



Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel TI

Begroting 2021

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

6 november 2020

Inhoudsopgave

1. Begroting 2021	3
1.1 Uitgangspunten jaarbegroting 2021	3
1.2 Winst- en verliesrekening 2021	4
1.3 Nadere toelichting winst- en verliesrekening 2021	5
1.4 Herclassificaties	9
2. Meerjarenbegroting 2021-2025	10
2.1 Balans	10
2.1.1 Balans 2021 – 2025	10
2.1.2 Balans 2021 – 2025 DAEB	11
2.1.3 Balans 2021 – 2025 Niet-DAEB	12
2.2 Winst- en verliesrekening	13
2.2.1 Winst- en verliesrekening 2021 – 2025	13
2.2.2 Winst- en verliesrekening 2021 – 2025 DAEB	13
2.2.3 Winst- en verliesrekening 2021 – 2025 Niet-DAEB	15
2.3 Kasstroom	16
2.3.1 Kasstroom 2021 – 2025	16
2.3.2 Kasstroom 2021 – 2025 DAEB	16
2.3.3 Kasstroom 2021 – 2025 Niet-DAEB	18
2.4 Aflossingsschema	19
3. Winst- en verliesrekening 2021 (functioneel)	20
4. Ratio's	21

1. Begroting 2021

1.1 Uitgangspunten jaarbegroting 2021

Alwel TI

De cijfers zoals deze zijn opgenomen betreft uitsluitend de toegelaten instelling (Alwel TI). Voor de Alwel Diensten B.V. is een afzonderlijke begrotingsboek opgesteld.

Huren

- Huurbeleid 77% maximaal redelijk met aftoppingsgrens. Er zijn twee grenzen toegepast kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de huurtoeslaggrens € 737,14.
- Inflatievolgende huurverhoging per 1 juli van 1,1% (prijsinflatie)
- Huurderving vanwege: leegstand 1,0% en oninbaarheid 0,45%.

Verkoop

Verkoop 18 woningen uit de bestaande voorraad, met een streefhuur boven de 2e aftoppingsgrens.

Personeelskosten

Bij de berekening van de lonen en salarissen is uitgegaan van de formatiebegroting (Totaal 252,15 FTE). De sociale lasten en pensioenpremies zijn berekend op de laatst bekende gegevens.

Onderhoudskosten

- Voor mutatieonderhoud wordt een budget beschikbaar gesteld van € 9,0 miljoen en voor reparatieonderhoud is een budget beschikbaar gesteld van € 11,2 miljoen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de ontwikkelingen zoals die in 2019/2020 werden waargenomen en de verwachtingen van het aantal mutaties.
- Planmatig onderhoud voor 2021 is gebaseerd op technische opnames, budget: € 22,4 miljoen.

Overige bedrijfslasten

Onder deze post zijn onder andere de volgende zaken verantwoord:

- Belastingen en verzekeringen: € 5,8 miljoen (2020: € 5,6 miljoen)
- Leefbaarheid: € 0,9 miljoen (2020: € 1 miljoen)
- Uitzendkrachten en externe ondersteuning: € 0,9 miljoen (2020 € 0,6 miljoen)
- Saneringsheffing 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB) van de toegelaten instelling: € 1,5 miljoen (2020 € 1,5 miljoen)
- Verhuurdersheffing 0,562% van de WOZ-waarde (maximaal 294.000 euro) van de huurwoningen: € 20,0 miljoen (2020 € 17,7 miljoen)

Financiering

Op basis van de kasstroomprognose 2021 verwachten wij € 47,4 miljoen aan nieuwe leningen aan te trekken. Hiervan is € 20,5 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2021 en € 26,9 miljoen betreft een uitbreiding van de lening portefeuille.

