overheid en banken	22.764.541	22.483.785

11.2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Crediteuren	10.110.893	5.424.992

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Omzetbelasting	2.507.162	3.506.846
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.670.596	953.835
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.177.758	4.460.681

11.4. Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Te betalen rente en bankkosten	18.218.465	16.806.064
Nog te ontvangen investeringsfacturen	3.026.818	2.060.377
Vooruitontvangen huren	1.948.379	1.697.382
Af te rekenen servicekosten	1.104.483	1.078.800
Reservering vakantiedagen	1.033.135	969.552
Nog te betalen kosten	5.036.882	4.587.366
Totaal overlopende passiva	30.368.162	27.199.541

De nog betalen kosten bevat voor ca. € 2,2 miljoen (2024: € 2,2 miljoen) aan nog te ontvangen facturen inzake dagelijks onderhoud.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van de groep opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting Alwel is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrenten te volgen. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Alwel over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Alwel en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Alwel heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Daarnaast, en naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 100,7 miljoen (2024: € 50 miljoen). Hiervan is € 40 miljoen een roll-over lening, € 10 miljoen een rekening-courant krediet en € 50,7 miljoen aan beschikbaar saldo (per 31-12-2025) op het niet-DAEB arrangement bij de BNG. Van de roll-over lening is op 31 december 2025 € 16 miljoen opgenomen (2024 € 31 miljoen). Van het rekening-courantkrediet is ultimo 2025 geen gebruikgemaakt (2024: € 3,8 miljoen).

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.

Renterisico

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

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

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 560 duizend stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de rentederivaten, die

verbonden zijn aan de variabele leningen met € 160 duizend stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in markttrentes.

Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende markttrente vergoed moeten worden.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen korter durende periode. Aan het einde van deze periode voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekommen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 15 en 41 basispunten. De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,296%.

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden, waarbij de bedrag zijn uitgedrukt in duizenden euro's:

2025 Renteklasse (vastrentende leningen)							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
1-5 jaar	54.951	20.000	45.000	10.000	-	-	129.951
6-10 jaar	27.085	10.518	81.661	10.000	-	-	129.264
11-15 jaar	71.000	55.000	40.000	10.000	-	-	176.000
16-20 jaar	-	133.000	30.935	-	-	-	163.935
> 20 jaar	181.759	219.800	158.899	-	-	-	560.458
	334.795	438.318	356.495	30.000	-	-	1.159.608

2024 Renteklasse (vastrentende leningen)							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
1-5 jaar	54.951	10.000	45.000	10.000	-	-	119.951
6-10 jaar	55.000	12.144	83.120	10.000	-	-	160.264
11-15 jaar	77.000	5.000	40.000	10.000	-	-	132.000
16-20 jaar	10.995	113.000	19.940	-	-	-	143.935
> 20 jaar	143.567	239.800	146.032	-	1.059	-	530.458
	341.513	379.944	334.092	30.000	1.059	-	1.086.608

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,49% (2024: 3,32%). De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.264 miljoen (2024: € 1.339 miljoen). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 102,34% (2024: 117,69%).

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt (in duizenden euro's):

2025 variabele rentende leningen							
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Financiële activa							
Bank	28.450	0	0	0	0	0	0%
Totaal	28.450	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen banken	0	0	0	0	0	40.000	0%
Bruto positie	28.450	0	0	0	0	40.000	0%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0%
Netto positie	28.450	0	0	0	0	40.000	0%

2024	variabele rentende leningen						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Financiële activa							
Bank	21.963	0	0	0	0	0	0%
Totaal	21.963	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen banken	0	0	0	0	0	40.000	0%
Bruto positie	21.963	0	0	0	0	40.000	0%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0%
Netto positie	21.963	0	0	0	0	40.000	0%

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

Onderstaande vervalkalender geeft inzicht in de leningen met een looptijd > 1 jaar:

- 2033: roll-over lening FLEX.810 (€ 40 miljoen)

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (bedragen luiden in duizenden euro's):

	Jaar-aflossingen	Eind-aflossingen	Rente conversies
2026	2.375	20.000	-
2027	2.431	40.500	-
2028	2.490	10.000	15.000
2029	2.552	38.000	-

De looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 19,9 jaar (2024: 20,8 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 lening is gebaseerd op 1-weeks EURIBOR + opslag van 0,41%.
- 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 van 0,15% tot en met 0,41%.

Marktwaarde van de leningen

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 waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (SWAP curve plus opslagen). De marktwaarde inclusief opgelopen rente ultimo 2025 bedraagt

€ 1.199 miljoen (2024: € 1.328 miljoen). De marktwaarde exclusief opgelopen rente bedraagt ultimo 2025 € 1.181 miljoen (2024: € 1.311 miljoen).

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus opslagen. De marktwaarde van de basisrenteleningen is bepaald incl. opslag tot opslagherziening en vervolgens enkel de basisrente. De nominale waarde van de leningen bedraagt ultimo 2025 € 1.216 miljoen (2024: € 1.117 miljoen).

De marktwaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde. Indien de marktwaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 1.262 miljoen (2024: € 1.319 miljoen). De marktwaarde van de renteswaps is berekend tegen de ESTER-curve en is inclusief opgelopen rente € 2,6 miljoen (2024: € 4,1 miljoen).

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep luidt als volgt, in duizenden euro's:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (excl. derivaten)	-	-	-	-
Liquide middelen	28.450	21.963	28.450	21.963
Subtotaal	28.450	21.963	28.450	21.963
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten en agio)	1.145.266	1.086.608	1.159.233	1.289.302
Kortlopende schulden (excl. derivaten en agio)	22.375	22.096	22.375	22.096
Subtotaal	1.167.641	1.108.704	1.181.608	1.311.398

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

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van de swapcurve op basis van 6-maands Euribor (2024: op basis van 6-maands Euribor) rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

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

6. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Stichting Alwel heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. De omvang van de obligolening bedraagt 2,60% van de geborgde leningenportefeuille per einde voorgaand boekjaar. Voor Stichting Alwel komt dat overeen met een bedrag van ultimo 2025 € 30,1 miljoen (ultimo 2024: € 27,4 miljoen). Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Vereniging van eigenaren

Stichting Alwel is lid van verschillende verenigingen van eigenaren (VvE's). Zij betaalt bijdragen aan deze VvE's op grond waarvan later uitgaven door de VvE ten behoeve van bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud kunnen worden gedaan. De totale waarde van de reserves bedraagt € 6,9 miljoen (2024: € 6,8 miljoen).

Aansprakelijkheid VOF belangen

Alwel Diensten B.V. (100% dochter van Stichting Alwel) is samen met een andere vennoot beherend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F.. Als beherend vennoot is Alwel Diensten B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. Ultimo 2025 bedraagt de (gezamenlijke) schuld € 127.086 (ultimo 2024: € 284.204). Hiervan is in de geconsolideerde jaarrekening 50% als eigen deel van deze schulden opgenomen.

Het risico dat we de kapitaalstortingen niet terugontvangen is afhankelijk van verschillende fluctuerende (markt)ontwikkelingen. Het risico is niet in te schatten, maar beperkt zich tot de stortingen tot en met 2024 van € 2,5 miljoen (ultimo 2024: € 2,3 miljoen).

