# Jaarverslag Alwel 2025

**Uitvoeren, doen, meters maken: dat hebben we in 2025 op alle gebieden gedaan. We hebben veel woningen in aanbouw en voorbereiding. Ook verduurzamen we bestaande woningen op grote schaal in steeds hoger tempo en gaat er veel aandacht uit naar de leefbaarheid van wijken. Hiervoor zijn enorme investeringen nodig: meer dan € 2 miljard in de komende 15 jaar. Dat is gemiddeld € 130 miljoen per jaar. Dat is een fors investeringsprogramma.**

Het exploitatiemodel van woningcorporaties is niet duurzaam. 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.

Dit leidt natuurlijk 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.

Alle investeringen landen uiteindelijk in de wijk. Dat is de plek waar het gebeurt. Het gaat ons erom mensen een veilig 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.

## Hoeveel woningen hebben we in 2025?

| Breda | Etten-Leur | Roosendaal | Totaal |
|---|---|---|---|
| 8.540 woningen | 5.493 woningen | 9.182 woningen | 23.215 woningen |
| 10.327 verhuureenheden | 6.033 verhuureenheden | 10.898 verhuureenheden | 27.258 verhuureenheden |

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

## Gemiddelde inschrijf- en zoektijd bij acceptatie in jaren

| Verhuringen Alwel 2025 | Gemiddelde inschrijftijd in jaren | Gemiddelde zoektijd in jaren |
|---|---|---|
| Inschrijfduur | 8,9 | 3,7 |
| Loting | 1,7 | 1,3 |
| 1e reageerder | - | - |
| Nieuwbouw | 4,0 | 2,3 |
| **Totaal** | **6,7** | **2,8** |

**Per vestiging**

| Inschrijftijd | Breda | Etten-Leur | Roosendaal |
|---|---|---|---|
| Inschrijfduur | 8,5 | 10,8 | 8,2 |
| Loting | 2,0 | 1,6 | 1,6 |
| 1e reageerder | 2,1* | - | - |
| Nieuwbouw | 4,0 | 2,9 | 5,3 |

| Zoektijd | Breda | Etten-Leur | Roosendaal |
|---|---|---|---|
| Inschrijfduur | 3,9 | 3,7 | 3,5 |
| Loting | 1,4 | 1,1 | 1,3 |
| 1e reageerder | 0,1* | - | - |
| Nieuwbouw | 2,5 | 1,8 | 1,9 |

*één woning

## Verkochte woningen

- 5 verkocht — Woningen in **Breda**
- 3 verkocht — Woningen in **Etten-Leur**
- 3 verkocht — Woningen in **Roosendaal**

## Onderhoud € 78,2 miljoen

| | | | |
|---|---|---|---|
| € 23.099.366 | Planmatig onderhoud | € 1.604.135 | Bijdrage aan onderhoud voor VvE's |
| € 21.469.775 | Mutatieonderhoud | € 8.204.466 | Toegerekende organisatiekosten |
| € 16.499.545 | Reparatieonderhoud | € - 20.897 | Overig |
| € 7.358.323 | Contractonderhoud | | |

## Gemiddelde huurprijs per maand

**Breda**
De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op **€ 639,10**. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 64,91%.

**Etten-Leur**
De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op **€ 676,78**. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 62,09%.

**Roosendaal**
De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2025 op **€ 660,41**. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 66,42%.

## Huurprijsaanpassing

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%.

## Voorkomen en oplossen van 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. Onze persoonlijke benadering werkt. Het betaalgedrag 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.

## 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.

**Ontruimingen 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

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

## Verduurzamen

**1.930** in voorbereiding/uitvoering

**580** opgeleverd

Bij **436** woningen hebben we via mutatie-onderhoud de kookfunctie geëlektrificeerd.

We hebben **46** hybride ketels geplaatst.

We hebben op **548** eengezinswoningen zonnepanelen aangebracht.

## Nieuwbouw

| Breda | Etten-Leur | Roosendaal | Totaal: |
|---|---|---|---|
| **108** opgeleverd | **0** opgeleverd | **97** opgeleverd | **205** opgeleverd |
| **880** in uitvoering/voorbereiding | **62** in uitvoering/voorbereiding | **161** in uitvoering/voorbereiding | **1.103** in uitvoering/voorbereiding |

## Leefbaarheid

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.

## Personeel

2025 **304** (301 in 2024)

Gemiddeld **271** fte (271 fte in 2024)

## Waardering

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 | 2024 | 2023 | 2025 |
| 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 ▼ | n/a |
| 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.

## Jaarcijfers Alwel 2025

**Negatief bedrijfsresultaat**

€ 209,4 miljoen bedrijfsopbrengsten − € 172,9 miljoen bedrijfslasten = € 36,5 miljoen bedrijfsresultaat positief − € 43,4 miljoen rente en belastingen + € 297,9 miljoen waardestijging vastgoed = € 291,0 miljoen Jaarresultaat positief

Meer lezen? Kijk op alwel.nl/jaarverslag