1.2 Winst- en verliesrekening 2021

X € 1.000

	Begroting 2021		Begroting 2020	
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huuropbrengsten	165.686		162.507	
Vergoedingen	9.527		10.152	
Netto verkoopresultaat	613		2.097	
Geactiveerde productie	1.272		1.002	
Overige bedrijfsopbrengsten	2.515		2.190	
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN		179.613		177.948
BEDRIJFSLASTEN				
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-1.071		-1.952	
Overige waardeveranderingen	-60.461		-43.402	
Personeelskosten	-18.609		-18.077	
Lasten onderhoud	-48.721		-44.993	
Leefbaarheid	-946		-1.023	
Leveringen en diensten	-10.061		-10.568	
Overige bedrijfslasten	-37.862		-34.823	
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN		-177.731		-154.838
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		44.147		44.140
BEDRIJFSRESULTAAT		46.029		67.250
FINANCIELE BATEN EN LASTEN				
Rentebaten		749		334
Rentelasten		-29.886		-32.597
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		16.892		34.987
Belastingen		-6.265		-9.509
Resultaat deelneming		-4.382		-340
JAARRESULTAAT		6.245		25.138

1.3 Nadere toelichting winst- en verliesrekening 2021

Huuropbrengsten	2021	2020
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed	153.446	150.328
Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed	14.811	14.568
	168.257	164.896
Huurderving wegens leegstand	-1.711	-1.664
Huurderving wegens oninbaarheid	-860	-725
Totaal	165.686	162.507

Vergoedingen	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	9.527	9.802
Vergoedingen van huurders voor warmtelevering	-	350
Totaal	9.527	10.152

Netto verkoopresultaat	2021	2020
Verkoop DAEB-vastgoed	613	1.734
Verkoop Niet-DAEB vastgoed	-	363
Totaal	613	2.097

Verkoop DAEB-vastgoed	2021	2020
Verkoopopbrengst	2.796	6.239
Af: Verkoopkosten	-68	-157
Boekwaarde (marktwaarde)	-2.115	-4.348
Totaal	613	1.734

Verkoop Niet-DAEB vastgoed	2021	2020
Verkoopopbrengst	1.028	6.763
Af: Verkoopkosten	-14	-36
Boekwaarde (marktwaarde)	-1.014	-6.364
Totaal	-	363

Geactiveerde productie	2021	2020
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.272	1.002

Overige bedrijfsopbrengsten	2021	2020
Doorberekend onderhoud	1.664	1.130
Dienstverlening huurders	428	442
Overige bedrijfsopbrengsten	423	618
Totaal	2.515	2.190

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.071	-1.952

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2021	2020
Onrendabele toppen ten gevolge van nieuwbouw	-28.396	-35.105
Onrendabele toppen ten gevolge van renovatie	-31.104	-7.865
Onrendabele toppen ten gevolge van aankopen	-961	-432
Totaal	-60.461	-43.402

Personeelskosten	2021	2020
Lonen en salarissen	-14.021	-13.612
Sociale lasten	-2.267	-2.304
Pensioenlasten	-2.321	-2.161
Totaal	-18.609	-18.077

Onderhoudslasten	2021	2020
Reparatieonderhoud	-11.183	-10.470
Mutatieonderhoud	-9.049	-8.224
Contractonderhoud	-5.035	-4.748
Planmatig onderhoud	-22.424	-20.655
Bijdrage aan onderhoud voor VVE's	-827	-830
Overig onderhoud	-57	-66
WKO onderhoud	-146	-
Totaal	-48.721	-44.993

Leefbaarheid	2021	2020
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	-558	-714
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	-388	-309
Totaal	-946	-1.023

Leveringen en diensten	2021	2020
Totaal lasten servicecontracten	-10.061	-10.218
Totaal lasten warmtelevering	-	-350
Totaal	-10.061	-10.568