Bezwaar aanslag vennootschapsbelasting

Met ingang van 2019 kan Alwel fiscaal een groot deel van de door haar betaalde rente fiscaal niet in aftrek brengen. Deze zogenoemde ATAD-rente raakt de hele corporatie-sector. Alwel heeft op dit punt bezwaar gemaakt tegen de jaren vanaf 2019 waar al een definitieve aanslag is opgelegd. Er wordt op dit moment voorgesorteerd op een sector brede gerechtelijke procedure. Alwel sluit zich aan bij die procedure. Vanwege de onzekere uitkomst heeft Alwel hiervoor nog geen waardering van de mogelijke vordering op haar balans opgenomen. De vordering bedraagt maximaal € 32,8 miljoen (€ 127,1 miljoen niet aftrekbare rente tegen een tarief van 25,8%).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Stichting Alwel vormt met Alwel Holding B.V., en haar 100% deelnemingen, een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Stichting Alwel vormt met Alwel Holding B.V., en haar 100% deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde omzetbelasting.

Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Alwel dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne

treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stichting Alwel zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

- **Reële waarde van financiële instrumenten**
De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde- methode, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.
- **Payers swaps**
Stichting Alwel heeft per balansdatum nog 2 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 16 miljoen; één van € 8 miljoen met een looptijd tot 1-2-2039 en één van € 8 miljoen met een looptijd tot 3-9-2040. De totale marktwaarde van deze 2 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 2,675 miljoen (2024: € 4,1 miljoen). Deze zijn niet direct opeisbaar noch is er sprake van andere ontbindende voorwaarden. Met een payers swap wordt het renterisico beperkt zonder hiervoor al financiering aan te trekken. Een payers swap is derhalve een financieel instrument. Stichting Alwel heeft niet als doel deze payers swaps te verkopen, maar heeft deze swaps gebruikt om een lange termijn financiering aan te trekken. Hier worden uiteindelijk roll-overleningen voor aangetrokken. Dit met kortere looptijden, om als de marktomstandigheden enigszins "genormaliseerd" zijn, los te komen van de huidige hoge opslagen.

Aangegane verplichting lopende nieuwbouw- en renovatieprojecten

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie/ groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 112,7 miljoen (2024: € 59 miljoen); € 112,2 miljoen voor Stichting Alwel en € 516.733 voor Alwel Diensten B.V.. 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.

Stichting Gezamenlijk Beheer WKO Klaver Jansen

Per 17 oktober 2024 is de Stichting Gezamenlijk Beheer WKO Klaver Jansen opgericht, waarvan Alwel Diensten B.V. (100% dochter van Stichting Alwel) en Winters Spoorzone Breda B.V. beide gezamenlijk bevoegd bestuurder zijn. Deze stichting is opgericht ten behoeve van de exploitatie, onderhoud en beheer van de WKO-installatie die zal worden aangebracht op het terrein KlaversJansen. De stichting zal te zijner tijd worden overgedragen aan de kopers van de woningen, die aan deze installatie worden aangesloten.

Alwel Diensten B.V. is samen met Winters Spoorzone Breda B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze stichting. In 2025 zijn er nog geen activiteiten geweest en eind 2025 zijn er geen schulden en geen aangegane verplichtingen.

Rechten uit hoofde van subsidies

Voor een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten is subsidie aangevraagd en hiervoor zijn beschikkingen ontvangen. Indien Stichting Alwel aan de gestelde voorwaarden voldoet, bedraagt het recht op subsidie maximaal € 1.137.000.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor 26 bedrijfsbussen voor de onderhoudsdienst en 38 personenauto's voor de gebiedsteams afgesloten. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 7 auto's.

De auto's en bedrijfsbussen worden geleased voor een jaarbedrag van € 698.588. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 2.260.306 is.

Operationele lease automatisering en multifunctionals

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten met betrekking tot multifunctionals afgesloten met ingangsdatum 31 december 2023. Deze leaseovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar, waarbij wordt geleased voor een jaarbedrag van € 72.761. Het contract heeft een resterende looptijd van 3 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 218.284 bedraagt.

Stichting Alwel heeft als lessee een operationeel leasecontract met betrekking tot automatisering (hardware) afgesloten met ingangsdatum 31 december 2024. Deze leaseovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar, waarbij wordt geleased voor een jaarbedrag van € 34.367. Het contract heeft een resterende looptijd van 4 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 137.468 bedraagt.

De toekomstige minimale leasebetalingen van de lopende contracten voor het wagenpark, automatisering en multifunctionals zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Periode <= 1 jaar	805.716	552.517
1 jaar < periode <= 5 jaar	1.810.342	1.454.513
	<u>2.616.058</u>	<u>2.007.030</u>

Huurverplichtingen kantoorpanden en parkeerterreinen

Voor een aantal kantoorpanden en een parkeerterrein zijn huurovereenkomsten afgesloten:

- Het kantoorpand aan Schorsmolenstraat 48 te Breda wordt gehuurd tot 31 augustus 2026 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 195.411. De verplichting voor 2026 is € 130.096.
- Er worden 20 parkeerplaatsen aan de Markkade te Breda gehuurd tot 1 april 2026. De huidige jaarhuur bedraagt € 16.725. De verplichting voor 2026 is € 4.187.
- Het pand aan Fellenoord 3 te Breda wordt gehuurd tot 31 december 2026 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 11.187. De verplichting voor 2026 is € 11.187.
- Het pand aan Roeselarestraat 644 te Breda wordt gehuurd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden. De huidige jaarhuur bedraagt € 10.351. De verplichting voor 2026 is minimaal gelijk aan het huurbedrag gedurende de opzegtermijn, oftewel € 5.133.
- De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Periode <= 1 jaar	150.602	150.818
1 jaar < periode <= 5 jaar	-	-
	<u>150.602</u>	<u>150.818</u>

Alwel Diensten B.V. is samen met een andere vennoot beherend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F.. Als beherend vennoot is Alwel Diensten B.V. aansprakelijk voor alle verplichtingen van deze vennootschap. Ultimo 2025 bedraagt de (gezamenlijke) verplichting uit hoofde van huur van terreinen tot en met 2027 € 29.472, waarvan € 20.270 een looptijd van minder dan 1 jaar en € 9.202 een looptijd tussen 1 en 5 jaar.

Kredietfaciliteiten

Stichting Alwel beschikt per 31 december 2025 over een maximale kredietfaciliteit van € 10 miljoen bij Rabobank. Stichting Alwel heeft aan Rabobank een volmacht (lastgeving met private werking -

onherroepelijke volmacht) afgegeven, die Rabobank de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 10 miljoen (het bedrag van faciliteit) op een deel van onze niet-DAEB onroerende goederen.

Daarnaast beschikt Stichting Alwel ultimo 2025 over leningen met een totale variabele hoofdsom van € 40 miljoen (2024: € 40 miljoen) met een verplichte minimale opname van € 8 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 16 miljoen benut en € 24 miljoen nog niet.

