



Bestuursverslag 2017

VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG
JAARVERSLAG RVC

Verhuur en beheer



10.272

WONINGEN in eigendom
[lees meer](#)



646

VERHURINGEN in 2017
[lees meer](#)



€ 13,9 miljoen

INVESTERINGEN
[lees meer](#)

Betaalbaarheid



€ 535

gemiddelde netto HUURPRIJS
[lees meer](#)



6.427

ZONNEPANELEN
[lees meer](#)

Wijken



€ 146.875

INVESTERINGEN
[lees meer](#)

Samenwerking



4x per jaar

HUURDESKOEPEL ZUID
[lees meer](#)

Beschikbaarheid



318

KOOPGARANT
[lees meer](#)



45

NIEUWBOUWWONINGEN
[lees meer](#)

Organisatie



79

MEDEWERKERS
[lees meer](#)



4.738

REPARATIEVERZOEKEN
[lees meer](#)



2.5

RENTEDEKKINGSGRAAD
[lees meer](#)

Naam van de corporatie: Kennemer Wonen
Gemeente van vestiging: Alkmaar
Adres: Hertog Aalbrechtweg 18, 1823 DL Alkmaar
Postadres: Postbus 5010
1802 TA Alkmaar
Telefoon: 072-8222800
Internet: www.kennemerwonen.nl
E-Mail: info@kennemerwonen.nl
Nummer Kamer van Koophandel: 37030589
BTW nummer: 8047.92.288.B.01
Nummer Nationaal Register
Volkshuisvestingsinstellingen: 13515
Toelatingsnummer: L0583
Aangesloten bij: Aedes, vereniging van woningcorporaties
Deelnemer: Bedrijfstakcode voor woningcorporaties

VOORWOORD

We leven in tijden waarin veranderingen elkaar snel opvolgen. Om op deze veranderingen voorbereid te zijn, richten wij de blik met elkaar in de meeste gevallen naar voren. Daar liggen de uitdagingen die nog op ons wachten.

Het schrijven van dit voorwoord was een goede oefening om de blik eens achterwaarts te richten en vast te stellen wat er het afgelopen jaar gepresteerd is. Het deed mij realiseren dat de uitdagingen van gisteren de prestaties van vandaag zijn geworden. Dit inzicht geeft mij het vertrouwen dat wij de uitdagingen van morgen ook in goede resultaten gaan omzetten.

Een selectie van wat wij met elkaar hebben bereikt, leest u in dit voorwoord. Een uitgebreide toelichting hierop leest u verderop in dit verslag.

Investeren in betaalbare woonlasten

De prijs van onze huurwoningen houden wij laag door de huren jaarlijks slechts beperkt te laten stijgen. Onze investering in betaalbaarheid komt nog het beste tot uitdrukking doordat wij op grote schaal verbeteringen aan bestaande woningen doorvoeren zonder dat wij hiervoor een huurverhoging vragen. Een aansprekend voorbeeld is het plaatsen van zonnepanelen. In 2017 legden wij bij ruim 900 woningen gemiddeld zeven panelen op het dak. Wij vragen hiervoor geen huurverhoging, waardoor onze huurders het voordeel van de lagere energielasten direct in hun portemonnee merken.

Al deze verbeteringen dragen ook bij aan het verminderen van de uitstoot van schadelijke broeikasgassen. Op basis van de jaarlijkse benchmark kunnen wij concluderen dat ons woningbezit tot de meest energiezuinige van Nederland hoort!

Investeren in voldoende beschikbare woningen

Wij moeten ervoor zorgen dat we voldoende huurwoningen hebben, die geschikt zijn voor onze klanten van nu en in de toekomst. Voor de komende tien jaar verwachten wij dat de vraag naar kwalitatief goede en goedkope woningen hoog zal blijven. Voor de langere termijn verwachten wij vooral een vraag naar kleinere woningen. Dat betekent voor Kennemer Wonen dat wij meer woningen nodig hebben en op termijn meer kleine woningen aan ons aanbod willen toevoegen. In 2017 leverden wij 186 nieuwe woningen op of startten wij met de bouw hiervan. Van onze bestaande woningen wisten wij voor 526 woningen de renovatie op te leveren of te starten.

We verkopen alleen woningen die voor onze doelgroep te groot zijn. Door onze forse investeringen in nieuwbouw en renovatie en de beperkte verkoop is ons aanbod voor huurders en woningzoekenden groter geworden.

Naast het toevoegen van extra woningen investeren wij in het begeleiden van huurders naar een andere woning als zij een huurwoning achterlaten. Hiervoor spraken wij in 2017 met meer dan 100 geïnteresseerde huurders. Voor 25 huurders gaf dit de doorslag om te verhuizen naar een veelal kleinere woning.

Intensieve samenwerking met stakeholders

Kennemer Wonen kan niet bestaan zonder goede samenwerking met onze partners. De samenwerking is geconcentreerd rond de thema's wonen, zorg&welzijn en dienstverlening. De prestatieafspraken die wij jaarlijks maken met gemeenten en huurdersorganisatie zijn een goed voorbeeld. Daarin heeft Kennemer Wonen toegezegd om de komende jaren te zorgen voor honderden nieuwe woningen, vraag en aanbod nog beter op elkaar af te stemmen door de doorstroming te vergroten, het woningaanbod in prijs laag te houden en het woningbezit

te vergroenen. Dit betekent dat Kennemer Wonen de komende jaren wil investeren in het toevoegen van nieuwe woningen en het verbeteren en aanpassen van bestaande woningen. Helaas merken wij dat de benodigde locaties voor nieuwbouw in de gemeenten in ons werkgebied niet of nauwelijks beschikbaar komen. Ook nemen besluitvormingsprocedures te veel tijd in beslag. Op dit punt roepen wij de gemeenten op tot bestuurlijke daadkracht om procedures te versnellen zodat wij in de stijgende en veranderende vraag voor de bewoners in de gemeenten kunnen voorzien.

Met de gemeenten, politie en de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) in ons werkgebied maken wij afspraken over het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in onze wijken. Hierbij is speciale aandacht voor huishoudens die extra zorg en aandacht nodig hebben. Onze dienstverlening bespreken wij op diverse manieren met onze huurders. In de eerste plaats met de formele huurdersvertegenwoordiging. Daarnaast maken we gebruik van klankbordgroepen en een bewonerspanel met 400 gemotiveerde deelnemers. Ook organiseerden wij in 2017 een zogeheten luisterpanel. Dit is een vorm van huurdersparticipatie waarbij in dit geval een groep van tien nieuwe huurders onder begeleiding met elkaar in gesprek gingen over de dienstverlening bij het betrekken van een nieuwe woning. Medewerkers van Kennemer Wonen luisteren op afstand met een beeldverbinding mee. Dit zijn ontzettend leuke en leerzame vormen van huurdersparticipatie. De rode draad van alle signalen die wij in 2017 van onze huurders ontvingen, is dat wij door mogen gaan op de ingeslagen weg. Huurders in een vroeg stadium betrekken bij het maken of uitwerken van beleid, geeft de meeste kans op succes.

Investeren in wijken

In de wijken waar de woningen van Kennemer Wonen staan, is de leefbaarheid in algemene zin goed op orde. Er zijn geen grote problemen en al onze wijken scoren goed op de periodieke leefbaarheidsmonitor van de rijksoverheid. Dat kan alleen bereikt worden door in een vroeg stadium aandacht te geven aan leefbaarheidsproblemen. Zo kunnen deze niet uitgroeien tot kwesties die een hele wijk beïnvloeden. Dit krijgen wij voor elkaar door zichtbaar te zijn in de wijk en de bewoners te leren kennen. Dan kunnen we bewoners aanspreken op ongewenst gedrag. Aanwezigheid in de wijk is ook nodig, omdat de overheid stimuleert om mensen die zorg en aandacht nodig hebben langer thuis te laten wonen met ondersteuning op afstand. Vanaf 2018 zullen cliënten van zorgpartijen die nu nog in instellingen verblijven, vaker zelfstandig gaan wonen. We hebben met zorgpartijen goede afspraken gemaakt om het zelfstandig wonen te laten slagen.

Bij zwaardere gevallen van overlast past een steviger aanpak. Dat is bijvoorbeeld het geval bij het aanpakken van woonfraude. Hierbij worden sociale huurwoningen misbruikt voor persoonlijk gewin. Bij dergelijke fraude staat ook de leefbaarheid al snel onder druk. In 2017 hebben wij in 13 gevallen onrechtmatige bewoning kunnen aantonen. In alle gevallen heeft de desbetreffende huurder zelf besloten de huurovereenkomst op te zeggen zodat een gerechtelijke procedure kon worden voorkomen. Hiermee kwamen alle woningen beschikbaar voor een woningzoekende.

Trots op de organisatie

Terugkijkend ben ik trots op de resultaten die wij hebben bereikt en de betrokkenheid en inzet van onze medewerkers, die dit alles mogelijk hebben gemaakt. Zij zijn in staat geweest om ondanks de grote veranderingen goede resultaten te realiseren op onze kerntaak: betaalbare woningen in een mooi werkgebied!

Alkmaar, voorjaar 2018

Dick Tromp
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

1. ONZE KOERS	7
Ons werkgebied.....	7
Onze missie in drie prioriteiten.....	7
Portefeuillestrategie: balans aanbrengen tussen vraag en aanbod.....	7
2. ONZE KERNTAAK: VERHUUR EN BEHEER	9
Verhuur van vrijgekomen woningen.....	9
Bijzondere toewijzing.....	10
(Intermediaire) Verhuur aan zorginstellingen.....	10
Passend toewijzen aan de sociale doelgroep.....	11
Zoektijd en wachttijd.....	11
Maatwerk bij betalingsproblemen.....	11
Onderhoud en beheer van woningen.....	12
3. INVESTEREN IN BESCHIKBAARHEID	14
Nieuwbouw.....	14
Renovatie en woningverbetering.....	16
Verbeteren van toegankelijkheid.....	18
Verkoop en liberalisatie.....	19
Ontwikkeling van de woningvoorraad.....	20
4. INVESTEREN IN BETAALBAARHEID	21
Gematigd huurbeleid.....	21
Effecten van het huurbeleid.....	22
Investeringen in duurzaamheid.....	23
5. INVESTEREN IN WIJKEN	25
Wijkbeheer.....	25
Faciliteren van bewonersinitiatieven.....	26
Oplossingen bij overlast.....	26
Wonen en zorg.....	26
Monitoren van de woonomgeving.....	27
6. INVESTEREN IN SAMENWERKING	28
Huurdersorganisaties.....	28
Bewonerscommissies en klankbordgroepen.....	29
Digitale klantenpanel.....	29
Andere stakeholders.....	29
Prestatieafspraken.....	30
7. ONZE ORGANISATIE	31
Organisatieontwikkeling en opleiding.....	31
Organogram en bezetting.....	33

Digitalisering en ICT.....	34
Integriteit.....	35
Klachten.....	35
Ondernemingsraad.....	36
8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT.....	37
Resultaat, vermogen en solvabiliteit.....	37
Beleidsmatige beschouwing marktwaarde.....	40
Beleidsmatige beschouwing bedrijfswaarde.....	42
Beleidsmatige beschouwing van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde.....	42
Borging WSW.....	44
Treasury.....	44
Fiscaliteiten.....	45
Deelnemingen en verbindingen.....	46
Risicomangement.....	46
9. JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	53

1. ONZE KOERS

“De kerntaak van woningcorporaties voelt vertrouwd voor Kennemer Wonen. Sterker nog, het zit in onze genen.”

Van oudsher concentreren wij ons op betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen in de regio Noord-Kennemerland. De komende jaren blijven we dan ook investeren in onze missie:

- voldoende goede huurwoningen
- met passende woonlasten
- in prettige wijken
- voor onze klanten van nu én in de toekomst

Ons werkgebied

Kennemer Wonen is op dit moment werkzaam in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest. De regio waarin wij op basis van een besluit van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werkzaam mogen zijn, bestaat ook uit de gemeenten Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Heerhugowaard, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Langedijk, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel.

Kennemer Wonen heeft geen investeringen gepland staan in de gemeenten waarin wij op dit moment nog niet werkzaam zijn.

Onze missie in drie prioriteiten

Uit onze missie blijkt dat wij onszelf als een sociale corporatie zien. Dat uiten wij met de volgende drie prioriteiten. Kennemer Wonen:

- zet zich primair in voor de huisvesting van klanten in de sociale doelgroep (met een inkomen tot € 36.165) en beperkt voor de (doorstroming van) middeninkomens;
- verhuurt, verbetert en bouwt betaalbare en energiezuinige huurwoningen;
- investeert in een beschikbaar woningaanbod, dat in aantal en kwaliteit aansluit op de huidige en toekomstige vraag.

Portefeuillestrategie: balans aanbrengen tussen vraag en aanbod

Onze missie en prioriteiten zijn uitgewerkt in een portefeuillestrategie. Deze vormt de kapstok voor ons handelen en helpt ons de juiste afwegingen te maken bij (investerings)beslissingen en afspraken met onze stakeholders. Hierin geven we aan wat we willen bereiken om de komende jaren onze woningvoorraad goed te laten aansluiten op de (veranderende) vraag van de sociale doelgroep (inkomen tot € 36.165). Door onder andere vergrijzing, het kleiner worden van huishoudens en de effecten van de Woningwet is de samenstelling van onze bewoners in 2027 veranderd. In 2017 is dit voor elke gemeente in beeld gebracht, aangezien het werkgebied van Kennemer Wonen uitgebreid is en er verschillen zijn tussen de gemeenten. Dit is leidend geweest voor de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad richting de wensportefeuille en de bijbehorende veranderopgave.

Wensportefeuille: wat willen we de komende jaren bereiken in het werkgebied?

Naar aanleiding van de uitwerking van onze portefeuillestrategie per gemeente hebben wij in 2017 onze doelen voor de wensportefeuille in 2027 nog een keer kritisch bekeken en het onderwerp ‘doorstroming’ aangescherpt:

- **Betaalbaarheid:** Om te voldoen aan de nieuwe Woningwet, passend toewijzen en de veranderende kenmerken van onze klanten, is de verhouding tussen de

huurprijsklassen in 2027 aangepast aan de vraag en passend bij de kwaliteit van de woning:

- De woningvoorraad heeft voor minimaal 65% een (streef)huur tot de 1e aftoppingsgrens en voor minimaal 80% tot de 2e aftoppingsgrens. Deze verhouding wordt vanaf 2017 jaarlijks gehaald.
 - Maximaal 5% van de woningvoorraad wordt verhuurd in de vrije sector.
 - De woningvoorraad heeft gemiddeld een maximale energie-index van 1,25 (het oude label B loopt van 1,21-1,40).
- Beschikbaarheid: De samenstelling van de woningportefeuille is in 2027 veranderd om te voldoen aan de veranderde vraag van de sociale doelgroep:
 - In alle gemeenten is de netto woningvoorraad toegenomen licht toegenomen. In alle gevallen was de stijging lager dan het maximum van 5% die wij in onze portefeuillestrategie hebben opgenomen. De stijging is het saldo van toename door nieuwbouw en aankoop, en de afname door sloop en verkoop.
 - De verhouding in typologie, woninggrootte en toegankelijkheid is veranderd: minimaal 50% is een appartement met lift of een begane grondwoning, minimaal 60% heeft een oppervlakte tot 70 m² en minimaal 40% is toegankelijk voor mensen met een (lichte) zorgvraag.
 - Door de inzet op doorstroming voor huishoudens die dit wensen, is het aantal verhuizingen toegenomen. Dit heeft geleid tot een toename van minimaal 75 mutaties per jaar in het bestaande bezit voor de periode tot en met 2026.

2. ONZE KERNTAAK: VERHUUR EN BEHEER

“Bij Kennemer Wonen zorgen we voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, speciaal voor mensen met een kleinere beurs.”

Verhuur van vrijgekomen woningen

Onze kerntaak is het verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen. De reguliere toewijzing van vrijkomende woningen in de gehele regio Noord-Kennemerland wordt geregeld via de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Iedereen die is ingeschreven bij de SVNK kan via de website reageren op advertenties van vrijgekomen woningen van alle woningcorporaties.

In 2017 is de website voor de regionale woonruimtebemiddeling (www.SVNK.nl) vernieuwd. De uitstraling van de website is verbeterd en er is een kennisbank toegevoegd. Daarnaast kan de woningzoekende het aanbodproces online volgen en zijn of haar correspondentie inzien via de persoonlijke pagina. Vanaf het moment dat de nieuwe website online staat (juni 2017), verloopt alle correspondentie tussen de corporatie en de woningzoekende digitaal. In 2017 zijn de voorbereidingen getroffen voor de doorontwikkeling van de digitalisering van het aanbodproces, zoals het uploaden van documenten en de inrichting van de regelgeving omtrent de AVG.

Aantal vrijgekomen woningen (aantal opgezegde huurcontracten)

In 2017 hebben 656 huurders hun huurcontract opgezegd, omdat zij een andere woning hebben gevonden. De mutatiegraad (het aantal opgezegde contracten, uitgedrukt als percentage van het totale aantal woningen) was 6%. Dit was gelijk aan 2016.

Mutatiegraad per gemeente

	Aantal gemuteerde woningen 2017	Totaal aantal woningen 2017	Mutatiegraad 2017	Aantal gemuteerde woningen 2016	Totaal aantal woningen 2016	Mutatiegraad 2016
Alkmaar	174	2.299	8%	166	2.295	7%
Bergen	122	2.662	5%	107	2.644	4%
Castricum	145	2.339	6%	138	2.340	6%
Heiloo	141	1.738	8%	105	1.725	6%
Uitgeest	74	1.234	6%	70	1.224	6%
Totaal	656	10.272	6%	586	10.228	6%

Van de 656 leeggekomen woningen zijn 646 woningen opnieuw verhuurd aan reguliere woningzoekenden en bijzondere en overige doelgroepen. De overige 10 woningen zijn verkocht (verspreid over de vijf gemeenten).

Bijzondere toewijzing

In 2017 hebben we 113 woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen buiten de reguliere verhuur.

Verhuur aan bijzondere doelgroepen

	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Vergunninghouders	7	8	12	9	5	41
Bemiddeling	6	3	6	3	10	28
Urgentie	13	2	3	6	2	26
Verdiencontract	5	2	3	5	3	18
Totaal	31	15	24	23	20	113

Vergunninghouders

Vergunninghouders zijn vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Elke gemeente is verplicht om jaarlijks een aantal vergunninghouders een woning aan te bieden. Hier hebben wij afspraken over gemaakt met de gemeenten. In 2017 zijn er veel minder woningen aan vergunninghouders toegewezen dan de jaren hiervoor. Er waren wel meer gezinsherenigingen dan andere jaren. Dit zijn de gezinsleden (echtgenoten en kinderen) van de vergunninghouders die nareizen. In 2017 hebben wij 41 woningen aangeboden en hebben 191 vergunninghouders nu een goede, veilige plek om te wonen.

Bemiddeling

In 2017 zijn 28 woningen direct bemiddeld. In 9 gevallen zijn er woningen bemiddeld in verband met het project Doorstroming. Voor meer informatie over dit project, zie hoofdstuk 3 'Investeren in Beschikbaarheid'. Daarnaast zijn er woningen bemiddeld in verband met bijvoorbeeld een overlast- of zorgsituatie.

Urgentie

In de huisvestingsverordening staat, dat personen in bepaalde situaties voorrang kunnen krijgen bij het zoeken naar een woning. De gemeenten hebben de urgentiegronden vastgelegd in de huisvestingsverordening en geven deze urgentieverklaringen af. Ook huurders die hun woning door sloop of renovatie moeten verlaten, krijgen urgentie. Dit heet stadsvernieuwingsurgentie. In 2017 hebben we 26 huishoudens met een urgentieverklaring blij kunnen maken met een nieuwe woning.

Verdiencontract

Verdiencontracten zijn bedoeld voor mensen die tijdelijk begeleid zijn door een zorg- of welzijnsinstantie en er klaar voor zijn om weer zelfstandig te gaan wonen. De huurcontracten worden in eerste instantie voor een jaar afgesloten met de zorg- of welzijnsinstantie. Na een jaar wordt gekeken of de bewoner van de woning het huurcontract op eigen naam mag krijgen. De mensen die in aanmerking komen voor een verdiencontract worden aangemeld via het Transferpunt. In 2017 heeft Kennemer Wonen 18 woningen verhuurd via een verdiencontract.

(Intermediaire) Verhuur aan zorginstellingen

Er zijn twee soorten verhuur aan zorginstellingen: intramurale en extramurale verhuur. Er wordt gesproken over intramurale verhuur als een zorginstantie woningen verhuurt aan een cliënt met een zorgindicatie. Een inkomenstoets volgens de Woningwet is dan niet nodig. Van extramurale verhuur is sprake wanneer een zorgpartij de woning onderverhuurt aan een cliënt, maar de cliënt verder zelfstandig woont. In 2017 hebben wij twee complexen opgeleverd aan zorginstanties. Daarvan zijn 34 woningen bedoeld voor intramurale verhuur en 9 woningen voor extramurale verhuur. Voor de laatste groep moeten deze woningen volgens de regels van de Woningwet worden toegewezen.

Passend toewijzen aan de sociale doelgroep

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de norm voor passend toewijzen. Dat houdt in dat minimaal 95% van de woningen die wij toewijzen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens, een huurprijs heeft tot de aftoppingsgrens die passend is voor de desbetreffende huishoudens.

Wij hebben de woningen in 2017 voor 98% passend toegewezen, eenzelfde percentage als in het jaar 2016.

80% toewijzing aan de sociale doelgroep

Volgens de Woningwet moeten wij daarnaast minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.165 (in 2017). Verder mag 10% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 tot € 40.349 (prijsspeil 2017). De overige 10% mogen wij vrij toewijzen. Wij verhuurden in 2017 91% van de vrijgekomen woningen aan de sociale doelgroep, 7% aan de middeninkomens tot € 40.349 en 2% is vrij toegewezen.