Overige bedrijfslasten	2021	2020
BEHEERKOSTEN		
Algemene beheer- en administratiekosten	-3.351	-2.792
Automatiseringskosten	-2.004	-2.047
Bestuurskosten	-147	-182
	-5.502	-5.021
ZAKELIJKE LASTEN		
Belastingen	-5.200	-4.977
Verzekeringen	-588	-633
	-5.788	-5.610
ANDERE BEDRIJFSLASTEN		
Overige personeelskosten	-1.161	-1.227
Huisvestingskosten	-1.280	-1.346
Heffing bijzondere projectsteun en saneringssteun	-1.534	-1.511
Verhuurdersheffing	-19.968	-17.709
Inhuur personeel	-911	-562
Kosten VVE	-530	-553
Fusie afspraken	-118	-416
Diverse overige bedrijfslasten	-1.070	-868
	-26.572	-24.192
Totaal	-37.862	-34.823

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	42.321	44.055
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen vov	1.826	85
Totaal	44.147	44.140

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Geactiveerde bouwrente	746	330
Overige	3	4
Totaal	749	334

Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente langlopende leningen	-29.582	-32.317
Betaalde rente op liquide middelen/kasgeld	-50	-50
Borgstellingsprovisie	-254	-230
Totaal	-29.886	-32.597

Belastingen	2021	2020
Vennootschapsbelasting	-6.265	-9.509

Resultaat deelneming	2021	2020
Resultaat deelneming Alwel Diensten B.V.	-4.382	-340

1.4 Herclassificaties

Toelichting

Ten gevolge van het huurbeleid, bij mutatie naar de streefhuur, switchen eenheden van classificatie. Onderstaande tabellen laten de effecten zien per eenheid en in bedragen.

Herclassificaties (aantallen)	2021	2022	2023	2024	2025
Aantallen van DAEB naar Niet-DAEB					
Vestiging Breda	4	4	6	5	3
Vestiging Etten Leur		1			
Vestiging Roosendaal	11	7	6	7	5
Totaal	15	12	12	12	8
Aantallen van Niet-DAEB naar DAEB					
Vestiging Breda	6	5	3	6	1
Vestiging Etten Leur		1	1		
Vestiging Roosendaal	7	6	3	2	6
Totaal	13	12	7	8	7

X € 1.000

Herclassificaties (opbrengsten)	2021	2022	2023	2024	2025
Herclassificatieopbrengst DAEB tak					
Vestiging Breda	990	975	1.383	1.252	707
Vestiging Etten Leur		72			
Vestiging Roosendaal	2.421	1.555	1.468	1.593	1.280
Totaal	3.411	2.602	2.851	2.845	1.987
Herclassificatieopbrengst Niet- DAEB tak					
Vestiging Breda	1.294	1.177	631	1.441	256
Vestiging Etten Leur		143	56		
Vestiging Roosendaal	1.374	1.139	612	386	1.273
Totaal	2.668	2.459	1.299	1.827	1.529

2. Meerjarenbegroting 2021 – 2025

2.1 Balans

2.1.1 Balans 2021 – 2025

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVA					
Materiële vaste activa					
DAEB in exploitatie	2.922.743	2.975.554	3.040.043	3.154.513	3.227.206
NietDAEB in exploitatie	266.095	268.085	274.830	281.833	288.251
Onroerende zaken VOV	103.223	101.269	101.907	100.366	100.256
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14.588	23.974	33.983	5.945	6.845
MVA ten dienste van exploitatie	6.717	6.664	6.953	7.082	7.051
Financiële vaste activa					
Lening u/g	275	261	247	233	219
Deelnemingen	26.848	22.061	17.646	13.528	14.150
Belastinglatenties	13.476	13.476	13.476	13.476	13.476
Overige MVA/FMA	652	652	652	652	652
Totaal vaste activa	3.354.617	3.411.996	3.489.737	3.577.628	3.658.106
Vlottende activa					
Huurdebiteuren	2.793	2.846	2.912	3.003	3.084
Voorraden	150	150	150	150	150
Liquide middelen	9.680	9.922	7.821	9.538	10.993
Overige vorderingen	2.475	2.145	1.474	950	857
Totaal vlottende activa	15.098	15.063	12.357	13.641	15.084
TOTAAL ACTIVA	3.369.715	3.427.059	3.502.094	3.591.269	3.673.190
	2021	2022	2023	2024	2025
PASSIVA					
Eigen vermogen	2.230.735	2.222.381	2.285.621	2.333.080	2.384.066
Voorzieningen	77.887	82.294	19.434	8.535	24.643
Langlopende leningen	924.554	979.324	1.046.008	1.097.684	1.087.857
Verplichting Koopgarant	100.188	98.035	98.470	96.821	96.631
Kortlopende schulden	36.351	45.025	52.561	55.149	79.993
TOTAAL PASSIVA	3.369.715	3.427.059	3.502.094	3.591.269	3.673.190