In 2025 heeft Alwel een arrangement afgesloten bij de BNG Bank N.V. voor de financiering van de niet-DAEB-activiteiten van € 80,7 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 50,7 miljoen nog niet opgenomen. Stichting Alwel heeft aan de BNG Bank N.V. een volmacht (lastgeving met private werking - onherroepelijke volmacht) afgegeven, die de BNG Bank N.V. de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 150 miljoen op een deel van onze niet-DAEB onroerende goederen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

12. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	167.726.252	155.035.380
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.666.290	9.124.929
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	12.063.293	10.842.237
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.435.773	5.244.044
	193.891.608	180.246.590
Af: huurderwing wegens leegstand	-2.323.574	-1.882.075
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-1.042.318	-320.330
Totaal huuropbrengsten	190.525.716	178.044.185

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op € 656,18 (2024: € 618,75). De gemiddelde huurprijs van woningen is met 6,0% gestegen, enerzijds door de jaarlijkse huurverhoging van 4,5% voor DAEB-vastgoed en 4,1% voor niet-DAEB-vastgoed anderzijds door oplevering nieuwbouw en het huurbeleid. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 64,84% (2024: 65,40%).

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

13.1. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Vergoedingen voor leveringen en diensten	11.245.188	10.535.604
Af: opbrengstenderwing wegens leegstand	-251.840	-201.580
Opbrengsten servicecontracten	10.993.348	10.334.024

13.2. Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Lasten servicecontracten	11.407.221	10.973.516
Toegerekende organisatiekosten	162.103	176.840
Totaal lasten servicecontracten	11.569.324	11.150.356

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Kosten VVE	707.094	677.650
Toegerekende organisatiekosten	14.789.615	13.468.385
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	15.496.709	14.146.035

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijn onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten voor vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	23.099.366	21.274.951
Mutatieonderhoud	21.469.775	17.020.661
Reparatieonderhoud	16.499.545	19.204.756
Contractonderhoud	7.358.323	6.327.498
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.604.135	1.443.956
Toegerekende organisatiekosten	8.204.466	8.346.807
Overig onderhoud	-20.897	23.570
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	78.214.713	73.642.199

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Belastingen exploitatie	6.500.860	5.721.444
Verzekeringen	743.384	679.009
Overige algemene lasten	1.122	1.122
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.245.366	6.401.575

17. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling bestaat uit het aandeel van Alwel als vennoot in de deelneming Consortium Spoorzone Breda V.O.F. voor de totale ontwikkeling van de locatie KlaversJansen te Breda.

18. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
<i>Verkoop DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	440.845	262.861
Af: Toegerekende organisatiekosten	-13.717	-5.994
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-223.594	-226.518
Resultaat in winst-en-verliesrekening	203.534	30.349

In 2025 zijn 2 woningen verkocht (2024: 1 woning), waarvan 1 regulier en 1 koopstart.

<i>Verkoop niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	113.995	54.761
Af: Verkoopkosten	-2.039	-
Af: Toegerekende organisatiekosten	-6.859	-5.994
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-102.191	-49.504
Resultaat in winst-en-verliesrekening	2.906	-737

In 2025 zijn 2 woningen verkocht (2024: 1 woning), waarvan 2 koopgoedkoop.

	2025	2024
	€	€
Totaal		
Verkoopopbrengst	552.801	317.622
Af: Toegerekende organisatiekosten	-20.576	-11.988
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-325.785	-276.022
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	206.440	29.612

19. Waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

19.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor verkoop	-3.467.930	-923.823
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-39.186.709	-71.600.029
Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten	-236.636	-142.801
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-	-88.535
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	272.433	120.524
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-42.618.842	-72.634.664

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'.

19.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<u>DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	293.974.465	282.086.364
Afname marktwaarde	-24.068.285	-15.719.892
Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	269.906.180	266.366.472
<u>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	29.602.448	21.308.180
Afname marktwaarde	-3.560.947	-4.954.043
Totaal waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	26.041.501	16.354.137
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen	295.947.681	282.720.609

19.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Toename marktwaarde	10.793.118	15.315.235
Afname marktwaarde	-3.112.710	-
Waardeverandering van de terugkoopverplichtingen	-5.723.739	-13.571.382
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.956.669	1.743.853

20. Nettoresultaat overige activiteiten

20.1. Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	606.369	371.809
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	198.157
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	166.022	72.484
Totaal opbrengst overige activiteiten	772.391	642.450

In 2024 zijn de beheersactiviteiten voor VvE's overgedragen naar andere partijen.

20.2. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	434.337	369.663
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	355.898
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	108.567	103.241
Totaal kosten overige activiteiten	542.904	828.802

21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2025	2024
	€	€
Afschrijvingen immateriële vaste activa	223.317	184.200
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van	749.683	824.786
Boekresultaat desinvesteringen	68.646	-47.650
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.041.646	961.336

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelslasten

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	17.916.564	17.419.661
Sociale lasten	3.061.759	2.870.746
Pensioenlasten	2.177.696	1.934.757
Inhuur personeel	1.410.025	1.171.012
Overige personeelskosten	1.367.120	1.425.920
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	25.933.164	24.822.096

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2025 gemiddeld 304 werknemers in dienst (2024: 301). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 271 (2024: 271).

Onderverdeeld naar:	2025	2024
Management	9	9
Exploitatie	173	180
Projectontwikkeling	14	13
Bedrijfsvoering	51	46
Strategie & waardesturing	21	21
Bedrijfscontrol	3	2
Totaal FTE	271	271

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

23. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	59.502	69.740
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	6.225.864	6.111.868
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	12.360	12.264
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	440.063	379.094
Kosten ten aanzien van vastgoed in ontwikkeling koopgarant	219.479	179.815
Overige algemene lasten	-232.135	235.337
Totaal overige organisatiekosten	6.725.133	6.988.118

De obligoheffing WSW, opgenomen onder de overige algemene lasten, is berekend tegen 0,0269% over de schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen van € 1.158 miljoen (2024: 0,0297% over € 1.053 miljoen).

Honoraria accountantsorganisatie

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening, Deloitte Accountants	246.840	262.529
Andere controlewerkzaamheden, Deloitte Accountants	25.108	23.716
	<u>271.948</u>	<u>286.245</u>
 Fiscale adviesdiensten, PWC	 37.297	 72.184

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht. Als onderdeel van het onderzoek van de jaarrekening 2024 zijn additionele werkzaamheden uitgevoerd van circa € 29.000. Dit is in de vergelijkende cijfers verwerkt.

24. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	469.672	648.975
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	583.347	659.497
Toegerekende organisatiekosten	3.864.556	3.373.601
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>4.917.575</u>	<u>4.682.073</u>

25. Financiële baten en lasten

25.1. Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2025	2024
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	5.318

25.2. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	582.982	1.123.099
Overige rentebaten	46.377	30.564
Totaal van overige rentebaten en soortgelijk opbrengsten	<u>629.359</u>	<u>1.153.663</u>

25.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	37.869.086	34.516.893
Geactiveerde bouwrente	-1.725.745	-1.703.277
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	201.440	137.940
Borgstellingsvergoeding	213.611	185.496
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>36.558.392</u>	<u>33.137.052</u>

26. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	2025 € 1.000	2024 € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	298.530	251.063
Af:		
Fiscale afschrijving	4.717	6.077
Correctie marktwaarde	297.904	284.464
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	517	543
Correctie onderhoudskosten	31.544	22.526
Correctie wijziging onderhanden werk	-	10.978
Deelneming Stadssingel	-	-
Dotatie HIR	374	149
	335.056	324.737
Bij:		
Correctie opbrengsten verkopen	146	105
Dotatie ORT	38.916	71.594
Correctie jubileum voorziening	1	240
Gemengde kostenafrek	69	67
Rente-afgrekbeperking	27.189	26.614
	66.321	98.620
Mutatie compensabel verlies	-	-
Totaal fiscale afwijking	-268.735	-226.117
Belastbaar bedrag	29.795	24.946