Zoektijd en wachttijd

Wij monitoren veel gegevens over de verhuurbaarheid van ons woningbezit. Twee belangrijke cijfers gaan over de wachttijd en de zoektijd voor woningzoekenden:

- De wachttijd is het aantal jaren dat een woningzoekende stond ingeschreven toen deze een woning accepteerde. Dit zegt alleen niet zoveel: veel woningzoekenden laten zich registreren als woningzoekende voor het geval de woningbehoefte wijzigt. Men is dan niet actief op zoek naar een woning. De gemiddelde wachttijd is in 2017 met een half jaar opgelopen vergeleken met 2016. We zien vooral een (lichte) stijging in Castricum en Uitgeest. In Bergen is de wachttijd iets afgenomen.
- De zoektijd is het aantal jaren dat een woningzoekende actief op zoek is geweest voordat deze een woning accepteerde. Actief op zoek betekent dat er per jaar minimaal één keer op een woning is gereageerd via de website van het SVNK. De gemiddelde zoektijd was in 2017 hetzelfde als in 2016: 1,7 jaar. Dat betekent dat woningzoekenden die in 2017 een woning accepteerden gemiddeld 1,7 jaar actief hebben gezocht. In Uitgeest en Heiloo blijkt de zoektijd afgenomen te zijn. In Castricum en Alkmaar is deze licht gestegen.

Gemiddelde wachttijd en zoektijd per gemeente

	Gemiddelde zoektijd in jaren 2017	Gemiddelde wachttijd in jaren 2017	Gemiddelde zoektijd in jaren 2016	Gemiddelde wachttijd in jaren 2016
Alkmaar	1,5	6,0	1,3	5,8
Bergen	2,2	6,6	2,2	6,7
Castricum	1,8	6,1	1,6	4,7
Heiloo	1,6	6,5	2,1	6,5
Uitgeest	1,3	4,7	1,4	4,0
Totaal	1,7	6,1	1,7	5,5

Maatwerk bij betalingsproblemen

Op 31 december 2017 was de huurachterstand van onze huidige en vertrokken huurders 1,0% van de jaarhuur (2016: idem). Dit geldt landelijk als een laag percentage en dat is een mooie prestatie. Dit bereiken wij vooral door betalingsproblemen vroeg te signaleren en direct contact op te nemen met de desbetreffende huurder.

Als een huurder door omstandigheden zijn of haar huur niet kan betalen, dan bieden wij de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen. Snel handelen is belangrijk, zodat de kleine achterstand via een betalingsregeling nog is in te lopen.

Helaas lukt het niet altijd om te voorkomen dat wij een vordering aan een deurwaarder moeten uitbesteden. Dit is in 2017 97 keer gebeurd (2016: 81). Uiteindelijk zijn er zes woningen ontruimd op grond van een betalingsachterstand (2016: drie).

Onderhoud en beheer van woningen

We onderhouden onze woningen zodat zij goed van kwaliteit blijven en hun waarde in de toekomst behouden. In 2017 hebben we ruim € 13,8 miljoen besteed aan het onderhoud en beheer van onze woningvoorraad (exclusief toegerekende organisatiekosten).

Het onderhoud wordt meer en meer uitgevoerd op basis van prestatiescontracten, waardoor de risico's voor Kennemer Wonen afnemen en de expertise vanuit de markt beter wordt benut. In het kader hiervan zijn in 2017 voorbereidingen getroffen voor de uitbesteding van het Dagelijks Onderhoud op basis van een gegarandeerde klanttevredenheid en een vooraf vastgestelde prijs.

Investerings in onderhoud 2017

Type onderhoud/beheer	Investering (€ x 1.000)	Aantal woningen
Planmatig onderhoud	8.484	3.500
Reparatieonderhoud	1.718	4.738
Mutatieonderhoud	772	607
Interieur onderhoud	2.328	389
VvE beheer	558	585
Totaal	13.860	

Planmatig onderhoud

In 2017 hebben wij € 8,0 miljoen besteed aan het planmatig onderhoud van ons woningbezit. Dit onderhoud bestond onder andere uit vervangen van CV ketels, dakbedekking, voegwerk en schilderwerk. De werkzaamheden zijn opgenomen in een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Vanuit de MJOB wordt een jaarbegroting opgesteld. Met behulp van periodiek geactualiseerde conditiemetingen (o.b.v. NEN 2767) blijft de MJOB up-to-date.

Reparatieonderhoud

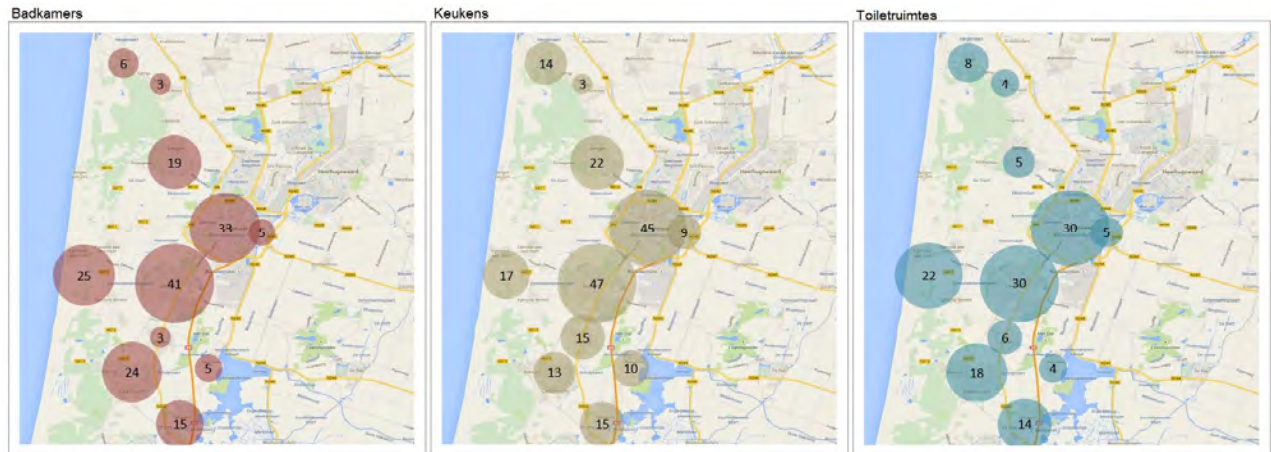
Reparatieonderhoud omvat service- en reparatieverzoeken na een verzoek van de huurder. Dit zijn technische meldingen via de reparatielijn of de aannemers die voor ons werken. In 2017 zijn er 8.841 reparatieverzoeken binnengekomen (via onze eigen lijn en website) en is ruim € 1,7 miljoen uitgegeven. Reparatieverzoeken voorkomen is voor Kennemer Wonen belangrijk. Daarom is er een koppeling met het planmatig onderhoud. Door preventief werkzaamheden uit te voeren en te zorgen voor een goed beeld van de conditie van de woning, kunnen we reparatieverzoeken voorkomen.

Mutatieonderhoud

Dit is onderhoud dat aan een woning wordt uitgevoerd wanneer een huurder zijn huurovereenkomst heeft opgezegd en de woning wordt opgeknapt voor de nieuwe bewoner. Er is in 2017 bijna € 0,8 miljoen uitgegeven aan het mutatieonderhoud in 607 woningen.

Interieurvernieuwing op verzoek

Sinds 2014 kunnen onze huurders via onze website vervanging van hun keuken, badkamer of toilet aanvragen. 389 huurders hebben zo'n aanvraag ingediend. In 2017 zijn 179 badkamers 210 keukens en 146 toiletruimtes vernieuwd, verspreid over de vijf gemeenten. Hieraan is ruim € 2,3 miljoen besteed.



Verbetering van bestaand bezit

Naast reguliere uitgaven aan onderhoud van bestaand bezit investeert Kennemer Wonen ook grote bedragen in het verbeteren van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van het bezit. Hierbij gaat het om het isoleren van woningen en het aanbrengen van PV panelen (zonnepanelen). Daarnaast investeert Kennemer Wonen fors in grootschalige verbetering van bezit met een hoge ouderdom. Deze investeringen leiden direct of indirect tot hogere waarde van onze woningen. Verslagleggingsregels schrijven in dat geval voor dat deze uitgaven niet als onderhoudsuitgaven mogen worden verantwoord. In 2017 ging dit om ruim € 3,0 miljoen.

VvE beheer

Eind 2017 hadden wij een belang in 39 VvE's. In totaal gaat het om 585 woningen. Dit is 49% van alle woningen in die VvE's; de rest is van andere (particuliere) eigenaren. In 2017 investeerden wij net als in 2016 circa € 0,6 miljoen aan bijdragen aan het beheer. We hebben deelgenomen aan 19 bestuursvergaderingen van VvE's. In de VvE's vervullen wij de eigenaarsrol. Daarnaast is Kennemer Wonen binnen een aantal VvE's bestuurslid. Dit is een rol die we willen afbouwen, omdat het bestuur geleidelijk door particuliere kopers moet worden overgenomen. Binnen sommige VvE's is dat op dit moment echter nog niet mogelijk, omdat het aantal particuliere eigenaren te klein is, dan wel de kennis (nog) ontbreekt.

3. INVESTEREN IN BESCHIKBAARHEID

“Beschikbaarheid is een van de strategische prioriteiten van Kennemer Wonen voor de komende jaren. Dat betekent dat wij investeren in een beschikbaar woningaanbod dat in aantal en kwaliteit aansluit op de huidige en toekomstige vraag.”

In 2017 hebben wij geïnvesteerd in het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen door:

- Nieuwbouw van duurzame sociale huurwoningen die geschikt zijn voor vooral kleine huishoudens van alle leeftijden;
- Renovatie van bestaande woningen gericht op het vergroten van de kwaliteit, duurzaamheid en geschiktheid voor ouderen;
- Verkoop en liberalisatie (aanpassen van de huurprijs tot boven de grens van de sociale verhuur) van vrijkomende grotere (eengezins)woningen, zodat gezinnen uit de middeninkomens kunnen doorstromen.

Nieuwbouw

Vooraf met nieuwbouw kunnen wij onze woningvoorraad vernieuwen en ons houden aan de gemaakte prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. We investeren met ons nieuwbouwprogramma in alle drie onze strategische prioriteiten: betaalbare, voor ouderen geschikte en duurzame woningen. In 2017 hebben we 45 woningen opgeleverd. We namen daarnaast 141 woningen in aanbouw die in 2018 worden opgeleverd. De nieuwbouwprojecten van Kennemer Wonen worden nagenoeg alleen nog maar uitgevoerd op basis van prestatiecontracten (turnkey en Design & Build), waardoor Kennemer Wonen minder risico loopt en de expertise vanuit de markt beter wordt benut. In totaal investeerde Kennemer Wonen in nieuwbouw (deze paragraaf) en renovatie (volgende paragraaf) ruim € 18,5 miljoen.

Samen met gemeenten, huurdersorganisaties en zorgpartijen hebben we plannen gemaakt voor de nieuwbouw van nog eens enkele honderden woningen in de komende jaren. Door de gespannen woningmarkt zijn locaties voor nieuwbouw beperkt beschikbaar. Mede in het kader van de prestatieafspraken varen we een assertievere koers in onze communicatie met de gemeente(politiek), zodat we onze nieuwbouwproductie kunnen realiseren. Deze koers lijkt zijn vruchten af te werpen.

Nieuwbouw per gemeente

	Aantal woningen in aanbouw	Aantal woningen opgeleverd	Investering opleveringen (€ x 1.000)
Alkmaar	24	14	2.457
Bergen	81	17	2.948
Castricum	0	0	
Heiloo	36	14	2.664
Uitgeest	0	0	-
Totaal	141	45	8.069

Opgeleverd in 2017: 45 woningen

Nieuwbouw Polderhof fase 2, Alkmaar

Aantal: 14 3k-appartementen met lift
Energie-index: 0,6
Huurprijs: 14 x € 710
Samenwerking: Bouwbedrijf Heddes
Zonnepanelen: geen



Nieuwbouw Elkshove (Hofduin), Bergen

Aantal: 6 3k-appartementen met lift
Energie-index: 0,82 – 0,95
Huurprijs: 6 x € 710
Samenwerking: BPD, Bouwbureau Tauber
Zonnepanelen: geen

Nieuwbouw Eisenhowerstraat, Egmond aan Zee

Aantal: 2 3k-appartementen met lift
in bestaande kantoorruimte
Energie-index: 0,54
Huurprijs: 2 x € 586
Samenwerking: Kops Aannemers
Zonnepanelen: 4 per woning



Nieuwbouw Julianaweg/Rustenburg, Egmond aan den Hoef

Aantal: 9 4k-eengezinswoningen,
sloop van 9 woningen
Energie-index: 0,6
Huurprijs: 9 x € 710
Samenwerking: T&G Bouwcombinatie
Zonnepanelen: 8 per woning

Nieuwbouw Nieuw Varne, Heiloo

Aantal: 14 3k-appartementen met lift voor
SZWH
Energie-index: 0,6
Huurprijs: 13 x € 586, 1 x € 710
(gemeenschappelijke ruimte)
Samenwerking: SZWH, T&G Bouwcombinatie, BPD
Zonnepanelen: 33 panelen voor de groepswoning
en de algemene voorzieningen





Verbouw Plevierenlaan, Egmond aan Zee

Aantal: 7 1k-appartementen voor statushouders
 Energie-index: circa 2,0
 Huurprijs: 7 x € 154
 Samenwerking: COA, gemeente Bergen, Bouwbedrijf Jac. Tromp
 Zonnepanelen: geen

Na een interne verbouwing wordt het sinds begin 2017 aan het COA verhuurd voor een periode van minimaal 5 jaar. Daarna is het de intentie om op deze plek nieuwbouw te plegen. (Het aantal woningen is niet in de tabel 'Nieuwbouw per gemeente' opgenomen.)

In aanbouw in 2017: 141 woningen

Nieuwbouw Vroonermeer Noord, Alkmaar

Aantal: 24 4k-eengezinswoningen
 Energie-index: circa 0,60
 Huurprijs: 24 x € 710
 Samenwerking: HSB
 Zonnepanelen: 8 per woning



Nieuwbouw Alta Mira, Schoorl

Aantal: 20 3k-appartementen
 7 2k-appartementen
 Energie-index: circa 0,60
 Huurprijs: 20 x € 592, 7 x € 550
 Samenwerking: Bot Bouw
 Zonnepanelen: 4 per woning

Verbouw klooster Zusters Ursulinen, Bergen

Aantal: 26 3k-appartementen
 28 2k-appartementen
 Energie-index: circa 1,25
 Huurprijs: 23 x € 573, 25 x € 592
 6 x € 459 (in aanvang verhuur als algemene ruimten aan de Congregatie)
 Samenwerking: Bouwbedrijf Bolten
 Zonnepanelen: 8 per woning



Nieuwbouw Oostweide, Heiloo

Aantal: 16 3k-appartementen
 20 2k-appartementen
 Energie-index: circa 0,60
 Huurprijs: 23 x € 592, 6 x € 635
 7 x € 680
 Samenwerking: Bouwbedrijf Henselmans
 Zonnepanelen: 4 per 3k-appartement
 3 per 2k-appartement

Renovatie en woningverbetering

Voor het verbeteren van de geschiktheid en de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad hebben we een meerjareninvesteringsprogramma. We investeren altijd eerst in onze strategische prioriteiten; dus in betaalbare, voor ouderen geschikte en

duurzame woningen. In 2017 zijn 74 woningen gerenoveerd. Daarnaast is bij 76 woningen een renovatieproject gestart en is voor 376 woningen een Investeringsbesluit genomen.

Projectmatige woningverbetering

In 2017 zijn de volgende grootschalige verbeterprojecten gestart en opgeleverd:

- De duurzame verbetering van twee appartementengebouwen in Egmond aan Zee
- Een ketensamenwerking met het consortium Hecon DuurSaam voor de renovatie van 28 portiekwoningen aan de Rijnstraat in Alkmaar (zie volgende pagina).

Daarnaast werkten wij samen met de gemeenten en bewonerscommissies aan plannen voor de vernieuwing en verbetering van nog eens enkele honderden woningen in de komende jaren.

Eisenhowerstraat, Egmond aan Zee (opgeleverd 2017)

Dit complex bestaat uit 74 appartementen met lift. In samenspraak met de bewoners is gekozen voor een duurzame verbetering van vooral de buitenzijde van het gebouw. Dit houdt onder andere in: vervanging van het metselwerk van de buitengevel, nieuwe dakbedekking met extra isolatie, ophogen van de galerijen met nieuwe hekwerken, plaatsen van zonnepanelen, vergroten balkons, etc. De appartementen zijn tegelijkertijd voorzien van extra isolatie. De energie index is verlaagd tot 0,54 (label A++). De werkzaamheden waren in het 2e kwartaal van 2017 gereed.



BIK Challenge, Rijnstraat Alkmaar (gestart 2017)

Kennemer Wonen heeft in 2016 meegedaan aan de BIK Challenge: een initiatief van de Kamer van Koophandel om marktpartijen en woningcorporaties ervaring te laten opdoen met regisserend opdrachtgeverschap bij renovatieprojecten. Wij hebben hiervoor één blok van tien blokken van 28 portiekwoningen in de Rijnstraat in Alkmaar aangedragen. Twee bouwconsortia hebben plannen uitgewerkt voor de renovatie. In nauw overleg met de bewoners is Hecon DuurSaam als winnaar gekozen. Zij zijn in 2017 met de uitvoering gestart. Er worden duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, waarmee de woningen energielabel A krijgen in plaats van E en F. De energie-index wordt 0,76 – 0,94. Het complex is beter toegankelijk gemaakt met een lift en de entree en de gevels zijn gemoderniseerd. Als dit goed gaat, kunnen in de volgende jaren de overige negen blokken aangepakt worden. Dit project is uitgevoerd op basis van een Design & Build overeenkomst. In het kader van beter sturen op prestaties, zullen we deze contractvorm ook in de renovatie meer gaan toepassen.



Kogendijk en Jaap Weijandweg, Bergen (gestart 2017)

Dit complex bestaat uit 28 4k-woningen aan de Kogendijk en Jaap Weijandweg. In samenspraak met de bewoners is gekozen om deze vooroorlogse woningen duurzaam te verbeteren. Dit houdt onder andere in: vervanging van kozijnen, dakpannen en dakkapellen, herstel van metselwerk, vloer-, dak- en gevelisolatie aanbrengen, renoveren van keukens, badkamers en toiletten en het plaatsen van zes zonnepanelen per woning. Hierdoor wordt de energie-index gemiddeld 1,25. Dit is een historiserende renovatie waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het complex.



Elkshove 10 t/m 40, Bergen (gestart 2017)

Dit complex bestaat uit 20 grondgebonden woningen aan de Elkshove. In samenspraak met de bewoners is gekozen om deze jaren '60 woningen een duurzame verbeteraanpak en groot onderhoud te geven. Dit houdt onder andere in: vervanging van kozijnen en dakpannen, herstel van metselwerk, vloer-, dak- en gevelisolatie aanbrengen, renoveren van keukens, badkamers en toiletten en het plaatsen van zonnepanelen. Door de duurzaamheidsmaatregelen daalt de energie-index van 1,61 naar 1,25.



Verbeteren van toegankelijkheid

In 2016 is een eerste actie opgezet om de toegankelijkheid van onze woningen te verbeteren. Op diverse locaties zijn automatische deuropeners aangebracht. Om een goed vervolg te geven aan die werkzaamheden, is in 2017 beleid hierover geformuleerd. Hoofddoelstelling is ervoor te zorgen dat wij in 2027 beschikken over circa 20% gestapelde woningen die geschikt zijn voor ouderen (rollatortoegankelijk), waar basale thuiszorg verleend kan worden. Daarnaast is het streven om circa 40% gestapelde woningen te hebben die zonder treden toegankelijk zijn tot de voordeur. Dit betekent dat het woongebouw voorzien is van een lift, er geen hoogteverschillen aanwezig zijn groter dan 20mm en algemene deuren elektrisch bedienbaar zijn. Nieuwbouwwoningen worden in principe altijd rollatorgeschikt opgeleverd. Met dit aandeel toegankelijke woningen in ons bezit kunnen wij de toenemende vraag naar meer toegankelijke woningen opvangen.

In 2018 wordt een programma opgesteld waarmee wij deze ambitie kunnen realiseren, mits een en ander financieel en organisatorisch haalbaar is. De voorgestelde ingrepen worden dan met ingang van 2019 in gang gezet.

Verkoop en liberalisatie

Net als ieder jaar hebben wij weer een beperkt aantal woningen verkocht. De verkoop en liberalisatie (aanpassen van de huurprijs tot boven de grens van de sociale verhuur) van woningen zorgt ervoor dat wij woningen kunnen vrijgeven aan de markt, die niet in onze portefeuille passen. Ook zorgt de verkoop van woningen voor doorstroming van gezinnen uit de middeninkomens, zodat meer woningen vrijkomen voor de sociale doelgroep.

Vrije verkoop

Huurwoningen blijven ook in deze woningmarkt schaars. Om die reden willen wij zo min mogelijk woningen verkopen. Daarom is het verkoopbeleid tot 2020 vastgesteld en wijken we daar zo min mogelijk van af. Er zijn 10 huurwoningen verkocht. Ook zijn in 2017 drie bedrijfspanden in Heiloo verkocht.