2.1.2 Balans 2021 – 2025 DAEB

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVA					
Materiële vaste activa					
DAEB in exploitatie	2.922.743	2.975.554	3.040.043	3.154.513	3.227.206
Onroerende zaken VOV	45.214	45.685	46.515	47.196	48.056
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14.197	21.954	31.608	5.836	6.736
MVA ten dienste van exploitatie	6.320	6.270	6.542	6.664	6.635
Financiële vaste activa					
Lening u/g	275	261	247	233	219
Netto vermogenswaarde nietDAEB	248.331	250.539	256.974	262.554	273.472
Interne leningen u/g DAEBscheiding	69.365	64.629	59.907	55.188	50.473
Deelnemingen					
Belastinglatenties	9.310	9.310	9.310	9.310	9.310
Overige MVA/FMA	652	652	652	652	652
Totaal vaste activa	3.316.407	3.374.854	3.451.798	3.542.146	3.622.759
Vlottende activa					
Huurdebiteuren	2.547	2.598	2.659	2.744	2.820
Vorraden	140	140	140	140	140
Overige vorderingen	897	890	881	880	876
Totaal vlottende activa	3.584	3.628	3.680	3.764	3.836
TOTAAL ACTIVA	3.319.991	3.378.482	3.455.478	3.545.910	3.626.595
	2021	2022	2023	2024	2025
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen	2.230.735	2.222.381	2.285.621	2.333.080	2.384.066
Voorzieningen	75.282	78.306	17.105	5.164	19.047
Langlopende leningen	924.554	979.324	1.046.008	1.097.684	1.087.857
Verplichting Koopgarant	44.141	44.518	45.256	45.903	46.704
Rekening-courant groepsmaatschappijen	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Kortlopende schulden	36.879	45.553	53.088	55.679	80.521
TOTAAL PASSIVA	3.319.991	3.378.482	3.455.478	3.545.910	3.626.595

2.1.3 Balans 2021 – 2025 Niet-DAEB

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVA					
Materiële vaste activa					
Niet-DAEB in exploitatie	266.095	268.085	274.830	281.833	288.251
Onroerende zaken VOV	58.008	55.584	55.392	53.170	52.200
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	391	2.020	2.375	109	109
MVA ten dienste van exploitatie	397	394	411	419	417
Financiële vaste activa					
Deelnemingen	26.848	22.061	17.646	13.528	14.150
Belastinglatenties	4.167	4.167	4.167	4.167	4.167
Overige MVA/FMA					
Totaal vaste activa	355.906	352.311	354.821	353.226	359.294
Vlottende activa					
Huurdebiteuren	246	248	253	260	264
Voorraden	10	10	10	10	10
Liquide middelen	9.680	9.922	7.821	9.538	10.993
Rekening-courant groepsmaatschappijen	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
Overige vorderingen	2.775	2.445	1.775	1.251	1.158
Totaal vlottende activa	21.111	21.025	18.259	19.459	20.825
TOTAAL ACTIVA	377.017	373.336	373.080	372.685	380.119
PASSIVA					
Eigen vermogen	248.331	250.539	256.974	262.554	273.472
Voorzieningen	2.605	3.988	2.329	3.370	5.596
Interne leningen o/g DAEB-scheiding	69.365	64.629	59.907	55.188	50.473
Verplichting Koopgarant	56.047	53.516	53.214	50.918	49.927
Kortlopende schulden	669	664	656	655	651
TOTAAL PASSIVA	377.017	373.336	373.080	372.685	380.119