	2025 € 1.000	2024 € 1.000
Belastingbedrag 19% over € 200 (2024: 19% over € 200)	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 29.595 (2024: 25,8% over € 24.746)	7.635	6.384
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	7.673	6.422

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De totale (acute en latente) belastinglast/-bete inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2025 €	2024 €
Acute belastinglast/-bete:		
2025	-7.673.069	-
2024	180.259	-6.422.355
2023	-62.923	330.356
2022	-	-1.375
2021	-	-14.512
2020	-	1.375.596
2019	-	10.738.845
2018	-	2.968.160
Totaal acute belastinglast/-bete	-7.555.733	8.974.715
Mutatie latente belastingen boekjaar	-62.917	-14.728.976
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-7.618.650	-5.754.261
Commercieel resultaat voor belastingen	298.530.309	251.062.840
Effectieve belastingdruk	2,6%	2,3%

De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie, zoals in de grondslagen uiteengezet, tendeert naar nihil.

In de jaarrekening wordt elk jaar de acute vennootschapsbelastinglast opgenomen. De daadwerkelijke aangifte kan afwijken. Deze nagekomen bate/last nemen we op het moment dat de definitieve aangifte is berekend en/of ingediend. Over 2023 heeft dit tot een last van € 62.923 geleid en over 2024 tot een bate van € 180.259.

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft Stichting Alwel een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de betreffende verslagjaren door de Belastingdienst worden getoetst. In 2024 is het bezwaarschrift over 2018 afgewikkeld, waarmee de aangiften tot en met 2018 door de belastingdienst definitief zijn vastgesteld. Voor de jaren tot en met 2022 zijn inmiddels definitieve aanslagen opgelegd, maar is Alwel voor alle jaren in bezwaar gegaan (met betrekking tot de niet in aftrek toegelaten rente). De aangifte 2023 is ingediend, de aangifte 2024 moet nog worden ingediend.

Stichting Alwel is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over diverse afwaarderingen van het vastgoed. Hoewel Stichting Alwel steeds transparant opereert richting de belastingdienst over de ingenomen standpunten, blijft het mogelijk dat de belastingdienst in de definitieve aanslagregeling afwijkt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

27. Resultaat uit deelnemingen

	2025	2024
	€	€
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	47.962	33.567

Enkelvoudige jaarrekening 2025

- Enkelvoudige balans per 31 december 2025
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025
- Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

7. Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

ACTIVA

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	28	583.745	807.062
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	29.1	3.942.967.687	3.628.978.213
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	29.1	357.596.515	308.493.421
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.2	161.735.574	131.045.072
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.3	21.457.182	24.931.235
Totaal van vastgoedbeleggingen		4.483.756.958	4.093.447.941
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30	5.089.271	5.462.517
Financiële vaste activa			
(Certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	31.1	31.936.443	30.221.341
Andere deelnemingen	31.2	878.685	830.723
Overige vorderingen	31.3	188.000	217.400
Totaal van financiële vaste activa		33.003.128	31.269.464
Totaal van vaste activa		4.522.433.102	4.130.986.984
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	32.1	745.069	388.750
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	32.2	3.106.984	68.591
Overige voorraden	32.3	150.000	150.000
Totaal van voorraden		4.002.053	607.341
Vorderingen			
Huurdebiteuren	33.1	1.907.268	1.930.368
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	33.2	63.670	18.934.525
Overige vorderingen	33.3	1.143.485	437.557
Overlopende activa	33.4	1.997.984	2.546.047
Totaal van vorderingen		5.112.407	23.848.497
Liquide middelen	34	5.408.113	-
Totaal van vlottende activa		14.522.573	24.455.838
TOTAAL VAN DE ACTIVA		4.536.955.675	4.155.442.822

PASSIVA

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
Eigen vermogen	35		
Herwaarderingsreserve	35.1	2.346.992.697	2.111.669.460
Wettelijke en statutaire reserves	35.2	468.362	420.400
Overige reserves	35.3	708.881.346	653.292.925
Totaal van eigen vermogen		3.056.342.405	2.765.382.785
Voorzieningen	36		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	36.1	70.547.441	95.937.859
Latente belastingverplichtingen	36.2	7.160.400	7.097.483
Overige voorzieningen	36.3	1.590.724	1.523.943
Totaal van voorzieningen		79.298.565	104.559.285
Langlopende schulden	37		
Schulden aan overheid	37.1	23.963.923	25.178.381
Schulden aan banken	37.1	1.157.101.374	1.073.651.456
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.2	152.274.244	123.061.481
Overige schulden	37.3	76.013	79.530
Totaal van langlopende schulden		1.333.415.554	1.221.970.848
Kortlopende schulden	38		
Schulden aan overheid	38.1	1.214.458	1.160.889
Schulden aan banken	38.2	21.550.083	24.805.071
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	38.3	9.717.654	5.007.047
Schulden aan groepsmaatschappijen	38.4	1.182.645	1.422.003
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	38.5	4.228.937	4.320.577
Overlopende passiva	38.6	30.005.374	26.814.317
Totaal van kortlopende schulden		67.899.151	63.529.904
TOTAAL VAN DE PASSIVA		4.536.955.675	4.155.442.822

8. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	39	190.422.331	177.914.338
Opbrengsten servicecontracten	40.1	10.872.574	10.159.333
Lasten servicecontracten	40.2	-11.441.342	-11.070.117
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41	-15.496.709	-14.146.035
Lasten onderhoudsactiviteiten	42	-77.152.263	-72.323.211
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	43	-7.242.701	-6.398.876
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		89.961.890	84.135.432
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		490.583	317.622
Toegerekende organisatiekosten		-20.576	-11.988
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-268.374	-276.022
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	44	201.633	29.612
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	45.1	-42.734.398	-72.654.767
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.2	295.704.292	282.635.150
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	45.3	1.849.098	1.725.022
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45	254.818.992	211.705.405
Opbrengst overige activiteiten	46.1	166.023	270.626
Kosten overige activiteiten	46.2	-108.567	-459.138
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	46	57.456	-188.512
Overige organisatiekosten	47	-7.012.870	-6.921.502
Kosten omtrent leefbaarheid	48	-4.917.575	-4.682.073
Bedrijfsresultaat		333.109.526	284.078.362
Totaal van financiële baten en lasten	49	-36.403.113	-32.820.525
Totaal van resultaat voor belastingen		296.706.413	251.257.837
Belastingen	50	-7.509.857	-5.929.565
Resultaat uit deelnemingen	51	1.763.064	13.874
Nettoresultaat na belastingen		290.959.620	245.342.146

9. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015. 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 en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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 onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting 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 vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Herwaarderingsreserve