Verkopen per gemeente

	Eengezins woningen	Appartement
Alkmaar	2	1
Bergen	1	
Castricum	3	
Heiloo	2	
Uitgeest		1
Totaal	8	2

Terugkoop Koopgarant

Begin 2017 hadden wij 4 teruggekochte Koopgarant woningen in voorraad. Twee woningen zijn doorverkocht als Koopgarant woning en de andere twee zijn in de vrije verkoop verkocht. In 2017 zijn 17 Koopgarant woningen teruggekocht. Met zes woningen hebben wij huurders een nieuw thuis kunnen geven. Ook zijn zes woningen opnieuw doorverkocht met de Koopgarant regeling. Drie woningen zijn doorverkocht in vrije verkoop en twee woningen zochten per eind 2017 nog een nieuwe bewoner.

Naast de 17 terugkopen heeft 1 koper het Koopgarantrecht afgekocht.

Liberalisatie

In de prestatieafspraken staat dat wij maximaal 5% van onze woningvoorraad kunnen verhuren boven de sociale huurgrens. Eind 2017 was dat bijna 4%. We hebben in iedere gemeente woningen aangewezen die geschikt zijn voor verhuur in de vrije sector. Deze woningen hebben wij aangemerkt als niet-DAEB woning (met een maximum van 5% per gemeente). Wanneer de zittende huurder verhuist, bieden wij deze woningen aan via de vrije markt.

Doorstroming

Begin 2017 is het doorstroombesluit vastgesteld. Hiermee willen we doorstroming van huurders stimuleren. Over dit beleid is contact geweest met de gemeenten. Voorgesteld is om een experiment met woningtoewijzing te doen. Dit experiment voeren wij uit in 2018 bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen van Alta Mira in Schoorl. Doel is een verhuisketen te realiseren waarbij voor verschillende groepen geschikte woningen beschikbaar komen. Naast contact met ambtenaren, is er contact geweest met de sociale teams en welzijnsorganisaties. In 2017 hebben we 107 gesprekken gevoerd bij mensen thuis over hun verhuismogelijkheden. Bijna twee derde van de potentiële doorstromers bestaat uit alleenstaanden; de gemiddelde leeftijd ligt op 65 jaar. Er zijn 25 huishoudens verhuisd, waarvan 9 door directe bemiddeling, 3 door woningruil en de overige door zelf te zoeken.

Ontwikkeling van de woningvoorraad

Eind 2017 hebben wij in totaal 10.310 woningen in bezit, waarvan 10.272 zelfstandige woningen. Onze woningvoorraad is gedifferentieerd opgebouwd.

Bezit naar type (zelfstandige plus onzelfstandige woningen) (per einde 2017)

	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Eengezinswoningen	626	1.597	1.249	601	625	4.698
Appartementen zonder lift (verdieping 1 en hoger)	480	417	471	457	300	2.126
Appartementen zonder lift (begane grond)	184	237	93	238	60	812
Appartementen met lift	1.009	411	524	442	249	2.635
Onzelfstandige woonruimte *	-	7	32	-	-	39
Totaal	2.299	2.669	2.369	1.738	1.234	10.310
%	22%	26%	23%	17%	12%	100%

*) Dit betreffen de onzelfstandige woonruimten die naar de aard van het vastgoed als onzelfstandig worden aangemerkt. Door de AW (Autoriteit Woningcorporaties) worden woningen waar volgens het huurcontract intramuraal wordt verhuurd aangemerkt als onzelfstandige woningen. Dit is ook te zien in onderstaand overzicht.

Eind 2016 hadden wij 10.228 zelfstandige woningen in bezit. Onze woningvoorraad is dus in een jaar tijd gegroeid met 24 zelfstandige woningen.

Ontwikkeling woningvoorraad zelfstandige woonruimte

	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Bezit per 1 januari 2017	2.295	2.644	2.340	1.725	1.224	10.228
Aanpassing definities	-69	-62	-84	-15	10	-220
Bezit per 1 januari 2017	2.226	2.582	2.256	1.710	1.234	10.008
Vrije verkoop	-3	-1	-3	-2	-1	-10
Sloop						
Aankoop tbv verhuur	3	2		1	1	7
Opgeleverde nieuwbouw	14	15		14		43
Woningen in/uit verkoop/overig/van en naar intramuraal	2	4	5	-27		-16
Totaal	2.242	2.602	2.258	1.696	1.234	10.032
Ontwikkeling aantal woning	16	20	2	-14	-	24
Percentage ontwikkeling t.o.v. 2016	0,7%	0,8%	0,1%	-0,8%	0,0%	0,2%

4. INVESTEREN IN BETAALBAARHEID

“Betaalbaarheid is een van de strategische prioriteiten van Kennemer Wonen voor de komende jaren. Dat betekent dat wij investeren in woningen met lage woonlasten die passen bij de vraag van de doelgroep. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst.”

In 2017 hebben wij net als in 2016 geïnvesteerd in het verbeteren van de betaalbaarheid van onze woningen door:

- Een betaalbaar huurbeleid met een gematigde jaarlijkse huurverhoging en een woningaanbod in verschillende huurprijsklassen. Onze doelgroep bestaat immers ook uit huurders met verschillende inkomens.
- Het isoleren en verduurzamen van woningen, waardoor onze woningen energiezuiniger worden en de huurder een lagere energierekening krijgt.

Gematigd huurbeleid

In 2017 hebben wij een huurbeleid toegepast dat zorgt voor het betaalbaar houden van de woningvoorraad van Kennemer Wonen. Het huurbeleid past binnen onze nieuwe portefeuillestrategie en de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Dit geldt zowel voor de jaarlijkse huurverhoging in juli als voor de huurprijs na mutatie (die ook wel de streefhuur heet).

Over 2017 was de stijging van de totale huursom 1,14%. Dit is dus inclusief de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli (0,85%) en het bijstellen van de huur bij mutatie (0,29%).

Jaarlijkse huurverhoging

Kennemer Wonen heeft per 1 juli 2017 een jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd van gemiddeld 0,85%. Deze ‘huuraanpassing’ is als volgt tot stand gekomen:

- Huurders met een jaarinkomen tot en met € 40.349 die een huur betalen hoger dan of gelijk aan de streefhuur, kregen in 2017 geen huurverhoging (wettelijk maximum 2,8%).
- Huurders met een jaarinkomen tot € 40.349 die een huur betalen lager dan de streefhuur, kregen in 2017 een huurverhoging van 1% (wettelijk maximum 2,8%).
- Huurders met een jaarinkomen van meer dan € 40.349 kregen in 2017 een huurverhoging van 2,9% (wettelijk maximum 4,3%)
- Voor alle huurders gold dat de maximale huur werd begrensd tot de streefhuur. De individuele huurverhoging is hierdoor in diverse gevallen fors beperkt.

Kennemer Wonen baseert zich voor de hoogte van het gezinsinkomen op gegevens van de Belastingdienst van het voorafgaande jaar (2016 of 2015). Wij kunnen op basis van deze gegevens alleen zien of het gezinsinkomen boven de grens van € 40.349 uitkomt, maar niet hoe hoog dat is. Voor sommige huurders is in de tussentijd de persoonlijke situatie fors gewijzigd. In dat geval wijzen wij op de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. In totaal hebben 38 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Van twintig huurders was het bezwaar gegrond. Voor deze huurders is de huurverhoging teruggebracht naar 0% of 1%, afhankelijk van de hoogte van hun netto-huurprijs vergeleken bij de streefhuur. Van de overige bezwaarmakers is het bezwaar ongegrond verklaard.

Huurprijs na mutatie en streefhuur

De bij mutatie gehanteerde nieuwe huurprijs is altijd gekoppeld aan de positie van de woning in de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie geeft aan in welke huurprijsklasse en daarmee in welke huurtoeslag-categorie, de woning verhuurd moet worden. Op deze manier zorgen we voor voldoende woningen die passend toewijsbaar zijn voor huurtoeslaggerechtigden. Daarom hebben we de streefhuren per 1 januari 2017 gewijzigd,

zodat de huurprijzen na een verhuizing passen bij de gewenste indeling van de voorraad naar huurprijsklassen. Deze wijziging was noodzakelijk, omdat als gevolg van het passend toewijzen meer woningen nodig zijn in de lagere huurprijsklassen.

Effecten van het huurbeleid

De gemiddelde netto huurprijs is in 2017 met iets meer dan 2% toegenomen, van gemiddeld € 524 per woning in 2016 naar gemiddeld € 535 in 2017. Deze beperkte toename is grotendeels het gevolg van de gematigde huuraanpassing per 1 juli van 0,85%. Ook per gemeente is de toename zeer beperkt.

Gemiddelde netto huurprijs en maximaal redelijke huurprijs per gemeente

	Gemiddelde netto huurprijs 2017	Gemiddelde maximale huurprijs 2017	% netto huur maximale huurprijs 2017	Gemiddelde netto huurprijs 2016	Gemiddelde maximale huurprijs 2016	% netto huur maximale huurprijs 2016
Alkmaar	€ 544	€ 692	78%	€ 540	€ 689	78%
Bergen	€ 521	€ 778	66%	€ 512	€ 776	66%
Castricum	€ 533	€ 771	68%	€ 516	€ 767	67%
Heiloo	€ 536	€ 752	71%	€ 528	€ 752	70%
Uitgeest	€ 547	€ 782	69%	€ 541	€ 786	69%
Totaal	€ 535	€ 753	70%	€ 524	€ 751	70%

Maatschappelijk rendement

De gemiddelde maximale huurprijs van onze woningvoorraad is € 753 per maand (tegen € 751 per maand in 2016). De gemiddelde maximale huurprijs is de gemiddelde huurprijs die wij mogen vragen op basis van de kwaliteit van de woning. Deze kwaliteit volgt uit een door de overheid vastgesteld woningwaarderingssysteem. Wij verhuren onze woningen gemiddeld voor € 530 per maand. Dit verschil tussen wat we kunnen vragen en daadwerkelijk vragen, vinden wij vanzelfsprekend gezien onze kerntaak. Wij zien dit wij als een belangrijke maatschappelijke investering. In 2017 bedroeg onze investering circa € 24 mln. De totale maatschappelijke investering ligt hoger, omdat een groot deel van onze huurders van de Rijksoverheid huurtoeslag ontvangen.

Woningvoorraad in verschillende huurprijsklassen

Op 31 december 2017 verhuurde Kennemer Wonen iets meer dan 96% van alle woningen binnen de sociale huur, dat wil zeggen met een netto huurprijs tot en met € 710,68. Van onze woningen had 74% eind 2017 een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens en 84% tot de 2^e aftoppingsgrens.

Bezit naar huurprijsklasse (per einde 2017)

	Huurprijsklasse 1	Huurprijsklasse 2	Huurprijsklasse 3	Huurprijsklasse 4	Huurprijsklasse 5
	Jongeren	1p/2p huurtoeslag	Gezin huurtoeslag	Geen huurtoeslag	Vrije sector
	<€414,02	€ 414,02 t/m € 592,55	€ 592,55 t/m € 635,05	€ 635,05 t/m € 710,68	> €710,68
Alkmaar	9%	67%	10%	10%	3%
Bergen	18%	58%	9%	13%	2%
Castricum	16%	58%	9%	13%	4%
Heiloo	14%	58%	9%	13%	7%
Uitgeest	11%	57%	12%	16%	4%
Totaal	14%	60%	10%	13%	4%

Investerings in duurzaamheid

We verbeteren de energiezuinigheid van onze bestaande woningvoorraad met een meerjaren investeringsprogramma. In 2017 is € 3,7 mln. geïnvesteerd in het duurzamer maken van circa 1.000 woningen (exclusief de projectmatige verbeteringen uit het hoofdstuk Beschikbaarheid). Doelstelling is om in 2020 een gemiddelde Energie Index van 1,25 te realiseren. Daarmee wordt meer dan voldaan aan de doelstellingen van Aedes (label B in 2021, oftewel Energie Index 1,40). Op basis van de huidige inspanningen is mogelijk zelfs een energielabel A (Energie Index 1,20) in 2020 mogelijk. In 2017 heeft Kennemer Wonen geparticipeerd in de Aedes kopgroep die een routekaart ontwikkelt voor een CO2-neutraal woningbezit in 2050.

Isolatie

De huurders van Kennemer Wonen kunnen via onze website een aanvraag doen voor het isoleren van de woning. Deze werkzaamheden worden door Kennemer Wonen uitgevoerd. Hiervoor rekenen wij aan de huidige huurders geen huurverhoging. De energiebesparing komt zo direct ten goede aan de huurder. In 2017 hebben we onderstaande verbeteringen uitgevoerd:

Duurzaamheid

Nr.	Omschrijving	M2	Aantal woningen
1	Vloerisolatie	1.485	54
2	Gevelisolatie	600	16
3	Dakisolatie	2.500	50
4	Glasisolatie	450	55

Zonnepanelen

In 2016 zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen en op appartementsgebouwen. In 2017 hebben we dit beleid doorgezet en 6.427 zonnepanelen geplaatst op de daken van 915 woningen. Ook hiervoor vragen we bij het plaatsen geen huurverhoging of vergoeding.










Zonnepanelen

	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal wattPiek
Laagbouw	736	5.599	1.679.700
Hoogbouw	179	828	248.400
Totaal	915	6.427	1.928.100

Effecten duurzaamheidsinvesteringen

De duurzaamheidsinvesteringen hebben als doel om de energiezuinigheid van de woningen te verbeteren en daardoor de betaalbaarheid voor huurders te vergroten. In 2017 heeft dit geleid tot de volgende verdeling in ons totale woningbezit. De totale gemiddelde energie-index is gedaald van 1,54 naar 1,47.

Energie-index totaal

Index	Voorheen energielabel	Percentage woningen
0-0,6	 A	1,6%
0,61 - 0,8	 A	2,9%
0,81 - 1,2	 A	15,8%
1,21 - 1,4	 B	23,8%
1,41 - 1,8	 C	40,2%
1,81 - 2,1	 D	10,9%
2,11 - 2,4	 E	3,5%
2,41 - 2,69	 F	1,0%
$\geq 2,7$	 G	0,3%

5. INVESTEREN IN WIJKEN

“Kennemer Wonen beseft dat wonen niet stopt bij de voordeur, maar dat onze klanten ook graag in een prettige wijk wonen. We gaan daarbij uit van de zelfredzaamheid van onze huurders. Dat sluit aan op de maatschappelijke trend waarin mensen meer invloed hebben op de kwaliteit van hun leven en meer ruimte krijgen om zelf verantwoordelijkheid te nemen.”

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders prettig wonen. Samen met huurders, bewoners en andere netwerkpartners kijken we wat nodig is om de leefbaarheid in buurten en wijken op peil te houden. In 2017 hebben wij € 146.875 geïnvesteerd in wijkbeheer. Dit is ongeveer € 40.000 meer dan het jaar ervoor. Dit extra geld is gebruikt voor (achterstallig) groen- en tuinonderhoud en het verwijderen van grote bomen in tuinen van onze huurders. Daarnaast hebben wij een netwerkbijeenkomst georganiseerd.

In 2017 is voorgesorteerd op de uitstroom uit zorginstellingen, die vanaf 2018 op gang zal komen. Cliënten die nu nog intramuraal in instellingen wonen, maar toe zijn aan zelfstandig wonen, worden vanaf eind 2018 actief bemiddeld naar een eigen huis.

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten goed te houden, is het ‘pact voor uitstroom’ opgesteld: dit gaat over toezeggingen en afspraken tussen de corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeenten in de regio. Een goede samenwerking tussen de partijen is van groot belang om deze verhuizingen te laten slagen.

We hebben ook te maken met de trend dat mensen met ondersteuning langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit vraagt van ons extra aandacht voor de leefbaarheid in onze portieken, buurten en wijken. Kennemer Wonen zet actief in op buurtbeheer, om bij te dragen aan de leefbaarheid.

Wijkbeheer

Zichtbaarheid in de wijk

De medewerkers van het team Sociaal Beheer waren in 2017 duidelijker aanwezig in de wijken; voor onze huurders, onze samenwerkende partners en voor onze collega's.

Onze huurders merkten dat onder andere op de jaarlijkse Kennemer Wonen Doet dag: de dag waarop alle medewerkers van Kennemer Wonen de handen uit de mouwen steken bij onze huurders en rondom onze woongebouwen. De Kennemer Wonen Doet dag stond in 2017 volledig in het teken van onze huurders. Alle activiteiten waren hun ideeën en wensen. Daarnaast hebben we extra ingezet op buurtbeheer nieuwe stijl: in de wijk aanwezig zijn, bewoners aanspreken en de buurt en haar bewoners beter leren kennen.



Bij de Boogaert in Castricum bijvoorbeeld hebben wij een bankje laten plaatsen, waar bewoners even rustig kunnen zitten.

Wij hebben onze huurders ontmoet op meerdere bijeenkomsten, die georganiseerd werden door andere gemeentelijke of welzijnsorganisaties. Zo hadden we een stand op de Wegwijsbeurs van HalteWerk, een informatiemarkt gericht op gezinnen met een

laag inkomen. We waren ook aanwezig op een wijkconferentie in Alkmaar en diverse netwerkbijeenkomsten in Alkmaar en Castricum.

Kennemer Wonen organiseerde in het voorjaar een netwerkbijeenkomst voor onze stakeholders in de wijk, waarbij de samenwerking rond onze gezamenlijke klant centraal stond. Hoe kunnen we met elkaar het beste resultaat bereiken voor onze klant? De bijeenkomst heeft gezorgd voor meer begrip voor elkaars (on)mogelijkheden en heeft het onderlinge contact verstevigd.

Aanpak woonfraude en overlast

Goed wijkbeheer betekent ook dat we woonfraude actief aanpakken. Wij sporen situaties op, waarbij de sociale huurwoning niet wordt bewoond of gebruikt volgens de voorwaarden. Wij spreken de huurders aan en maken afspraken. Dit heeft ervoor gezorgd dat in dertien gevallen de huurder heeft besloten de huurovereenkomst op te zeggen. De woning kon weer verhuurd worden aan een woningzoekende, die daar volgens de spelregels van de woonruimteverdeling recht op had.

Faciliteren van bewonersinitiatieven

In de galerijflats in Oudorp te Alkmaar, worden de voormalige ruimten van de huismeesters niet meer dagelijks gebruikt. Daarom is het idee ontstaan om een Buren voor Buren project te starten. Samen met WonenPlus is in 2017 gewerkt aan dit idee. Dit project start in 2018 in één flat. Het project breidt naar andere flats uit als de resultaten positief zijn.

De bewoners van het appartementencomplex aan de Belle van Zuylenlaan in Castricum hebben met elkaar besloten dat zij het onderhoud van de gemeenschappelijk binnentuin voortaan zelf doen.

Oplossingen bij overlast

Wanneer bewoners klagen over overlast van burens, vragen wij om eerst zelf met elkaar tot een oplossing te komen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan gaan wij met de betrokken partijen in gesprek. De klachten die wij in behandeling nemen, zijn hierdoor gemiddeld genomen complexer van aard. Dat betekent in sommige gevallen het opbouwen van een dossier en in uitzonderlijke situaties het opstarten van een gerechtelijke procedure. In vier gevallen is het tot een ontruiming gekomen op basis van overlast.

De Bemiddelingskamer

In de gemeenten Bergen en Alkmaar kunnen bewoners de Bemiddelingskamer inschakelen bij buurtoverlast. In 2017 hebben wij afgerond € 16.500 geïnvesteerd in deze vorm van buurtbemiddeling. De kosten zijn ten opzichte van 2016 iets gestegen, omdat meer zaken in behandeling zijn genomen. Dat is een positieve ontwikkeling, omdat op die manier meer burens onderling afspraken maken. Dat vormt vaak de basis voor een rustige situatie op de lange termijn.

De Bemiddelingskamer heeft in Alkmaar in 2017 180 meldingen gekregen van corporaties, particuliere eigenaren en particuliere verhuurders. Daarvan zijn 159 meldingen afgerond in 2017. Van die 159 zaken zijn er 113 afgerond met een goed resultaat (71%). Bergen heeft in 2017 51 meldingen ontvangen. Daarvan zijn er 7 nog in behandeling. Van de 44 afgeronde zaken zijn er 35 opgelost. Dat geeft een slagingspercentage van 79%.

Het is in 2017 helaas nog niet gelukt om de Bemiddelingskamer ook in Uitgeest, Castricum en Heiloo te introduceren. De voorbereidingen zijn wel getroffen. Na besluitvorming in de diverse gemeenten wordt de Bemiddelingskamer hier in 2018 actief.

Wonen en zorg

Kennemer Wonen ondersteunt de WonenPlus organisaties in Alkmaar, Bergen en Heiloo. Deze organisaties ondersteunen kwetsbare mensen (ouderen, mensen met een beperking en chronisch zieken), zodat zij zo lang mogelijk op een prettige wijze thuis kunnen blijven

wonen. In 2017 hebben wij circa € 12.000 bijgedragen aan de activiteiten van deze organisaties.

Monitoren van de woonomgeving

Eind 2017 heeft KWH een buurtonderzoek gehouden onder onze huurders. In diezelfde periode zijn de resultaten vanuit de landelijke monitor Leefbaarometer gepubliceerd. Onze wijken scoren positief. In 2018 wordt de analyse gedaan op buurniveau. Dan kijken we gericht waar extra aandacht nodig is. Samen met onze huurders en stakeholders bespreken we de aandachtspunten en de mogelijkheden om dit op te pakken.

6. INVESTEREN IN SAMENWERKING

“Kennemer Wonen zoekt constant de dialoog met diverse stakeholders in het gehele werkgebied. Dat vinden wij belangrijk: zo horen we welke vragen er leven en betrekken wij onze omgeving bij onze strategische en operationele keuzes.”

Huurdersorganisaties

De huurdersvertegenwoordiging van Kennemer Wonen is georganiseerd in zes huurdersorganisaties, die zijn vertegenwoordigd in twee huurderskoepels:

- Huurderskoepel Noord (bestaande uit Stichting Huurdersbelangen Kennemer Wonen Alkmaar/Heiloo en Huurdersvereniging Duinstee)
- Huurderskoepel Zuid (bestaande uit Stichting Huurdersbelangen Egmond (SHOE), Huurders Vereniging Uitgeest (HVU), Huurdersvereniging Limmen-Akersloot (Li-Ak), HVW Castricum)

Wij praten met hen over ons beleid. Waar nodig vragen we hen om (gekwalificeerd) advies.

Met de twee huurdersorganisaties van huurderskoepel Noord is in maart overleg gevoerd. De samenwerking met beide organisaties is per april 2017 opgeschort. In de zomer heeft Kennemer Wonen de Woonbond gevraagd om te inventariseren of, onder voorwaarden, de samenwerking met beide organisaties weer kon worden opgestart. Dit heeft ertoe geleid dat de samenwerking met Stichting Huurdersbelangen Kennemer Wonen Alkmaar/Heiloo in 2018 wordt hervat. Met Huurdersvereniging Duinstee is de samenwerking per 31 december 2017 beëindigd, omdat de vereniging ondanks meerdere verzoeken, niet voldoet aan haar statuten en daarmee niet aan de voorwaarden die Kennemer Wonen heeft gesteld aan eventuele hervatting van de samenwerking. Er is in dezelfde periode geïnventariseerd of de andere actieve huurdersorganisaties in ons werkgebied de belangenbehartiging van de huurders in Bergen, Schoorl en Groet op zich willen nemen. Dit heeft helaas niet tot een oplossing geleid. Om de belangen van de huurders in Bergen, Schoorl en Groet goed te behartigen en om te voldoen aan de Overlegwet, is een huurdersvertegenwoordiging vanuit deze dorpen nodig. De Woonbond zal begin 2018 huurders uit deze dorpen proberen te overtuigen om hieraan invulling te geven.

Met huurderskoepel Zuid is vier keer overlegd in 2017. Er is onder andere gesproken over het kaderreglement, het Sociaal Plan en de jaarrekening. Er is gekwalificeerd advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging en het doorstromingsbeleid. De koepel Zuid heeft op beide aanvragen positief advies uitgebracht. In oktober 2017 is overleg geweest tussen huurderskoepel Zuid en de Raad van Commissarissen.

Vier huurdersvertegenwoordigers uit huurderskoepel Zuid hebben in een werkgroep met medewerkers van Kennemer Wonen gewerkt aan de vernieuwing van huurdersparticipatie. Het resultaat hiervan is een nieuw participatiebeleid dat beschrijft hoe Kennemer Wonen huurders betreft bij het opstellen van beleid en het verbeteren van processen. Deze manier van beleidsontwikkeling, door huurders aan de voorkant te laten meedenken en meepraten, is als zeer positief ervaren door zowel de huurdersvertegenwoordigers als door Kennemer Wonen.

Bewonerscommissies en klankbordgroepen

In 2017 hebben we 44 keer overlegd met 22 bewonerscommissies.

Naast de bewonerscommissies hebben we diverse klankbordgroepen. Een klankbordgroep wordt opgericht voor de looptijd van een project (renovatie of sloop/nieuwbouw). In 2017 hebben we 22 keer overlegd met 9 klankbordgroepen.

In sommige complexen zetten individuele bewoners zich in voor een goede leefomgeving. Zij zijn bij ons bekend, maar er is geen georganiseerd overleg.

Eind 2017 hebben we zitting in 39 VvE's. Voor elke VvE hebben wij de eigenaarsrol vervuld tijdens de ledenvergadering. Daarnaast zijn wij binnen een aantal VvE's bestuurslid. Een rol die we willen afbouwen. Binnen sommige VvE's is dat nog niet mogelijk. In 2017 hebben we aan 19 bestuursvergaderingen van VvE's deelgenomen.

Digitale klantenpanel

Het klantenpanel van Kennemer Wonen heeft ongeveer 400 leden. We hebben in 2017 twee keer het panel geraadpleegd. De respons lag bij beide onderzoeken iets boven de 40%. Daarnaast hebben panelleden in een evaluatieonderzoek kunnen aangeven hoe zij hun deelname ervaren. De resultaten van dit onderzoek worden in maart 2018 verwacht. De onderwerpen voor het klantenpanel waren:

- Enquête over onze website; Het doel was te weten komen wat de ervaringen met onze website zijn als het gaat om zaken regelen en informatie opzoeken. Ook wilden we weten welke verbeteringen klanten graag zien. Met deze informatie kunnen we onze digitale dienstverlening verbeteren. Van het klantenpanel zou 75% de website aanbevelen. De panelleden gaven ons als tip dat het gebruiksgemak zou verbeteren als huurders meer zaken op de website kunnen regelen. Het belangrijkste is het zelf kunnen inplannen van een reparatieverzoek.
- Enquête over huurdersparticipatie; Het doel van de enquête was te weten komen welke mening het panel heeft over huurdersparticipatie bij Kennemer Wonen. We gebruiken de resultaten en conclusies om tot een duidelijke koers en beleid te komen, die aansluit bij de wensen van de huurders en hun vertegenwoordigingen. Een opvallende uitkomst was dat meer dan twee derde van het klantenpanel voor meer samenwerking is. Ook het samen maken van beleid of de uitwerking ervan naar een meer praktisch niveau is wenselijk. Men vindt dat het meedoen aan de vóórkant sneller tot een resultaat met draagvlak leidt, dan het toetsen van nieuw beleid of voorstellen achteraf.

Andere stakeholders

Gemeenten

Er zijn in 2017 diverse ambtelijke overleggen geweest.

Onderwerpen van gesprek waren onder andere herstructureringsprojecten, overlast, het convenant noodteam en het convenant kanswoningen.

Elke gemeente kent een casuïstiek overleg. Dit is een overleg met verschillende netwerkpartners om situaties die aandacht vragen met elkaar te bespreken. Afhankelijk van de gemeente hebben we zeven of acht keer een casuïstiek overleg bijgewoond.

Zorg- en welzijnspartijen

In alle gemeenten doen wij mee in diverse netwerken, waarin wordt gesproken over de verbetering van de leefbaarheid, individuele probleemuishoudens en veiligheid.

Samen met de gemeente, politie, GGZ en maatschappelijk werk bespreken we regelmatig de situaties van mensen die zorg en aandacht nodig hebben.

Op verschillende bijeenkomsten, georganiseerd door onze netwerkpartners, zijn wij aanwezig geweest.

Prestatieafspraken

Met prestatieafspraken zorgen we dat onze taak in ons werkgebied helder is. Met onze gemeenten maakten we al jaren prestatieafspraken. In 2017 zijn de huurdersorganisaties als gelijkwaardige partner aanschoven, zowel in de gemeente Alkmaar als in De BUCH (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo). Ieder jaar werken we in een jaarplan uit hoe we bijdragen aan de realisatie van de prestatieafspraken, zodat we de juiste dingen doen en onze afspraken nakomen. Er zijn in 2017 circa tien bijeenkomsten geweest van de kern/projectgroep, er was twee keer bestuurlijk overleg in de gemeente Alkmaar en één keer een bestuurlijk overleg met De BUCH.

Prestatieafspraken De BUCH

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo, zes huurdersorganisaties en Kennemer Wonen hebben voor vier jaar prestatieafspraken gemaakt, vanaf het jaar 2017 tot en met 2020. Deze afspraken gaan onder meer over de bouw van extra woningen, over kwaliteit en duurzaamheid en de betaalbaarheid van woonlasten. De prestatieafspraken zien er op hoofdlijnen zo uit:

- Minimaal 80% van alle woningen blijft ónder de € 628 per maand (prijspeil 2016);
- 65% blijft komende jaren onder de € 586 per maand (prijspeil 2016);
- Van al het woningbezit blijft minimaal 95% bestemd voor sociale huur;
- Minstens 300 nieuwe woningen erbij in de komende 4 jaar;
- Minstens 250 meer verhuizingen dan de afgelopen 4 jaar;
- Veel aandacht voor leefbaarheid: groen, veilig en schoon;
- Optimale samenwerking met hulpverlenende instanties voor senioren die langer thuis willen of moeten wonen;
- Zonnepanelen voor circa 3.800 wooneenheden.

Prestatieafspraken Alkmaar

In Alkmaar zijn afspraken gemaakt tussen vier woningcorporaties, evenveel huurdersorganisaties en de gemeente (ook voor de periode 2017-2020). De partijen vinden dat iedereen in de gemeente Alkmaar moet kunnen wonen, ongeacht inkomen, afkomst of leeftijd. De gemeente heeft de regie op levensloopbestendige wijken en het realiseren van een betere verbinding tussen zorg, welzijn en wonen. Tegelijkertijd zorgen de woningcorporaties voor voldoende en geschikt woningaanbod. Onder andere door:

- Minimaal 75% van alle woningen ónder de € 628 per maand te blijven verhuren (prijspeil 2016);
- Minimaal 60% van alle woningen de komende jaren onder de € 586 per maand te blijven verhuren (prijspeil 2016);
- Minimaal 95% van alle woningen te blijven verhuren met een sociale huurprijs;
- De komende tien jaar minstens 750 nieuwe woningen toe te voegen (totaal alle corporaties);
- De gemiddelde energie-index van alle woningen te laten verbeteren tot een B-Label (energie-index 1,21 - 1,40) per ultimo 2020.

7. ONZE ORGANISATIE

“Bij Kennemer Wonen werken betrokken medewerkers, die handelen met de kernwaarden als basis en in staat zijn om in teamverband zelfstandig en met verantwoordelijkheid voor het resultaat te werken.”

Vorig jaar schreven wij al dat Kennemer Wonen na een reorganisatie gereed was voor de toekomst, zodat we soepel kunnen inspelen op veranderingen en transparant kunnen zijn over de resultaten. Ook in 2017 zijn wij doorgegaan op de ingeslagen weg. Met een aantal concrete maatregelen hebben wij opnieuw stappen gemaakt in de ontwikkeling van Kennemer Wonen.

Organisatieontwikkeling en opleiding

In onze organisatie staan de kernwaarden klantgericht, betrokken, betrouwbaar en kostenbewust centraal. Iedereen is hierop aanspreekbaar en wij spreken elkaar aan als werkzaamheden en samenwerking beter kunnen. Ook in 2017 hebben we op diverse manieren bijgedragen aan de constante ontwikkeling van onze medewerkers, teams en de organisatie. Dit onder de naam Expeditie op het Fietsie. Tijdens de bespreking van het medewerkerbetrokkenheidsonderzoek (MBO) en de Team Performance Scan (TPS) in november 2017, is besloten de ingeslagen weg niet los te laten. In plaats van de externe begeleiding van Target Point, het interne Projectteam en de interne coaches, ligt de verantwoordelijkheid vanaf nu bij de (team)managers. Dit als onderdeel van de dagelijkse aansturing én de HR-cyclus. De kernwaarden vanuit de strategie en de leerpunten vanuit de Expeditie blijven daarbij steeds de kapstok.

Zelfwerkende teams

Zelfwerkende teams weten wat hun doel is en op welke wijze zij werkzaamheden uitvoeren. Wat drijft mijn teamleden?, Wat gaan we doen?, Hoe doen we het? En: Wie doet wat wanneer? zijn in zelfwerkende teams geen vragen meer, maar een vanzelfsprekendheid. Evenals in 2016 hebben alle medewerkers in 2017 meegedaan aan het onderzoek naar de ontwikkeling van de teams; de TPS.

Hoewel het resultaat ten opzichte van de 0-meting, ondanks de teamsessies in 2017, tegenviel, is wel duidelijk geworden welke onderwerpen aandacht verdienen en waarmee we aan de slag moeten in 2018: dit zijn vooral de integrale samenwerking, besluitvorming én eenduidige aansluiting tussen de strategie en de teamdoelen. De teams gaan hier in 2018 zelf mee aan de slag, waarbij nog steeds gebruik gemaakt kan worden van de diensten van adviesbureau Target Point.

Betrokken medewerkers

Betrokken medewerkers begrijpen hoe hun dagelijkse werkzaamheden bijdragen aan het succes van Kennemer Wonen. Zij doen iets “extra’s” om het verschil te maken en zijn in staat om klanten, huurders, maar ook collega’s positief te verrassen. In 2016 hebben alle medewerkers de ‘Engagement Scan’ gedaan, in de wandelgangen MBO genoemd. Dit onderzoek meet de mate van betrokkenheid van de individuele personen in de organisatie. De 0-meting in 2016 gaf een betrokkenheid van 42% aan. Dit percentage medewerkers had een hoge betrokkenheid en was zowel rationeel als emotioneel verbonden met Kennemer Wonen. In 2017 is dit resultaat met een score van 56% aanzienlijk verbeterd. De doelstelling van 50% is daarmee ruimschoots behaald. Het management en direct betrokken medewerkers vanuit het project van de Expeditie, hebben onder begeleiding van adviesbureau Target Point de resultaten van de scan besproken en afspraken gemaakt over de mogelijkheden om de betrokkenheid nog verder te vergroten. Dit laatste is van belang, omdat nog niet binnen alle teams de gewenste betrokkenheid in voldoende mate aanwezig is en omdat medewerkers de motor zijn achter een geweldige klantervaring.

Gesprekscyclus over functioneren en beloningen

In 2017 is de Personeelscyclus verder vormgegeven, waarmee gestructureerd aandacht wordt besteed aan het functioneren, beoordelen en belonen van medewerkers. Uitgangspunt is medewerkers zelf verantwoordelijk te maken voor het eigen functioneren en hen een belangrijke rol te geven in de voorbereiding van de beoordelingsgesprekken. Aanvankelijk maakten wij gebruik van een geautomatiseerde toepassing, maar daarmee zijn we gestopt, na hardnekkige kinderziektes. Dit heeft geen gevolgen gehad voor het uitgangspunt dat de medewerkers meer verantwoordelijkheid nemen bij de gesprekscyclus.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

Wij vinden duurzame inzetbaarheid van mensen belangrijk. Daarom zijn wij actief bezig met de ontwikkeling van onze medewerkers en stimuleren wij hen om gebruik te maken van de opleidings- en ontwikkelmogelijkheden die Kennemer Wonen én de cao Woondiensten bieden.

We verdelen dit onder de verschillende afdelingsbudgetten, het Persoonlijk Ontwikkelingsbudget (POB), de mogelijkheid om gebruik te maken van e-learningmodules van Kjenning en interne en externe arbeidsmobiliteit.

Van het algemene opleidingsbudget Kennemer Wonen (functie-gebonden opleidingen) à € 177K is 78 % besteed. Dit ligt 22% onder de doelstelling om het budget volledig (zinnig) in te zetten.

POB en e-learning

Van het POB is 8% aan opleidingen besteed. Dit percentage ligt beduidend lager dan de doelstelling van 75%. Het lijkt dat relatief vaak een werkgerelateerde opleiding wordt gevolgd. Deze opleidingen komen in de meeste gevallen ten laste van het reguliere opleidingsbudget.

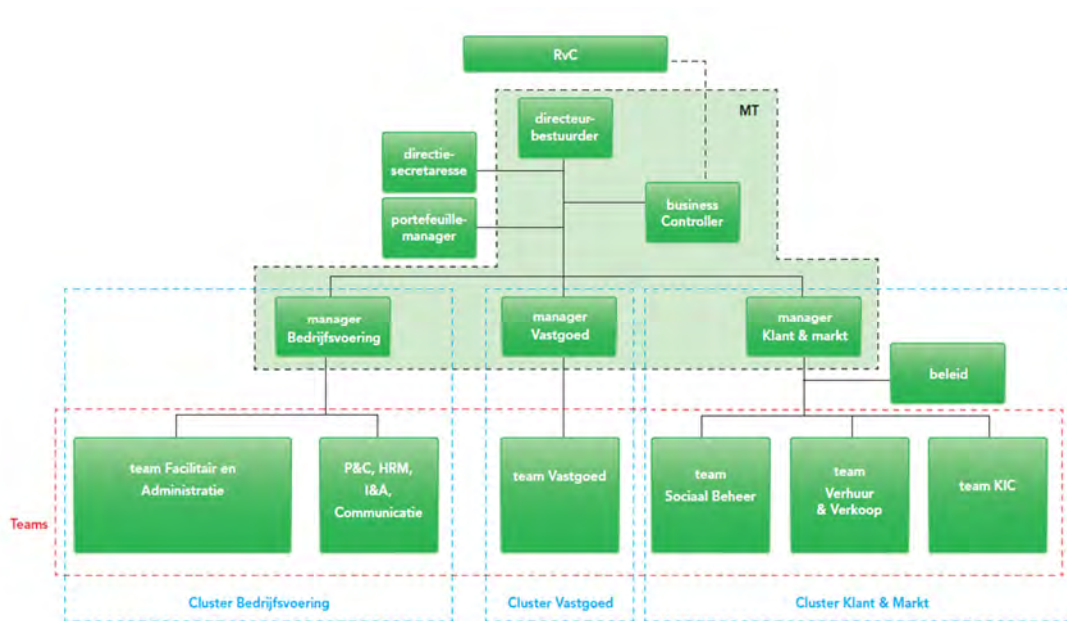
Iedere medewerker kan onbeperkt gebruik maken van e-learningmodules. Hiervan heeft 55% van de medewerkers gebruik gemaakt. Dit ligt 10% boven de doelstelling voor 2017. Gemiddeld heeft dit percentage medewerkers 3,5 trainingen gevolgd.

Project Loopbaan

Kennemer Wonen is een actieve deelnemer aan Project Loopbaan, het samenwerkingsprogramma van een aantal Noord-Hollandse corporaties gericht op duurzame inzetbaarheid. Mede door dit project heeft duurzame inzetbaarheid veel aandacht gekregen in 2017. Wat dit voor de interne en externe mobiliteit heeft betekend, wordt beter duidelijk in het onderdeel Bezetting.

Organogram en bezetting

De organisatie van Kennemer Wonen is als volgt opgebouwd:



Op 31 december 2017 hadden we 79 medewerkers in dienst. Eind 2017 hadden we een bezetting van 68 fulltime functies (fte). Hiermee is de bezetting t.o.v. 2016 met bijna acht fte gedaald. De bezetting is drie fte's lager dan in het formatieplan is vastgelegd.

Bezetting

Cluster	FTE	FTE	FTE
	eind 2017	eind 2016	volgens formatieplan 2015
Directie / MT / Staf	7	7	7
Bedrijfsvoering	19	21	20
Klant en Markt	28	32	30
Vastgoed	14	14	15
Boventalig conform sociaal plan	0	2	0
Totaal	68	76	72

Cijfers zijn afgerond op hele getallen

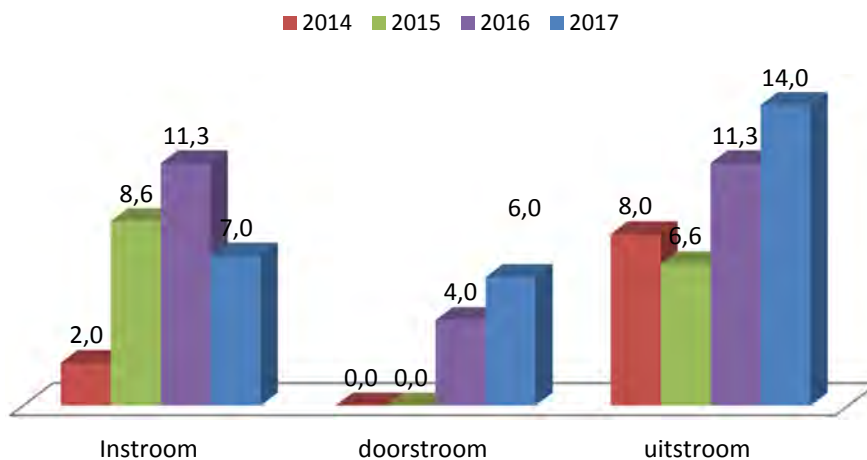
De gemiddelde leeftijd binnen onze organisatie bedraagt 47,3 jaar. Gemiddeld zijn onze medewerkers 11,2 jaar in dienst. De verhouding man/vrouw bedraagt 38% tegen 62%. Van onze medewerkers werkt 38% fulltime.

Op dit moment hebben wij een bezetting van 68 FTE. Dit ligt onder het niveau uit het formatieplan uit 2015. Bovenop de 68 FTE met een vast of tijdelijk dienstverband hebben wij tijdelijk personeel ingeleend van uitzend- en detachingsbureaus. De reden hiervoor zijn enkele grote tijdelijke projecten die extra personele capaciteit vragen. De totale beschikbare capaciteit ligt daardoor boven het niveau uit het formatieplan.

Kennemer Wonen verwacht in de komende jaren geen grote wijzigingen in het personeelsbestand. Dat betekent dat de totale bezetting (medewerkers in dienst en

ingeleend personeel) zal uitkomen rond het niveau uit het formatieplan. Een deel hiervan zullen wij flexibel blijven invullen.

Instream, doorstroom en uitstroom



De verhoogde uitstroom heeft te maken met twee medewerkers die via het outplacement traject uit dienst zijn gegaan, het beëindigen van een aantal tijdelijke contracten en vervroegd pensioen van twee medewerkers. Zes medewerkers zijn doorgestroomd naar een andere functie. Twee daarvan zijn tijdelijk. De vrijgekomen plekken worden tijdelijk ingevuld door oproepkrachten en interim medewerkers. Vanwege het mogelijk outsourcen van activiteiten van het Klant Informatie Centrum (KIC) wordt dit in 2018 opnieuw bekeken.

Verzuim

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) is 4,1%. De vastgestelde norm is 4%. De gemiddelde medewerker heeft zich in 2017 exact één keer ziekgemeld (verzuimfrequentie). Dit is exact gelijk aan ons (maximale) streefcijfer. We kennen geen instroom in het kader van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (medewerkers die na twee jaar ziekte en meer dan 35% arbeidsongeschiktheid de WIA instromen).

Digitalisering en ICT

In 2017 is verder gewerkt aan de digitalisering van de klantrelatie en de backoffice processen. De digitale dienstverlening aan onze huurders is verder uitgebreid. De huurders kunnen nu digitaal post ontvangen, de huur via iDEAL betalen en er is een begin gemaakt met het vanaf thuis inzien van het 'eigen' dossier.

Ook diverse backoffice processen zijn verder geoptimaliseerd en gedigitaliseerd. Dit verbeterproces krijgt het komende jaar een vervolg. Het is gelukt om het vastgoedarchief te digitaliseren en op te nemen in ons digitaal archief. Het vastgoeddossier is nu volledig digitaal.

Verder is er hard gewerkt aan de bescherming van de persoonsgegevens. Er is een functionaris voor de gegevensbescherming (FG) benoemd. De FG houdt binnen Kennemer Wonen toezicht op de toepassing en naleving van de Wet bescherming persoonsgegevens. Medewerkers zijn getraind in de wijze waarop met persoonsgegevens moet worden omgegaan. Ook met diverse leveranciers hebben we verbeterde afspraken gemaakt over de bescherming van persoonsgegevens.

Integriteit

Om de integriteit in de organisatie te waarborgen hebben wij een integriteitscode, een klokkenluidersregeling en zowel een interne als een externe vertrouwenspersoon.

De vertrouwenspersonen zijn aanspreekpunt voor integriteitszaken in het algemeen en voor de specifieke klokkenluidersregeling. Meldingen in het kader van de klokkenluidersregeling onderscheiden zich van algemene integriteitszaken, doordat deze meldingen betrekking hebben op een misstand met een maatschappelijk belang.

In 2017 zijn er bij de vertrouwenspersonen geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling. Er zijn wel verschillende meldingen geweest met een algemeen integriteitsvraagstuk. Er is één melding gedaan bij de externe vertrouwenspersoon en er zijn zeven meldingen gedaan bij de interne vertrouwenspersoon. Naar aanleiding van deze meldingen hebben er minimaal één en soms meerdere gesprekken plaatsgevonden, waarbij de betreffende knelpunten afdoende zijn behandeld.

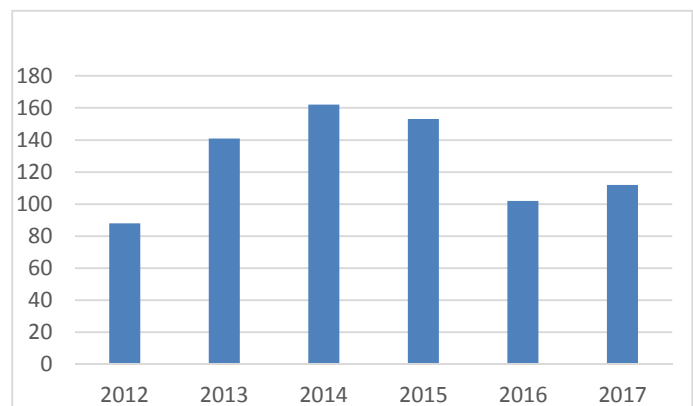
In twee gevallen is er sprake geweest van het zodanig overschrijden van de normen en waarden dat het verantwoordelijk management aanvullende, passende maatregelen heeft moeten nemen. De meldingen hadden betrekking op oneigenlijk gebruik van middelen en intimiderend gedrag.

In 2017 heeft de RvC de business controller verzocht om een audittrail te houden naar een verkooptransactie waarbij er sprake van zou kunnen zijn van ongewenste belangenverstrengeling. Vastgesteld is dat dit niet het geval is geweest en dat er voorzorgsmaatregelen zijn getroffen om belangenverstrengeling zowel in werkelijkheid als in schijn tegen te gaan.

Klachten

In 2017 zijn 112 klachten ingediend door huurders of woningzoekenden. De klachten zijn ondergebracht in categorieën naar aard van de klacht. Het aantal klachten is in 2017 gestegen ten opzichte van 2016.

<i>Klachten</i>	
aannemer	25
aannemer/medewerker	20
beleid	32
medewerker	35
	112



Er zijn 35 klachten over onze dienstverlening of medewerkers binnengekomen. Het grootste deel betreft het niet tijdig en/of adequaat reageren door onze medewerkers of door onduidelijke communicatie naar de huurder of woningzoekende. Dit komt overeen met het beeld dat de dienstverlening niet optimaal is. De reactietermijnen die wij onszelf ten doel hebben gesteld wordt niet gehaald of nageleefd, wat leidt tot ontevredenheid en klachten. Een kleiner deel van de klachten gaan over medewerkers. In die gevallen is er door ons een fout gemaakt die onvoldoende hersteld is, waardoor de klant zich niet serieus genomen voelt.

Wanneer een huurder of woningzoekende ontevreden is over de klachtenafhandeling door Kennemer Wonen, dan kan deze een klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie van SVNK. In 2017 zijn door de Regionale Klachten Commissie geen klachten van Kennemer Wonen in behandeling genomen.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) ziet zichzelf als de verbinding tussen werkgever en werknemers. De belangen vanuit de werknemers staan daarin centraal, met een afweging of deze belangen ook in het belang zijn van de continuïteit van de organisatie.

Het overleg tussen directie en OR vindt plaats in een goede sfeer. Dit betekent in de praktijk dat de OR vooral een meedenkende en toetsende rol vervult. Er is ruimte om van gedachten te wisselen en samen te denken over oplossingen, waarbij begrip is voor elkaars zienswijzen. Op deze manier is er een goede samenwerking mogelijk.

Samenstelling OR

Eind 2017 zijn er opnieuw verkiezingen gehouden. Eén OR lid is bij een andere corporatie gaan werken en 1 lid heeft opgezegd. Er zijn 2 nieuwe leden geworven. Deze worden per 1 januari 2018 aangesteld. Er ontstaat hierdoor een gefaseerde roulatie waarbij kennis tussen oude en nieuwe leden overgedragen kan worden.

Overleg

De ondernemingsraad heeft in 2017 totaal 23 maal overlegd:

- 16 x overleg met eigen leden
- 6 x overleg met directie
- 1 x overleg met de Raad van Commissarissen

Daarnaast zijn er 2 inloopsessies gehouden voor medewerkers, om hun mening te kunnen geven over de mogelijke locatiewijziging van het kantoor.

Tijdens de overleggen keren regelmatig onderwerpen terug, zoals: vacatures, inhuur derden, ziekteverzuim, huisvesting, project loopbaan, Expeditie op 't Fietsie en ERP systeem.

In 2017 hebben vooral de thema's gespeeld betreffende:

- Evaluatie formatieplan,
- Het primaire automatisering systeem,
- Medewerkerbetrokkenheidonderzoek (MBO),
- Locatiewijziging kantoor,
- Wijziging beoordelingssystematiek,
- Plaats en tijd onafhankelijk werken.

Instemmings- / adviesaanvragen

De volgende aanvragen zijn gedaan vanuit de directie:

- Instemmingsverzoek functie preventie medewerker,
- Instemmingsverzoek alcohol-, medicijnen- en drugsbeleid,
- Instemmingsverzoek "het nieuwe werken",
- Adviesaanvraag locatiewijziging kantoor.

Op verzoek van de OR is de beoordelingssystematiek gewijzigd.

Nieuwsbrieven

Het afgelopen jaar heeft de OR twee nieuwsbrieven gepubliceerd. Op Embrace (ons intranet) zijn afhankelijk van de ontwikkelingen onderwerpen tussentijds vermeld.

8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Ook het financiële beleid heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Wij voeren een gematigd huurbeleid. Wij streven niet naar winst, maar wel naar een financieel gezond bedrijf. Hierdoor kunnen ook toekomstige generaties betaalbaar wonen.

Algemeen

De recente ontwikkelingen in de sector, de herziening van de Woningwet, de vraagstukken over het toezicht en de waardering op marktwaarde hebben gevolgen voor Kennemer Wonen.

Onze speerpunten zijn het zorgen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en goede en energiezuinige kwaliteit van sociale huurwoningen. Wij doen dit onder andere door huren alleen gemiddeld inflatievolgend te verhogen en een huurprijs vast te stellen die onder de kostprijs ligt.

Resultaat, vermogen en solvabiliteit

Hieronder geven wij een korte toelichting op onze resultaten en een beeld van het resultaat. Verder geven wij de kengetallen voor de financiële continuïteit weer. Een verdere uitwerking is opgenomen in de jaarrekening. Samenvattend kunnen wij stellen dat schommelingen in resultaat en vermogen van Kennemer Wonen nagenoeg uitsluitend het gevolg zijn van de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Deze waardeontwikkeling wordt bepaald door factoren waarop Kennemer Wonen geen invloed heeft.

De oplettende lezer zal het direct opvallen dat het resultaat over 2017 enorm veel lager is dan het resultaat over 2016. Uit de cijfers kan worden opgemaakt dat de forse schommeling in het resultaat veroorzaakt wordt doordat ons bezit van jaar tot jaar in waarde stijgt of daalt. Deze waardeveranderingen ontstaan doordat ons bezit de marktwaarde volgt. Op deze marktwaarde heeft Kennemer Wonen geen invloed.

Als wij het jaarresultaat exclusief de waardeveranderingen bekijken zien wij dat deze jaarlijks heel stabiel zijn. Dit onderstreept dat Kennemer Wonen beschikt over een financieel stabiele basis.

Het behalen van een maximale winst is niet ons doel. Voor ons is het realiseren van een gezonde kasstroom het belangrijkste. Het saldo van de inkomsten en uitgaven moet voldoende zijn om de rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Voor de continuïteit op langere termijn is het van belang dat we woningen goed onderhouden en investeren in de bestaande voorraad. Tegenover het bezit staan leningen waarover wij rente betalen. Wij hebben ervoor gekozen om alleen die woningen te verkopen waar onze doelgroep in de toekomst, naar onze verwachting, minder vraag naar heeft. Die kasstroom gebruiken wij om onze behoefte aan externe financiering te beperken. Hiermee voorkomen we dat het aandeel vreemd vermogen te veel toeneemt in verhouding tot ons totale vermogen.

Jaarresultaat

In het verslagjaar 2017 heeft Kennemer Wonen een verlies geboekt van € 11,9 miljoen. Het bedrijfsresultaat is € 4,8 miljoen negatief.

Volgens de regels van de verslaglegging moeten wij de marktwaarde in verhuurde staat vergelijken met de oorspronkelijke investeringsbedragen. Is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de verkrijgingsprijs, dan moeten wij die via de winst- en verliesrekening afboeken. Zijn de panden in waarde gestegen vergeleken bij het jaar daarvoor en is de waarde hoger dan de historische kosten, dan boeken wij deze waardestijging via de winst- en verliesrekening in de Herwaarderingsreserve. Dit betekent dat de bedragen die hierin geboekt worden niet vrij besteedbaar zijn. Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

<i>Opbouw jaarresultaat (in € * 1.000)</i>	2017
Bedrijfsopbrengsten	
Huren	67.821
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.040
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.199
Overig	<u>-288</u>
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>33.294</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.370
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-39.442
Overige bedrijfsopbrengsten	156
Leefbaarheid	<u>-147</u>
<i>Overig resultaat</i>	<u>-38.063</u>
Bedrijfsresultaat	<u>-4.769</u>
Financiële baten en lasten	<u>-10.317</u>
Vennootschapsbelasting	<u>3.137</u>
Resultaat na belastingen	<u>-11.949</u>

Financiële continuïteit

Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) periodiek de financiële continuïteit en brengt daarover advies uit aan de minister voor Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De meest recente beoordeling door de Aw betreft verslagjaar 2015. Deze beoordeling van ILT/Aw gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen over de financiële continuïteit van Kennemer Wonen.

Wij merken hierbij op dat de Aw heeft aangegeven het beoordelen van corporaties te zien als een continu proces en dat niet meer elk kalenderjaar een nieuwe beoordeling wordt gepubliceerd. Het is de verwachting dat in de eerste helft van 2018 de beoordeling over 2016 volgt. Op basis van de behaalde resultaten en solide financiële basis verwacht Kennemer Wonen opnieuw een positief oordeel van de Aw.

Scheidingsvoorstel en staatssteun

In 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedkeuring gegeven aan de administratieve scheiding zoals deze door Kennemer Wonen als voorstel is ingediend. De scheiding is hiermee definitief geworden. Door deze scheiding ontstaat er een administratief onderscheid tussen bezit dat wij met overheidssteun mogen exploiteren (DAEB) en bezit dat zonder staatssteun wordt geëxploiteerd (niet-DAEB). De staatssteun komt er op neer dat de overheid borg staat voor de rente- en aflossingsverplichtingen van woningcorporaties.

Vermogen en solvabiliteit

Voor de beoordeling van het vermogen en de solvabiliteit zijn een aantal kengetallen in de jaarrekening uiteengezet en toegelicht.

De solvabiliteit geeft inzicht in welke mate aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan. Heeft de onderneming voldoende eigen vermogen om in geval van liquidatie alle verschaffers van vreemd vermogen hun leningen terug te betalen? Wordt het eigen vermogen te klein, of zelfs negatief doordat er met verlies wordt gewerkt, dan zijn de vermogensverhoudingen verstoord. De solvabiliteit is dan onvoldoende om kredietverschaffers en leveranciers het nodige vertrouwen te geven. Kennemer Wonen heeft voor de solvabiliteit een minimale grens van 25% vastgesteld.

Het weerstandvermogen geeft de buffer weer om mogelijke waardedalingen op te kunnen vangen om ook in ongunstige tijden onze activiteiten te kunnen voortzetten. Kennemer Wonen heeft het afgelopen jaar een hoger weerstandvermogen ten opzichte van voorgaand jaar.

De liquiditeit geeft aan of wij aan onze verplichtingen op korte termijn kunnen voldoen met behulp van de vlottende activa.

De rentabiliteit op het vermogen geeft de verhouding weer tussen inkomen en het geïnvesteerde vermogen dat dit inkomen verdiend heeft. Het is vooral voor de langere termijn een belangrijke maatstaf voor investeringsbeslissingen. Als de rentabiliteit over een langere periode onvoldoende is, zullen vermogensverschaffers afhaken.

De duration geeft de gewogen gemiddelde rentetypische looptijd van de leningenportefeuille weer. De duration is een goede maatstaf voor de rentegevoeligheid van de leningenportefeuille.

Voor het sturen op kasstromen maken wij gebruik van de Interest Coverage Rate (ICR): de netto exploitatiekasstroom afgezet tegen de rentelasten. De WSW norm is minimaal 1,4. De ICR over 2017 bedraagt 2,5. Wij voldoen daarmee aan de gestelde norm.

Voor een overzicht zijn de belangrijkste gegevens in onderstaande tabel samengevoegd.

Financiële continuïteit

	2017	2016
Solvabiliteit	73,2%	73,7%
Weerstandsvermogen per woning	€ 97.926	€ 99.426
Liquiditeit (current ratio) <i>sectorgemiddelde 0,5</i>	0,55	0,61
Rentabiliteit totaal vermogen	-0,9%	5,6%
Cashflow per woning	€ 1.523	€ 1.014
Gemiddelde rente leningportefeuille (<i>excl. Roll-over leningen</i>)	3,56%	3,81%
Duration	13,00	13,8
ICR (12 maanden voorwaartse verwachting)	2,5	1,9

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde

Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2017 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). Deze marktwaarde wordt bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Op basis van artikel 31 van het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

Bij het bepalen van de marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden hanteren wij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor BOG, MOG, Intramuraal zorgvastgoed en erfpachtcomplexen hanteren wij de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor het bepalen van de marktwaarde op full versie is een taxateur ingeschakeld. Hierbij wordt jaarlijks 1/3 deel van het betreffende vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het andere 2/3 deel van het vastgoed is voorzien van een aannemelijkheidsverklaring. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar wordt getaxeerd. Woningen met erfpacht zijn met ingang van 2016 tegen full-waardering voor 100% van het vastgoed getaxeerd. In 2017 is een taxatie-update van deze full-waardering uitgevoerd. In 2018 zal opnieuw een taxatie-update worden uitgevoerd. In 2019 wordt wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed uitgevoerd.

De berekeningen voor al ons vastgoed wijzen uit, dat de marktwaarde per 31 december 2017 € 1,3 miljard is. De marktwaarde per 31 december 2016 was ook € 1,3 miljard.

Het is interessant om de ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit van Kennemer Wonen te vergelijken met de ontwikkeling van de marktwaarde in ons werkgebied. Een afwijking van dit gemiddelde kan immers een indicatie geven over het effect van onze inspanningen op het gebied van nieuwbouw, renovatie en in bredere zin het bevorderen van de leefbaarheid in onze wijken en buurten.

Om hier een goed beeld van te krijgen hebben wij voor Kennemer Wonen de gemiddelde marktwaarde per eenheid voor de jaren 2016 en 2017 met elkaar vergeleken. Wij werken hier bewust met de gemiddelde marktwaarde en niet met de totale marktwaarde zodat stijgingen en dalingen als gevolg van toename of afname van ons bezit buiten beschouwing blijven. Als wij de gemiddelde marktwaarde van 2017 met die van 2018 vergelijken stellen wij vast dat de marktwaarde is gedaald met 6,6%.

Wij vergelijken de ontwikkeling van de gemiddelde marktwaarde bij Kennemer Wonen met de prijsontwikkeling van het vastgoed in onze regio. Wij baseren ons hierbij op de notitie "marktontwikkeling marktwaarde verhuurde staat" van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Uit deze notitie blijkt dat er over de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat geen betrouwbare cijfers voorhanden zijn. Het ministerie heeft daarom referentiecijfers opgenomen over de ontwikkeling van de leegwaarde, markthuur en bouwkosten.

De conclusie is dat de ontwikkeling van de gemiddelde marktwaarde van Kennemer Wonen fors achter loopt op de ontwikkeling van de referentiecijfers. Deze laten allen een forse stijging zien. De cijfers zijn beknopt weergegeven in onderstaande tabel.

Marktwaarde per ultimo	2017	2016
in € mln		
DAEB	1.147.029	1.210.637
Niet-DAEB	84.963	41.771
Totaal	1.231.992	1.252.408
Aantal eenheden	10.842	10.294
Per eenheid in €	113.631	121.664
Mutatie per eenheid in %	-6,60%	
Mutatie leegwaarde in werkgebied	10,72%	
Mutatie markthuur in werkgebied	3,50%	
Mutatie bouwkosten in werkgebied	3,85%	

Het forse verschil tussen de ontwikkeling van de marktwaarde bij Kennemer Wonen en die in onze regio als geheel kan als volgt verklaard worden:

- Kennemer Wonen maakt gebruik van het handboek modelmatig waarderen (bekend onder de naam basisversie). Dit betekent dat de uitgangspunten van de marktwaarde zijn voorgeschreven. De uitgangspunten die Kennemer Wonen in 2017 heeft moeten toepassen wijken fors af van de uitgangspunten van vorig jaar. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is de verhoging van de discontovoet die bij het berekenen van de marktwaarde wordt toegepast. Deze is in 2017 verhoogd met 0,71%. Dit effect heeft een daling van de marktwaarde tot gevolg van € 75 mln. Deze daling wordt deels gecompenseerd door de aanpassing van andere macro-economische parameters, maar per saldo is er nog steeds sprake van een daling door de verplichte toepassing van het aangepaste handboek. Deze grove aanpassingen zijn het gevolg van het feit dat het handboek pas recent (verslagjaar 2016) is ingevoerd. Het is de verwachting

dat in de komende jaren meer ervaring wordt opgebouwd. Grove aanpassingen zijn dan vermoedelijk niet langer nodig.

- Kennemer Wonen waardeert op de marktwaarde in verhuurde staat. In tegenstelling tot de leegwaarden en de ontwikkeling van de markthuurlen en bouwkostenstijging heeft het bestaande huurcontract een waarde drukkend effect op de uitkomst. Dit betekent in het algemeen dat een stijging of daling van de leegwaarde langzamer en meer gedempt tot uitdrukking komt in de marktwaarde verhuurde staat.

Wij moeten concluderen dat er nog te weinig gegevens beschikbaar zijn om betrouwbare uitspraken te doen over de ontwikkeling van de marktwaarde bij Kennemer Wonen in vergelijking met de ontwikkeling van de marktwaarde in ons hele werkgebied.

Beleidsmatige beschouwing bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van de complexen voor de resterende levensduur tegen vooraf vastgestelde parameters (de parameters zijn vrijwel gelijk aan die bij de begroting gehanteerd zijn). De bedrijfswaarde is in 2017 afgenomen met € 20 miljoen van € 521 miljoen aan het begin van het jaar tot € 501 miljoen eind 2017. Het verloop van de bedrijfswaarde is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op het beleid van Kennemer Wonen. De marktwaarde bevat de commerciële waarde. In onderstaande grafiek worden de verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde op beleidsonderdelen toegelicht. Zo wordt het verloop van marktwaarde naar bedrijfswaarde in beeld gebracht, waarbij bijvoorbeeld de betaalbaarheid tot uitdrukking komt. De marktwaarde laat op dat onderdeel een hogere waarde zien dan de bedrijfswaarde, omdat het beleid van Kennemer Wonen zich richt op betaalbaar wonen voor de mensen die dat nodig hebben.



Beleidsmatige beschouwing van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Kennemer Wonen heeft als corporatie de opdracht om te voorzien in betaalbare woningen. Hierbij ligt de nadruk op het aanbieden van kwalitatief goede woningen tegen een zo laag mogelijke prijs. De randvoorwaarde die Kennemer Wonen hierbij hanteert is dat onze financiële positie gezond genoeg blijft om deze opdracht ook in de toekomst te kunnen waarmaken. Het vergroten of maximaliseren van de winst is dus nadrukkelijk niet het doel van Kennemer Wonen.

De waardering op marktwaarde gaat wel uit van de veronderstelling dat de eigenaar van het vastgoed het maximaliseren van de winst als doelstelling heeft. Dit zien wij terug in de uitgangspunten die bij het bepalen van de marktwaarde worden gehanteerd. In deze uitgangspunten worden de onderhoudskosten en andere beheerlasten geminimaliseerd en worden onder andere leefbaarheidsuitgaven buiten beschouwing gelaten. De opbrengsten worden geacht te worden gemaximaliseerd door de huren maximaal te verhogen of het vastgoed te verkopen. Deze berekeningswijze is al langer gebruikelijk bij commerciële vastgoedeigenaren zoals beleggingsfondsen.

Bij de waardering op bedrijfswaarde wordt het beleid van de vastgoedeigenaar als uitgangspunt genomen. Dat betekent dat als de vastgoedeigenaar als doelstelling heeft om de huren niet te verhogen, extra te investeren in kwaliteit of woningen juist niet verkoopt om hiermee bij te dragen aan meer huurwoningen, dit het uitgangspunt van de waardering vormt. Het spreekt voor zich dat deze waardering lager uitvalt dan bij de marktwaarde het geval is.

De vraag is natuurlijk welke waardering het beste inzicht verschaft. Wij zijn van mening dat de bedrijfswaarde een beter inzicht verschaft in de werkelijke financiële positie van Kennemer Wonen. De bedrijfswaarde geeft namelijk weer wat wij in de toekomst met de verhuur van ons woningbezit gaan verdienen. Sinds de nieuwe woningwet liggen de uitgangspunten die wij hanteren vast in goede prestatie-afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Ook beperkt de woningwet de mogelijkheden om woningen te verkopen of huren te maximaliseren. Dat sterkt ons in de mening dat de marktwaarde een vertekend beeld van de realiteit geeft en de bedrijfswaarde juist ook na de aanpassingen in de woningwet beter aansluit bij de nieuwe werkelijkheid.

Aanvullend kunnen wij stellen dat in de dagelijkse bedrijfsvoering de marktwaarde een ondergeschikte rol speelt. Jaarlijkse bepalen wij welk deel van ons bezit in aanmerking komt voor verbetering of eventuele sloop en vervangende nieuwbouw. Hierbij tellen volkshuisvestelijke overwegingen verreweg het zwaarste mee. Dit betekent dat wij vooral kijken naar welke woningen onze (toekomstige) huurders behoefte hebben en niet naar welke investering het hoogste rendement geeft.

In onderstaande figuur hebben wij twee balansen weergegeven. De eerste balans geeft aan wat de waarde van ons vastgoed is met de huidige (wettelijk voorgeschreven) waardering. De tweede balans gaat uit van een waardering op bedrijfswaarde.

Kort gezegd komt het er op neer dat het balanstotaal halveert. De halvering komt volledig tot uitdrukking in het eigen vermogen. De solvabiliteit (eigen vermogen als aandeel van het balanstotaal) daalt van 73% naar 43%.

Balans per ultimo 2017 gebaseerd op marktwaarde

materiële vaste activa	1.297.915	EV: herwaarderingsreserve	654.264
financiële vaste activa	60.444	EV: overige reserve	350.037
		<u>EV: totaal eigen vermogen</u>	<u>1.004.301</u>
vlottende activa	14.027	voorzieningen	5.314
		langlopende schulden	337.068
		kortlopende schulden	25.703
totaal activa	<u>1.372.386</u>	totaal passiva	<u>1.372.386</u>

Balans per ultimo 2017 gebaseerd op bedrijfswaarde

materiële vaste activa	567.323	EV: herwaarderingsreserve	-
financiële vaste activa	60.444	EV: overige reserve	273.709
		<u>EV: totaal eigen vermogen</u>	<u>273.709</u>
vlottende activa	14.027	voorzieningen	5.314
		langlopende schulden	337.068
		kortlopende schulden	25.703
totaal activa	<u>641.794</u>	totaal passiva	<u>641.794</u>

Borging WSW

Bij het aantrekken van financieringen doen wij een beroep op de borgingsmogelijkheden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft door recente ontwikkelingen in de sector en een nieuwe politieke situatie, haar risicostrategie, risicobeoordeling en de daaraan gekoppelde beheersmaatregelen aangescherpt. Kennemer Wonen voldoet ook met de nieuwe uitgangspunten van het WSW aan de eisen van kredietwaardigheid.

Treasury

Treasury gaat over het sturen van toekomstige kasstromen en het beheersen van de daaruit voortvloeiende risico's. De uitgangspunten zijn vastgelegd in het treasury- en beleggingsstatuut.

Uitgangspunt van het treasurybeleid is dat Kennemer Wonen ook eigen geld inzet voor de financiering van nieuwbouwprojecten (interne financiering) en dat zij geen risicovolle of conjunctuurgevoelige verplichtingen of beleggingen aangaat. Wij beoordelen bestaande leningen regelmatig en kijken of het mogelijk is om deze vervroegd af te lossen of te herfinancieren tegen een lager rentepercentage. Externe beleggingen moeten zoveel mogelijk risicomijdend zijn.

Kennemer Wonen heeft intern een treasurycommissie vastgesteld. Die bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en twee financieel-economisch medewerkers. Een externe partij die gespecialiseerd is in de treasuryfunctie (Thésor) begeleidt deze commissie. In deze commissie komen de benodigde financiële middelen, leningsfaciliteiten en beleggingen aan de orde.

Per 31 december 2017 hebben wij twee renteswaps met een totale hoofdsom van € 20 miljoen. De renteswaps zijn gekoppeld aan roll-over leningen (leningen met een aan Euribor gekoppelde rentevergoeding). Door de koppeling van de renteswaps aan roll-overs, is effectief een lening met een vaste rente gecreëerd. De variabele rente die Kennemer Wonen betaalt voor de roll-over lening, ontvangt zij terug uit de swap. Wat resteert, is de te betalen vaste rente uit de swap. Het renterisico is daarmee afgedekt.

Stijgt de marktrente na het afsluiten van een renteswap, dan ontwikkelt zij een positieve marktwaarde en vice versa. De marktwaarde van de twee renteswaps bedraagt per 31 december 2017 € 7,3 miljoen negatief. Wij hebben niet de intentie om de swaps tussentijds te beëindigen. Het is daarom niet nodig om de marktwaarde van de swaps in het resultaat te verantwoorden.

In onze derivatencontracten staat geen bijstortingsclausule. In een dergelijke clausule kan de bank eisen dat bij een negatieve marktwaarde op de derivatenportefeuille voor het verschil tussen de verwachte en werkelijke rente aan de bank extra zekerheden gegeven moeten worden.

Overigens kunnen wij indirect geraakt worden door de problemen van andere woningcorporaties. Dat komt doordat woningcorporaties in Nederland voor elkaar garant staan. Dat betekent dat als een in problemen geraakte corporatie niet aan haar renteverplichtingen kan voldoen, alle andere corporaties in Nederland kunnen worden aangesproken. Voor ons gaat het om maximaal € 11,2 miljoen.

Op basis van een actuele liquiditeitenplanning op kasstroombasis heeft Kennemer Wonen de toekomstige financieringsbehoefte bepaald. Bij het invullen van deze financieringsbehoefte zetten we in eerste instantie de uit de exploitatie vrijkomende middelen in. Vervolgens zullen we de mogelijkheden optimaal benutten om passend te financieren. Op deze wijze beperken we de rentelasten en het renterisico.

Naast het monitoren op de financieringsbehoefte is in 2016 aandacht besteed aan het bewaken van het bedrag aan leningen die wij met borging van het WSW kunnen lenen. Het WSW noemt dat bedrag het borgingsplafond. Verder is aandacht besteed aan het terugbrengen van het renterisico. Dit is het bedrag waarover Kennemer Wonen risico loopt als gevolg van toekomstige renteaanpassingen of herfinancieringen.

Fiscaliteiten

In 2017 hebben wij de aangifte vennootschapsbelasting over 2015 ingediend. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 zijn voorlopige aanslagen aangevraagd en betaald.

De verdeling onderhoudskosten fiscale verbeteringen is nog niet door de fiscus onderzocht. Kennemer Wonen heeft zich op het standpunt gesteld dat interieuronderhoud in fiscale zin onderhoud is. Dit standpunt is ingenomen na het nemen van een steekproef. Voor extra's moet de huurder rechtstreeks aan de aannemer betalen. Voor de renovatieprojecten is een inschatting gemaakt wat het percentage onderhoud zou moeten zijn. Vooralsnog is dat gebaseerd op de informatie van de projectleiders. In het komende jaar wordt een nauwkeurigere verdeling gemaakt.

De inspecteur is het op onderdelen niet eens met de wijze waarop Kennemer Wonen de Onderhoudsvoorziening in de aangifte heeft verwerkt. Deze verwerking is nominaal en over de gehele looptijd. De fiscus stelt zich op het standpunt dat de horizon op maximaal 10 jaar gesteld moet worden. De Belastingdienst vindt nu ook dat corporaties alleen een onderhoudsvoorziening mogen gebruiken voor onderhoudskosten die boven de gebruikelijke jaarlijkse onderhoudskosten uitstijgen (de zogeheten 'piekvereiste'). Verder zou de voorziening contant gemaakt moeten worden. Kennemer Wonen heeft dit niet in de fiscale positie van de jaarrekening verwerkt, aangezien het recht bestaat om bezwaar/beroep aan te tekenen. Het is zelfs goed mogelijk dat de Belastingdienst haar standpunt wijzigt en dat er geen onderhoudsvoorziening meer mogelijk is.

Wij hebben met de Belastingdienst afgesproken dat wij de onderhoudsvoorziening fiscaal anders verwerken dan commercieel. In de commerciële jaarrekening wordt bij het bepalen van de fiscale positie geen rekening meer gehouden met de onderhoudsvoorziening. Het bedrag aan vennootschapsbelasting ad € 6,8 miljoen is reeds via een voorlopige aanslag voldaan.

In 2017 is een hoorzitting geweest met de inspecteur over een aantal zogenaamde “agree to disagree” punten. Het ging vooral om geactiveerde rente op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008.

Op diverse grondposities is per 1 januari 2008 fiscaal rente geactiveerd, terwijl dit commercieel niet het geval was. Het gaat om een bedrag van € 1,1 miljoen. De inspecteur is het hier niet mee eens. Een correctie op deze openingsbalanswaardering kan gevolgen hebben op de te activeren rente op projecten in ontwikkeling, de fiscale afschrijving op opgeleverde projecten en het projectresultaat op projecten waar koop wordt ontwikkeld.

Hoewel de inspecteur nog niet akkoord is, heeft hij geen correctie opgelegd. In de loop van 2018 neemt de inspecteur hierover een beslissing.

Deelnemingen en verbindingen

Verbindingen

Kennemer Wonen voert de financiële administratie van Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK).

Deelnemingen

Wij hebben per einde van 2017 geen kapitaaldeelnemingen meer.

Risicomanagement

Kennemer Wonen maakt als woningcorporatie onderdeel uit van een sterk gereguleerde sector. De Woningwet, het externe toezicht en de geformaliseerde rol van de gemeenten en de huurdersorganisaties zijn daarvan sprekende voorbeelden.

Dit betekent echter niet dat daarmee risico's per definitie beperkt zijn en/of beperkt voorkomen. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals duurzaamheid, vergrijzing, technologie, demografie, woningmarkt en economische groei raken direct of indirect de belangen en doelen van onze organisatie. Wij zijn ons bewust dat deze externe invloeden kansen en mogelijkheden bieden die onze strategie versterken, maar wij zijn ook alert op de mogelijke negatieve effecten. Door aandacht te schenken aan risicomanagement beheersen wij deze invloeden.

Aanpassing risicomanagementsysteem

Kennemer Wonen gaat uit van integraal risicomanagement: een brede benadering van strategische, operationele, financiële en compliance risico's dat geïntegreerd is binnen de

bedrijfsvoering. In praktische zin komt dit onder andere tot uiting in beleidsnotities, managementrapportages en investeringsvoorstellen, maar evenzeer in de besprekingen met de Raad van Commissarissen, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit woningcorporaties en de accountant. In 2017 is deze systematiek niet wezenlijk gewijzigd.

Meer inhoudelijk zien we in 2017 een verschuiving in aandacht naar de beheersmaatregelen van ICT-gerelateerde onderwerpen. Het gebruik, en daarmee ook de afhankelijkheid, van ICT-hulpmiddelen is de laatste jaren fors toegenomen. Om de continuïteit te waarborgen en risico's te beperken scherpt Kennemer Wonen haar beheersmaatregelen op dit gebied continu aan. Ook de accountant besteedt bij de interim controle steeds meer aandacht aan de kwaliteit van de maatregelen op dit vakgebied.

Risico's & maatregelen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Objectief risicomanagement is voor het WSW een belangrijk instrument om een optimale financiering van de volkshuisvesting mogelijk te maken. Het WSW houdt daarbij rekening met risico's die samenhangen met het borgstelsel als geheel en met de risico's die samenhangen met de individuele corporaties. In 2017 zijn met het WSW dan ook zowel de financiële risico's als de zakelijke risico's van Kennemer Wonen besproken. Het resultaat is een laag risicoprofiel.

Specifieke aandacht heeft het WSW gevraagd voor het opstellen en aanleveren van de financieringsstrategie. Door de groei van de woningportefeuille verwacht het WSW een toenemende financieringsbehoefte. In de opgestelde strategie is een relatie aangebracht tussen de portefeuillestrategie en de financieringsbehoefte en is specifiek gekeken naar het risico op overliquiditeit. Om dit risico te beperken is bepaald om de rentetypische looptijd te beperken tot 20 jaar.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks het functioneren en de daarbij behorende risico's van Kennemer Wonen. Dit integrale toezicht is gericht op de onderwerpen governance, integriteit, de bescherming van het maatschappelijk vermogen en rechtmatigheid. Op het moment van schrijven is het oordeel over het verslagjaar 2017 nog niet ontvangen.

Eind 2017 heeft Kennemer Wonen wel een beoordelingsbrief ontvangen over de passendheidsnorm 2016 en de staatsteunnorm 2016. De passendheidsnorm heeft betrekking op de juiste toewijzing van woningen aan huurders die recht hebben op huurtoeslag (minimaal 95%). Om te voldoen aan de staatsteunnorm is het van belang dat 90% of meer van de sociale woningtoewijzingen plaatsvindt aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739 (80%) of € 39.874 (10%). Voor beide onderwerpen geldt dat in 2016 is voldaan aan de wettelijke norm. Met deze vaststelling is het risico van een mogelijk sanctie, zoals vorig jaar door de Aw is aangekondigd, niet meer van toepassing. In dezelfde brief van de Aw is eveneens het handhavingsbeleid voor de passendheidsnorm uiteengezet. Vanaf 2017 zal een beperkte onderschijding (tussen de 90% en 95%) niet direct tot een sanctie leiden. De corporatie zal dan - analoog aan de staatsteunregeling - in de gelegenheid worden gesteld om het volgend verslagjaar de onderschijding te

compenseren. Als de accountant de juistheid en volledigheid van de toewijzingen niet heeft kunnen vaststellen volgt een waarschuwing, waarbij de corporatie in het volgende jaar de gestelde problemen moet hebben opgelost. Doordat de gevolgen van het in enig jaar niet voldoen aan de gestelde normen zijn beperkt, is het betreffende risico verlaagd.

In het kader van continu toezicht heeft de Aw in 2017 bij Kennemer Wonen een governance inspectie gehouden. Tijdens de inspectie heeft de Aw over een aantal onderwerpen risicogerichte vragen gesteld. Over het risicomanagement oordeelde de Aw als volgt:

“De Aw heeft het beeld gekregen dat Kennemer Wonen beschikt over een (pro) actieve houding ten aanzien van het signaleren van risico’s en het treffen van beheersmaatregelen.”

Kennemer Wonen

Kennemer Wonen beschikt over een uitgebreid risicoregister. In deze risicoparagraaf zullen wij ons echter beperken tot de risico’s met een directe relatie tot de strategie, dan wel de risico’s met een actualiteitswaarde.

RISICO – BETAALBAARHEID	MAATREGEL
<p>Betaalbare woningen</p> <p>Betaalbare woningen is één, zo niet het belangrijkste speerpunt van onze strategie. Drie ontwikkelingen vormen daarbij een actueel risico. 1) Het kabinet wil de basishuur, het deel van de huur waarvoor geen toeslag geldt, vanaf 2019 sneller verhogen. 2) In de woningmarkt is de vraag, zeker in de koopsector, fors groter dan het aanbod. Dit tezamen met het economische herstel zorgt voor een sterke stijging van de bouwkosten / onderhoudskosten. 3) Daarnaast hebben toenemende duurzaamheidsambities, van ons en derden, effect op de hoogte van onze investeringen.</p>	<p>In algemene zin zal Kennemer Wonen haar gematigde huurbeleid blijven voeren. In aanvulling daarop blijven wij inzetten op het continu verbeteren van de energiezuinigheid en daarmee betaalbaarheid van de woningen. Daarnaast zullen wij, zeker bij nieuwbouwlocaties, wat vaker dan in het verleden een groter beroep doen op de reserves van het eigen vermogen. Meer in de dagelijkse praktijk zullen wij extra alert zijn op mogelijke betalingsproblemen bij onze huurders, waarbij wij eerder het persoonlijke contact zullen aangaan.</p>

RISICO – BESCHIKBAARHEID	MAATREGEL
<p>Marktontwikkeling</p> <p>Ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen zijn in deze paragraaf twee ontwikkelingen relevant. De spanning op de woningmarkt in het algemeen en die in de regio Amsterdam in het bijzonder, leidt tot een grote vraag aan bouwlocaties en (goedkope) koopwoningen. De overloop uit Amsterdam is merkbaar in bijvoorbeeld de gemeenten Castricum en Uitgeest. Deze ontwikkeling remt de doorstroming van starters vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning en betekent</p>	<p>Om het beschikbaarheidsrisico te beperken zullen wij blijven inzetten op onze bestaande maatregelenmix van o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbeteragenda toegankelijkheid – Beperking van de verkopen – Actieve inzet op doorstroming – Versnelling van de opgave aan herstructurering <p>Dit alleen is echter niet voldoende. De geschetste ontwikkeling van de woningmarkt laat zich niet enkelvoudig oplossen. Veelvuldig contact met betrokken partijen waaronder</p>

RISICO – BESCHIKBAARHEID	MAATREGEL
<p>tevens een schaarste aan nieuwe locaties om sociale woningen te bouwen.</p> <p>Uitstroom intramuraal Bij zorginstellingen gaan ongeveer 175 cliënten uitstromen. Deze cliënten moeten vanaf 2019 (tot naar schatting 2022) in een normale woning gehuisvest worden. Deze opgave komt bovenop de bestaande “verdiencontracten” via het Transferpunt. Naast de vraag of er genoeg woningen zijn, speelt hier in overwegende mate de vraag hoe we op een goede wijze de (ex-) cliënten integreren in de sociale samenhang van de verschillende complexen. Risico is dan ook dat de woon- en zorgopgave niet op elkaar aansluit.</p>	<p>gemeenten en provincie, maar ook ontwikkelaars en aannemers zijn noodzakelijk om de gevolgen te beperken.</p> <p>De woningcorporaties in de regio, zorgpartijen en de gemeenten zijn in overleg over de randvoorwaarden. Hierbij wordt gekeken naar de onderlinge samenwerking en eventuele garanties die partijen elkaar kunnen bieden. Hiertoe heeft Kennemer Wonen het Pact voor Uitstroom onderschreven. Naar verwachting kunnen de resultaatafspraken tussen partijen in het tweede kwartaal van 2018 worden ondertekend.</p>

RISICO – ORGANISATIE	MAATREGEL
<p>Fiscale onderhoudsvoorziening Onlangs is bekend geworden dat de Belastingdienst het standpunt heeft ingenomen dat woningcorporaties geen recht hebben op het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Als zij op dit punt door de rechter in het gelijk worden gesteld, zijn wij niet alleen met terugwerkende kracht extra vennootschapsbelasting verschuldigd, maar ook heffingsrente van 8% per jaar.</p>	<p>Vanwege de benoemde hoge heffingsrente hebben wij besloten om in de voorlopige aangifte voor 2017 zelf de fiscale onderhoudsvoorziening van ruim € 20 mln. vrij te laten vallen. Dit heeft per direct tot een onvoorzien kasstroom van € 5 mln. geleid, maar deze maatregel verkleint wel het risico op heffingsrente. Daarnaast hebben wij bij de fiscus bezwaar aangetekend.</p>

RISICO – ORGANISATIE	MAATREGEL
<p>Rente-aftrekbeperking Internationaal is er groeiende weerstand tegen multinationals die er in slagen om de winsten nagenoeg buiten de fiscale heffing te houden. Om dit te voorkomen is er recent door de Europese Commissie een regeling gepubliceerd. Hierin staat dat rente slechts mag worden afgetrokken tot maximaal 30% van het ‘fiscale’ resultaat. Doordat corporaties zeer kapitaalintensief zijn, zijn ook de rentelasten in</p>	<p>De invloed van Kennemer Wonen om deze regeling tegen te houden is beperkt. Toch ondersteunen wij Aedes in de maatschappelijke en politieke lobby die zij momenteel voeren. Daarnaast zullen wij indien nodig fiscaal advies inwinnen om tot een optimale vennootschapsafdracht te komen.</p>

RISICO – ORGANISATIE	MAATREGEL
relatie tot de opbrengsten zeer hoog. Als de regeling volgens de huidige tekst wordt omgezet in definitieve wetgeving zou dit voor ons een structureel hogere belastinguitgave tot gevolg hebben van ruim € 1 mln. per jaar.	

RISICO – ORGANISATIE	MAATREGEL
<p>ICT</p> <p>Vorig jaar hebben wij een nieuw primair softwaresysteem voor onze primaire processen geïmplementeerd. In datzelfde jaar is echter door de leverancier bekend gemaakt dat de toekomst van dit systeem beperkt houdbaar is dan wel beperkt zal worden doorontwikkeld. Deze omstandigheid heeft ons geconfronteerd met een risico voor de kwaliteit en beschikbaarheid van onze informatie.</p>	<p>Om het risico m.b.t. onze informatievoorziening en de kosten van een tweede implementatie te beperken, zijn en zullen verschillende maatregelen worden ondernomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met de leverancier van het huidige primaire systeem hebben wij afspraken gemaakt om de overgang naar het nieuwe systeem procedureel en financieel mogelijk te maken; - bij de selectie van het nieuwe pakket kiezen wij voor een leverancier die heeft bewezen voor veel corporaties een goed werkend primair systeem te kunnen leveren; - bij de selectie en implementatie maken wij gebruik van een adviesbureau met ruime ervaring in dit werkgebied; - gezien het afbreukrisico heeft dit project een hoge prioriteit binnen de organisatie; - wij richten een stuurgroep op om de voortgang te monitoren en interventies te plegen indien nodig; - wij vragen de accountant om tijdens de volgende interim controle nadrukkelijk de betrouwbaarheid van de data te controleren.

Risicobereidheid

Kennemer Wonen is in de basis wars van risico's. Beleids- of investeringsvoorstellen zijn voorzien van een deugdelijke financiële onderbouwing, inclusief risicoparagraaf.

Omvangrijke risicovolle bouwprogramma's worden niet aangegaan. Anderzijds hoort het nemen van verantwoorde risico's bij een gezonde organisatie die actief inspeelt op toekomstige veranderingen. Het onderbouwd afboeken van ontwikkelkosten of het uitvoeren van een pilot met een mogelijk verlies beschouwen wij tot de reguliere bedrijfsvoering.

Voorwaarde is wel dat de financiële normen qua liquiditeit en solvabiliteit niet worden aangetast en dat wij vooraf inzicht hebben op de consequenties van een mogelijk risico c.q. te nemen initiatief. Deze risico's zijn echter niet altijd financieel van aard, maar kunnen ook betrekking hebben op ons imago.

Risico's impact & effecten

Jaarlijks wordt in de begroting van Kennemer Wonen de liquiditeit en de solvabiliteit van de organisatie beoordeeld. Doordat wij de liquiditeit en solvabiliteit meerjarig beoordelen krijgen wij een beeld van de impact van ons nieuwe beleid en wettelijke vereisten.

In de begroting voor 2018 is zichtbaar gemaakt dat Kennemer Wonen, zowel voor het commerciële als voor het sociale vastgoed, over meerdere jaren ruim voldoet aan het normenkader zoals de Aw en het WSW dat hanteren.

Om nog meer zekerheid te krijgen over het weerstandsvermogen ten aanzien van potentiële materiële risico's, hebben wij van vier alternatieve scenario's de ontwikkeling van de liquiditeit en solvabiliteit doorgerekend. Wij hebben de impact van de volgende risico's doorgerekend:

- *Scenario 1: Hogere verhuurderheffing en/of bijdrage aan betaalbaarheid*
- *Scenario 2: Laag inflatie scenario*
- *Scenario 3: Extra Investerings duurzaamheid (CO₂-neutrale woningvoorraad)*
- *Scenario 4: Een combinatie van 1, 2, 3*

Het financiële effect van deze risico's is duidelijk zichtbaar op de ontwikkeling van de ratio's. In scenario 4 waar verschillende scenario's zijn gecombineerd, daalt de liquiditeit onder de interne norm, maar blijft boven de norm van het Aw. Tevens is vastgesteld dat er ruimte is om tegenvallers te kunnen opvangen.

Door de invoering van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, *lijkt* de vermogenspositie van Kennemer Wonen nog sterker dan voorheen. Mogelijk risico voor de lange termijn vormt de negatieve ontwikkeling van de Loan to Value (LTV) bij de toepassing van de verschillende scenario's. De LTV geeft de verhouding aan tussen de aangetrokken leningen en de waarde van het onroerend goed op basis van de bedrijfswaarde (reële kasstromen). Bij een structureel te hoge LTV zal de borging door het WSW voor de benodigde financiering worden beperkt.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen die wij treffen zijn wij ons bewust dat niet alle risico's altijd kunnen worden voorkomen. Zoals verwoord in de paragraaf over risicobereidheid is dat ook niet ons streven. Wel van belang is, dat de impact beheersbaar blijft en dat wij de beheersmaatregelen, indien wenselijk, aanpassen. Zo hebben wij in 2017 o.a. te maken gehad met:

Woonfraude

Omdat woonfraude onze beschikbaarheidsdoelstelling van woningen aantast en veelal een negatief effect heeft op de leefbaarheid in het betreffende complex, heeft dit risico in 2017 een hogere prioriteit gekregen. Het gevolg is dat in een aantal gevallen inderdaad woonfraude, veelal onderverhuur, is vastgesteld.

Datalek

In 2017 hebben zich twee kleine datalekken voorgedaan. In beide gevallen was het melden van de datalekken bij de Autoriteit Persoonsgegevens niet nodig. Het betrof namelijk niet het lekken van gegevens van gevoelige aard of een grote kans op ernstige nadelige gevolgen

voor betrokkenen. In beide gevallen zijn maatregelen genomen om herhaling te voorkomen en zijn de betrokkenen door Kennemer Wonen op de hoogte gesteld.

Stopzetten investeringsproject

In 2008 heeft Kennemer Wonen, in afstemming met de toenmalige gemeente Schermer, een locatie aangekocht in Stompvoren met de intentie daar in samenwerking met stichting de Waerden een zorgboerderij, zorgappartementen en sociale huurappartementen te realiseren. Na veelvuldig overleg met diverse partijen hebben wij moeten vaststellen dat op dit moment verdere ontwikkeling van deze locatie niet zinvol en te risicovol is. Het grootste deel van de gemaakte ontwikkelkosten zijn in eerdere jaren reeds voorzien.

Doordat de schade van deze voorvallen niet materieel is ten opzichte van de totale financiële positie en strategische doelen, zijn de financiële continuïteit en uitvoering van de strategie gewaarborgd.

9. JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In verhouding tot voorgaande jaren, met een reorganisatie en kort daarna de invoering van de nieuwe Woningwet, was 2017 op het eerste gezicht een jaar met minder dominante onderwerpen. Toch zijn er vanuit de toezichthoudende of adviserende rol van de Raad van Commissarissen (RvC) verschillende relevante onderwerpen met de directeur-bestuurder besproken.

“De zorgvraag verandert, technologische vernieuwingen dienen zich aan en verduurzaming vereist extra aandacht.”

In het kader van de langetermijnstrategie voor CO₂-neutrale woningen hebben wij geadviseerd om een brede visie te hanteren voor het verder verduurzamen van de woningen. De ontwikkeling van de techniek gaat snel en een keuze voor bijvoorbeeld één systematiek kan dan tot beperkingen leiden.

Bij de bespreking en goedkeuring van het nieuwe strategisch plan, “*Kennemer Wonen, De Thuisgever*”, hebben wij aandacht gevraagd voor een goede balans tussen het gewenste imago en de identiteit van Kennemer Wonen. Een strategie komt immers echt tot leven als alle medewerkers het in de praktijk uitdragen.

In 2017 is tevens gesproken over het verbeteren van de digitale dienstverlening. Door het bieden van incentives, een extra voordeel voor de huurders, zal het gebruik van digitale kanalen toenemen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor het helpen van huurders die meer zorg en aandacht nodig hebben.

Daarnaast heeft medio 2017 de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie gehouden bij Kennemer Wonen. Ook daarover leest u meer in dit hoofdstuk.

Visie & kaders

Bij de vervulling van onze taak richten wij ons op de belangen van de (toekomstige) huurders en stakeholders en zien wij kritisch toe of de organisatie effectief en efficiënt presteert, in goede afstemming met de gemeenten, huurdersorganisaties en andere partners. De eisen die aan de organisatie worden gesteld zijn hoog. De samenleving en de overheid zijn kritische partners als het gaat om het beoordelen van de prestaties van de organisatie.

“Toezicht & Vertrouwen in balans.”

Om adequaat toezicht te houden staan wij open voor signalen van diverse in- en externe stakeholders. Naast het houden van toezicht vervult de RvC de rol van klankbord voor het bestuur voor gedachtewisseling en inspiratie over de koers van de organisatie.

Sleutelwoorden bij deze verschillende taken zijn: op afstand betrokken, positief kritisch en met oog voor normen én cultuur.

Bij de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Het interne toezichtkader is door Kennemer Wonen zelf opgesteld.

Dit geheel van afspraken is voor het bestuur de leidraad om te besturen en voor de RvC bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de

beheersing van Kennemer Wonen. Specifiek uitgangspunt voor onze RvC is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële afspraken en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Toezichtkader

In 2017 heeft de RvC een integraal toezichtkader laten samenstellen. In dit document zijn de interne en externe afspraken en regels op een praktische wijze samengebracht. Dit document biedt een overzicht van de meest relevante aandachtspunten waarmee de RvC haar functie van toezichthouder bij Kennemer Wonen gestructureerd kan uitoefenen.

Hieronder worden de belangrijkste documenten van dit integrale toezichtkader benoemd.



Extern toezichtkader

Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
Wet normering topinkomens (WNT)
Governancecode Woningcorporaties
Beleid en kaders WSW
Beleid en kaders Aw
Beleid en kaders VTW

Intern toezichtkader

Statuten
Reglementen RvC en commissies
Bestuursreglement
Profielchets RvC
Strategisch plan, Kennemer Wonen, De Thuisgever
Portefeuillestrategie 2017-2027
Begroting, meerjarenraming en Jaarrekening
Integraal Risicomanagement
Reglement financieel beleid en beheer
Investeringsstatuut
Treasury en beleggingsstatuut
Integriteitscode en Klokkenluidersregeling

Nadat in 2016 de statuten en de verschillende reglementen zijn aangepast naar aanleiding van de nieuwe Woningwet, heeft de RvC in 2017 goedkeuring gegeven aan het geactualiseerde strategisch plan en het investeringsstatuut. In de paragraaf over Inhoudelijk Toezicht wordt daar nader op ingegaan.

Toepassing Governancecode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De code geldt voor leden van Aedes en voor leden van de VTW en is niet vrijblijvend.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Bestuur en RvC:

- hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- zijn geschikt voor hun taak;
- gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Binnen Kennemer Wonen worden deze principes nageleefd. In 2017 zijn op twee formele punten verbeteringen aangebracht. Het toezichtkader voor de RvC is in één separaat document vastgelegd en in het kader van het stakeholdermanagement zijn alle stakeholders benoemd en op de website geplaatst.

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit én governance. Vanuit deze verantwoordelijkheid heeft de Aw medio 2017 een governance inspectie gehouden bij Kennemer Wonen. Naast bureauonderzoek is er afzonderlijk overleg geweest met de RvC en met de directeur-bestuurder en business controller. De Aw heeft kunnen vaststellen dat de informatievoorziening zeer breed 'en uitgebreid is en dat er nadrukkelijk aandacht is voor risicobeheersing. Samenvattend heeft de Aw gesteld dat de RvC een constructieve, open, maar ook kritische relatie met de directeur-bestuurder onderhoudt. De RvC is zich daarbij bewust van de noodzakelijke afstand tussen bestuur en RvC, waarbij in de optiek van de Aw de interne discussie binnen de RvC meer gevoerd zou mogen worden. In deze laatste opmerking herkent de RvC zich niet direct. Desondanks nemen wij de opmerking ter harte en zijn wij alert op dit punt.

Inhoudelijk toezicht

Toezicht op strategie

De RvC bewaakt onder meer het strategisch plan en de portefeuillestrategie van Kennemer Wonen. De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt uitgevoerd. In 2017 heeft de directeur-bestuurder een nieuw strategisch plan opgesteld; *“Kennemer Wonen, De Thuisgever”*. De RvC is daar op twee momenten bij betrokken geweest. Vooraf zijn de uitgangspunten besproken en zijn verschillende scenario's in een workshop met elkaar gedeeld. Hierbij heeft de RvC o.a. gevraagd om aandacht te besteden aan de actualiteit rondom Wonen, Welzijn en Zorg. Eind 2017 heeft de RvC goedkeuring aan het vernieuwde strategisch plan gegeven. Met de in het plan opgenomen thema's over Wijkbeheer, Dienstverlening en Samenwerking is in ruime mate rekening gehouden met de actualiteit.

Met de andere drie thema's Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Duurzaamheid ligt er een goede koers, die zowel past bij Kennemer Wonen als bij de externe ontwikkelingen.

Om tot een optimale uitvoering te komen heeft de RvC geadviseerd om:

- bij gemeenten en ontwikkelaars blijvend aandacht te vragen voor de ontwikkeling van woningen voor de middeninkomens, zodat de doorstroming maximaal wordt bevorderd;
- de invulling van het strategisch plan in nauwe samenwerking te laten plaatsvinden met de stakeholders;
- aandacht te besteden aan een goede balans tussen het gewenste Imago en de werkelijke Identiteit die het bestuur en de medewerkers in hun dagelijks handelen laten zien.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar. Deze geeft de RvC informatie over de verwachte kosten & opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als de jaren daarna. Naast financiën bevat de begroting informatie over de operationele prestaties. In november 2017 heeft de RvC de begroting 2018 goedgekeurd, waarbij de post onvoorzien is verruimd, zodat de directeur-bestuurder meer flexibiliteit heeft om in de bedrijfsvoering te kunnen bijsturen.

Verder is er extra aandacht gevraagd voor de verdere digitalisering van de dienstverlening en de beperking van de ratio 'loan to value' op de lange termijn. Deze beperking kan mogelijk gaan knellen met de ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningportefeuille te hebben. Aanbevolen is om voor de CO₂-opgave niet alleen een technische routekaart op te stellen, maar ook een financiële.



Over de uitvoering van de begroting 2017 is de RvC geïnformeerd op basis van de 4-maandsrapportage. Ook in deze rapportages komen zowel financiële als niet-financiële onderwerpen aan bod. Zo heeft de RvC bijvoorbeeld voor de overschrijding van het duurzaamheidsbudget om een nadere onderbouwing gevraagd en zijn de risico's van het versneld vervangen van het primaire ICT-systeem meerdere malen besproken. De RvC heeft hierbij gevraagd naar de beheersmaatregelen die de continuïteit van de (digitale) bedrijfsvoering moeten waarborgen.

In 2017 heeft de RvC de jaarrekening en het bestuursverslag 2016 van Kennemer Wonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2016 vastgesteld. Tijdens het overleg is onder andere gesproken over de stelselwijzing en is vastgesteld dat Kennemer Wonen een gezonde financiële positie inneemt. De RvC heeft het bestuur aangeraden om in de communicatie te benadrukken dat mede door deze financiële positie Kennemer Wonen in staat is zorg te dragen voor betaalbare woningen en om extra woningen bij te bouwen.

Wettelijk gezien moet de RvC goedkeuring geven aan investeringen groter dan € 3 miljoen. Voor de beoordeling van deze investeringen maakt de RvC gebruik van een investeringsstatuut. In dit statuut worden niet alleen eisen gesteld aan het financiële rendement, maar ook aan het maatschappelijke rendement en de risico's.

In 2017 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen:

- Haalbaarheid Noordergeestkerk in Heiloo
- Haalbaarheid nieuw kantoor in Heiloo
- Haalbaarheid Duin & Bosch in Castricum
- Haalbaarheid De Witstraat in Uitgeest
- Definitief Ontwerp (aankoop) Zusters Ursulinen in Bergen
- Definitief Ontwerp (aankoop) Duc van Tol in Castricum
- Definitief Ontwerp (renovatie) Rijnstraat in Alkmaar

Bij het investeringsbesluit voor het nieuwe kantoor heeft de RvC met de bestuurder gesproken over de hoogte van de investering in relatie tot de ambitie van verduurzaming. Centraal stond de vraag 'mag verduurzaming extra geld kosten?'. Om het belang van dit belangrijke thema te onderstrepen en dit belang ook zichtbaar te maken in de regio en voor de samenwerkingspartners, is geadviseerd om het gebouw extra te verduurzamen.

Daarnaast heeft de RvC goedkeuring gegeven aan:

- Geactualiseerd Investeringsstatuut
- Geactualiseerd Treasury jaarplan
- Geactualiseerd Treasury- en beleggingsstatuut
- Geactualiseerd Reglement financieel beleid en beheer
- Definitief scheidingsvoorstel sociaal en commercieel vastgoed
- Liquidatie van Duinstee Vastgoed BV en BV Woningbezit Heiloo

In 2015 heeft de RvC opdracht gegeven om de risico's van de gehele projectenportefeuille in beeld te brengen. Bij de bespreking van het auditrapport is destijds de afspraak gemaakt om circa 2 jaar later de voortgang van de verbeterpunten te bespreken. Deze review heeft in 2017 plaatsgevonden, waarbij de RvC heeft kunnen vaststellen dat nagenoeg alle aanbevelingen zijn opgevolgd.

Managementletter

De accountant Baker Tilly Berk heeft de Managementletter over 2016 begin 2017 uitgebracht. De Managementletter over 2017 wordt in 2018 besproken. Tijdens de bespreking met directeur-bestuurder heeft de RvC aandacht gevraagd voor het risico om niet te voldoen aan de criteria van passend toewijzen en voor het verbeteren van de kwaliteit van de basisgegevens die noodzakelijk zijn voor een goede berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De RvC heeft tevens onderzocht in welke mate de organisatie opvolging geeft aan de adviezen van de accountant. De accountant heeft hierin bevestigd dat dit op een constructieve wijze plaatsvindt.

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de RvC. In 2017 bestond de commissie uit de volgende drie leden:

- S.J. Koning (voorzitter)
- S. Pauw
- M. Pennink

De commissie wordt bijgestaan door de business controller. De directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de accountant waren meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten.

De controle over verslagjaar 2016 was het eerste controlejaar dat door Baker Tilly Berk bij Kennemer Wonen werd uitgevoerd. Dit was voor de RvC aanleiding om het jaarlijkse overleg met de accountant buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder niet in de Auditcommissie, maar in vergadering van de RvC te laten plaatsvinden. In deze bespreking zijn geen bijzondere risico's of governance aspecten benoemd.

De commissie is in 2017 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. Over de volgende onderwerpen is door de commissie schriftelijk advies uitgebracht, waarna alle onderwerpen in de voltallige raad zijn besproken:

- 4-Maandsrapportages
- Borgingsplafond WSW
- Risicobeoordeling WSW
- Investeringsstatuut
- Financieringsstrategie
- Bestuursverslag en jaarrekeningen Kennemer Wonen 2016
- Accountantsrapport & Managementletter 2016 Baker Tilly Berk
- Assurancerapport 2016 Baker Tilly Berk
- Treasury jaarplan 2017
- Controleplan 2017 Baker Tilly Berk
- Begroting 2018 en meerjarenbegroting

De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Vanuit de adviesrol heeft de commissie o.a. de volgende attentiepunten benoemd:

- het versterken van de beheersmaatregelen om de digitale continuïteit te waarborgen;
- het zichtbaar maken van de afboeking van historische kosten in de fasedocumenten;
- het benutten van de prestatieafspraken om de garantstelling door de verschillende gemeenten bij de aangegane leningen te verbeteren.

Tijdens een evaluatie is in 2017 binnen de RvC afgesproken dat de Auditcommissie bij de bespreking van bijvoorbeeld de managementrapportage zich meer toelegt op de aspecten van financiën, bedrijfsvoering en risico's en minder op de volkshuisvestelijke onderwerpen. De RvC vindt het van belang dat dit laatste onderwerp in de voltallige raad de aandacht krijgt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Kennemer Wonen zijn vastgelegd in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare, duurzame en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke verandering van het huidige bezit nodig is. De RvC houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement.

“Gemeenten, Huurdersorganisaties en Kennemer Wonen bepalen
gezamenlijk het succes van de prestatieafspraken.”

Meer specifiek is in 2017 gesproken over de schaarste aan bouwgrond. Binnen een aantal gemeenten bestaat het risico dat de bouwopgave voor sociale woningen, zoals deze is benoemd in de prestatieafspraken, in het gedrang komt. Als RvC staan wij achter het standpunt van het bestuur dat deze schaarste niet alleen een probleem is van Kennemer Wonen.

De Woonvisies van de gemeenten zijn daarin medebepalend. Zeker als daarbij in ogeschouw wordt genomen dat gemeenten de plicht hebben om vergunninghouders passende woonruimte aan te bieden. En dat zij daarvoor een zeer groot beroep doen op de woningen van Kennemer Wonen.

Omdat dit een breed maatschappelijk onderwerp is, heeft de RvC dit samen met het bestuur in de regio kenbaar gemaakt.

Naast voorgaande punten heeft de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- Huurbeleid 2017
- Concept jaarplan (bod) aan gemeenten en huurdersorganisaties
- Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- Kaderreglement bij sloop en renovatie
- Kwaliteit van dienstverlening (leefbaarheid, uitstroom intramurale zorg)
- Uitbesteding van het dagelijks onderhoud

Klachten

De RvC heeft eind 2017 het jaarverslag 2016 van de Regionale Klachtencommissie besproken. Hierbij is onder andere gevraagd naar de leerpunten voor de organisatie. Het bestuur heeft aangegeven dat de aard van bepaalde klachten, achteraf gezien, intern opgelost had moeten worden. Om dit te bereiken is onder andere afgesproken in voorkomende gevallen meer tijd te nemen voor het mutatieproces.

Tevens heeft het bestuur de RvC geïnformeerd over het feit dat de leden van de Regionale Klachtencommissie hun functie vacant hebben gesteld. De commissie is van mening dat de aangesloten woningcorporaties onvoldoende invulling geven aan het reglement. De aangesloten woningcorporaties herkennen zich echter niet hierin. Om opnieuw invulling te geven aan deze taak is advies ingewonnen bij de Woonbond en wordt tevens rekening gehouden met de landelijke ontwikkelingen op dit gebied.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De maatschappelijke doelen van Kennemer Wonen komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de RvC door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de RvC zelf heeft met de huurderskoepel.

In 2017 heeft de directeur-bestuurder meerdere malen de RvC geïnformeerd over het niet in alle opzichten goed functioneren van twee van de zes huurdersorganisaties. Ondanks verschillende verbetervoorstellen, aanpassing in overlegstructuur en overleg met de Woonbond heeft dit niet geleid tot het gewenste resultaat. Omdat mede het vertrouwen c.q. de integriteit is geschaad, heeft de RvC geadviseerd om de samenwerkingsovereenkomsten te beëindigen.

In november 2017 heeft de RvC overleg gehad met de huurderskoepel. In de vergadering is toen onder andere gesproken over:

- Rooster van aftreden van de RvC
- Veranderende rol van de huurdersorganisaties n.a.v. de Woningwet
- Rendement van de woningen
- Participatiebeleid

“Wat als we eens over onze eigen 'schutting' heen kijken?”

In 2018 wordt door de directeur-bestuurder voor de stakeholders van Kennemer Wonen een regionale inspiratiebijeenkomst georganiseerd. In toenemende mate krijgt de organisatie te maken met mensen die met ondersteuning zelfstandig in de wijk wonen. Om op deze trend goed voorbereid te zijn, is het van belang dat Kennemer Wonen de samenwerking opzoekt met gemeenten en zorgpartijen. Wat kunnen we voor elkaar betekenen? Kunnen we iets anders doen?

De RvC heeft de afgelopen periode het belang van deze bijeenkomst onderstreept.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Kennemer Wonen is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De RvC beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Zo heeft de RvC bij de bespreking van het uitbesteden van het dagelijks onderhoud aangeraden om de klanttevredenheid als primair uitgangspunt te hanteren. En is bij de duurzaamheidsopgave opgemerkt dat nog onbekend is welke techniek de komende periode dominant zal worden. In het bijzonder is opgemerkt dat de spanning op de woningmarkt in de regio Amsterdam tot een grote vraag leidt aan bouwlocaties en (goedkope) koopwoningen. De overloop uit Amsterdam is merkbaar in bijvoorbeeld de gemeenten Castricum en Uitgeest.

Toezicht op verbindingen

In 2017 zijn, na goedkeuring van de RvC, Duinstee Vastgoed BV en BV Woningbezit Heiloo geliquideerd. Beide BV's hebben al enkele jaren geen functie meer, maar zijn bewust niet eerder geliquideerd omdat ze mogelijk konden worden gebruikt om een eventuele juridische scheiding in het kader van de Woningwet mogelijk te maken. Nu Kennemer Wonen besloten heeft om te kiezen voor een administratieve scheiding is het aanhouden van de BV's niet meer van belang.

Kennemer Wonen heeft inmiddels geen zogenaamde nevenstructuur meer, met uitzondering van de deelname aan de stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland en de verschillende Verenigingen van Eigenaren (VvE). Ten aanzien van de VvE's heeft de RvC, naar aanleiding van gewijzigde wetgeving, het bestuur geadviseerd om de omvang van de onderhoudsvoorzieningen te controleren.

Oprachtgeverschap externe accountant

In 2016 heeft de RvC besloten accountantsorganisatie Baker Tilly Berk de opdracht te geven om de komende vier jaar de jaarrekening te controleren. Naast de bespreking van inhoudelijke adviezen en opmerkingen van de accountant vindt de RvC het minstens zo belangrijk om aandacht te besteden aan de samenwerking met Kennemer Wonen. Zo is in 2017 gesproken over de achtergrond van het in rekening gebrachte meerwerk en heeft de RvC aan het bestuur gevraagd om de wederzijdse verwachtingen tussen beide organisatie vooraf goed af te stemmen.

Werkgeversrol & verantwoording beloning

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De commissie bestond in 2017 uit de volgende leden van de RvC:

- P.M. Huisman (voorzitter)
- G. Erents

De adviescommissie van de RvC voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en doet salarisvoorstellen.

Het functioneren van de heer Tromp als directeur-bestuurder van Kennemer Wonen heeft de raad positief gewaardeerd. Besloten is om dit tot uitdrukking te laten komen in een stijging van de verdiensten. Voor de mate waarin deze stijging plaatsvindt, heeft de RvC aansluiting gezocht bij de loonontwikkeling zoals deze wordt toegepast bij de Wet normering topinkomens (WNT). Voor 2018 geldt een stijging van 3,1%.

De hoofdlijnen van de rechtspositie en verdiensten van de directeur-bestuurder zijn niet gewijzigd en luiden als volgt:

- De bestuurdersovereenkomst kent een periode van 4 jaar;
- De Wet normering topinkomens is leidend bij de bezoldiging;

- Er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling;
- Er is alleen sprake van een vaste beloning;
- De reguliere pensioenopbouw is op basis van de CAO woningcorporaties;
- Sinds 2015 ontvangt de directeur-bestuurder een aanvulling op zijn pensioen;
- De organisatie stelt een passende auto van de zaak beschikbaar.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Met de versterkte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum.

Wet normering topinkomens

Sinds 1 januari 2013 geldt de Wet normering topinkomens. Er geldt onder andere dat de beloningen, belaste onkostenvergoedingen en pensioenvoorzieningen voor de directeur-bestuurder zijn genormeerd. De maximale WNT-norm in 2017 voor de directeur-bestuurder is € 170.000.

Verder geldt op basis van de WNT dat:

- topfunctionarissen openbaar moeten maken wat zij verdienen;
- een eventuele ontslagvergoeding gemaximeerd is op € 75.000.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is lager dan de WNT-norm en ook de andere bepalingen zijn, voor zover van toepassing, nageleefd.

Bezoldiging 2017 directeur-bestuurder

Naam	H.J. Tromp	
Beloning	€	146.936
Belastbare onkostenvergoedingen	€	-
Beloningen op termijn	€	20.561
Totaal	€	167.497
WNT-norm	€	170.000
Duur dienstverband 2017	1 jan. - 31 dec.	
Omvang dienstverband	Voltijds	

Bezoldiging 2016 directeur-bestuurder

Naam	H.J. Tromp	
Beloning	€	144.639
Belaste onkostenvergoedingen	€	-
Voorziening pensioen	€	20.152
Totaal	€	164.791
WNT-norm	€	168.000
Duur dienstverband 2016	1 jan. - 31 dec.	
Omvang dienstverband	Volijds	

Permanente educatie

Vanaf 1 januari 2015 zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. In onderstaande tabel staan de behaalde PE-punten van de directeur-bestuurder over 2015, 2016 en 2017. Het totaal van 53 behaalde punten is lager dan de norm van 108 punten. Het niet voldoen aan de norm houdt direct verband met een lange ziekteperiode van de directeur-bestuurder. Gezien deze situatie heeft de directeur-bestuurder, na overleg met de RvC, dispensatie aangevraagd bij het bestuur van Aedes; de vereniging van woningcorporaties. De directeur-bestuurder heeft aan de RvC een plan overlegd waaruit blijkt dat in 2018 de PE tekorten worden weggewerkt.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	H.J.Tromp
Aantal PE-punten 2017	12
Aantal PE-punten 2016	30
Aantal PE-punten 2015	11
Totaal	53
Norm 2017 (totaal 3 jaar)	108

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Het hebben van een regeling alleen is echter niet voldoende. Het gaat ook, of juist om de wijze waarop hier in de praktijk invulling aan wordt gegeven.

In 2017 heeft de RvC de business controller verzocht om een audittrail te houden naar een verkooptransactie waarbij er sprake van zou kunnen zijn van ongewenste belangenverstremgeling. Vastgesteld is dat dit niet het geval is geweest en dat er voorzorgsmaatregelen zijn getroffen om belangenverstremgeling zowel in werkelijkheid als in schijn tegen te gaan.

Vanuit de governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties heeft de RvC het advies ontvangen om de aandacht voor integriteit meer zichtbaar te maken.

Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielchetsen

De RvC hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. In 2017 is de profielchets het uitgangspunt geweest voor de voorbereiding op de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen in 2018.

Vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn ontstaan in 2018 twee vacatures. In de profielchets is met name het maatschappelijke aandachtsgebied geactualiseerd door de inhoud te verbreden en de positie van de huurders expliciet te benoemen.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volledige profielchets is te raadplegen op de website.

Benoeming

In 2017 zijn er geen benoemingen of herbenoemingen geweest. Wel heeft de RvC besloten dat de heer Koning met ingang van medio 2018 de functie van voorzitter zal overnemen. Dit vanwege het aanstaande vertrek van de huidige voorzitter. De functie van voorzitter van de Auditcommissie wordt overgenomen door één van de te werven nieuwe commissarissen.

De procedure voor de werving en selectie van twee commissarissen is opgestart in 2017 en wordt afgerond in 2018. De RvC wordt hierbij ondersteund door een externe adviseur, waarbij rekening wordt gehouden met de formele vereisten zoals het openbaar maken van de vacatures, de adviesfunctie van de OR en de mogelijkheid tot voordracht van een commissaris door de huurdersorganisaties.

Rooster van aftreden & samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal vier jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In het volgende overzicht is de samenstelling van de raad opgenomen. Voor de heer Erents en mevrouw Pauw eindigt medio 2018, na twee termijnen, de functie van commissaris.

Omdat 5 van de 6 leden van de RvC in hun tweede termijn zitten, heeft de Autoriteit woningcorporaties aanbevolen om meer spreiding aan te brengen in het rooster van aftreden. Bij aanstaande vacatures zal daar, waar mogelijk, rekening mee worden gehouden.

Samenstelling Raad van Commissarissen in 2017

Naam	Functie	Geboorte- jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
G. Erents (m)	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie Niet herbenoembaar	1950	Jan. 2011	Juli 2018	2e
S. Pauw (v)	Lid RvC Lid Auditcommissie Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1966	Jan. 2011	Juli 2018	2e
M. Pennink (m)	Lid RvC Lid Auditcommissie Niet herbenoembaar	1954	Jan. 2012	Juli 2019	2e
S.J. Koning (m)	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie Niet herbenoembaar	1956	Juli 2012	Juli 2020	2e
F. Verkerk (m)	Lid RvC Niet herbenoembaar	1967	Juli 2012	Juli 2020	2e
P.M. Huisman (V)	Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Herbenoembaar	1954	Juli 2016	Juli 2020	1e

De bestuurlijke achtergronden van de zittende leden van de RvC zijn:

G. Erents RA voorzitter RvC

- Zelfstandig adviseur, handelend onder de naam Orka-Advies

Relevante nevenfuncties:

- Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Stichting Havensteder
- Lid Raad van Commissarissen Domesta
- Lid Raad van Commissarissen Herstructureringsmaatschappij Overijssel NV
- Lid College van Deskundigen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland

S. Pauw lid RvC

Zelfstandig adviseur voor maatschappelijke organisaties, onder de naam Pava Consult

Relevante nevenfuncties:

- Bestuurssecretaris en programmamanager samenvoeging a.i. bij Partners voor Jeugd
- Manager bedrijfsvoering bij Stichting De Wilde Vaart
- Voorzitter Raad van Toezicht High-Care Hospice Alkmaar en 't Huis Lioba, Stichting Exploitatie Hospice Alkmaar
- Voorzitter bestuur Stichting De Oversteek
- Directeur-bestuurder Rederij Perspectief BV

S.J. Koning vicevoorzitter RvC

Directeur Koning Business Solutions BV

Relevante nevenfuncties:

- Bestuursadviseur bij drie accountantsorganisaties
- Lid Raad van Commissarissen Rijswijk Wonen

M. Pennink lid RvC

Directeur Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord

Relevante nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht AOC Clusius
- Voorzitter Raad van Toezicht ROC Kop van Noord-Holland
- Lid Raad van Toezicht ISOB
- Voorzitter Raad van Toezicht GGZ Noord-Holland-Noord
- Voorzitter Raad van Toezicht Karavaan

F. Verkerk lid RvC

Chief Digital Officer ABN AMRO Bank N.V.

Relevante nevenfuncties:

- Lid Raad van Advies MoneYou B.V.
- Voorzitter investment committee Digital Impact Fund ABN AMRO

P.M. Huisman lid RvC

Zelfstandig adviseur / directeur Dantzig Management

Relevante nevenfuncties:

- Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Woonstichting Centrada
- Voorzitter Raad van Toezicht Atlascollege Hoorn
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Onderwijshuisvesting Hoorn
- Voorzitter Algemeen Bestuur Hoornse Ondernemers Compagnie (tot juli 2017)
- Lid van de Hoornse Ondernemers Federatie, Algemeen Bestuur Westfriese Bedrijven Groep (tot juli 2017)
- Voorzitter bestuur Cinema Oostereiland

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Kennemer Wonen zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappingsen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Kennemer Wonen of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.



Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2017 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de RvC voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Kennemer Wonen heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Kennemer Wonen. Op intranet hebben alle leden van de RvC zich persoonlijk voorgesteld.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Kennemer Wonen. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional. In 2017 is extra aandacht besteed aan en informatie ingewonnen over de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem. De RvC hecht eraan om door het jaar heen verschillende contactmomenten te hebben met de MT-leden, door hen uit te nodigen in de diverse overleggen en hen te ontmoeten tijdens themadagen, excursies en relatie evenementen.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties, dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2017 heeft dit zich niet voorgedaan.

Excursiedagen

De RvC bezoekt met enige regelmaat het werkgebied van Kennemer Wonen. Soms wordt een nieuwbouwlocatie bezocht, maar er is ook aandacht voor het bestaande bezit. In 2017 heeft RvC met name complexen in de gemeenten Uitgeest en Castricum bezocht. De persoonlijke contacten met de bewoners en medewerkers van Kennemer Wonen maken deze dagen extra waardevol.

Permanente educatie

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft in een reglement vastgelegd wat de criteria zijn voor Permanente Educatie voor commissarissen. Iedere commissaris diende in de jaren 2015 en 2016 tezamen, minimaal 10 studie-uren en daarmee PE-punten te behalen. Voor 2017 geldt een norm van 5 PE-punten.

In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle commissarissen hebben voldaan aan de minimale norm.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	G. Erents	S. Pauw	M. Pennink	F. Verkerk	S.J. Koning	P.M. Huisman
Aantal PE-punten 2017	44	8	6	6	27	15
Aantal PE-punten 2016	37	6	2	4	9	12
Aantal PE-punten 2015	48	8	10	6	4	18
Totaal	129	22	18	16	40	45
Norm 2017	5	5	5	5	5	5

Zelfevaluatie

Eind 2017 heeft de RvC, net als in 2016, onder externe begeleiding een zelfevaluatie gehouden. Er is teruggekeken naar de bereikte resultaten, maar er is vooruit gekeken vanwege het aanstaande vertrek van twee commissarissen. Afgesproken is dit laatste punt aan te grijpen om de bestaande werkwijze binnen de RvC en met de bestuurder nader te evalueren. Zo is bijvoorbeeld het idee geopperd van een commissie Wonen.

Het comfort over het functioneren van de organisatie is toegenomen en de zichtbaarheid van de organisatie is vergroot. Toch blijft een bepaalde alertheid geboden vanwege de veranderingen die de komende jaren zich nog gaan voordoen.

Alle leden vinden de RvC als team goed op elkaar ingespeeld met een gevarieerde deskundigheid. Aandachtspunt voor de komende periode is het vergroten van het kennisgebied over duurzaamheid en het opvangen van de kennis en het brede netwerk van de vertrekkende voorzitter.

Beloning

De RvC heeft in 2016, in samenspraak met de directeur-bestuurder, besloten om de beloning van alle commissarissen aan te passen. Voor de jaren 2017 en 2018 is besloten om die van de leden te verhogen met € 658 en van de voorzitter met € 1.735. De genoemde verhoging geldt per jaar. De verhoging is een gevolg van de zwaardere belasting en de zwaardere eisen die de minister aan de functie van toezichthouder heeft verbonden in de nieuwe Woningwet. In 2017 is dit besluit nogmaals door de RvC beoordeeld en bekrachtigd.

Wet normering topinkomens (WNT)

De Wet normering topinkomens is niet alleen van toepassing op de directeur-bestuurder, maar geldt ook voor de commissarissen. De maximale WNT-norm van de directeur-bestuurder van € 170.000 is hierbij het uitgangspunt. In de wet is vastgelegd dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan bezoldiging mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. Hiermee bedragen de WNT-normen in 2017 € 17.500 respectievelijk € 25.500. De bezoldiging van alle commissarissen blijft ruim onder de gestelde WNT-normen.

Bezoldiging 2017 Raad van Commissarissen

Naam	W.J. Schotten	G. Erents	S. Pauw	M. Pennink	F. Verkerk	S.J. Koning	P.M. Huisman
Beloning	€ -	€ 17.150	€ 11.933	€ 11.933	€ 11.933	€ 11.933	€ 11.933
Belastbare onkosten	€ -	€ -	€ 79	€ -	€ -	€ 121	€ 138
Beloningen op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -	€ 17.150	€ 12.012	€ 11.933	€ 11.933	€ 12.054	€ 12.071
WNT-norm	€ -	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
VTW-norm	€ -	€ 19.635	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090
Functie	geen	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris	commissaris (vicevoorzitter)	commissaris
Duur dienstverband	-	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.
Omvang dienstverband	-	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald

Beroepsregel VTW

In de algemene ledenvergadering van de VTW is een bindende beroepsregel vastgesteld. Deze regeling houdt een substantiële matiging in van de bezoldiging van toezichthouders. De leden van de VTW zijn verplicht om zich aan de beroepsregel te houden. In plaats van de 10% en 15% van de bezoldiging van de directeur-bestuurder conform de WNT mag de bezoldiging van de commissarissen vanuit de VTW niet meer bedragen dan circa 7,7% en 11,5%. De maximale bezoldiging voor een commissaris van Kennemer Wonen bedraagt in 2017 € 13.090 en voor de voorzitter geldt een normbedrag van € 19.635. De toegekende bezoldiging aan alle commissarissen blijft ook onder de geldende VTW-normen.

Bezoldiging 2016 Raad van Commissarissen

Naam	W.J. Schotten	G. Erents	S. Pauw	M. Pennink	F. Verkerk	S.J. Koning	P.M. Huisman
Beloning	€ 5.637	€ 15.415	€ 11.275	€ 11.275	€ 11.275	€ 11.275	€ 5.637
Belaste onkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 99	€ -
Voorziening pensioen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 5.637	€ 15.415	€ 11.275	€ 11.275	€ 11.275	€ 11.374	€ 5.637
WNT-norm	€ 8.354	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800	€ 8.446
VTW-norm	€ 6.430	€ 19.289	€ 12.859	€ 12.859	€ 12.859	€ 12.859	€ 6.430
Functie	commissaris (vicevoorzitter)	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris	commissaris (vicevoorzitter)	commissaris
Duur dienstverband	1 jan. - 1 jul.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jul. - 31 dec.
Omvang dienstverband	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald

Vergaderingen

In 2017 kwam de RvC vier keer bijeen voor een formele vergadering. Naast deze vergaderingen waren er twee themadagen met het managementteam.

Een week voor de vergadering worden de vergaderstukken toegezonden aan de leden van de RvC. Iedere commissaris vormt in deze week een voorlopige mening over de desbetreffende onderwerpen en bepaalt zijn of haar vragen. Indien gewenst kan ieder lid van de RvC het initiatief nemen om een vooroverleg te houden. De vergadering wordt genotuleerd door de directiesecretaresse en wordt gehouden volgens een vaste indeling van de agenda.

Deze agenda bestaat uit vier vaste agendapunten:

- ter vaststelling
- ter goedkeuring
- ter bespreking
- ter informatie

De notulen worden in de eerstvolgende vergadering vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

Overleg met huurdersorganisatie

Eenmaal per jaar houdt de RvC overleg met de huurderskoepel. In 2017 is een spreker van de Woonbond uitgenodigd om dieper in te gaan op en met elkaar te discussiëren over de zwaardere rol van de huurdersvertegenwoordiging in het kader van de nieuwe Woningwet.

Overleg met de OR

In 2009 hebben de RvC en de OR afgesproken minimaal eenmaal per jaar met elkaar te overleggen in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Ook in 2017 heeft dit overleg plaatsgevonden. Centraal in dit overleg stond de ervaring van werkdruk en de verhuizing naar een nieuw kantoor in Heiloo.

Tot Slot

Dankwoord

“Nederland staat de komende tijd voor een aantal uitdagingen, waaronder de transitie naar duurzame energie, het tegengaan van eenzaamheid, het terugdringen van het aantal mensen met problematische schulden en het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen”, aldus de regeringspartijen.

Met dank voor alle volkshuisvestelijke inspanningen van het afgelopen jaar en met de kennis van het nieuwe strategisch plan hebben wij als RvC er veel vertrouwen in dat het bestuur en de medewerkers van Kennemer Wonen daar een waardevolle bijdrage aan gaan leveren.

Slotverklaring

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 19 april 2018 zijn de jaarrekening 2017 en het bestuursverslag 2017 van Kennemer Wonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen op 19 april 2018 de jaarrekening 2017 en het bestuursverslag 2017 vastgesteld.

Alkmaar, 19 april 2018

G. Erents (voorzitter)

S.J. Koning (vicevoorzitter)

S. Pauw

M. Pennink

F. Verkerk

P.M. Huisman

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Kennemer Wonen verklaart hierbij dat het jaarverslag over 2017 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten en verklaart tevens dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Alkmaar, 19 april 2018

H.J. Tromp

directeur-bestuurder