2.2 Winst en verliesrekening

2.2.1 Winst en verliesrekening 2021 – 2025

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	165.686	169.018	172.965	178.436	183.302
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	613	1.342	1.530	1.472	1.138
Netto verkoopresultaat nieuwbouw koop	-	23	637	30	-127
Geactiveerde productie	1.272	1.294	1.319	1.346	1.373
Overige bedrijfsopbrengsten	12.042	12.166	12.295	12.478	12.734
Totaal bedrijfsopbrengsten	179.613	183.843	188.746	193.762	198.420
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.071	-853	-511	-671	-831
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-60.461	-72.881	-9.702	-40.181	-65.187
Personeelslasten	-18.608	-18.962	-19.322	-19.492	-19.979
Onderhoudslasten	-48.721	-50.746	-47.220	-54.390	-49.873
Bedrijfskosten	-9.938	-10.127	-10.319	-10.515	-10.778
Belastingen en verzekeringen	-5.788	-5.881	-5.906	-5.965	-6.069
Verhuurderheffing	-19.991	-20.519	-21.031	-21.648	-22.245
Leefbaarheid	-946	-956	-965	-980	-999
Overige bedrijfslasten	-12.207	-12.317	-13.149	-12.425	-12.854
Totaal bedrijfslasten	-177.731	-193.242	-128.125	-166.267	-188.815
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.321	34.565	32.664	49.641	68.726
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	1.826	1.667	1.257	1.728	1.671
Bedrijfsresultaat	46.029	26.833	94.542	78.864	80.002
Financiële baten en lasten					
Rentebaten	749	1.255	2.136	1.433	274
Rentelasten	-29.582	-27.339	-25.791	-25.453	-25.717
Overige financiële kosten	-304	-327	-351	-374	-386
Mutatie Deelneming (resultaat)	-4.382	-4.787	-4.415	-4.118	622
RESULTAAT VOOR BELASTING	12.510	-4.365	66.121	50.352	54.795
Te betalen VPB	-6.265	-3.990	-2.877	-2.898	-3.808
JAARRESULTAAT	6.245	-8.355	63.244	47.454	50.987

2.2.2 Winst en verliesrekening 2021 – 2025 DAEB

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	151.224	154.273	157.925	163.019	167.609
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	613	1.320	1.530	1.431	1.087
Netto verkoopresultaat nieuwbouw koop	-	-	-	-	-
Geactiveerde productie	1.248	1.258	1.264	1.328	1.373
Overige bedrijfsopbrengsten	11.284	11.401	11.522	11.691	11.931
Totaal bedrijfsopbrengsten	164.369	168.252	172.241	177.469	182.000
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.008	-803	-481	-631	-782
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-57.797	-70.424	-9.396	-37.457	-62.236
Personeelslasten	-17.395	-17.741	-18.078	-18.236	-18.697
Onderhoudskosten	-45.278	-47.252	-44.649	-51.603	-46.092
Bedrijfskosten	-9.290	-9.475	-9.654	-9.837	-10.086
Belastingen en verzekeringen	-5.405	-5.498	-5.521	-5.573	-5.668
Verhuurderheffing	-19.590	-20.121	-20.624	-21.232	-21.802
Leefbaarheid	-946	-956	-965	-980	-999
Overige bedrijfslasten	-11.504	-11.607	-12.432	-11.695	-12.108
Totaal bedrijfslasten	-168.213	-183.877	-121.800	-157.244	-178.470
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.913	31.922	29.989	45.525	63.094
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	738	467	407	684	480
Bedrijfsresultaat	35.807	16.764	80.837	66.434	67.104
Financiële baten en lasten					
Rentebaten	570	1.217	2.039	1.405	270
Rentelasten	-26.454	-24.504	-23.158	-23.011	-23.477
Overige financiële kosten	-304	-327	-351	-374	-386
Mutatie netto vermogenswaarde niet-DAEB	2.452	2.205	6.438	5.580	10.919
RESULTAAT VOOR BELASTING	12.071	-4.645	65.805	50.034	54.430
Te betalen VPB	-5.826	-3.710	-2.561	-2.580	-3.443
JAARRESULTAAT	6.245	-8.355	63.244	47.454	50.987

2.2.3 Winst en verliesrekening 2021 – 2025 Niet-DAEB

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	14.462	14.745	15.040	15.417	15.693
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-	22	-	41	51
Netto verkoopresultaat nieuwbouw koop	-	23	637	30	-127
Geactiveerde productie	24	36	55	18	-
Overige bedrijfsopbrengsten	758	765	773	787	803
Totaal bedrijfsopbrengsten	15.244	15.591	16.505	16.293	16.420
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen vaste activa en vastgoedportefeuille	-63	-50	-30	-40	-49
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-2.664	-2.457	-306	-2.724	-2.951
Personeelslasten	-1.213	-1.221	-1.244	-1.256	-1.282
Onderhoudslasten	-3.443	-3.494	-2.571	-2.787	-3.781
Bedrijfskosten	-648	-652	-665	-678	-692
Belastingen en verzekeringen	-383	-383	-385	-392	-401
Verhuurderheffing	-401	-398	-407	-416	-443
Overige bedrijfslasten	-703	-710	-717	-730	-746
Totaal bedrijfslasten	-9.518	-9.365	-6.325	-9.023	-10.345
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.408	2.643	2.675	4.116	5.632
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	1.088	1.200	850	1.044	1.191
Bedrijfsresultaat	10.222	10.069	13.705	12.430	12.898
Financiële baten en lasten					
Rentebaten	179	38	97	28	4
Rentelasten	-3.128	-2.835	-2.633	-2.442	-2.240
Mutatie Deelneming (resultaat)	-4.382	-4.787	-4.415	-4.118	622
RESULTAAT VOOR BELASTING	2.891	2.485	6.754	5.898	11.284
Te betalen VPB	-439	-279	-316	-317	-365
JAARRESULTAAT	2.452	2.205	6.438	5.580	10.919

2.3 Kasstroom

2.3.1 Kasstroom 2021 – 2025

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
Ontvangsten					
Huren	165.764	168.964	172.899	178.345	183.221
Overige opbrengsten	12.925	12.914	12.977	13.356	13.967
Rentebaten	3	3	2	3	6
Uitgaven					
Personeelsuitgaven	-18.608	-18.962	-19.322	-19.492	-19.979
Onderhoudsuitgaven	-48.723	-50.746	-47.220	-54.390	-49.873
Overige bedrijfsuitgaven	-28.449	-28.653	-29.726	-29.280	-30.088
Renteuitgaven	-30.879	-28.711	-25.868	-25.564	-25.750
Verhuurdersheffing	-19.991	-20.519	-21.031	-21.648	-22.245
Leefbaarheid	-946	-956	-965	-980	-999
Vennootschapsbelasting	-6.265	-3.990	-2.877	-2.898	-3.808
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.831	29.344	38.869	37.452	44.452
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN					
MVA ingaande kasstroom					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.467	7.215	6.319	6.555	4.729
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) Koopgarant	9.005	7.878	5.625	8.517	9.075
MVA uitgaande kasstroom					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-28.580	-58.687	-75.748	-53.254	-12.328
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-1.033	353	1.307	555	-34
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-32.404	-42.005	-45.422	-42.099	-47.984
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.249	-1.306	-1.835	-2.545	-3.124
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-6.907	-6.354	-4.545	-6.844	-7.448
Investeringen overig	-932	-800	-800	-800	-800
Externe kosten bij verkoop	-110	-227	-179	-213	-145
Kasstroom uit (des)investeringen	-60.743	-93.933	-115.278	-90.128	-58.059
FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Nieuwe leningen o/g	47.401	67.952	87.476	75.171	38.543
Aflossing leningen o/g u/g	-20.482	-3.121	-13.168	-20.778	-23.481
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.919	64.831	74.308	54.393	15.062
TOENAME GELDMIDDELEN	-8.993	242	-2.101	1.717	1.455

2.3.2 Kasstroom 2021 – 2025 DAEB

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
Ontvangsten:					
Huren	151.174	154.221	157.863	162.934	167.532
Overige opbrengsten	12.167	12.149	12.204	12.569	13.164
Rentebaten	3.136	2.843	2.644	2.445	2.246
Uitgaven:					
Personeelsuitgaven	-17.396	-17.741	-18.078	-18.236	-18.697
Onderhoudsuitgaven	-45.280	-47.252	-44.649	-51.604	-46.092
Overige bedrijfsuitgaven	-26.580	-26.908	-27.959	-27.480	-28.249
Renteuitgaven	-30.879	-28.711	-25.868	-25.564	-25.750
Verhuurdersheffing	-19.590	-20.121	-20.625	-21.231	-21.801
Leefbaarheid	-946	-956	-965	-980	-999
Vennootschapsbelasting	-5.826	-3.710	-2.561	-2.580	-3.443
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.980	23.814	32.006	30.273	37.911
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN					
MVA ingaande kasstroom					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.796	5.785	6.319	6.028	4.426
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) Koopgarant	3.188	1.594	1.710	2.883	2.292
Verkoopontvangsten herclassificatie	3.411	2.603	2.851	2.846	1.987
MVA uitgaande kasstroom					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-27.883	-56.119	-73.283	-52.416	-12.328
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-32.280	-41.864	-43.705	-41.726	-47.984
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.004	-806	-1.330	-2.038	-1.823
Aankoopuitgaven herclassificatie	-2.668	-2.458	-1.298	-1.827	-1.529
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.512	-1.212	-1.390	-2.221	-1.865
Investeringen overig	-877	-753	-753	-753	-753
Externe kosten bij verkoop	-71	-152	-158	-161	-110
Kasstroom uit (des)investeringen	-59.900	-93.382	-111.037	-89.385	-57.687
FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Nieuwe leningen o/g	47.401	67.952	87.476	75.171	38.543
Aflossing leningen o/g u/g	-20.482	-3.121	-13.168	-20.778	-23.481
Aflossingen interne leningen u/g DAEB-scheiding	7.226	4.735	4.722	4.719	4.715
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.145	69.566	79.030	59.112	19.777
TOENAME GELDMIDDELEN	-5.775	-2	-1	-	1

2.3.3 Kasstroom 2021 – 2025 Niet-DAEB

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
Ontvangsten:					
Huren	14.590	14.743	15.035	15.411	15.689
Overige opbrengsten	758	765	774	786	803
Rentebaten	-	-	-	1	4
Uitgaven:					
Personeelsuitgaven	-1.213	-1.221	-1.244	-1.256	-1.282
Onderhoudsuitgaven	-3.443	-3.494	-2.571	-2.787	-3.781
Overige bedrijfsuitgaven	-1.869	-1.745	-1.767	-1.800	-1.839
Renteuitgaven	-3.134	-2.841	-2.642	-2.443	-2.244
Verhuurdersheffing	-401	-398	-407	-416	-443
Vennootschapsbelasting	-439	-279	-316	-317	-365
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.849	5.530	6.862	7.179	6.542
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN					
MVA ingaande kasstroom					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	671	1.430	-	528	303
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) Koopgarant	5.818	6.284	3.915	5.633	6.783
Verkoopontvangsten herclassificatie	2.668	2.458	1.298	1.827	1.529
MVA uitgaande kasstroom					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-698	-2.569	-2.464	-838	-
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-1.033	353	1.307	555	-34
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-124	-141	-1.717	-373	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-245	-500	-505	-507	-1.301
Aankoopuitgaven herclassificatie	-3.411	-2.603	-2.851	-2.846	-1.987
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.396	-5.142	-3.154	-4.623	-5.583
Investeringen overig	-55	-47	-47	-47	-47
Externe kosten bij verkoop	-40	-75	-21	-51	-35
Kasstroom uit (des)investeringen	-845	-552	-4.239	-742	-372
FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Aflossingen interne leningen o/g DAEB-scheiding	-7.226	-4.735	-4.722	-4.719	-4.715
TOENAME GELDMIDDELEN	-3.222	243	-2.099	1.718	1.455

2.4 Aflossingsschema

X € 1.000

Interne leningen u/g DAEB-scheiding	2021	2022	2023	2024	2025
Interne lening u/g DAEB scheiding 1	39.233	35.667	32.100	28.533	24.967
Interne lening u/g DAEB scheiding 2	29.255	28.196	27.137	26.078	25.019
Interne lening u/g DAEB scheiding 3	876	766	670	577	487
Totaal	69.364	64.629	59.907	55.188	50.473

Vordering Niet-DAEB (interne kredietverstrekking)	2021	2022	2023	2024	2025
Rekening-courant groepsmaatschappijen	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400

Saldo Liquide middelen	2021	2022	2023	2024	2025
Liquide middelen DAEB	-	-	-	-	-
Liquide middelen niet-DAEB (TI)	9.680	9.922	7.821	9.538	10.993
Liquide middelen Alwel Diensten B.V.	37.321	15.546	4.523	-	-
Totaal	47.001	25.468	12.344	9.538	10.993

3. Winst en verliesrekening 2021 (functioneel)

X € 1.000

	Begroting 2021		Begroting 2020	
Huuropbrengsten	165.686		162.507	
Opbrengsten servicecontracten	9.527		10.152	
Lasten servicecontracten	-10.061		-10.568	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.834		-9.495	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.075		-49.131	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.291		-26.669	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		73.952		76.796
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		-	
Toegerekende organisatiekosten	-1.045		-	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.045		-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.824		13.002	
Toegerekende organisatiekosten	-267		-235	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.129		-10.712	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		428		2.055
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.461		-43.402	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.321		44.056	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.826		85	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-16.314		739
Opbrengst overige activiteiten	300		442	
Kosten overige activiteiten	-1.102		-346	
Netto resultaat overige activiteiten		-802		96
Overige organisatiekosten		-4.804		-7.180
Leefbaarheid		-5.386		-5.256
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	749		334	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-29.886		-32.597	
Saldo financiële baten en lasten		-29.137		-32.263
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		16.892		34.987
Belastingen		-6.265		-9.509
Resultaat deelnemingen		-4.382		-340
RESULTAAT NA BELASTINGEN		6.245		25.138

4. Ratio's

Kengetallen	Toetsingskader AWWSW	Doel Alwel	Begroting 2021
ICR	> 1,4 Daeb > 1,8 Niet-Daeb >1,4 Enkelvoudig / geconsolideerd	> 1,8	1,7 Daeb 1,9 Niet-Daeb 1,7 Enkelvoudig / geconsolideerd
LTV	< 85% Daeb < 75% Niet-Daeb <85% Enkelvoudig / geconsolideerd	< 70%	51% Daeb 38% Niet-Daeb 49% Enkelvoudig / geconsolideerd
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15% Daeb > 40% Niet-Daeb > 15% Enkelvoudig / geconsolideerd	> 30% Daeb > 40% Niet-Daeb > 30% Enkelvoudig / geconsolideerd	47% Daeb 59% Niet-Daeb 45% Enkelvoudig / geconsolideerd
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	43% Daeb 33% Niet-Daeb 42% Enkelvoudig / geconsolideerd
Onderpandratio WSW	< 70%		41% Enkelvoudig / geconsolideerd
Investerings- financieringsratio		< 55% (10 jaars gemiddelde)	44%