Stichting Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor 'Vastgoed in exploitatie'. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt wel rekening te houden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Stichting Alwel in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van deelneming NV Stadsherstel Breda sinds de eerste waardering van deze deelneming op nettovermogenswaarde, voor zover Stichting Alwel uitkering niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- balans DAEB per 31 december 2025 en balans niet-DAEB per 31 december 2025;
- winst-en-verliesrekening DAEB over 2025 en winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2025;
- kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- indirecte kosten en opbrengsten worden verdeeld naar functie op basis van een kostenverdeelstaat. De verdeling hiervan naar DAEB en niet-DAEB vindt plaats op basis van de verhouding eenheden DAEB/niet-DAEB.
- directe kosten en opbrengsten geboekt op eenheidsniveau, volgen de eenheid. Wanneer ze op cluster geboekt zijn, wordt een clusterverdeelsleutel toegepast op basis van verhouding eenheden in dat cluster DAEB/niet-DAEB.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

28. Immateriële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

29. Vastgoedbeleggingen

29.1. DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.785.151.002	1.657.704.670	234.804.992	228.288.649
Cumulatieve herwaarderingen	1.958.559.678	1.741.870.134	113.054.777	94.187.368
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-114.732.467	-122.943.235	-39.366.348	-40.252.177
Boekwaarde per 1 januari	3.628.978.213	3.276.631.569	308.493.421	282.223.841
<i>Mutaties</i>				
Investerings – initiële verkrijgingen	672.661	42.273.671	9.415	-
Investerings – oplevering nieuwbouw	21.648.479	26.394.354	16.225.439	150.229
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	69.307.800	44.471.071	299.294	354.041
Onttrekking/mutatie onrendabele top renovatieprojecten	-43.087.896	-	-	-
Desinvesteringen	-194.194	-226.518	-44.780	-49.504
Overboekingen naar voorraden	-	-2.216.488	-83.460	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	694.853	1.408.877	1.882.006	2.333.398
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.229.160	-5.158.849	3.229.160	5.158.849
Herwaarderingen	267.861.613	245.431.499	27.905.030	18.483.134
Overige mutaties	315.318	-30.973	-319.010	-160.568
Totaal mutaties	313.989.474	352.346.644	49.103.094	26.269.579
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.886.730.741	1.785.151.002	256.886.519	234.804.992
Cumulatieve herwaarderingen	2.168.509.901	1.958.559.678	135.859.829	113.054.777
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-112.272.955	-114.732.467	-35.149.833	-39.366.348
Boekwaarde per 31 december	3.942.967.687	3.628.978.213	357.596.515	308.493.421

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat circa 23.500 (2024: circa 23.300) verhuureenheden en de post niet-DAEB-vastgoed circa 3.500 (2024: circa 3.500) verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden (waardepeildatum 1-1-2024) bedraagt € 5,78 miljard (2024: € 5,23 miljard).

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 met € 363 miljoen (2024: € 379 miljoen) (circa 9,2%; 2024: 10,6%) toegenomen van € 3,9 miljard naar € 4,3 miljard.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.476 miljoen (per 31 december 2024: € 2.200 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 283 miljoen (per 31 december 2024: € 212 miljoen). Dit is inclusief de koop-goed-koop woningen. De beleidswaarde van koopgoedkoopwoningen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

29.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	83.147.827	77.550.189
Cumulatieve herwaarderingen	47.897.245	38.379.130
Boekwaarde per 1 januari	131.045.072	115.929.319
<i>Mutaties</i>		
Investerings – oplevering nieuwbouw	26.609.450	7.914.350
Desinvesteringen	-4.275.872	-4.979.237
Herwaarderingen	8.356.924	9.518.115
Totaal mutaties	30.690.502	15.115.753
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	114.192.449	83.147.827
Cumulatieve herwaarderingen	47.543.125	47.897.245
Boekwaarde per 31 december	161.735.574	131.045.072

Gedurende 2025 zijn 8 woningen (2024: 9) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2025 83 woningen, in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht vallen, verkocht (2024: 30).

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 619 (2024: 547). Tevens zijn ultimo 2025 4 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd is voor de verkoop onder voorwaarden (2024: 1).

	2025	2024
Aantal eenheden 1 januari	547	530
Verkopen boekjaar	91	39
Terugkopen boekjaar	-19	-22
Aantal eenheden 31 december	619	547

29.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.548.389	21.602.107	50.150.496
Herwaarderingen	-20.272.968	-4.946.292	-25.219.260
Boekwaarde per 1 januari 2025	8.275.421	16.655.815	24.931.236
<i>Mutaties</i>			
Investerings	50.236.367	6.642.771	56.879.138
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-21.648.478	-16.225.439	-37.873.917
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	-18.101.048	-4.378.227	-22.479.275
Totaal mutaties	10.486.841	-13.960.895	-3.474.054
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	45.195.890	8.668.308	53.864.198
Cumulatieve herwaarderingen	-26.433.628	-5.973.388	-32.407.016
Boekwaarde per 31 december 2025	18.762.262	2.694.920	21.457.182

30. Materiële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

31. Financiële vaste activa

	(Certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groeps- maatschappijen	Andere deelnemingen	Overige vorderingen
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	30.221.341	830.723	217.400
Mutatie lopend boekjaar	-	-	-29.400
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	1.715.102	47.962	-
Boekwaarde per 31 december 2025	31.936.443	878.685	188.000

31.1. (Certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Alwel Holding B.V. te Roosendaal (100%)	31.936.443	30.221.341

31.2. Andere deelnemingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

31.3. Overige vorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

32. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	745.069	388.750
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.106.984	68.591
Overige voorraden	150.000	150.000
Totaal voorraden	4.002.053	607.341

32.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Kostprijs	745.069	388.750
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	745.069	388.750

De post 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2025 staan 4 woningen te koop (2024: 1 woningen). De verwachting is dat deze woningen binnen een jaar worden verkocht.

32.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

32.3. Overige voorraden

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

33. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren	1.907.268	1.930.368
Vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	63.670	18.934.525
Overige vorderingen	1.143.485	437.557
Overlopende activa	1.997.984	2.546.047
Totaal vorderingen	5.112.407	23.848.497

33.1. Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.333.492	3.135.269
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.426.224	-1.204.901
Totaal huurdebiteuren	1.907.268	1.930.368

De totale huurachterstand over 2025 is 1,8% (2024: 1,8%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.204.901	1.357.930
Dotatie	1.053.777	321.536
Onttrekking	-832.454	-474.565
Boekwaarde per 31 december	1.426.224	1.204.901

33.2. Vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

33.3. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige debiteuren	1.149.863	443.885
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.378	-6.328
Totaal overige vorderingen	1.143.485	437.557

33.4. Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Diversen	1.997.984	2.546.047

De overlopende activa bestaan vooral uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2026.

34. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
ING	449	-
Coöperatieve Rabobank U.A.	5.407.664	-
Totaal liquide middelen	5.408.113	-

Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen (2024: € 3,8 miljoen). De bankrekening bij ING is geopend vanwege een nieuw aangetrokken lening bij ING. Voor deze bankrekening geldt geen rekening-courantfaciliteit.

35. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Herwaarderingsreserve	2.346.992.697	2.111.669.460
Wettelijke en statutaire reserves	468.362	420.400
Overige reserves	708.881.346	653.292.925
Totaal eigen vermogen	3.056.342.405	2.765.382.785

35.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2025 als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.958.559.678	113.054.777	40.055.005	2.111.669.460
Realisatie uit hoofde van verkoop	-191.119	-12.480	-935.235	-1.138.834
Realisatie uit hoofde van sloop	72.031	9.421	-	81.452
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	246.561.723	22.137.616	3.503.195	272.202.534
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-34.127.535	-1.674.671	-	-35.802.206
Herclassificaties	-2.364.876	2.364.876	-	-
Overige mutaties	-	-19.709	-	-19.709
Boekwaarde per 31 december 2025	2.168.509.902	135.859.830	42.622.965	2.346.992.697

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2024 als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.741.870.134	94.187.368	35.804.298	1.871.861.800
Realisatie uit hoofde van verkoop	-157.744	-49.504	-854.182	-1.061.430
Realisatie uit hoofde van sloop	-373.373	-	-	-373.373
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	234.401.653	18.679.411	5.104.889	258.185.953
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-15.864.027	-1.077.437	-	-16.941.464
Herclassificaties	-1.333.641	1.333.641	-	-
Overige mutaties	16.676	-18.702	-	-2.026
Boekwaarde per 31 december 2024	1.958.559.678	113.054.777	40.055.005	2.111.669.460

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in

overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

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.

35.2. Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserves is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	420.400	386.833
Wettelijke toevoegingen	47.962	33.567
Boekwaarde per 31 december	468.362	420.400

35.3. Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	653.292.925	647.792.006
Resultaatbestemming boekjaar	290.959.620	245.342.146
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-235.323.237	-239.807.660
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	-47.962	-33.567
Stand per 31 december	708.881.346	653.292.925

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ten bedrage van € 290.959.620 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 mei 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

36. Voorzieningen

36.1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	95.937.859	69.767.118
Dotatie	48.259.160	73.114.282
Oprenting en verandering disconteringsvoet	3.582.528	-1.405.615
Aanwending	-64.233.613	-45.537.926
Vrijval	-12.998.493	-
Boekwaarde per 31 december	70.547.441	95.937.859

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 56,9 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 13,6 miljoen

36.2. Latente belastingverplichtingen

Voor de onderbouwing van de latente belastingverplichtingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36.3. Overige voorzieningen

Voor de onderbouwing van de overige voorzieningen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd 1-5 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2025
Schulden aan overheid	18.519.044	5.444.879	23.963.923	1.214.458
Schulden aan banken	1.052.382.347	104.719.027	1.157.101.374	21.550.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	152.274.244	-	152.274.244	
Overige schulden	76.013	-	76.013	
	1.223.251.648	110.163.906	1.333.415.554	22.764.541

37.1. Schulden aan overheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37.2. Schulden aan banken

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De mutatie in de terugkoopverplichting bestaat uit waardeontwikkelingen en mutatie als gevolg van aan- en terugkopen. Het verloop is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	84.129.200	78.277.521
Vermeerderingen/verminderingen	38.932.281	31.329.835
Boekwaarde per 1 januari	123.061.481	109.607.356
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	26.609.450	10.576.875
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.931.826	-4.725.196
Waardeontwikkeling	6.535.139	7.602.446
Saldo mutaties	29.212.763	13.454.125
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	106.806.824	84.129.200
Vermeerderingen/verminderingen	45.467.420	38.932.281
Boekwaarde per 31 december	152.274.244	123.061.481

Gedurende 2025 zijn 91 woningen (2024: 39) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 26.609.450. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken stijgt de terugkoopverplichting in 2025 met € 6.535.139.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 619 woningen (2024: 547).

37.4. Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Waarborgsommen	76.013	79.530

38. Kortlopende schulden**38.1. Schulden aan overheid**

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

38.2. Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	21.550.083	21.322.896
Coöperatieve Rabobank U.A.	-	3.482.175
Totaal schulden aan banken	21.550.083	24.805.071

38.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Crediteuren	9.717.654	5.007.047

38.4. Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Alwel Holding B.V.	1.219.700	1.246.698
Alwel Diensten B.V.	-37.055	175.305
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.182.645	1.422.003

Het kortlopende deel van de schulden aan groepsmaatschappijen is als kortlopende schuld verantwoord. Alle schulden aan groepsmaatschappijen zijn tegen normale marktvoorwaarden aangegaan.

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Omzetbelasting	2.558.342	3.366.742
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.670.595	953.835
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.228.937	4.320.577

38.6. Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Rente- en bankkosten	18.218.465	16.806.064
Nog te ontvangen investeringsfacturen	3.026.818	2.060.377
Vooruitontvangen huur	1.994.009	1.692.335
Af te rekenen servicekosten	851.624	996.999
Reservering vakantiedagen	1.033.135	969.552
Nog te betalen kosten	4.931.323	4.288.990
Totaal overlopende passiva	30.005.374	26.814.317

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

39. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	167.726.252	155.200.271
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.666.290	9.071.124
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	11.956.234	10.571.592
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.435.773	5.274.965
	193.784.549	180.117.952
Af: huurderiving wegens leegstand	-2.323.574	-1.882.075
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-1.038.644	-321.539
Totaal huuropbrengsten	190.422.331	177.914.338

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op € 656,09 (2024: € 618,65). De gemiddelde huurprijs van woningen is met 6,1% gestegen, enerzijds door de jaarlijkse huurverhoging van 4,5% voor DAEB-vastgoed en 4,1% voor niet-DAEB-vastgoed anderzijds door oplevering nieuwbouw en het huurbeleid. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 64,83% (2024: 65,40%).

40. Opbrengsten en lasten servicecontracten

40.1. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Vergoedingen voor leveringen en diensten	11.124.497	10.360.913
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	-251.923	-201.580
Totaal opbrengsten servicecontracten	10.872.574	10.159.333

40.2. Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Lasten servicecontracten	11.279.239	10.893.277
Toegerekende organisatiekosten	162.103	176.840
Totaal lasten servicecontracten	11.441.342	11.070.117

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks worden de leveringen en diensten over het voorgaande jaar met de huurders afgerekend.

41. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Kosten VVE	703.985	672.750
Toegerekende organisatiekosten	14.792.724	13.473.285
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	15.496.709	14.146.035

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijn onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. Voor de

onderbouwing van de personeelskosten en de afschrijvingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

42. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	22.191.852	20.087.598
Mutatieonderhoud	21.468.522	17.008.829
Reparatieonderhoud	16.485.131	19.194.822
Contractonderhoud	7.229.338	6.227.772
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.593.850	1.433.925
Toegerekende organisatiekosten	8.204.466	8.346.807
Overig onderhoud	-20.896	23.458
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	77.152.263	72.323.211

43. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Belastingen exploitatie	6.498.195	5.718.913
Verzekeringen	743.384	678.841
Overige algemene lasten	1.122	1.122
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.242.701	6.398.876

44. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen (zonder koopgarant) en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
<i>Verkoop DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	440.845	262.861
Af: Toegerekende organisatiekosten	-13.717	-5.993
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-223.594	-226.518
Resultaat in winst-en-verliesrekening	203.534	30.350
In 2025 zijn 2 woningen verkocht (2024: 1 woning).		

	2025	2024
	€	€
<i>Verkoop niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	49.738	54.761
Af: Toegerekende organisatiekosten	-6.859	-5.994
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-44.780	-49.504
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-1.901	-737
In 2025 is 1 woning verkocht (2024: 1 woning).		

	2025	2024
	€	€
<i>Totaal</i>		
Verkoopopbrengst	490.583	317.622
Af: Toegerekende organisatiekosten	-20.576	-11.988
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-268.374	-276.022
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	201.633	29.612

45. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

45.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor verkoop	-3.467.930	-923.824
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-39.302.265	-71.708.666
Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten	-236.636	-142.801
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	272.433	120.524
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-42.734.398	-72.654.767

45.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	291.443.410	282.086.364
Afname marktwaarde	-23.640.457	-15.719.892
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	267.802.953	266.366.472
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	28.950.942	21.222.721
Afname marktwaarde	-1.049.603	-4.954.043
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoedportefeuille	27.901.339	16.268.678
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	295.704.292	282.635.150

45.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Toename marktwaarde	10.212.147	15.115.754
Afname marktwaarde	-3.112.710	63.393
Waardeverandering van de terugkoopverplichtingen	-5.250.339	-13.454.125
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.849.098	1.725.022

46. Nettoresultaat overige activiteiten

46.1. Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	198.158
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	166.023	72.468
Totaal opbrengst overige activiteiten	166.023	270.626

In 2024 zijn de beheersactiviteiten voor VvE's overgedragen naar andere partijen.

46.2. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	355.898
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	108.567	103.241
Totaal kosten overige activiteiten	108.567	459.138

47. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	59.502	69.740
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	6.445.343	6.291.683
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	12.360	12.264
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	440.063	379.094
Overige algemene lasten	55.602	168.721
Totaal overige organisatiekosten	7.012.870	6.921.502

48. Kosten omtrent leefbaarheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

49. Financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	10.781
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	188.131	310.906
Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.591.244	-33.142.212
Totaal financiële baten en lasten	-36.403.113	-32.820.525

De geactiveerde bouwrente van € 1.692.894 (2024: € 1.698.116) is opgenomen onder de 'Rentelasten en soortgelijke kosten'.

50. BelastingenBelastingdruk winst-en-verliesrekening

De totale (acute en latente) belastinglast/-bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Acute belastinglast/-bate:		
2025	-7.564.276	-
2024	180.259	-6.597.660
2023	-62.923	330.357
2022	-	-1.375
2021	-	-14.512
2020	-	1.375.596
2019	-	10.738.845
2018	-	2.968.160
Totaal acute belastinglast/-bate	-7.446.940	8.799.411
Mutatie latente belastingen boekjaar	-62.917	-14.728.976
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-7.509.857	-5.929.565

	2025	2024
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	296.706.413	251.257.837
Effectieve belastingdruk	2,5%	2,4%

De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie, zoals in de grondslagen uiteengezet, tendeert naar nihil.

51. Resultaat uit deelnemingen

	2025	2024
	€	€
Resultaat Alwel Holding B.V.	1.715.102	-19.693
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	47.962	33.567
Totaal resultaat uit deelnemingen	1.763.064	13.874

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	531.383	52.362	735.556	71.506
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.942.967.687	-	3.628.978.213	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	357.596.515	-	308.493.421
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.396.006	108.339.567	52.023.681	79.021.391
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.762.262	2.694.920	8.276.288	16.654.947
Totaal van vastgoedbeleggingen	4.015.125.955	468.631.002	3.689.278.182	404.169.759
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.632.763	456.508	4.931.403	531.114
Financiële vaste activa				
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	321.923.926	31.936.443	286.980.380	30.221.341
Andere deelnemingen	-	878.685	-	830.723
Vorderingen op groepsmaatschappijen	45.700.349	-	64.567.363	-
Latente belastingvorderingen	-	1.481.044	-	1.186.488
Overige vorderingen	73.500	114.500	102.900	114.500
Totaal van financiële vaste activa	367.697.775	34.410.672	351.650.643	32.353.052
Totaal van vaste activa	4.387.987.876	503.550.544	4.046.595.784	437.125.431
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	745.069	-	388.750
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	3.106.984	-	68.591
Overige voorraden	136.545	13.455	136.710	13.290
Totaal van voorraden	136.545	3.865.508	136.710	470.631
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.736.186	171.082	1.759.337	171.031
Overige vorderingen	1.040.914	102.571	398.789	38.768
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.867.014	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	175.010	15.579.088	3.355.436
Overlopende activa	1.818.765	179.219	2.341.261	204.787
Totaal van vorderingen	23.462.879	627.882	20.078.475	3.770.022
Liquide middelen	-	18.107.362	-	-
Totaal van vlottende activa	23.599.424	22.600.752	20.215.185	4.240.653
Totaal van activa	4.411.587.300	526.151.295	4.066.810.969	441.366.084

	31 december 2025		31 december 2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.194.057.894	118.148.399	1.982.757.539	99.672.075
Wettelijke reserve	-	468.362	-	420.400
Overige reserves	862.284.511	203.307.165	782.625.246	186.887.905
Totaal van eigen vermogen	3.056.342.405	321.923.926	2.765.382.785	286.980.380
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	69.063.449	1.483.992	88.356.611	7.581.248
Latente belastingverplichtingen	8.641.444	-	8.283.971	-
Overige voorzieningen	1.448.036	142.688	1.406.165	117.778
Totaal van voorzieningen	79.152.929	1.626.680	98.046.747	7.699.026
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	23.963.923	-	25.178.381	-
Schulden aan banken	1.127.101.374	30.000.000	1.073.651.456	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	47.344.287	104.929.957	46.737.838	76.323.643
Overige schulden	69.194	6.818	72.484	7.046
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	45.700.349	-	64.567.363
Totaal van langlopende schulden	1.198.478.778	180.637.124	1.145.640.159	140.898.052
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	34.249.333	-	21.517.278	3.287.793
Schulden aan overheid	1.214.458	-	1.160.889	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.845.980	871.673	4.563.179	443.868
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	20.049.659	-	1.422.003
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.960.941	379.336	3.958.810	361.767
Overlopende passiva	29.342.476	662.897	26.541.122	273.195
Totaal van kortlopende schulden	77.613.188	21.963.565	57.741.278	5.788.626
Totaal van passiva	4.411.587.300	526.151.295	4.066.810.969	441.366.084

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	173.557.240	16.865.090	162.442.363	15.471.975
Opbrengsten servicecontracten	10.032.269	840.305	9.329.584	829.749
Lasten servicecontracten	-10.587.665	-853.677	-10.146.269	-923.848
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.339.593	-1.157.116	-13.080.952	-1.065.083
Lasten onderhoudsactiviteiten	-70.531.453	-6.620.809	-67.201.760	-5.121.451
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.170.537	-72.163	-5.835.362	-563.514
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	80.960.261	9.001.630	75.507.604	8.627.828
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	926.341
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-179.816
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-1.850.164
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-1.103.639
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.678.762	2.048.737	11.109.306	3.679.574
Toegerekende organisatiekosten	-4.134	-16.442	173.822	-185.809
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.977.190	-1.569.217	-8.084.616	-2.748.753
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.697.438	463.078	3.198.512	745.012
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.980.313	-1.754.085	-67.633.366	-4.097.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	265.271.899	27.473.511	263.398.103	15.323.136
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	762.524	1.086.573	1.268.426	456.596
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	225.054.110	26.805.999	197.033.163	11.682.155
Opbrengst overige activiteiten	151.960	14.063	258.910	11.717
Kosten overige activiteiten	-98.038	-10.529	-424.842	-34.297
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	53.922	3.534	-165.932	-22.580
Overige organisatiekosten	-6.273.682	-739.189	-6.385.630	-356.057
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.917.575	-	-4.682.073	-
Bedrijfsresultaat	297.574.474	35.535.052	264.505.644	19.572.719
Totaal van financiële baten en lasten	-34.147.999	-2.255.114	-30.925.469	-1.895.056
Totaal van resultaat voor belasting	263.426.475	33.279.938	233.580.175	17.677.663
Belastingen	-7.410.400	-99.457	-7.583.172	1.653.606
Resultaat uit deelnemingen	34.943.546	1.763.064	19.345.143	13.874
Totaal van resultaat na belastingen	290.959.621	34.943.545	245.342.146	19.345.143

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bedragen in duizenden euro's.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	174.250	16.927	160.083	15.595
Vergoedingen	10.034	835	9.782	829
Overige bedrijfsontvangsten	648	7	424	4
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	2.550	323	3.190	739
Ontvangen vennootschapsbelasting	8.643	2.678	-	-
Saldo ingaande kasstroom	196.125	20.770	173.479	17.167
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-19.910	-2.560	-19.322	-2.728
Onderhoudsuitgaven	-60.763	-6.091	-61.428	-4.974
Overige bedrijfsuitgaven	-31.819	-766	-31.805	-1.525
Betaalde interest	-37.166	-2.760	-33.958	-2.634
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-450	-9	-429	-9
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.236	0	-1.068	-
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0	-7.969	-
Saldo uitgaande kasstroom	-151.344	-12.186	-155.979	-11.870
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	44.781	8.584	17.500	5.297
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.632	1.336	11.119	3.684
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1	2.401	-	2.664
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	907
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	7.633	3.737	11.119	7.255
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-48.457	-5.116	-38.984	-14.954
Verbeteruitgaven	-64.179	-109	-40.833	-354
Aankoop	-2.654	-9.167	-30.940	-13.191
Nieuwbouw verkoop	2	-6.394	-	-767
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.078	-316	-7.230	-1.804
Sloopuitgaven	-	-	-	-
Investerings overig	-27	-	-1.773	-
Totaal van verwervingen van MVA	-117.393	-21.102	-119.760	-31.070
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-109.760	-17.365	-108.641	-23.815
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-376	175	-	8.427
Ontvangsten overige	-	-	432	-
Uitgaven verbindingen	-53	-	-	-324
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-429	175	432	8.103
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-110.189	-17.190	-108.209	-15.712
Transport kasstroom	-65.408	-8.606	-90.709	-10.415

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Transport kasstroom</i>	-65.408	-8.606	-90.709	-10.415
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	90.000	-	116.927	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	30.000		
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	-37.096	-	-14.387	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-8.400	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.904	30.000	94.140	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-12.504	21.394	3.431	-10.415
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-195	-3.287	-3.626	7.128
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-12.699	18.107	-195	-3.287

WNT-Verantwoording 2025 Stichting Alwel

De WNT is van toepassing op Stichting Alwel. Het voor Stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000.

Alleen de relevante tabellen zijn hieronder vermeld:

- Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling
- Tabel 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

	A.J. van de Ven – de Jong	K.M.A van Dongen
Gegevens 2025		
Functiegegevens		
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 212.105	€ 212.105
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 33.794	€ 33.794
<i>subtotaal</i>	€ 245.899	€ 245.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 246.000	€ 246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 245.899	€ 245.899
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2024		
Functiegegevens		
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 198.668	€ 198.668
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.231	€ 34.231
<i>Subtotaal</i>	€ 232.899	€ 232.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000	€ 233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 232.899	€ 232.899
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Het bezoldigingsmaximum voor een RvC-voorzitter bedraagt 15% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen oftewel € 36.900. Het bezoldigingsmaximum voor een RvC-lid bedraagt 10% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen oftewel € 24.600. De totale beloning in 2025 bedroeg € 121.360 (2024: € 111.840).

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

	I.K.L. de Jong	J.A. Traas	M. Cornelis
Gegevens 2025			
Functiegegevens			
Functie	Voorzitter	Lid / Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 36.900	€ 24.600	€ 24.600
-/- onverschuldigd bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2024

Functiegegevens

Functie	Voorzitter	Lid / Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 18.640
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.950	€ 23.300	€ 23.300
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 18.640

	H Bouteibi	R. Zwart	B. Jacobs	G. Eduard
Gegevens 2025				
Functiegegevens				
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 28/2	1/1 - 31/12	1/7 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 19.680	€ 3.280	€ 19.680	€ 9.840
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.600	€ 4.100	€ 24.600	€ 12.300
-/- onverschuldigd bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 19.680	€ 3.280	€ 19.680	€ 9.840
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

	H Bouteibi	R. Zwart	B. Jacobs
Gegevens 2024			
Functiegegevens			
Functie	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.320
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.300	€ 23.300	€ 11.650
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.320

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het Bestuur op 30 april 2026.

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc
Voorzitter Raad van Bestuur

De heer drs. K.M.A. van Dongen MBA
lid Raad van Bestuur

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 30 april 2026.

Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. J.A. Traas MBA
vicevoorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. M. Cornelis RC
lid Raad van Commissarissen

De heer H. Bouteibi
lid Raad van Commissarissen

De heer B. Jacobs MSc
lid Raad van Commissarissen

De heer drs. G. Eduard MRE
Lid Raad van Commissarissen

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Alwel staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
In artikel 3 van de statuten staat het volgende vermeld: De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Nevenvestigingen

Stichting Alwel heeft nevenvestigingen in Breda en Etten-Leur.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Alwel zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 91 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Alwel staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Alwel.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Alwel. Bij het groepsonderdeel Stichting Alwel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Alwel en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de risicoparagraaf in het jaarrapport, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting Alwel omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Onderdeel van de werkzaamheden van de forensische specialisten betreft het uitvoeren van specifieke gegevensgerichte werkzaamheden rondom de uitgaven inzake leefbaarheid.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Alwel.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van het risico dat medewerkers of derde partijen aanbestedingsrichtlijnen omzeilen of manipuleren, om contracten te sluiten die niet marktconform zijn, met als doel middelen van de organisatie te onttrekken of bevoordeling te realiseren.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit frauderisico zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico op afwijking van aanbestedingsrichtlijnen:

- Het uitvoeren van een analyse op de uitgaven 2025 ter beoordeling / identificatie van aanbestedingsverplichtingen.
- Het toetsen middels een deelwaarneming of de aanbestedingen in overeenstemming zijn met de richtlijnen zoals opgenomen in het inkoop en contract- en leveranciersmanagement beleid van Stichting Alwel.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur de manager bedrijfsvoering, de bedrijfscontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Alwel door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de bedrijfscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Alwel onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter.

Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- (i) Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- (ii) De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk bedrijfsvoering van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Alwel om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 4,3 miljard (2024: € 3,9 miljard) wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Alwel. Stichting Alwel waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 97 – 98 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruik die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Alwel. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 112-118 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 112-118 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Alwel de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 118 en 119 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Alwel gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Alwel, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 118 en 119 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Het jaarrapport omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijkverslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting Alwel en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

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 genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 30 april 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA