

# Jaarstukken 2020

Woningstichting **Kennemer Wonen**

Zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen  
van Woningstichting Kennemer Wonen op 15 april 2021

De jaarstukken 2020 bestaan uit:

1. Het jaarverslag 2020 genummerd tot en met pagina 98
2. De jaarrekening 2020 genummerd tot en met pagina 72
3. De bijlagen genummerd van pagina 73 tot en met 77

# KENNEMER WONEN

## Jaarverslag 2020

Volkshuisvestingsverslag  
Bestuursverslag  
Jaarverslag RvC

# Inhoudsopgave

1	Volkshuisvestingsverslag .....	1
1.1	Voorwoord .....	1
1.2	Toelichting thema's strategie.....	5
1.3	Beschikbaarheid .....	7
1.4	Betaalbaarheid.....	16
1.5	Kwaliteit en duurzaamheid .....	21
1.6	Wijkbeheer .....	26
1.7	Samenwerking .....	32
1.8	Dienstverlening .....	36
1.9	Uitvoering reglement financieel beleid en beheer.....	38
1.10	Uitvoering andere reglementen .....	38
1.11	Overzicht verbonden ondernemingen .....	38
2	Bestuursverslag .....	39
2.1	Algemene informatie .....	39
2.2	Financiële informatie.....	42
2.3	Informatie over financiële instrumenten.....	60
2.4	Verantwoording over verstrekte collegiale financiering.....	63
2.5	Risicoparagraaf.....	64
2.6	Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde-marktwaarde .....	72
3	Verslag Raad van Commissarissen.....	75
3.1	Visie en kaders .....	75
3.2	Inhoudelijk toezicht .....	78
3.3	Werkgeversrol & verantwoording beloning .....	85
3.4	Over de Raad van Commissarissen.....	89
3.5	Tot slot.....	97

# 1 Volkshuisvestingsverslag

## 1.1 Voorwoord

### 1.1.1 Algemene beschouwing afgelopen jaar

*“Op afstand en toch nabij”*

Anderhalvemetersamenleving, raamvisite, blokjesverjaardag. Zo maar een greep uit de vele nieuwe woorden die het afgelopen jaar kenmerkten. De rode draad in al deze nieuwe woorden is het begrip “afstand”. Samen met de partners met wie wij werken hebben wij ons ingespannen om ondanks deze afstand nabij te zijn voor onze huurders. We hebben hiervoor onze werkwijzen aan moeten passen. Daarbij werd de nodige creativiteit gevraagd. Mijn dank en waardering gaan uit naar alle vakmannen en -vrouwen die (op aangepaste wijze) de woning ingingen voor onderhoud. In de eerste plaats onze eigen medewerkers die actief bleven in wijken en buurten. In het afgelopen jaar heb ik ook mogen ervaren dat onze ondernemingsraad een uitstekende gesprekspartner is. Dat was heel belangrijk in een jaar waarin we soms direct moesten besluiten of de snel veranderende omstandigheden maatwerk nodig maakten. Maar natuurlijk ben ik ook dank verschuldigd aan onze huurders die begrip hadden voor de aanpassingen in onze dienstverlening. Met trots kunnen wij zeggen dat we er juist daardoor in zijn geslaagd de meeste van onze ambities voor 2020 te realiseren. U leest er meer over in dit jaarverslag.

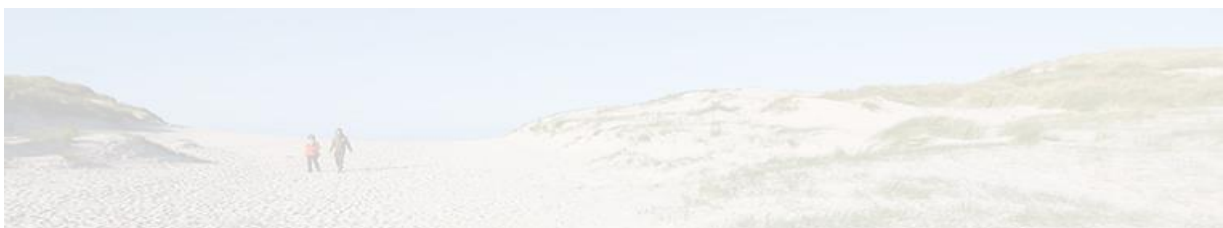
### 1.1.2 Wat hebben wij bereikt?

#### *Wij werken graag samen*

In dit jaarverslag gaat u veel lezen over partijen met wie wij samenwerken. De beste prestaties lever je immers met elkaar. Door de oprichting van een centrale huurderskoepel werd onze samenwerking met de huurdersorganisatie verder verbeterd. De huurderskoepel bestaat uit de lokale huurdersorganisaties en individuele huurdervertegenwoordigers uit ons hele werkgebied. Onze huurders zijn hierdoor op alle niveaus goed vertegenwoordigd. We hebben het afgelopen jaar regelmatig met elkaar overlegd. Doordat de moderne communicatiemiddelen door iedereen werden omarmd verliep dat uitstekend. Een groot compliment aan de leden van de huurderskoepel die ook in het bijzonder jaar 2020 op krachtige en betrokken wijze een stem hebben gegeven aan alle huurders in ons werkgebied.

#### *Wij houden onze woningen betaalbaar*

In 2020 zijn de huren gemiddeld met 1,4% verhoogd. Dat is aanzienlijk minder dan de inflatie van 2,6%. Wij hebben de huurverhoging fors beperkt als extra bijdrage aan betaalbaarheid in tijden van corona. Wij behoren hiermee tot de corporaties die de huurverhoging in 2020 het meest wisten te beperken.



Huishoudens met een laag inkomen bieden wij in nagenoeg 100% van de gevallen een passende woning aan. Dat betekent dat de woning bij het inkomen past, zodat er een volledig beroep op de huurtoeslag mogelijk is.

Door het stap voor stap isoleren van onze woningen en het plaatsen van zonnepanelen nemen de energiekosten van de woningen af en dalen de woonlasten van onze huurders. Dat effect wordt nog versterkt doordat wij voor het plaatsen van zonnepanelen geen huurverhoging vragen. De volledige energiebesparing komt daarmee direct de huurder ten goede. Inmiddels profiteert bijna 70% van onze huurders hiervan.

#### *Wij spelen in op de veranderende vraag naar betaalbare woningen*

Door de vergrijzing zien wij een toegenomen vraag naar woningen die ook voor oudere huurders bereikbaar blijven. Daarom hebben wij fors geïnvesteerd in het wegnemen van hindernissen en het plaatsen van automatische deuropeners.

Het resultaat is dat wij in 2020 bijna 1.700 woningen zonder enige hindernis bereikbaar hebben gemaakt (nultredentoegankelijk).

Daar bovenop maken wij een deel van onze woningen rollatortoegankelijk op basis van de strikte definitie van het Nederlands Instituut voor Toegankelijkheid. Inmiddels zijn meer dan 800 woningen rollatortoegankelijk.

#### *Wij werken aan een duurzame toekomst*

Wij investeren al een flink aantal jaren in het energiezuiniger maken van onze woningen.

Deze inspanningen hebben er toe geleid dat het gemiddelde energielabel van al onze woningen uitkomt op het zuinige label A. Op basis van de Aedesbenchmark kunnen we zeggen dat onze woningen daarmee tot de allerzuinigste corporatiewoningen van Nederland behoren.

Maar duurzaamheid gaat verder en vanzelfsprekend kijken wij ook naar onze eigen voetafdruk. In 2020 werd Kennemer Wonen als eerste corporatie in Nederland gecertificeerd voor de CO<sub>2</sub>-prestatieladder. Een mooie beloning voor het bereiken van onze reductiedoelstelling. In 2020 wisten wij de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de eigen organisatie met meer dan 80% te verminderen ten opzichte van het niveau van 2018.

#### *Wonen in prettige wijken*

Bij prettig wonen hoort een prettige leefomgeving. De woningen van Kennemer Wonen bevinden zich allemaal in wijken met een positieve score in de landelijke leefbaarheidsmonitor. Dat betekent niet dat er geen leefbaarheidsproblemen in ons bezit voorkomen. Juist door alert te zijn voorkomen we dat kleine problemen escaleren. Dat deden wij door in 2020 te investeren in wijkbeheer, buurtbemiddeling met de Bemiddelingskamer en samen met de vrijwilligers van Wonen Plus huurders te ondersteunen bij het zelfstandig thuis wonen.



Waar nodig investeren wij extra in schoonmaakwerkzaamheden en groenonderhoud en plaatsen wij fietsenrekken of camera's als dat nodig is. Deze ingrepen vinden dikwijls plaats in nauwe samenwerking met de gemeente en onze huurders.

Woonfraude zoals onderhuur is ook een belangrijke veroorzaker van leefbaarheidsproblemen. Bovendien zorgt woonfraude ervoor dat woningzoekenden die netjes op de wachtlijst staan langer moeten wachten. De afgelopen jaren hebben wij daarom geïnvesteerd in de aanpak van woonfraude. Dat leidde in 2020 tot 22 huuropzeggingen en evenzovele huishoudens die wij blij konden maken met een nieuwe woning.

### *Prestatieafspraken*

Wij hebben de prestatieafspraken 2021-2024 ondertekend voor de vijf gemeenten waarin wij actief zijn. Dat deden we samen met de gemeenten en onze huurdersorganisaties. Met deze afspraken zetten wij ons actief in op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid en dragen wij bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken. Ook zijn er afspraken gemaakt voor wonen en zorg. Samenwerking is daarbij cruciaal.

### 1.1.3 Waarover zijn wij kritisch?

#### *Nieuwbouwproductie moet hoger*

Hoewel onze woningvoorraad jaarlijks stijgt, stijgt de vraag naar onze woningen sneller. Voor onze woningzoekenden betekent dat langer wachten op een geschikte woning.

Een ongewenst neveneffect is dat door tegenvallende nieuwbouwcijfers ook de woningvoorraad onvoldoende vernieuwt. Dat maakt het lastig om de woningvoorraad te verduurzamen en aan de toegenomen vraag naar levensloopbestendige woningen te voldoen.

Gelukkig lijkt de crisis op de woningmarkt hoog op de politieke agenda te staan. Met het oog op de landelijke verkiezingen en de daaropvolgende kabinetsformatie hebben de woningcorporaties samen met 33 andere partijen zoals gemeenten, projectontwikkelaars, NVM, Aannemers en de Woonbond de "actieagenda wonen" opgesteld. Het is een samenhangend geheel van maatregelen dat moet leiden tot meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden in zowel de koop- als de huursector.



#### 1.1.4 Tot slot

Ondanks het bijzondere karakter van 2020 kijken wij met gevoelens van trots en dankbaarheid terug op wat is bereikt. Nieuwe beperkingen zorgden voor creativiteit bij onze huurders, samenwerkingspartners en bij onze eigen medewerkers. Het doet ons realiseren dat wij tot heel veel in staat zijn als wij gebruik maken van elkaars talenten, kennis en ervaring. Dat geeft veel vertrouwen voor een toekomst waarin uitdagingen op het gebied van verduurzaming en het aanpakken van de crisis op de woningmarkt onze aandacht gaan vragen. Wij kijken er naar uit om samen met u te werken aan wijken en buurten waar het goed wonen is in ons mooie werkgebied.

Krista Walter  
directeur-bestuurder



## 1.2 Toelichting thema's strategie

Bij Kennemer Wonen zorgen wij voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, speciaal voor mensen met een kleinere beurs. Dat hebben wij altijd gedaan en dat blijven wij doen. Onze missie is het verhuren, beheren en bouwen van betaalbare huurwoningen met een duurzame kwaliteit en passende woonlasten in prettige wijken. Om ervoor te zorgen dat alles wat wij doen nog beter wordt, hebben wij ons de afgelopen jaren gericht op de volgende thema's:

1. **Betaalbaarheid:** met een energiezuinig en duurzaam woningaanbod kunnen wij onze klanten van nu en in de toekomst een woning bieden die bij hun inkomen past (met passende woonlasten). Onze jaarlijkse huuraanpassing is gematigd en wij hebben lage streefhuren;
2. **Beschikbaarheid:** wij investeren in een gevarieerd woningaanbod dat in aantal en kwaliteit aansluit op de huidige en toekomstige vraag van onze klanten. Daarom investeren wij in nieuwbouw, renovatie, het verbeteren van de toegankelijkheid en het op gang brengen van de doorstroming;
3. **Duurzaamheid:** wij streven om zo min mogelijk afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen, wat leidt tot klimaatwinst en lagere energielasten voor onze huurders. Het is onze ambitie dat onze woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Ook is de verduurzaming van onze bedrijfsvoering een uitdaging;
4. **Wijkbeheer:** wij willen zichtbaar en aanspreekbaar zijn in gebouw, buurt en wijk en creëren directere communicatielijnen met gemeenten en zorgpartijen. Dat zorgt ervoor dat knelpunten sneller worden opgelost en op voorhand voorkomen kunnen worden;
5. **Dienstverlening:** wij doen er alles aan om onze klanten proactief van dienst te zijn. Wij luisteren, komen met oplossingen en zijn eerlijk over wat wel en niet mogelijk is;
6. **Samenwerking:** wij werken samen met vele partners en hebben allemaal een rol en verantwoordelijkheid in de leefomgeving van onze klanten. Wij willen verbindingen maken tussen onze missie en projecten, en die van onze stakeholders.

Onze strategie is leidend geweest voor en afgestemd op de prestatieafspraken die zijn gemaakt in de gemeente Alkmaar en de BUCH gemeenten (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo). De gemeenten, de woningcorporatie en haar huurdersorganisaties overleggen gelijkwaardig met elkaar en stellen de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave op. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd welke bijdrage iedere partij levert. Met deze afspraken geven de drie partijen invulling aan de lokale, gemeentelijke kwesties op het gebied van wonen, die voortkomen uit de woonvisie van de gemeente. De prestatieafspraken zijn gemaakt voor een periode van 4 jaar (2017-2020). Elk jaar wordt per gemeente omschreven welke maatregelen en investeringen zijn gepland in dat jaar.

Kennemer Wonen heeft twee sets prestatieafspraken gemaakt, met de gemeente Alkmaar en de BUCH gemeenten. In de gemeente Alkmaar zijn vier woningcorporaties actief met elk



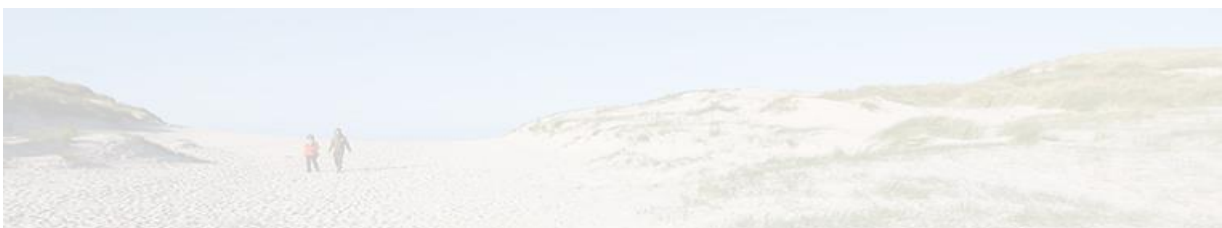


hun eigen huurdersvertegenwoordiging. In de BUCH gemeenten is Kennemer Wonen de enige corporatie.

De prestatieafspraken in Alkmaar kennen de volgende hoofdthema's: 'Beschikbaarheid sociale huurwoningen', 'Betaalbaarheid', 'Woningkwaliteit en duurzaamheid', 'Sociaal-maatschappelijke opgaven' en 'Samenwerking'. In dit volkshuisvestelijk verslag zijn alleen de prestaties van Kennemer Wonen opgenomen en niet die van de andere corporaties werkzaam in de gemeente Alkmaar. De prestatieafspraken in de BUCH bevatten de hoofdthema's: 'Betaalbaarheid', 'Beschikbaarheid', 'Duurzaamheid', 'Wonen, welzijn en zorg' en 'Leefbare buurten'.

In de tweede helft van 2020 zijn er verschillende werksessies geweest waarbij de drie partijen met behulp van een extern bureau nieuwe prestatieafspraken hebben gemaakt voor de komende jaren 2021-2024. Tijdens deze sessies kwam naar voren dat bijna alle afspraken van de afgelopen jaren zijn gerealiseerd (bijvoorbeeld het aantal woningen met een netto huur onder de afgesproken aftoppingsgrenzen en de verduurzaming). De prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw in de BUCH gemeenten voor de periode 2017-2020 zijn echter niet gerealiseerd.

De belangrijkste onderwerpen voor het thema 'Wonen, welzijn en zorg' zijn de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, de Jeugdzorg en het langer thuis wonen van ouderen. In 2020 hebben we grote stappen gemaakt met dit onderwerp. Er is onder andere een detailoverzicht gemaakt met aantallen. Het aantal woningen dat nodig is voor deze groep mensen legt een extra druk op de bestaande voorraad. Tot slot raakt het thema 'Leefbare buurten' het thema 'Wonen, welzijn en zorg' aangezien de instroom van kwetsbare huurders in de wijk een directe relatie heeft met de leefbaarheid in de wijk. In de volgende paragrafen lichten we alle prestaties van 2020 toe met behulp van de strategische thema's en de prestatieafspraken.

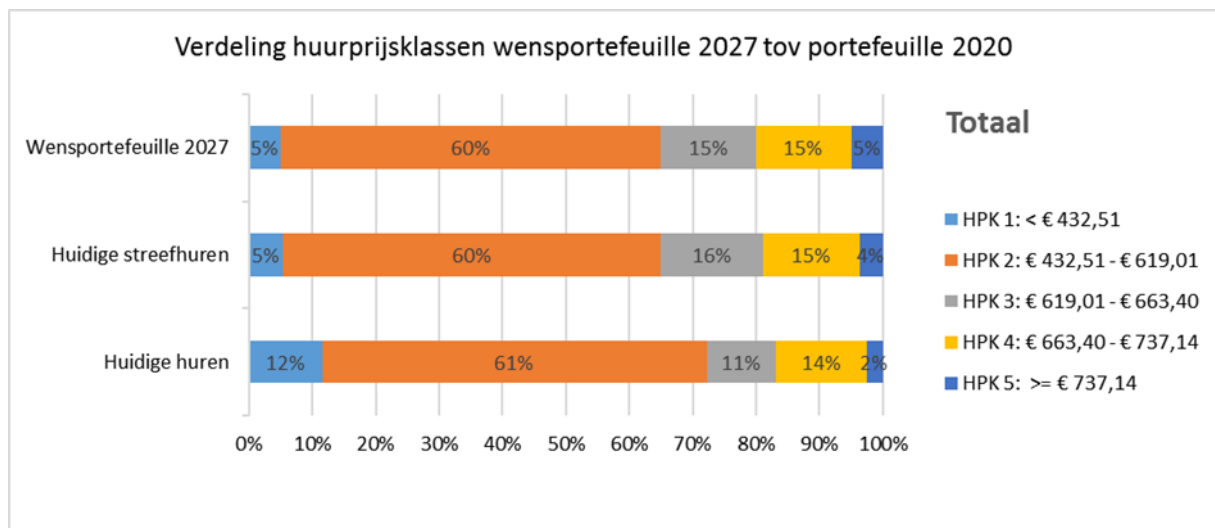


## 1.3 Beschikbaarheid

### 1.3.1 Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

#### Prestatieafspraken Alkmaar

De Alkmaarse corporaties hebben afgesproken om de totale woningvoorraad de komende jaren aansluitend op de woningbehoefte te laten groeien. De verwachte groei is maximaal 5% in tien jaar. Voor het jaar 2020 was afgesproken dat de vier corporaties gezamenlijk 117 nieuwbouwwoningen zouden opleveren. Kennemer Wonen had in 2020 geen opleveringen gepland staan. Daarnaast is afgesproken dat minimaal 95% van de totale woningvoorraad van de woningcorporaties een sociale huurwoning is (met een huur tot de huurtoeslaggrens). Kennemer Wonen voldoet aan deze afspraak, eind 2020 heeft 98% van ons bezit in Alkmaar een huur tot de huurtoeslaggrens. In de volgende grafiek is de verdeling van de totale voorraad (Alkmaar en de BUCH) inzichtelijk gemaakt:



#### Prestatieafspraken BUCH

Het woningaanbod moet voldoende en geschikt zijn voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Voldoende in (vrijkomend) aantal en geschikt zodat de kenmerken van een woning passen bij de woningbehoefte van de huidige en toekomstige huurders. Wij streven samen met de gemeente naar:

- het toevoegen van nieuwbouwwoningen;
- nultredentoegeknelijke woningen voor kleine huishoudens waarvan minimaal 60% een huurprijs heeft tot de 2e aftoppingsgrens;
- het verbeteren van de geschiktheid van het bestaande woningaanbod door renovatie, herstructurering en verkoop.



In de volgende paragrafen worden deze afspraken verder toegelicht. De prestatieafspraken op het gebied van nieuwbouw in de BUCH gemeenten zijn in de periode 2017-2020 niet gerealiseerd. In de BUCH gemeenten zijn 208 woningen gerealiseerd. Dit is beduidend minder dan de overeengekomen netto toevoeging van 396 woningen voor de gehele periode van de prestatieafspraken. Dit komt voornamelijk door het tekort aan locaties. Daarnaast leiden de verschillende gemeentelijke procedures (soms regionaal) tot vertraging van de plannen. Tot slot speelt de PFAS en stikstof problematiek een rol.

### 1.3.2 Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

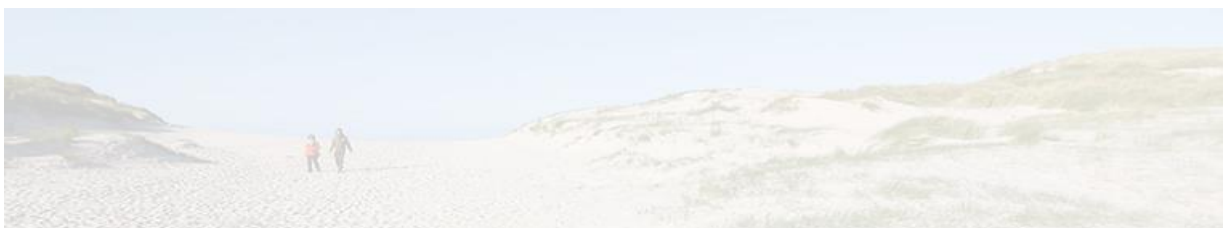
#### Nieuwbouw

Met nieuwbouw kunnen wij onze woningvoorraad vernieuwen en dragen we bij aan de gemaakte prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties op het gebied van beschikbaarheid. We investeren met ons nieuwbouwprogramma in onze strategische prioriteiten: betaalbare, duurzame en voor ouderen geschikte woningen.

In 2020 zijn 30 nieuwe woningen opgeleverd: 12 in Bergen en 18 in Castricum. Er zijn geen nieuwe woningen in aanbouw genomen. Deze relatief lage aantallen komen overeen met onze verwachtingen.

Samen met gemeenten en huurdersorganisaties hebben we als onderdeel van de prestatieafspraken plannen gemaakt voor de nieuwbouw van 440 woningen in de periode 2017-2020. Uiteindelijk hebben we in deze periode 252 nieuwe woningen. Ook voor 2021 verwachten we een zeer beperkte nieuwbouwproductie.

Voor de periode na 2021 gaan we uit van een toename van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. We zien sinds de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 dat gemeenten in ons werkgebied sociale woningbouw actief stimuleren en zien een toename van kansrijke ontwikkelingen. In de periode 2021-2024 willen we minimaal 358 nieuwe woningen bouwen. Op basis van onze nu goed gevulde projectenportefeuille lijkt deze ambitie kansrijk. Dit lukt echter alleen wanneer de gemeenten in ons werkgebied commerciële ontwikkelaars verplichten sociale huurwoningen te bouwen door middel van grondbeleid en anterieure overeenkomsten en zij meedenken in versnelling van planologische procedures.



***Nieuwbouw per gemeente***

	Aantal woningen in aanbouw	Aantal woningen opgeleverd	Investering opleveringen x €1000
Alkmaar	-	-	-
Bergen	-	12	3.090
Castricum	-	18	3.458
Heiloo	-	-	-
Uitgeest	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>6.548</b>

**Opgeleverd in 2020: 30 woningen**



*Nieuwbouw Duc van Tol, Castricum (Limmen)*

Aantal: 10 3k-appartementen  
8 2k-appartementen  
Energie-index: circa 0,2  
Huurprijs: 10 x € 651  
8 x € 607  
Samenwerking: HSB  
Zonnepanelen: 8 per woning

*Nieuwbouw Verspyckweg, Bergen aan Zee*

Aantal: 12 3k-eengezinswoningen  
Energie-index: 0  
Huurprijs: 12 x € 651  
Samenwerking: Ouwehand Bouw  
Zonnepanelen: 14 per woning



## Renovatie en woningverbetering

Voor het verbeteren van de geschiktheid en de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad hebben we een meerjareninvesteringsprogramma.

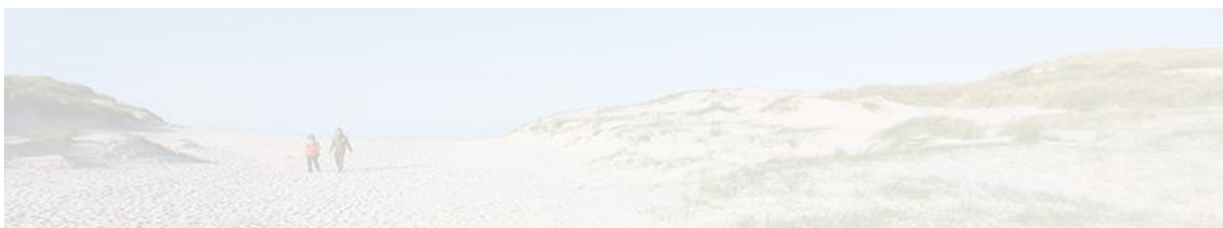
### BIK Challenge, Rijnstraat Alkmaar (opgeleverd 2020 fase 3 en start renovatie fase 4)



In Oudorp, Alkmaar worden 280 woningen gerenoveerd. De eerste 28 woningen zijn in 2018 opgeleverd. Aan de bewoners is gevraagd wat hun oordeel is over het resultaat van de renovatie. Dit oordeel was positief. Besloten is om door te gaan met de aanpak, waarna de renovatie gefaseerd is doorgezet op basis van een design & build overeenkomst. Er worden duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, waarmee de woningen energielabel A en A+ hebben gekregen, in plaats van D. Het complex is beter toegankelijk gemaakt door elk portiek te voorzien van een lift en de entree en de gevels zijn gemoderniseerd. In 2019 is de 2<sup>e</sup> fase van 84 woningen opgeleverd. In 2020 is de 3<sup>e</sup> fase van nog

eens 84 woningen opgeleverd en is gestart met fase 4.

Helaas is deze renovatie van de laatste 56 woningen medio 2020 stilgelegd, nadat vleermuizen zijn aangetroffen. Naar verwachting wordt de renovatie in het voorjaar van 2021 hervat.



### Poelven, Castricum (start renovatie in 2019)

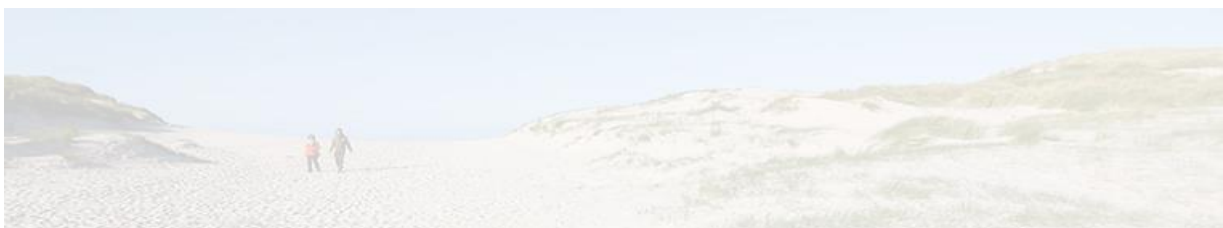
Aan de Poelven in Castricum worden 98 beneden-bovenwoningen en 6 grondgebonden woningen gerenoveerd. In verband met het ingrijpende karakter van de renovatie maken onze huurders tijdelijk gebruik van wisselwoningen of zijn met behulp van urgentie naar een andere woning verhuisd. De woningen worden uitgebouwd en voorzien van een dakterras. Tegelijkertijd isoleren wij de schil van de woningen en monteren wij zonnepanelen. Tot slot vervangen wij waar nodig ook badkamers, keukens en toiletten, verbeteren wij de tuinen en zorgen wij voor een goede markering tussen openbaar en privé parkeerterreinen. Na de renovatie beschikken de woningen over energielabel A+. In 2020 hebben we 74 gerenoveerde woningen opgeleverd. De overige woningen worden in 2021 opgeleverd.



### Verbeteren van toegankelijkheid

In 2018 hebben we ons toegankelijkheidsbeleid opgesteld. Doel is ervoor te zorgen dat in 2027 circa 20% van onze gestapelde woningen geschikt is voor ouderen en dat basale thuiszorg verleend kan worden (rollatortoegankelijk). Nieuwbouwwoningen worden zoveel mogelijk rollatortoegankelijk opgeleverd. Vooral door nieuwbouw kunnen we rollatortoegankelijke woningen aan onze voorraad toevoegen. Dat we minder woningen kunnen bouwen heeft daarom een negatief effect op de toegankelijkheid van onze woningvoorraad voor ouderen. Conform de definitie van het Nederlands Instituut voor Toegankelijkheid, beschikken wij per eind 2020 over 813 rollatortoegankelijke woningen.

Daarnaast is het streven dat circa 40% van onze gestapelde woningen eenvoudig toegankelijk is tot de voordeur (nultredentoegankelijk). Dit betekent dat een woongebouw een lift heeft, er geen hoogteverschillen zijn groter dan 20 millimeter en algemene toegangsdeuren elektrisch te openen zijn. In 2019 is een programma opgesteld waarmee wij deze ambitie kunnen realiseren. Dit betekent dat wij in de periode 2020 t/m 2022 op diverse locaties aan de slag gaan met kleine en grotere ingrepen. Voor 2020 hadden we voorspeld circa 1.400 woningen nultredentoegankelijk te maken, vooral door het plaatsen van deurautomaten. We hebben uiteindelijk meer woningen kunnen aanpakken. In totaal zijn 1.690 gestapelde woningen nultredentoegankelijk gemaakt. In totaal hebben we hierin ruim € 1,0 miljoen geïnvesteerd.



## Verkopen en aankopen

Kennemer Wonen heeft een beperkte verkoopportefeuille. We maken onderscheid tussen reguliere (vrije) verkoop en verkoop onder voorwaarden (VOV).

Voor reguliere verkoop komen grote eengezinswoningen in aanmerking die niet passend zijn voor onze doelgroep. In 2020 hebben we 7 woningen verkocht, nadat deze zijn vrijgekomen door opzegging van de huurovereenkomst.

### Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant)

In het recente verleden heeft Kennemer Wonen ook woningen onder voorwaarden verkocht. De koper kan dan de woning met korting overnemen en als de koper weer wil verhuizen, heeft Kennemer Wonen de plicht om de woning terug te kopen. Dit is vooral interessant voor jonge mensen die zonder dit koopgarant-instrument in de gespannen woningmarkt geen eigen woning kunnen kopen.

De verplichting van Kennemer Wonen om de woning op verzoek van de eigenaar terug te kopen, brengt risico's met zich mee. Daarom hebben wij enkele jaren geleden besloten om het aandeel woningen met een terugkoopverplichting terug te brengen tot maximaal 300.

- Begin 2020 had Kennemer Wonen 296 woningen met een terugkoopverplichting
- Gedurende 2020 zijn 17 woningen teruggekocht
- Door afspraken met de gemeente bij de uitgifte van de grond waren wij verplicht om 10 woningen opnieuw onder koopgarant-voorwaarden te verkopen
- Deze wijzigingen bracht het aantal woningen met een terugkoopverplichting aan het eind van 2020 terug tot 289 (296-17+10)



## Verhuringen

### Mutatiegraad

De mutatiegraad komt in 2020 uit op een gemiddelde van 6%. Dit is hetzelfde beeld als voorgaande jaren.

#### *Mutatiegraad per gemeente*

	Aantal gemuteerde woningen 2020	Totaal aantal woningen 2020	Mutatiegraad 2020	Aantal gemuteerde woningen 2019	Totaal aantal woningen 2019	Mutatiegraad 2019
Alkmaar	154	2.327	7%	175	2.330	8%
Bergen	130	2.745	5%	142	2.734	5%
Castricum	167	2.366	7%	128	2.347	5%
Heiloo	102	1.792	6%	93	1.793	5%
Uitgeest	76	1.227	6%	73	1.225	6%
<b>Totaal</b>	<b>629</b>	<b>10.457</b>	<b>6%</b>	<b>611</b>	<b>10.429</b>	<b>6%</b>

### Voorrang jongeren en lotingmodel

Kennemer Wonen heeft ongeveer 350 woningen gelabeld met voorrang voor jongeren. In 2020 zijn 27 woningen met voorrang verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. Dat zijn er 15 meer dan in 2019. Daarnaast kunnen we sinds 1 juli 2019 woningen via het lotingmodel aanbieden aan alle woningzoekenden die staan ingeschreven. De volgorde van de woningzoekenden die in aanmerking komen voor de woning, wordt via loting bepaald. Via het lotingmodel maken woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben meer kans dan op basis van hun inschrijfduur. We hebben 20 woningen op deze wijze aangeboden. Dat zijn er 11 meer dan vorig jaar.

### Vergunninghouders

In 2020 zijn 16 woningen verhuurd aan vergunninghouders. Daarmee hebben we 48 vergunninghouders kunnen huisvesten. We hebben hiermee de taakstelling van de gemeenten in 2020 niet gehaald. De opgave vanuit het rijk was 95 statushouders een woning te bieden, inclusief 10 statushouders uit de opgave van 2019. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat de gemeente Castricum geen vergunninghouders meer wil huisvesten in sociale huurwoningen.

### Verhuringen Transferpunt

De huisvesting in de regio Alkmaar van cliënten uit de maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen en jeugdzorginstellingen wordt gecoördineerd door het Transferpunt. Het Transferpunt is ondergebracht bij de gemeente Alkmaar. Zorg- en welzijnsinstellingen melden cliënten die zelfstandig kunnen gaan wonen aan bij het Transferpunt. Kennemer Wonen biedt woningen aan via een afgeschermd omgeving in het SVNK, vergezeld van een woningprofiel en het Transferpunt draagt vervolgens een kandidaat voor. Kennemer Wonen heeft 31 woningen verhuurd via het Transferpunt.





In de eerste periode worden de cliënten bij het zelfstandig wonen begeleid door de zorginstelling. Als de begeleiding niet langer nodig is, krijgt de cliënt een huurcontract op eigen naam. In 2020 zijn op deze manier 25 verdiencontracten van voorgaande jaren op naam van de cliënt gezet.

#### Urgent woningzoekenden

In het afgelopen jaar hebben we 60 woningzoekenden met urgentie gehuisvest. Ruim 20 woningzoekenden kregen een urgentie in verband met de renovatie en/of sloop van woningen in Castricum en Uitgeest. Deze urgentie is alleen geldig in de desbetreffende gemeenten. Daarnaast zijn 35 woningen verhuurd aan mensen met een urgentie die door de diverse gemeenten in ons werkgebied aan huishoudens zijn toegekend. Deze urgentie is geldig in de hele regio. Tot slot zijn er drie woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden vanuit de Blijf Groep<sup>1</sup>.

#### Doorstroming en woningruil

In de huisvestingsverordening van 2019 is ruimte gegeven aan het vergemakkelijken van doorstroming. Daarvoor is een kader opgesteld, waarbij huurders voorrang kunnen krijgen als zij verhuizen van een niet-passende woning naar een passende woning. Het nieuwe beleid is ingevoerd in de eerste vier maanden van 2020. In 2020 zijn 44 aanvragen voor doorstroomvoorrang toegekend, waarvan 29 van Groot naar Klein (vGnK) en 15 van Klein naar Groot (vKnG). We hebben via de SVNK 23 woningen aangeboden met het label doorstroomvoorrang vGnK. Daarvan zijn er 6 verhuurd aan woningzoekenden met doorstroomvoorrang. Er zijn 14 woningen aangeboden met de voorrang vKnG en daarvan zijn er 5 verhuurd aan gezinnen met doorstroomvoorrang. Een eerste globale beschouwing laat zien dat we kritischer moeten kijken welke woningen we aanbieden voor kandidaten met doorstroomvoorrang, om de kans op succes zo groot mogelijk te maken. Daarnaast kunnen huurders via woningruil naar een meer passende woning. Het aantal huurders dat op deze manier een andere woning heeft gevonden, is iets gedaald ten opzichte van 2019: van 41 naar 35.

#### Verhuur in de vrije sector

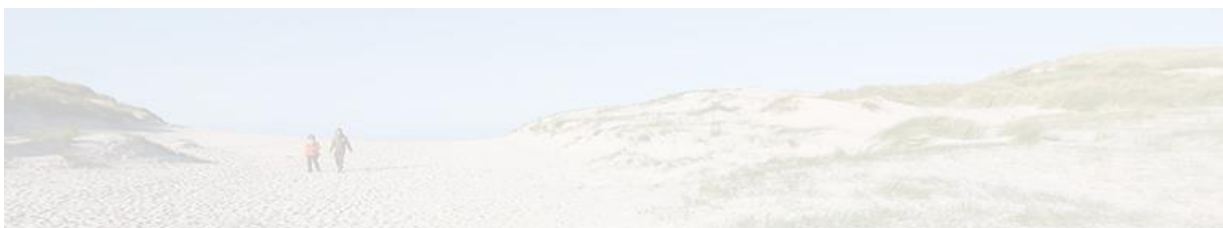
In de vrije sector zijn 26 woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens van 2020 verhuurd. Onze huurders hebben voorrang bij toewijzing van deze woningen.

#### Verhuur in het kader van de leegstandswet

In Uitgeest zijn wij in 2019 gestart met de sloop en nieuwbouw van 54 woningen aan de J.E. de Witstraat e.o. In 2020 zijn 17 van de te slopen woningen leeggekomen en tijdelijk verhuurd aan voornamelijk jongeren in de regio. Deze tijdelijke verhuringen voldoen aan de kaders van de Leegstandswet.

---

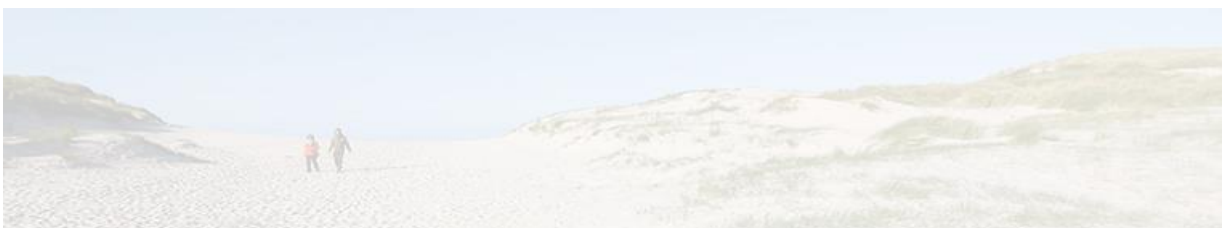
<sup>1</sup> Blijf Groep helpt mensen huiselijk geweld te stoppen door hulp op maat te bieden



### Intermediaire verhuur aan zorginstellingen

Naast de directe verhuringen, verhuurt Kennemer Wonen ook indirect woningen via zorginstellingen. Deels zijn dit intramurale voorzieningen in de zorginstellingen zelf en deels zijn dit woningen die via een zorginstelling aan cliënten worden verhuurd. Eind 2020 verhuurden wij 404 woningen via 22 zorginstellingen.

In 2020 zijn twee nieuwe intermediaire huurovereenkomsten gesloten, waarvan één met DNO Doen (begeleiding en opvang voor mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden) en één met Parlan (jeugdhulp) voor AMV-ers (alleenstaande minderjarige vreemdeling) die de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.



## 1.4 Betaalbaarheid

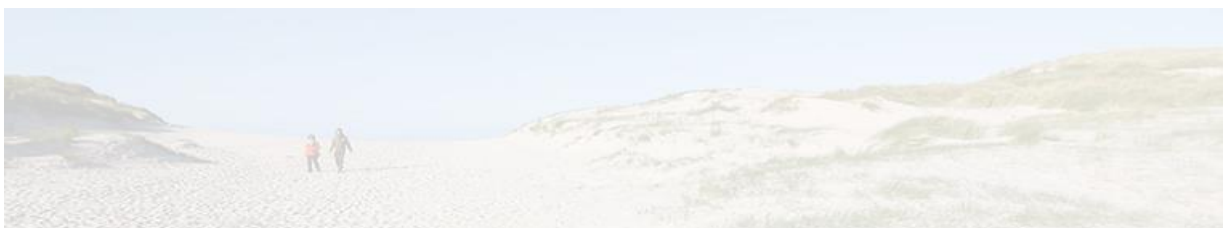
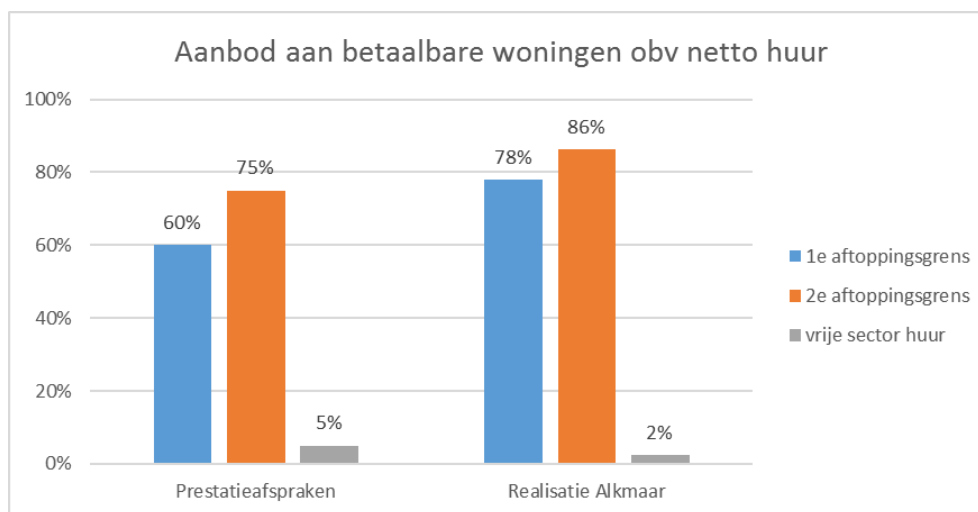
### 1.4.1 Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

#### Prestatieafspraken Alkmaar

In de gemeente Alkmaar moet iedereen passend kunnen wonen, ongeacht inkomen, afkomst of leeftijd. De inzet in de prestatieafspraken richt zich op een betaalbaar woningaanbod voor de sociale doelgroep en de middeninkomens. Jaarlijks worden de effecten van het huurprijsbeleid getoetst aan de prestatieafspraken. De Alkmaarse woningcorporaties hanteren de volgende huurprijsstelling van de woningvoorraad:

- Minimaal 60% van de totale woningvoorraad heeft een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens van € 619.
- Minimaal 75% van de totale woningvoorraad heeft een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens van € 663.
- Maximaal 5% van de totale woningvoorraad heeft een huurprijs boven de sociale huurgrens van € 737.

De volgende grafiek geeft aan dat Kennemer Wonen aan deze afspraak voldoet in de gemeente Alkmaar:

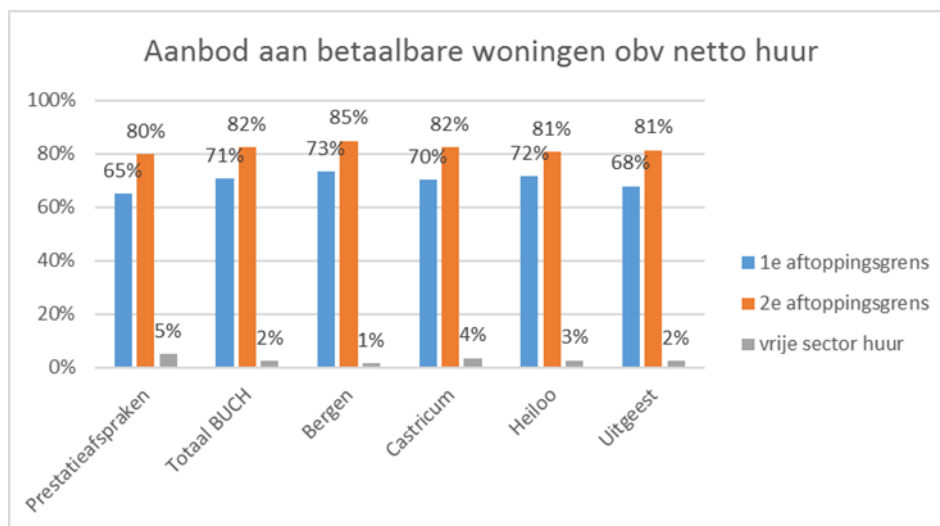


## Prestatieafspraken BUCH

Er moet voldoende betaalbaar woningaanbod zijn met passende woonlasten voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Wij stemmen de huurprijsamenstelling van de woningvoorraad af op de huidige en toekomstige vraag van de sociale doelgroep:

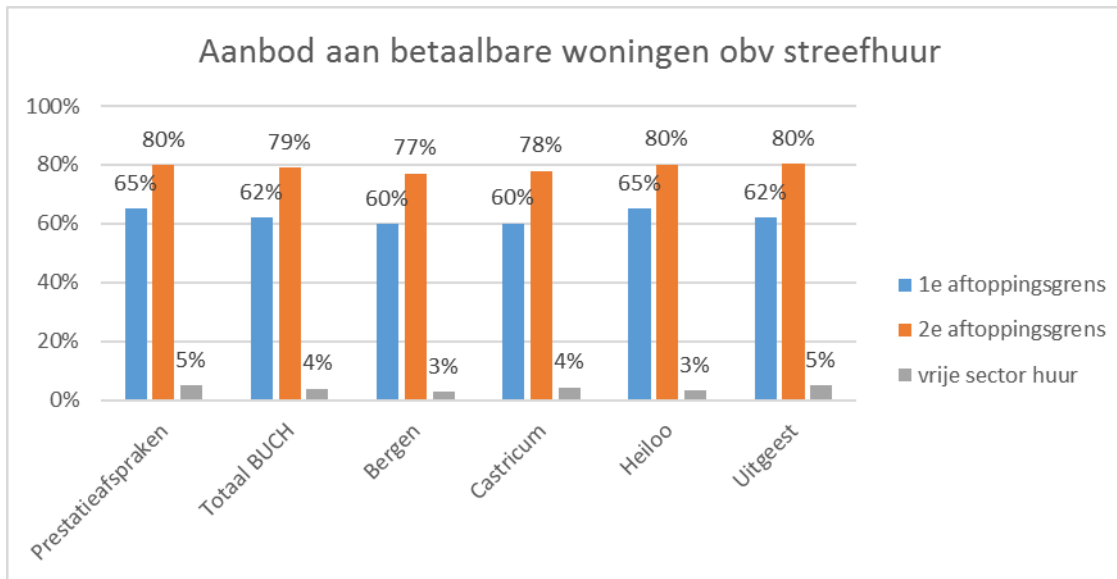
- Minimaal 80% van de totale woningvoorraad heeft een streefhuur onder de 2e aftoppingsgrens, waarvan minimaal 65% onder de 1e aftoppingsgrens.
- Maximaal 15% van de totale woningvoorraad heeft een streefhuur tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (het bedrag dat de grens markeert tussen een sociale huurwoning en een woning in de vrije sector).
- Maximaal 5% van de totale woningvoorraad heeft een streefhuur boven de liberalisatiegrens. Huidige huurders uit de eigen gemeente met een middeninkomen hebben voorrang op de toewijzing van deze woningen.

De volgende grafiek geeft aan dat Kennemer Wonen voldoet aan de prestatieafspraken op basis van de huidige netto huren van eind 2020.



De stand van de streefhuren aan het eind van 2020 wordt in de onderstaande grafiek weergegeven. De vaststelling van de streefhuur per woning zorgt ervoor dat bij mutatie van de woning de juiste aanvangshuur in rekening wordt gebracht. Door onder andere besluiten die worden genomen voor onderzoeks-complexen (renovatie en herstructurering), recente marktontwikkelingen en de oplevering van nieuwbouw kunnen er verschillen ontstaan (ook per gemeente). Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat Kennemer Wonen eind 2020 niet aan de prestatieafspraken voldoet voor wat betreft de streefhuren. Kennemer Wonen is van plan om begin 2021 een betaalbaarheids- en woningmarktonderzoek uit te laten voeren door een extern bureau, waarna de huidige portefeuillestrategie wordt herijkt.





### 1.4.2 Werkzaamheden op gebied van de volkshuisvesting

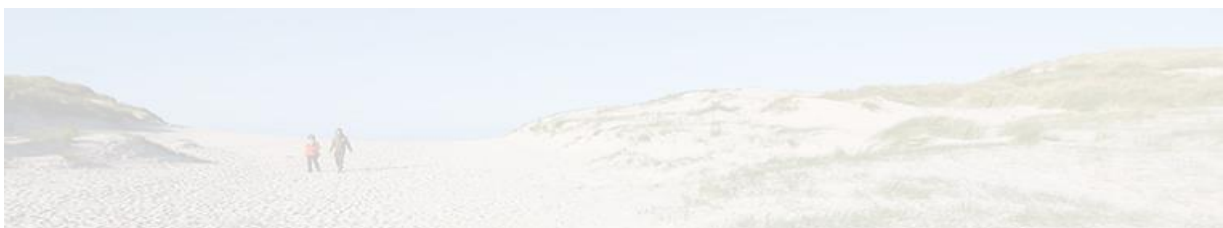
#### Passend Toewijzen

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Er bestaat een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Wij hebben in 2020 de woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, in 98% van de gevallen passend gehuisvest. De zeven niet-passend gehuisveste woningzoekenden betroffen o.a. een woningruil op medische gronden, project huurverlaging en een verhuizing vanuit het herstructureringsgebied.

#### Staatssteunregeling

In de staatssteunregeling is bepaald dat corporaties minimaal 80% van de woningen moet toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 39.055.

In de categorieën van de staatssteunregeling, is 92% van de woningzoekenden met een inkomen onder de Europese norm gehuisvest, 7% met een inkomen tussen de Europese norm en € 43.574 en 1% heeft een inkomen hoger dan € 43.574. Via het woonruimteverdeelsysteem SVNK krijgt aan woningzoekenden met een inkomen tot € 43.574 evenveel kans op een sociale huurwoning als woningzoekenden met een inkomen tot € 39.055. De vijf woningen die zijn toegewezen aan woningzoekenden met een hoger inkomen dan voor de bovengrens voor een sociale huurwoning, betreffen huurders die vanwege renovatie van de woningen aan de Poelven in Castricum hun woning moeten verlaten en na uitplaatsing zijn teruggekeerd naar de Poelven.



## Huurbeleid

### Jaarlijkse huuraanpassing

Voor 2020 bedroeg de maximaal toegestane huurverhoging voor een individuele woning 5,1%. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging voor alle woningen, de zogeheten huursom, mocht niet hoger zijn dan 2,6%. In verband met de coronacrisis hebben wij afgezien van het toepassen van deze maximaal toegestane percentages. In 2020 zijn de huren, afhankelijk van de ruimte tussen de netto huur en streefhuur, verhoogd met 0 tot maximaal 1,8%. De gemiddelde huurverhoging kwam hiermee uit op 1,4%.

Tevens heeft Kennemer Wonen afgezien van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

### Huurbevrozing en huurverlaging

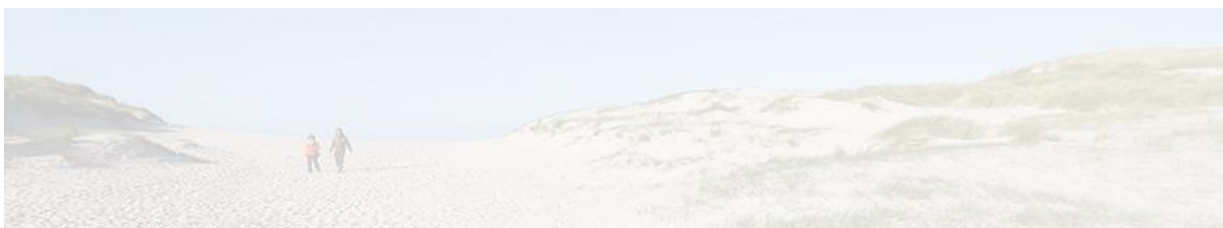
Overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond hebben wij onze huurders de mogelijkheid geboden tot het aanvragen van huurbevrozing of huurverlaging. Hiervan hebben 10 huurders gebruik gemaakt.

### Maatwerk bij betalingsproblemen

Ons doel is om de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden. Dit bereiken wij door tijdig contact op te nemen met onze huurders bij dreigende betalingsproblemen. We bespreken hoe we samen met de huurder tot een oplossing kunnen komen. Dit doen we bijvoorbeeld door het treffen van een betalingsregeling of door de huurder in contact te brengen met een derde partij die begeleiding kan bieden bij het oplossen van de betalingsproblemen.

Vanaf het begin van 2020 hebben wij ons incassotraject verder verbeterd. Door eerder en vaker in het proces in contact proberen te komen met de klant, voorkomen wij dat de huurachterstand verder oploopt. Afgelopen jaar speelde de coronacrisis hierbij ook een rol. Door onze huurders aan te sporen vroegtijdig contact met ons op te nemen bij huurachterstanden zijn de gevolgen voor Kennemer Wonen gelukkig beperkt gebleven. De klanten bij wie corona invloed heeft gehad op het inkomen, hebben we proberen te helpen door ruimere betalingsregelingen aan te bieden of uitstel van betaling te geven. Ondanks corona zijn de huurachterstanden bij onze zittende huurders in 2020 met 0,52% van de bruto jaarhuur nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2019.

De contactmomenten met onze huurders bestaan uit telefonisch contact, brief- en emailverkeer en huisbezoeken. Daarnaast maken we steeds vaker afspraken in het minnelijk traject. Hiermee voorkomen we dat het dossier wordt overgedragen aan de deurwaarder. Dit scheelt kosten voor onze huurders.



In totaal zijn 16 dossiers overgedragen aan de deurwaarder, die een laatste poging doet om de openstaande vorderingen te innen. Wij zien hier een dalende trend. In 2019 ging het om 57 dossiers en in 2018 om 97.

Mochten de huurachterstanden te hoog zijn opgelopen en de ondersteuning heeft geen oplossing geboden, dan gaan wij uiteindelijk over tot een gerechtelijke procedure die kan leiden tot gedwongen huisuitzetting. Helaas hebben wij in 2020 twee woningen moeten ontruimen wegens betalingsachterstanden. In 2019 waren dit er vijf en in 2018 twee. Overigens is de reden van de huurachterstanden die hebben geleid tot een ontruiming, niet inkomensverlies door corona.



## 1.5 Kwaliteit en duurzaamheid

### 1.5.1 Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

#### Prestatieafspraken Alkmaar

Het doel is om de sociale woningvoorraad energiezuiniger te maken. Wij investeren vooral om de energielasten te verlagen en meer wooncomfort te bieden aan onze huurders. Daarnaast leveren wij hiermee een positieve bijdrage aan het milieu. Deze investeringen doen wij voor het grootste deel bij nieuwbouw en renovatie:

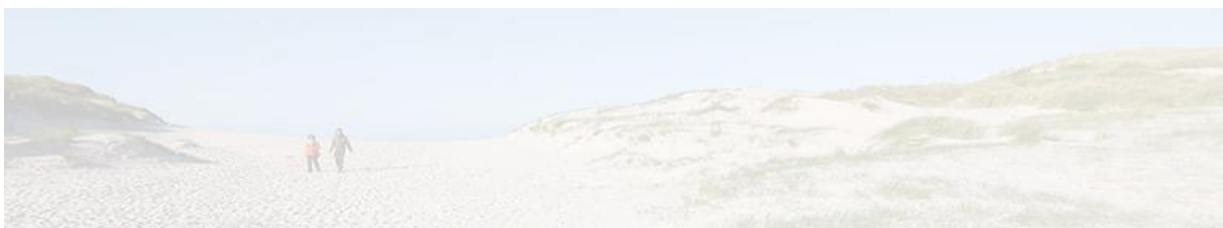
- Alle woningen (met uitzondering van monumentale panden) die in het bestaande bezit worden gerenoveerd, hebben na de investering minimaal energielabel B.
- Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben minimaal een energielabel A++ en een energie-index van maximaal 0,6.

#### Prestatieafspraken BUCH

Een duurzame woningvoorraad is van belang om bij te dragen aan betaalbare woonlasten voor de sociale doelgroep en een beter milieu. Dat bereiken we door te zorgen voor energiezuinige woningen met een hoger wooncomfort, lagere energielasten en een bijdrage aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ook dragen deze woningen bij aan het opwekken van energie. De investeringen in energiezuinigheid zijn voor het grootste deel onderdeel van de investeringen in nieuwbouw en renovatie:

- Alle woningen die in het bestaande bezit worden gerenoveerd, hebben na de investering een energie-index van maximaal 1,25.
- Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een energie-index van maximaal 0,6 (zie nieuwbouw).

Onze inspanningen om onze woningvoorraad energiezuiniger te maken heeft al jaren een aantoonbaar resultaat. De sectordoelstelling van Aedes is een gemiddeld B-label in 2021, oftewel een energie-index van 1,40. Met het bereiken van een gemiddelde energie-index van 1,29 eind 2019 beschikt Kennemer Wonen al over een gemiddeld label B en voldoet dus ruimschoots aan de sectordoelstelling van Aedes voor 2021. Onze doelstelling voor 2020 was veel ambitieuzer. We hebben eind 2020 een gemiddelde energie-index van 1,20 gerealiseerd. Dit komt overeen met energielabel A. Onze woningvoorraad behoort hiermee tot de meest energiezuinige van Nederland.





## 1.5.2 Werkzaamheden op gebied van de volkshuisvesting

### Investerings in duurzaamheid

We verbeteren de energiezuinigheid van onze bestaande woningvoorraad met een meerjareninvesteringsprogramma. In 2020 hebben we zo'n € 5,8 miljoen geïnvesteerd in het duurzamer maken van onze huurwoningen. Dit doen we door het aanbrengen van zonnepanelen, het aanbrengen van isolatie op verzoek en het vervangen van enkele beglazing door dubbele beglazing. Daarnaast richten wij ons op complexmatige renovaties. In paragraaf 1.3 is beschreven welke complexmatige renovaties we in 2020 hebben uitgevoerd. In totaal is hierin voor bijna € 10,8 miljoen geïnvesteerd. Een belangrijk deel van deze investeringen betreft duurzaamheid.

#### Isolatie op verzoek

De huurders van Kennemer Wonen kunnen via onze website een aanvraag doen voor het na-isoleren van de huurwoning. Deze werkzaamheden worden in opdracht van Kennemer Wonen door onze onderhoudspartners uitgevoerd. Hiervoor rekenen wij aan de huidige huurders geen huurverhoging. De energiebesparing komt zo direct ten goede aan de huurder. In 2020 hebben we onderstaande verbeteringen en aantallen gerealiseerd voor een investering van in totaal ruim € 600.000:

<b><i>Duurzaamheid</i></b>		
<b>Omschrijving</b>	<b>M2</b>	<b>Aantal woningen</b>
Vloerisolatie	1.440	36
Gevelisolatie	450	12
Dakisolatie	2.300	46
Glasisolatie	399	39
<b>Totaal</b>	<b>4.589</b>	<b>133</b>

#### Zonnepanelen

In 2016 zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen bij onze eengezinswoningen en op onze appartementengebouwen. De jaren daarna hebben we dit beleid voortgezet. In 2020 hebben we 9.049 zonnepanelen geplaatst op de daken van 1.508 huurwoningen. Voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we geen huurverhoging of vergoeding. Bij de appartementengebouwen waar niet genoeg zonnepanelen op kunnen om alle appartementen individueel aan te sluiten, is gekozen om de zonnepanelen op de algemene voorzieningsmeter (CVZ) aan te sluiten. Bewoners profiteren hierdoor via lagere servicekosten van deze investering. In 2020 hebben we onderstaande aantallen gerealiseerd met een investering van in totaal ruim € 4,8 miljoen:



### Zonnepanelen

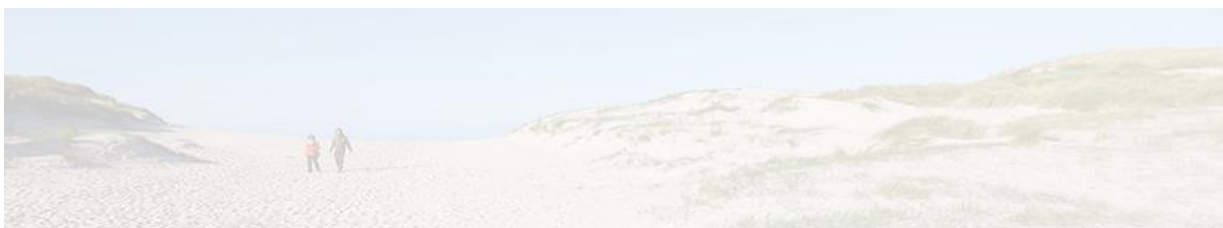
	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal Wattpiek
Laagbouw	1.058	7.091	2.381.615
Hoogbouw individueel	362	1.868	667.820
Hoogbouw cvz	88	90	32.400
<b>Totaal</b>	<b>1.508</b>	<b>9.049</b>	<b>3.081.835</b>

### Duurzaamheidsvisie en uitvoeringsprogramma 2020-2025

In 2019 hebben wij een duurzaamheidsvisie opgesteld. We hebben diverse scenario's geanalyseerd en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2020-2025 opgesteld. We gaan door met de boven omschreven programmaliijnen. Daarnaast gaan we de komende jaren ongeveer 1.100 van onze huurwoningen met de slechtste energie-indexen aanpakken. In 2020 hebben we partijen geselecteerd voor de uitvoering van het investeringsprogramma en hebben we raamovereenkomsten voorbereid. Voor de renovatie en verduurzaming van 466 woningen hebben we de samenwerking gezocht met collega corporaties in de Noord-Hollandse duurzaamheidscoalitie (NHDC).

Ons duurzaamheidsprogramma omvat ook de deelname aan innovatieve pilots. In het jaar 2020 is de eerste pilot uitgevoerd: bij twee appartementsgebouwen is getest met batterijopslag voor energie opgewekt door zonnepanelen. Inmiddels functioneren beide batterijen naar tevredenheid en wordt zonne-energie in het complex zelf gebruikt voor onder meer de lift i.p.v. deze terug te leveren aan het net.

*Robin den Das is projectleider Vastgoed en Duurzaamheid en nauw betrokken bij de pilot met de opslag van zonne-energie in batterijen. „Galerijverlichting en het gebruik van een lift, vraagt veel energie. Ook 's avonds en 's nachts als de zon niet schijnt. Daarom is als proef bij twee flats in Oudorp en Castricum een batterij geplaatst. Hierin wordt energie opgeslagen, die overdag wordt opgewekt met de zonnepanelen op het dak. Als iemand met de lift gaat, wordt eerst de opgeslagen stroom uit de batterij gebruikt. De energierekening wordt daardoor een stuk lager.” De pilot was een succes en voor komend jaar gaat Robin kijken of het ook bij andere hoogbouw toegepast kan worden.*



### Effecten duurzaamheidsinvesteringen

De duurzaamheidsinvesteringen hebben als doel om de energiezuinigheid van onze huurwoningen te verbeteren en daardoor de betaalbaarheid voor onze huurders te vergroten. In 2020 heeft dit geleid tot de volgende verdeling in ons totale woningbezit. De totale gemiddelde energie-index van onze huurwoningen is gedaald van energie-index 1,29 naar 1,20 per 31 december 2020. Daarmee hebben we exact voldaan aan onze ambitie om eind 2020 gemiddeld een energielabel A te hebben voor onze woningen. Inmiddels beschikt circa 87% van onze woningvoorraad over een groen energielabel (energielabel C of beter).

### **Energie-index totaal**

<b>Energie label</b>	<b>Index</b>	<b>Percentage woningen</b>
A++	0 - 0,6	3,8%
A+	0,61 - 0,8	8,2%
A	0,81 - 1,2	42,3%
B	1,21 - 1,4	20,5%
C	1,41 - 1,8	16,6%
D	1,81 - 2,1	5,6%
E	2,11 - 2,4	2,2%
F	2,41 - 2,69	0,5%
G	>= 2,7	0,4%

Uitvoering van het duurzaamheidsprogramma 2020-2025 leidt tot verdere daling van de energie-index tot gemiddeld 1,0 en (nagenoeg) 100% groene energie labels.

### Planmatig onderhoud

Jaarlijks laten wij noodzakelijk planmatig onderhoud aan een deel van ons woningbezit uitvoeren. In 2020 hebben wij hieraan € 7,7 miljoen besteed. Het onderhoud bestond onder andere uit het vervangen van Cv-ketels, dakgoten, dakbedekking, voegwerk en het uitvoeren van schilderwerk.

De werkzaamheden zijn opgenomen in een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Hieruit wordt een jaarbegroting opgesteld. Deze komt tot stand door jaarlijks ongeveer 1/6e deel van ons woningbezit bouwtechnisch te beoordelen volgens de conditiemeting systematiek op basis van de NEN 2767. Een "redelijke conditie" (conditiescore 3) is hierbij de norm. Bij een conditiescore slechter dan 3 plannen wij onderhoud in.

In 2020 hebben we extra aandacht besteed aan het verbeteren van de klanttevredenheid bij planmatig onderhoud. Onze doelstelling was om in 2020 gemiddeld een rapportcijfer 7,2 te krijgen van onze klanten. Wij sluiten het jaar af met een gemiddeld rapportcijfer van 7,4. In 2020 hebben we ons met nadruk gericht op de partners voor het schilderwerk, omdat vooral bij deze bedrijven de klanttevredenheidsscores achterbleven. Er is bijvoorbeeld gewerkt met een persoonlijke eindoplevering door de schilder aan de huurder. Dit heeft effect gehad op de scores van de partners voor het schilderwerk, die uiteen liepen van een 7,0 tot een 8,1.



## Dagelijks onderhoud

### Reparatieonderhoud

In 2020 zijn 11.619 meldingen gedaan voor een reparatieverzoek. In totaal hebben we € 3,8 miljoen uitgegeven aan reparatieonderhoud. Ongeveer 95% van de reparatieverzoeken werd uitbesteed aan de twee vaste onderhoudspartners. De overige 5% werd uitgevoerd door specialisten. In 2020 waardeerden onze huurders het gehele reparatieproces met een 7,9. Dit is een stijging met 0,4 punten ten opzichte van 2019.

### Mutatieonderhoud

In 2020 is bijna € 3,2 miljoen besteed aan mutatiewerkzaamheden inclusief badkamer-, toilet- of keukenrenovatie. In 2020 hebben wij bij circa 650 woningen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. We zien, evenals bij het reparatieproces, dat in 2020 bij het mutatieproces de klanttevredenheid is toegenomen. Over heel 2020 is onze klanttevredenheid inmiddels vergelijkbaar met andere corporaties.

### Interieurvernieuwing op verzoek

Onze huurders kunnen via onze website vervanging van hun keuken, badkamer of toilet aanvragen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door twee vaste onderhoudspartijen. Onze huurders waarderen deze service in 2020 met een 7,4. Bij zo'n 140 huurders zijn in 2020 op verzoek 72 badkamers, 82 keukens en 40 toiletruimtes vernieuwd. Hieraan is bijna € 1,5 miljoen besteed. In verband met de stijging van de kosten voor reparatie en mutatieonderhoud, is het proces 'Interieur op verzoek' in 2020 tijdelijk stilgelegd.

## VvE's

Drie wijkconsulenten vertegenwoordigen Kennemer Wonen in de 39 VvE's waarin wij een belang hebben. 2020 was een bijzonder jaar, omdat er nauwelijks fysiek vergaderd is. Stemmingen verliepen met behulp van stembriefjes of online vergaderingen via Teams. Dat ging prima. De vertegenwoordigers informeren de wijkconsulenten in het betreffende gebied over de VvE-besluiten die ook van belang zijn voor onze huurders, zoals bijvoorbeeld onderhoudsbesluiten. De wijkconsulenten zorgen voor de informatievoorziening aan huurders. De onderhoudsreserves zijn in praktisch alle VvE's goed op orde. Daar waar de reserves niet op orde zijn, voeren we gesprekken.



## 1.6 Wijkbeheer

### 1.6.1 Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

#### Prestatieafspraken Alkmaar

De Alkmaarse corporaties zetten in op een woonomgeving die schoon, veilig en prettig is om te wonen. Er is een complete aanpak in de wijk waarbij in samenwerking met bewoners, gemeente, maatschappelijke en andere instanties wordt gekeken naar de beste inzet voor de wijk. Het doel is te komen tot levensloopbestendige wijken, waar een goede mix is van diverse woningtypen, mensen en (zorg)voorzieningen. De regie hiervoor ligt bij de gemeente. De corporaties hebben een rol in het vastgoed en de directe woonomgeving. De woningcorporaties zorgen voor meer woningen die geschikt zijn voor ouderen, door nultredentogankelijke woningen te bouwen en door aanpassing van de bestaande voorraad woningen.

#### Prestatieafspraken BUCH

We streven naar een samenleving waarin het welzijn van alle bewoners centraal staat en waarin bewoners en hun omgeving zich bij elkaar betrokken voelen. Bewoners kunnen op eigen kracht hun leven leiden met (informele) ondersteuning en goede voorzieningen. Dit willen wij bereiken door de zelfredzaamheid van de bewoners en hun omgeving te vergroten, problemen op tijd zien om escalatie te voorkomen, het ondersteunen van zelfstandig wonen en een gezamenlijke aanpak om langer thuis wonen mogelijk te maken.

Daarnaast zetten wij ons op twee manieren in om de leefbaarheid op peil te houden. Dit doen wij door de inzet van wijkbeheerders en wijkconsulenten en het toekennen van een leefbaarheidsbudget voor de financiering van bewonersinitiatieven.

### 1.6.2 Werkzaamheden op gebied van de volkshuisvesting

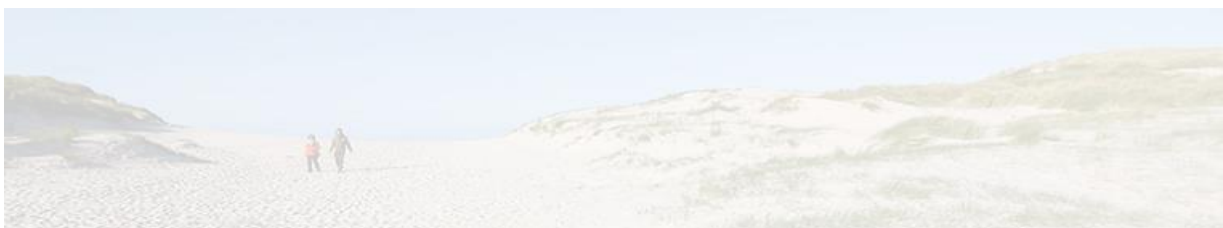
#### Leefbaarheid

Regelmatig vragen wij huurders die contact met ons opnemen naar hun waardering voor de woning en de leefomgeving. Wij streven naar een gemiddeld cijfer 7,5. De gemiddelde waardering in 2020 was een 7,9.

In 2020 is ruim € 374 duizend uitgegeven aan diverse acties gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in onze complexen. In vogelvlucht hebben wij per gemeente de volgende inspanningen geleverd:

#### Alkmaar

In Alkmaar is geïnvesteerd in extra schoonmaakwerkzaamheden, groenonderhoud, het plaatsen van fietsenrekken, cameratoezicht en onderhoud. Door coronabeperkingen waren onder meer gemeenschappelijke ruimtes gesloten. Bewonersinitiatieven hebben daardoor zeer beperkt plaatsgevonden.



Tijdens de eerste lockdown hebben we in veel complexen schoonmaakpakketten uitgedeeld, zodat de bewoners zelf extra schoonmaakwerk in de algemene ruimten konden uitvoeren. Bijvoorbeeld het ontsmetten van leuning, deurkrukken en liftknoppen in algemene ruimten. Diverse bewoners hebben zich hier enthousiast voor ingezet.

In het afgelopen jaar is er veel aandacht besteed aan het goed inregelen van de schoonmaak (nieuwe contracten) en het vrijhouden van de algemene ruimten van obstakels. Steeds gemakkelijker wordt troep gedumpt op plekken waar het niet thuishoort. Dit jaar is een vijfde wijkbeheerder aangenomen voor het beheer van ons bezit in Oudorp en de Egmond. Mede door de komst van deze nieuwe collega lukt het beter om onze complexen preventief te schouwen en aan te pakken, in plaats van vooral te reageren op klachten en meldingen.

### Bergen

In de gemeente Bergen is vooral geïnvesteerd in schoonmaak en groenonderhoud. Onderhoud van bomen en tuinen verdient in Bergen extra aandacht en in 2020 is een begin gemaakt met het in kaart brengen en uitvoeren van benodigd onderhoud. Het vastgestelde bomen- en tuinenbeleid is hierbij de leidraad.

De wijkbeheerder in Bergen besteedt ook veel tijd aan bemiddeling bij overlast. Bij complexen met overlastproblemen voeren onze wijkconsulent en wijkbeheerder gesprekken met bewoners over wat er speelt in deze omgeving. Op basis van deze gesprekken is een actieplan opgesteld.

### Heiloo

Naast schoonmaak- en groenonderhoud is in Heiloo een experiment uitgevoerd met het schoonvegen van daken en aanbrengen van gele vlaggenlinten ter bestrijding van meeuwenoverlast, een hardnekkig probleem. Dit experiment wordt volgend jaar voortgezet.

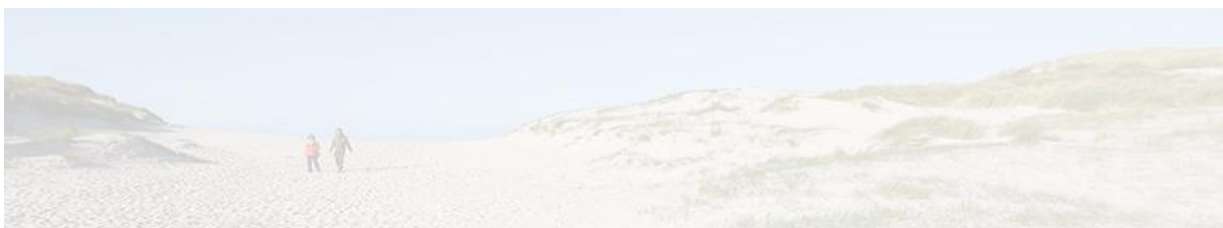
### Uitgeest

Het plan van aanpak voor het verfraaien van twee trappenhuisen in De Koog is afgemaakt. De uitvoering is verschoven naar 2021, na uitvoering van het planmatig onderhoud in dit complex.

In een complex dat laag scoorde op leefbaarheid is extra onderhoud uitgevoerd en is gestart met de voorbereiding om in 2021 het aanzien te verbeteren.

### Castricum

Ook dit jaar hebben de wijkconsulent en wijkbeheerder heel veel tijd besteed aan projectbegeleiding (in- en uitverhuizen naar wisselwoningen tijdens de renovatie) en aan het verbeteren van de directe leefomgeving van het renovatieproject Poelven. Het opknappen van de tuinen loopt inmiddels goed. De Poelven krijgt met de gerenoveerde woningen en de opgeknapt tuinen een totaal ander aanzien.



Ook aan de flat aan de Prof. Winklerlaan is veel aandacht besteed: binnengalerijen zijn leeggemaakt, schilderwerk en verlichting is aangepakt. Tegen bewoners die overlast veroorzaken, is opgetreden. Op basis van een gerechtelijk vonnis is een huurovereenkomst beëindigd en is een locatieverbod opgelegd.

### Woonfraude

Woonfraude is het onrechtmatig gebruiken van de huurwoning. Huurwoningen zijn schaars. De wachtlijst met woningzoekenden is lang en het aanbod is beperkt. Des te belangrijker is het dat de woningen bewoond worden door de rechtmatige huurders met hun huisgenoten. Wij treden op als onze woningen worden onderverhuurd of op een andere manier onrechtmatig worden gebruikt, bijvoorbeeld bij hennepplantage. Onderverhuur is voordringen op een krappe woningmarkt waar in sommige gevallen ook nog veel geld mee verdiend wordt. Dat staan we niet toe. Onderverhuur en illegale activiteiten in de woningen zorgen ook voor een gevoel van onveiligheid voor omwonenden of daadwerkelijk voor onveilige situaties. Genoeg reden om woonfraude aan te pakken.

In 2020 zijn 22 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen door de aanpak van woonfraude. Onze inspanningen gaan volgend jaar onverminderd door.

### Overlast en zorg

Overlast- en zorgmeldingen vragen blijvend onze aandacht. We investeren tijd en moeite in het goed plaatsen van kwetsbare huurders. Dat doen we door het voeren van intakegesprekken, het selecteren van passende woningen en door regelmatig te evalueren hoe het gaat met kwetsbare huurders en contact te onderhouden met de eventuele begeleiders. Zo kunnen we snel handelen en hulp inschakelen als het niet goed gaat met mensen.

Wij hebben in 2020 84 overlastzaken afgehandeld. Vier woningen zijn op grond van overlast via een gerechtelijk vonnis ontruimd. Dit ging in alle gevallen om langsepende, ernstige overlast die wij niet op een andere manier hebben kunnen oplossen. Eind 2020 waren nog 51 zaken in uitvoering.

### Convenanten

In 2020 hebben wij ons aangesloten bij twee convenanten:

- Het convenant Aanpak Drugslocaties Noord-Holland
- Het samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord.

De convenanten met de bijbehorende privacy protocollen maken het mogelijk om samen met andere partijen op te treden tegen drugsoverlast in onze woningen en adequaat op te treden bij zorg- en veiligheidsproblemen.



### Bemiddelingskamer

Bij beginnende burenruzies en irritaties kunnen de getrainde vrijwilligers van de Bemiddelingskamer helpen bij het organiseren van een gesprek tussen de burens. Zij treden op als gespreksleider en zijn neutraal. Doel van een burengesprek is het uitspreken van irritaties en het maken van afspraken om te zorgen voor een prettiger woonklimaat. De Bemiddelingskamer is actief in het gehele gebied van Kennemer Wonen. De vraag naar hulp bij de Bemiddelingskamer is gegroeid in 2020. Wij vinden het een heel positieve ontwikkeling dat inwoners in onze gemeenten de weg naar de Bemiddelingskamer weten te vinden. Dit voorkomt ernstigere burenconflicten. Zo dragen we bij aan een veilige woonomgeving.

#### ***Huurders geholpen door Bemiddelingskamer***

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal</b>
Alkmaar	24
Bergen	29
Castricum	9
Heiloo	37
Uitgeest	20
<b>Totaal:</b>	<b>119</b>

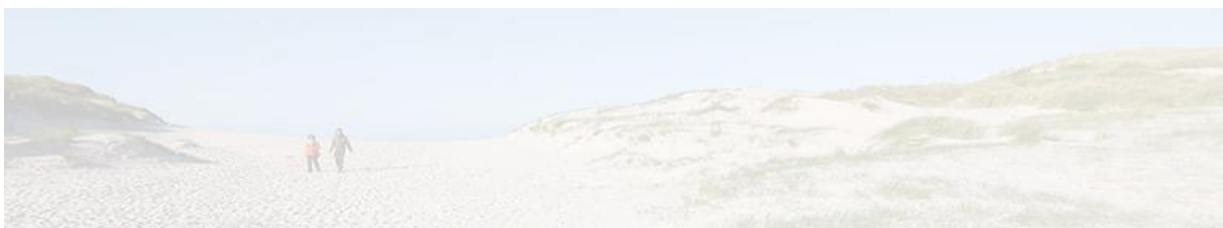
De meeste ergernissen gaan over geluidsoverlast, gevolgd door ergernissen over tuinen en verstoorde relaties. De Bemiddelingskamer meldt veel ergernis veroorzaakt doordat huurders en kinderen vaker thuis zijn. Bemiddelingen zijn veelal telefonisch uitgevoerd en hebben veel tijd en inspanning gekost.

Tijdens de eerste lockdown periode merkten wij weinig verschil in overlast met de periode daarvoor. Bewoners waren redelijk begripvol en verdraagzaam. Dat is na de zomer veranderd. De irritaties namen toe. We merken dat onze huurders geprikkelder raken en veel vaker een beroep doen op onze wijkbeheerders om de irritaties op te lossen. Irritaties zoals geluidshinder, hangjongeren in de buurt, tuinen die er niet mooi uitzien en – veel voorkomend – troep in de algemene ruimten.

Ook de Bemiddelingskamer heeft gemerkt dat er sprake was van meer aanmeldingen dan ingeschat. In oktober 2020 waren de ingekochte aantallen bemiddelingen op en stagneerde de hulp. Wij hebben extra bemiddelingen ingekocht om toch hulp te kunnen bieden bij het oplossen van (beginnende) burenruzies.

### WonenPlus

In 2020 hebben we afspraken gemaakt met de gemeenten Alkmaar en Heiloo over de inzet van WonenPlus, een vrijwilligersorganisatie die hand- en spandiensten verleent aan oudere of behoeftige inwoners in de gemeenten. Inwoners binnen de gemeente kunnen een abonnement op WonenPlus nemen en allerlei diensten afnemen. Helaas hebben wij ons contract voor de gemeente Bergen moeten beëindigen. Het bleek voor WonenPlus in deze gemeente niet mogelijk om goed onderscheid te maken tussen de werkzaamheden voor de woningen van Kennemer Wonen en de overige woningen. Dit onderscheid is vereist om te kunnen voldoen aan de woningwet. Onze huurders kunnen wel gewoon een abonnement blijven afnemen.





In het voorjaar hebben wij samen extra aandacht besteed aan onze huurders van 75 jaar of ouder. De directe aanleiding was dat er door corona wellicht sprake was van eenzaamheid of dat er hulp nodig was bij praktische dagelijkse zaken zoals boodschappen halen. Deze telefoontjes werden erg gewaardeerd. In bijna alle gevallen bleken de senioren zich goed te kunnen redden en was er door familie, burens of andere vrijwilligers al hulp aangeboden voor bijvoorbeeld het doen van boodschappen. Ernstige problemen met eenzaamheid achter de voordeur hebben we niet bespeurd. Wel merken we, nog steeds, dat vooral oudere mensen makkelijker bellen als er iets aan de hand is en graag een praatje maken. Daar waar nodig verwijzen wij door naar WonenPlus of andere samenwerkingspartners.

### Wonen en zorg

In de regio Alkmaar werkt Kennemer Wonen samen met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties aan de gezamenlijke opgave om de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Jeugdzorg in banen te leiden. Dat heeft in 2018 geleid tot het ondertekenen van het Pact Uitstroom en het maken van werkafspraken tussen betrokken partijen.

Organisaties die een cliënt aanmelden bij het Transferpunt om de stap naar zelfstandigheid te zetten, ondertekenen de werkafspraken. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het op peil brengen of houden van de goede, bereikbare ondersteuning in de wijk. Wijkgerichte samenwerking in Alkmaar en de BUCH is belangrijk om tijdig in te kunnen grijpen als problemen dreigen te ontstaan of situaties dreigen te escaleren. Kennemer Wonen vervult daarbij een belangrijke signaleringsfunctie.

De huisvestingsbehoefte van cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg en de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen (daklozen en verwarde personen met een veiligheidsrisico) is in kaart gebracht voor de komende drie jaar. Deze behoefte is leidend voor de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurderorganisaties.

Sinds april 2020 worden woningen voor de doelgroepen van het Pact Uitstroom, voorzien van een woningprofiel, aangeboden via de website van SVNK in een afgeschermd omgeving. Medewerkers van het Transferpunt van de gemeente selecteren hierbij een kandidaat. Kandidaten worden door de zorgorganisaties aangemeld, als zij denken dat zij de stap naar zelfstandigheid kunnen maken. Bij nieuwbouwtontwikkeling onderzoeken we welke kansen deze biedt voor deze doelgroepen.



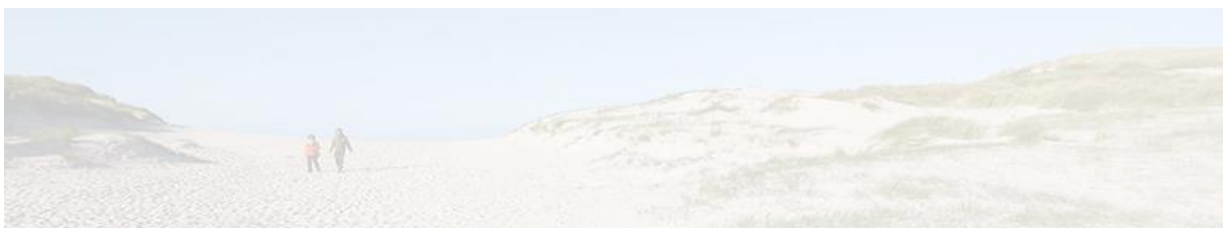
Wij hadden voor 2020 de taak om 35 woningen aan uitstromers met een verdeencontract te verhuren. Er kwamen minder geschikte woningen beschikbaar voor deze doelgroep, waardoor de teller bleef steken op 30. Voor 2021 geldt een taakstelling van 43. Dit omdat ook kandidaten voor Housing First en personen die vallen onder het project ‘Persoonsgerichte aanpak verwarde personen met een veiligheidsrisico’, gehuisvest worden via het Transferpunt. Dit voorkomt dat organisaties gaan “shoppen” bij alle corporaties en het is beter voor de transparantie. Samen met alle SVNK corporaties houden wij een overzicht bij met alle verzoeken voor huisvesting. Dit betreft zowel de vraag naar huisvesting langdurige zorg als particuliere (ouder) initiatieven. De wens voor één loket voor huisvestingsvragen wordt begin 2021 opgepakt door gemeenten en corporaties, zodat de vraag van zorgaanbieders naar (geclusterde) woningen regionaal bediend kan worden.

***Uitstromers met verdeencontract***

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal</b>
Alkmaar:	7
Heiloo:	10
Bergen:	2
Castricum:	9
Uitgeest:	2
<b>Totaal:</b>	<b>30</b>

In goed overleg met de portefeuillemanager en afdeling Vastgoed is gesproken over:

- Onderzoek naar kansen in de nieuwbouw / bij renovatie:
  - Ter Coulsterlaan (aantal woningen voor mensen met een beperking en jongeren)
  - Nieuwbouw bij Rijnstraatgarages (doorstroom ouderen en mensen met een beperking)
  - Poldermolen (combinatie kansrijke en kansarme jongeren)
  - Kanaalweg 7 en 9 (2 Skaeve Huse, akkoord college Heiloo dec 2020, verwarde personen)
- Afweging huisvestingsverzoeken
- Thuishuis Schoorl (eenzame ouderen). Dit is afhankelijk van het besluit wel/geen monumentenstatus beoogd complex.



## 1.7 Samenwerking

### 1.7.1 Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

#### Prestatieafspraken Alkmaar

De gemeente Alkmaar, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties werken intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in Alkmaar. Er wordt gezamenlijk en ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, invulling gegeven aan goed wonen voor de lagere en middeninkomens.

Dit gebeurt als volgt:

- De voortgang van de uitvoering wordt gevolgd in bestuurlijk overleg. Dit vindt minimaal tweemaal per jaar plaats en bestaat in ieder geval uit een voorjaars- en najaarsoverleg.
- De prestatieafspraken leggen we jaarlijks in een gemeenschappelijke jaarschijf (een activiteitenoverzicht) voor het daaropvolgende jaar vast.
- De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord in het voorjaarsoverleg.

#### Prestatieafspraken BUCH

Als basis voor de samenwerking geldt dat de drie partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat wij:

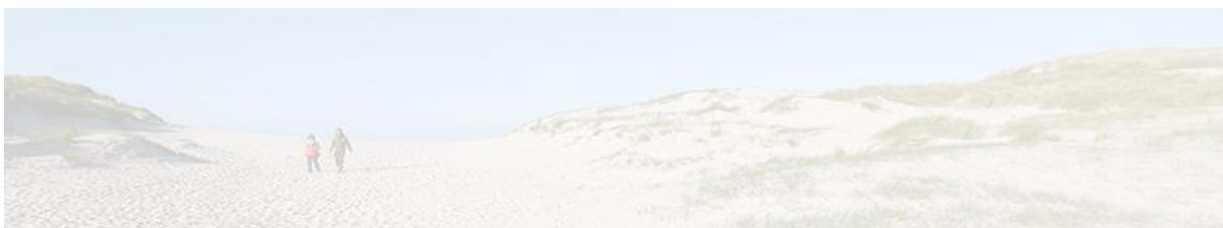
- elkaar informeren over de interne strategische uitgangspunten en daarbij behorende beleidsvisies en plannen;
- open zijn over belangen en begrip hebben voor elkaars standpunten;
- elkaar informeren over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.

Met behulp van een monitor wordt de voortgang van de prestatieafspraken en het jaarplan vastgelegd. Er is één keer per jaar een bestuurlijk overleg (najaarsoverleg). In de ambtelijke overleggen per gemeente komen de prestatieafspraken aan bod. Tot slot is er minimaal twee keer per jaar een kerngroep-overleg.

### 1.7.2 Overleg met huurdersvertegenwoordigers

#### Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties

In veel opzichten was 2020 een bijzonder jaar, ook in de samenwerking met de Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties. Zo hebben de lokale huurdersorganisaties in 2020 het traject 'Een stap vooruit' afgerond. Dat heeft geleid tot de oprichting van de 'Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen'. Dit is een nieuwe huurdersorganisatie op centraal niveau die opkomt voor de belangen van alle huurders van Kennemer Wonen. Hierbij zijn de lokale onderwerpen van de verschillende werkgebieden stevig vastgelegd. De leden van de Centrale Huurderskoepel zijn de lokale huurdersorganisaties. Individuele huurdersvertegenwoordigers zijn als bestuurslid toegetreden.



De Huurderskoepel en Kennemer Wonen hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Tegelijkertijd is de samenwerking met de lokale huurdersorganisaties vernieuwd. Hierdoor is een gedegen, toekomstbestendige huurdersvertegenwoordiging ontstaan.

Aan de oprichting van de Centrale Huurderskoepel is een intensief traject vooraf gegaan. Er is veel overleg en onderlinge afstemming geweest tussen de lokale huurdersorganisaties, de Woonbond en ook Kennemer Wonen. Het traject 'Een stap vooruit' is gestart in januari 2019 en is in augustus 2020 na de oprichting afgerond. Hiermee is de huurdersvertegenwoordiging een nieuwe fase in gegaan.

Gerda Kuyper-Bruschke, voorzitter Huurderskoepel:

*“De nieuwe Huurderskoepel heeft er zin in. Ons streven is om op een eigentijdse manier op te komen voor de belangen van alle huurders bij Kennemer Wonen. Het zou mooi zijn als meerdere huurders ons hierbij willen steunen.”*

De vernieuwde participatiestructuur ziet er zo uit:

### ***Participatiestructuur***

<b>Organisatie</b>	<b>Niveau</b>
Centrale Huurderskoepel	Organisatieniveau
Lokale huurderorganisaties	Per werkgebied, lokaal
Bewonerscommissies*	Complexniveau

\*Dan wel bewonersverenigingen c.q. klankbordgroepen

Kennemer Wonen overlegt periodiek met de Centrale Huurderskoepel. In 2020 zijn vier officiële overleggen gevoerd. Onder meer is gesproken over de onderhoudsplannen, de jaarlijkse huurverhoging en de vernieuwing van de huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden. Ook het traject 'Een stap vooruit' was in 2020 een terugkerend onderwerp op de agenda. De Huurderskoepel heeft advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging en de vernieuwing van de huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden. Tevens zijn de lokale huurdersorganisaties intensief betrokken bij de totstandkoming en monitoring van de prestatieafspraken 2021-2024 in de BUCH-gemeenten en gemeente Alkmaar. Over lokale kwesties overlegt Kennemer Wonen met de lokale huurdersorganisaties.

Tot slot is gesproken over ontwikkelingen op het gebied van de oprichting van een bovenregionale geschillencommissie en hebben de bestuursleden van de huurdersorganisaties kennisgemaakt met Krista Walter, de nieuwe directeur-bestuurder van Kennemer Wonen.



### Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Kennemer Wonen vindt het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij hun woon- en leefomgeving. Daartoe overleggen wij op complexniveau met bewonerscommissies, bewonersverenigingen en klankbordgroepen. Samen met de wijkbeheerders en wijkconsulenten signaleren zij wat er speelt op het gebied van leefbaarheid. Met de

bewonerscommissies is onder meer gesproken over technische zaken en de schoonmaak. Bewonerscommissies vertegenwoordigen de huurders van een complex en kunnen budget aanvragen voor initiatieven die de leefbaarheid verbeteren. Ook vindt regelmatig overleg plaats met de verschillende klankbordgroepen. Hierbij staat herstructurering, sloop-nieuwbouw of renovatie centraal. In de overleggen met de klankbordgroep wordt onder meer de inhoud van sociale plannen afgestemd. Voorbeelden van lopende projecten dit jaar waren het renovatieproject aan de Poelven in Castricum en het sloop-nieuwbouwproject aan de J. de Witstraat in Uitgeest. In Heiloo is gestart met het sloop-nieuwbouwproject op locatie Ter Coulsterlaan. De eerste overleggen met de klankbordgroep zijn begonnen. Tot slot is er recent een nieuwe klankbordgroep opgericht in verband met de renovatie van de buitenkozijnen aan de Pastoor van Muijenweg in Heiloo.

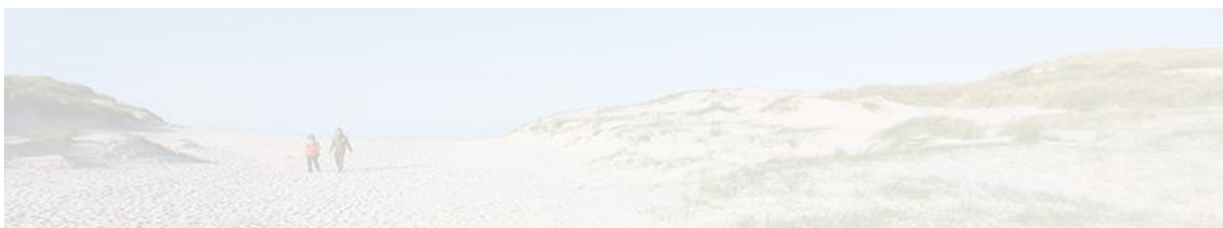
### Bewonersparticipatie 2020

	Aantal
Bewonerscommissies	19
Klankbordgroepen	3
Verenigingen	10

*Jolanda Krom woont al 12 jaar aan de J.E. de Witstraat in Uitgeest. „We wisten sinds 2015 dat er wat ging gebeuren. De woningen waren verouderd, dus hadden we als bewoners begrip voor de beslissing. In de Klankbordgroep zitten nu zes bewoners, die een paar keer per jaar bij elkaar komen om over de plannen te praten. Het is heel interessant en leerzaam. De overleggen die we hebben gehad met Kennemer Wonen en FKG Architecten waren intensief, maar er is echt naar ons geluisterd. Met elkaar zijn we tot een heel mooi plan gekomen.”*

### Klantenpanel

Kennemer Wonen beschikt over een online klantenpanel. In 2020 waren circa 400 huurders lid. Het klantenpanel heeft dit jaar vragen beantwoord over het onderwerp ‘Betrekken van de woning’. De uitkomst van dit onderzoek was dat de voorkeuren van het klantenpanel grotendeels overeenkomen met hoe het mutatieproces is ingericht. De deelnemers aan het onderzoek wijzen ons er wel op dat zij er de voorkeur aan geven dat een keuken (81%) of badkamer (66%) vervangen wordt nadat de woning is betrokken. Op voorwaarde dat de huurder keuzevrijheid heeft m.b.t. het soort keuken / badkamer dat wordt geplaatst. Kennemer Wonen zal in 2021 onderzoeken of, en zo ja in welke vorm, er mogelijkheden zijn om deze aanbeveling over te nemen.



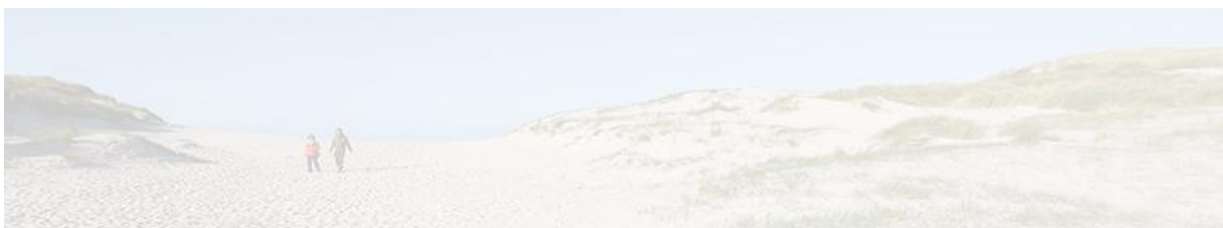
Voor het eerste kwartaal van 2021 staat het onderzoek 'Langer thuis' ingepland, waarbij we te weten willen komen hoe en in hoeverre huurders nadenken over het wonen op latere leeftijd. De input vanuit het online klantenpanel helpt ons bij het optimaliseren van de dienstverlening.

### Stakeholders

Kennemer Wonen is een maatschappelijke organisatie. Samenwerken met stakeholders is van essentieel belang. Door samen op te trekken en elkaar te versterken worden de beste resultaten behaald. We werken met veel plezier intensief samen met onze huurdersorganisaties en de Huurderskoepel, gemeenten, maatschappelijke partners en zorgorganisaties. Uiteraard ook met collega-corporaties en zakelijke partners. Daarnaast voeren we periodiek ons gesprek met de in- en externe toezichthouders. Met elkaar werken we in het belang van de huidige en toekomstige huurders, bewoners van onze mooie gemeenten Alkmaar, Bergen, Heiloo, Castricum en Uitgeest. Dat doen we met ruim 80 gedreven collega's. En daar zijn we trots op!

We vinden het belangrijk te praten over de kwaliteit van ons werk. Daarom laten wij ons werk eens per vier jaar nauwkeurig onderzoeken. Bij deze visitatie laat Kennemer Wonen zich door een onafhankelijke partij beoordelen op haar maatschappelijke prestaties. De samenwerking met onze stakeholders speelt hierin een belangrijke rol.

In 2020 is het stakeholdermanagement vernieuwd. Dit is de manier waarop we de belangen en verwachtingen van alle partijen die bij onze organisatie betrokken zijn, in goede banen leiden. In 2021 maken we een nieuw ondernemingsplan. Daarin krijgt het aangescherpte stakeholdermanagement een plek. Met ingang van 2021 gaan we hier nog intensiever aan de slag. Aan zowel onze huurdersorganisaties, maatschappelijke partners, zorgorganisaties als gemeenten gaan we vragen wat zij voor de komende periode belangrijk vinden. We signaleren daarbij maatschappelijke ontwikkelingen en stellen die aan de orde. We luisteren naar de zorgen en vraagstukken van onze stakeholders. En gaan daarover jaarlijks in gesprek. Daarbij zoomen we in en uit op de lokale maatschappelijke kwesties en welke rol iedereen daarin speelt. Ook praten we over hoe we elkaar het beste kunnen stimuleren en met elkaar kunnen samenwerken. We doen dit met drive vanuit ons volkshuisvestelijke hart!



## 1.8 Dienstverlening

### 1.8.1 Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

#### Dienstverlening

Net als in 2019 was in 2020 het verbeteren van onze dienstverlening één van onze speerpunten. Aan het einde van het jaar kunnen we vaststellen dat onze klanten de dienstverlening van Kennemer Wonen gemiddeld met een 7,6 waarderen. Dat komt precies overeen met onze doelstelling.

#### Wat hebben we gedaan in 2020?

In het afgelopen jaar hebben we veel aandacht besteed aan het verbeteren van de onderlinge samenwerking en communicatie. Zo zijn alle medewerkers hierop twee keer gecoacht door collega's die als interne coach zijn opgeleid. De leerplannen van de medewerkers waren hierbij het uitgangspunt.

Daarnaast zijn er meerdere initiatieven gestart om de samenwerking tussen collega's en afdelingen te verbeteren. Er is nu regelmatig overleg tussen vaste medewerkers van verschillende afdelingen. Tijdens dit overleg worden zaken besproken die verschillende teams raken en wordt er direct naar een oplossing gezocht.

Een voorbeeld hiervan is het opvoeren van de huurcontracten rond de verlenging. Een medewerker Verhuur en een medewerker Huurincasso hebben na het bespreken van deze casus samen afspraken gemaakt om dit proces te verbeteren. Dit overleg wordt ook gebruikt om de verschillende teams via de vaste contactpersonen te informeren over relevante veranderingen in werkwijze of proces.

Deze overleggen hebben er toe geleid dat de contactpersonen elkaar snel weten te vinden als er problemen zijn. De medewerkers ervaren dat onderlinge communicatie en de samenwerking sterk is verbeterd.

In 2020 is verder het proces voor het verlaten en betrekken van een woning verbeterd. We hebben vooral gekeken hoe deze processen eenvoudiger kunnen. Digitalisering heeft hierbij een belangrijke rol heeft gespeeld. Ook zijn taken en verantwoordelijkheden opnieuw bekeken en bij de juiste personen of afdelingen gelegd. Deze aanpassingen zorgen ervoor dat onze klanten vaste aanspreekpunten hebben en er een betere afstemming tussen afdelingen is.

Zo heeft project dienstverlening ook bijgedragen aan onze strategische doelstelling 'de Thuisgever van Noord-Kennemerland' te worden.



### 1.8.2 Uitvoering reglement klachten toegelaten instellingen

Conform de Woningwet en het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) moet Kennemer Wonen een reglement hebben voor de behandeling van klachten.

Kennemer Wonen heeft zich aangesloten bij de Geschillenadviescommissie Kop van Noord-Holland. Dit is een onafhankelijke commissie die klachten in behandeling neemt wanneer partijen er samen niet uitkomen. De klacht moet eerst zijn voorgelegd aan Kennemer Wonen. Als de huurder niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, heeft hij de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de Geschillenadviescommissie.

De commissie bestaat uit drie leden. Eén lid wordt door de verhuurders voorgedragen en één lid door de huurders. Het derde lid is een onafhankelijk benoemde voorzitter.

De Geschillenadviescommissie brengt een (niet bindend) advies uit aan Kennemer Wonen over de afhandeling van de klacht. Kennemer Wonen kan besluiten hier om zwaarwegende redenen van af te wijken. In 2020 heeft de Geschillenadviescommissie 2 nieuwe klachten in behandeling genomen, waarbij een hoorzitting is gehouden en advies is uitgebracht.





## 1.9 Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV moet Kennemer Wonen tevens beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin staat hoe Kennemer Wonen haar financiële continuïteit waarborgt. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten. Het reglement financieel beleid en beheer van Kennemer Wonen is door de Aw in 2017 goedgekeurd. Toekomstige wijzigingen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Aw.

## 1.10 Uitvoering andere reglementen

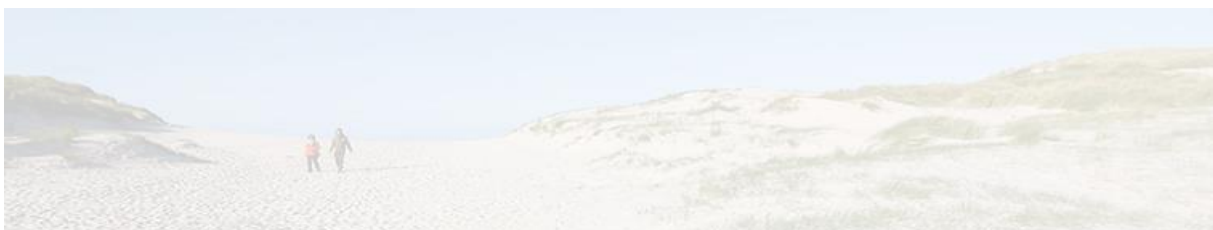
Naast de statuten, waarin op hoofdlijnen de kerntaak en bestuurlijke verantwoordelijkheden zijn vastgelegd, heeft Kennemer Wonen een aantal reglementen waarin deze aspecten verder zijn uitgewerkt. In 2020 is uitvoering gegeven aan dit bestuurlijke kader. Het bestuursreglement, de reglementen van de RvC en haar subcommissies zijn te lezen op onze website.

## 1.11 Overzicht verbonden ondernemingen

Een verbonden onderneming is een onderneming waarmee een relatie bestaat, omdat Kennemer Wonen over een deel van het kapitaal of de stemrechten beschikt. De afgelopen jaren heeft Kennemer Wonen het aantal verbindingen met succes afgebouwd.

Eind 2020 is Kennemer Wonen benaderd door de stichting CAS (Centraal Antenne Systeem). De stichting bestaat sinds 1975. In de loop der tijd heeft de stichting de licenties voor de kabelsystemen verkocht aan het toenmalige kabel-tv bedrijf Casema. Daarvoor heeft de stichting destijds ongeveer € 500.000 ontvangen. Het is de bedoeling om dit bedrag ten goede te laten komen aan stichtingen en andere goede doelen binnen de gemeente Uitgeest. Omdat het doel van de stichting is verwezenlijkt, heeft de stichting de laatste jaren een slapend bestaan gehad.

De stichting heeft in haar statuten opgenomen dat de plaatselijke woningbouwvereniging het recht heeft om twee bestuursleden, vanuit het ledenbestand van de vereniging, aan te wijzen. Een soortgelijk recht heeft ook de gemeente Uitgeest. Helaas zijn er op dit moment te weinig bestuursleden om het vereiste aantal voor een geldig besluit te halen. Kennemer Wonen is als rechtsopvolger van de woningbouwvereniging gevraagd om twee nieuwe bestuurders aan te wijzen. Hier wordt op dit moment aan gewerkt en we verwachten dat binnenkort af te ronden. Eén van de eerste taken van het nieuwe bestuur is om de statuten zodanig aan te passen dat Kennemer Wonen niet langer zeggenschap in de stichting heeft. Vanaf dat moment zal Kennemer Wonen geen enkele relatie hebben die kan worden bestempeld als verbonden ondernemingen.



## 2 Bestuursverslag

### 2.1 Algemene informatie

#### 2.1.1 Doelstelling Kennemer Wonen

Kennemer Wonen vindt dat iedereen een thuis moet hebben, ongeacht leeftijd, afkomst of inkomen. Onze opdracht is zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen met passende woonlasten in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest. Vooral voor de mensen met een kleinere beurs. Dat hebben we altijd gedaan en dat blijven we doen. Daarnaast kijken we om ons heen. De behoeftes van onze huurders veranderen, mensen blijven langer thuis wonen, de vergrijzing neemt toe, technologische vernieuwingen dienen zich aan en het klimaat heeft onze aandacht. Wat ons drijft, is dat wij echt iets kunnen betekenen in het leven van onze huurders en de gemeenschap.

#### 2.1.2 Kernactiviteiten

Kennemer Wonen zet zich primair in voor de huisvesting van klanten in de sociale doelgroep en in beperkte mate voor de lage middeninkomens. Wij verhuren, verbeteren en bouwen betaalbare en energiezuinige huurwoningen. Daarnaast investeren wij in een beschikbaar woningaanbod dat in aantal aansluit op de huidige en toekomstige vraag.

#### 2.1.3 Juridische structuur

Kennemer Wonen is een stichting naar Nederlands recht. In de statuten van Kennemer Wonen is vastgelegd dat Kennemer Wonen uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting en dat wij onze (financiële) middelen uitsluitend inzetten in het belang van de volkshuisvesting. Hiermee kwalificeert Kennemer Wonen als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Kennemer Wonen maakt geen onderdeel uit van een zogeheten groepsstructuur. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 1.11.

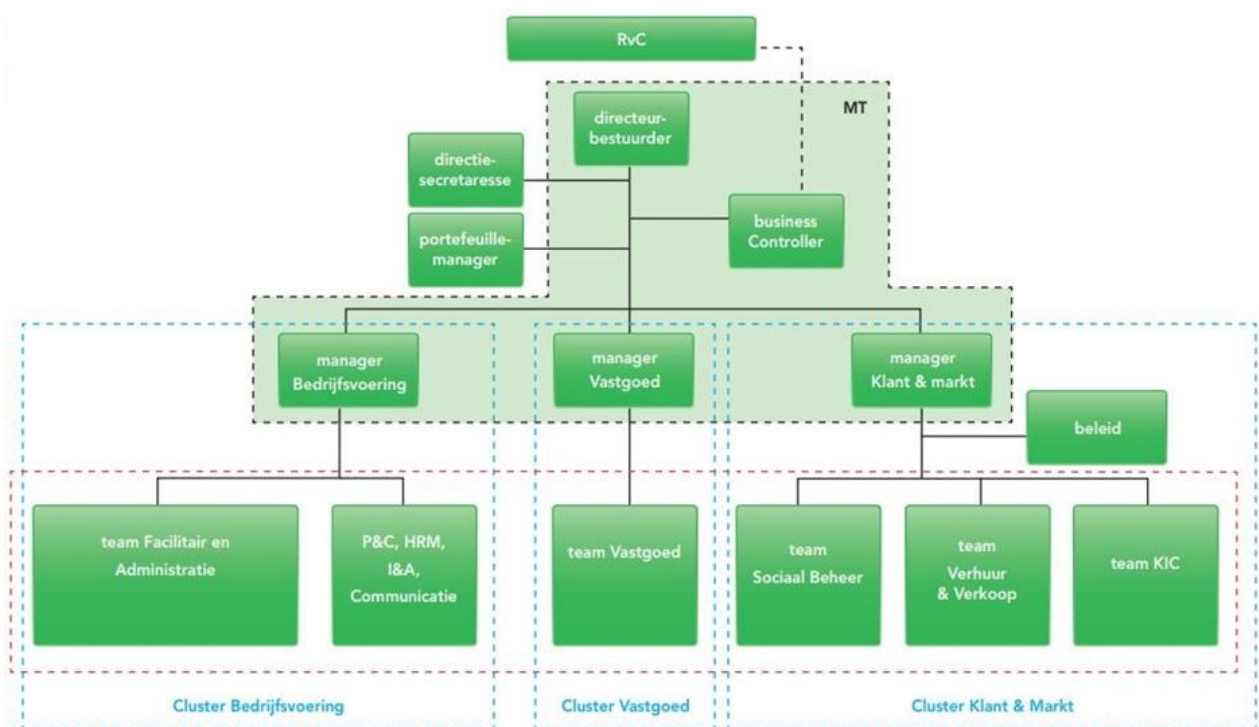
#### 2.1.4 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Kennemer Wonen kent drie managementlagen. De bovenste laag bestaat uit de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is voorzitter van het managementteam en is bevoegd om namens Kennemer Wonen verplichtingen aan te gaan. Deze bevoegdheden zijn deels beperkt door de statuten van Kennemer Wonen of specifieke bepalingen uit de Woningwet of het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).



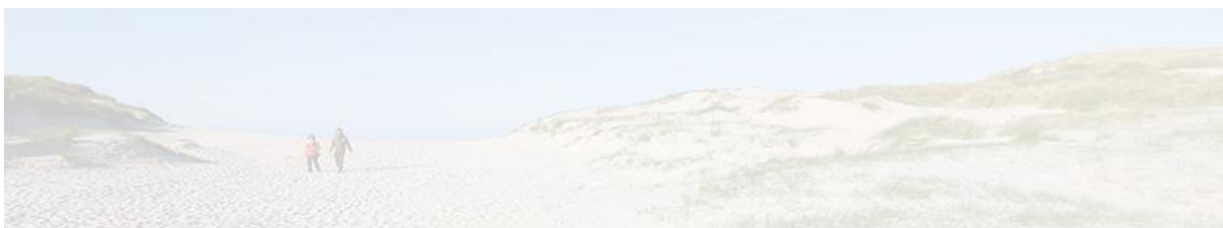
Interne beslissingsbevoegdheid is op basis van een procuratieregeling gedelegeerd aan de tweede of derde managementlaag. De tweede managementlaag bestaat uit de managers van de clusters Bedrijfsvoering, Vastgoed en Klant en Markt. Als de personeelsomvang van de clusters relatief groot is, is een derde managementlaag toegevoegd. Deze bestaat uit teammanagers. Deze structuur zorgt ervoor dat aan maximaal 15 medewerkers direct leiding wordt gegeven.

De organisatiestructuur van Kennemer Wonen is weergegeven in onderstaand organigram.



Hieronder een overzicht van het aantal FTE aan het einde van 2020.

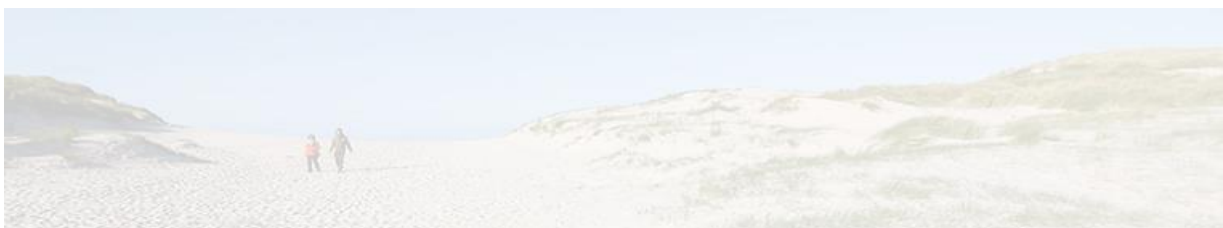
<b>Bezetting per ultimo</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Directie / MT / Staf	6	4
Bedrijfsvoering	23	22
Klant en Markt	36	33
Vastgoed	19	15
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>74</b>



Het grootste deel van ons personeel is in vaste dienst of heeft een arbeidscontract voor bepaalde tijd. Voor specifieke projecten, vervanging bij ziekte, het opvangen van pieken in de werkdruk of het inhuren van specifieke expertise doen wij een beroep op tijdelijk ingeleend personeel. In 2020 werden gemiddeld het equivalent van 9 FTE's ingeleend. In onderstaande tabel is de verdeling over de diverse organisatieclusters weergegeven.

***Bezetting en ingeleend personeel 2020***

	<b>2020 (bezetting)</b>	<b>2020 (ingeleend)</b>	<b>2020 (ingeleend als % vaste bezetting)</b>
Directie / MT / Staf	6	0	1%
Bedrijfsvoering	23	1	6%
Klant en Markt	36	4	10%
Vastgoed	19	4	21%
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>11%</b>



## 2.2 Financiële informatie

### 2.2.1 Financiële strategie

Voor het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie heeft Kennemer Wonen financiële randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zien er op toe dat Kennemer Wonen een gezonde liquiditeits- en vermogenspositie heeft en haar continuïteit behoudt. Kennemer Wonen stuurt op ratio's bestaande uit de Interest Coverage Ratio (ICR), voldoende aflossingscapaciteit uit de operationele kasstromen (DSCR), de waarde van het bezit in relatie tot de financiering (Loan-to-Value) en voldoende weerstandsvermogen. In de meerjarenraming is het uitgangspunt te voldoen aan het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds (WSW). Rekening houdend met dit beoordelingskader geven wij zo goed mogelijk invulling aan de volkshuisvestelijke opgave.

### 2.2.2 Ontwikkelingen gedurende het jaar

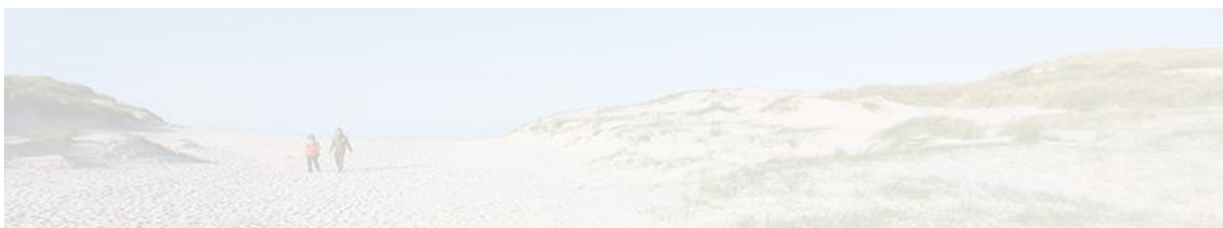
In november 2020 heeft de Raad van Commissarissen de meerjarenraming 2021-2025 vastgesteld. Door verhogingen van de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de ATAD<sup>2</sup> dreigde de financiële rek uit onze meerjarenbegroting te verdwijnen. Om een financieel gezonde begroting te realiseren zijn er meer activiteiten verschoven naar de toekomst. Het resultaat is een begroting die laat zien dat Kennemer Wonen financieel gezond is en blijft, maar wel een begroting die in een lager tempo inspeelt op de veranderende vraag van onze huurders en de samenleving in het algemeen.

Ondanks het verplaatsen van investeringen naar de toekomst, kunnen deze niet geheel uit de operationele activiteiten en verkopen worden gefinancierd. Wij blijven onze woningen verhuren tegen een lage huur en beperken de jaarlijkse huurverhoging om bij te dragen aan de betaalbaarheid van onze woningen. De toegenomen verhogingen van de bedrijfslasten en investeringen zorgen voor tekorten in de kasstromen. De kastekorten worden extern gefinancierd, waardoor we de komende jaren meer geld moeten lenen. De LTV (verhouding tussen de leningen en de waarde van de woningen) op basis van de beleidswaarde stijgt daardoor de komende jaren. De norm van de LTV die het WSW hanteert, ligt op maximaal 85%. Vorig jaar was deze norm nog 75%.

Op basis van de ingediende begrotingscijfers beoordeelt het WSW jaarlijks hoeveel een corporatie geborgd kan lenen (borgingsplafond). Kennemer Wonen heeft op dit moment geen reden om aan te nemen dat bovengenoemde tekorten niet gefinancierd kunnen worden. Uitgangspunt is dat Kennemer Wonen blijft voldoen aan de door het WSW gestelde normen m.b.t. de financiële ratio's.

---

<sup>2</sup> Anti-Tax-Avoidance Directive, een Europese antibelastingontwijkingsrichtlijn



Ervan uitgaande dat de (extra) aflossingen opnieuw gefinancierd kunnen worden, is in onderstaand overzicht de extra benodigde financiering voor de komende jaren weergegeven:

**Kasstromen meerjarenraming 2021-2025**  
(bedragen in €1.000)

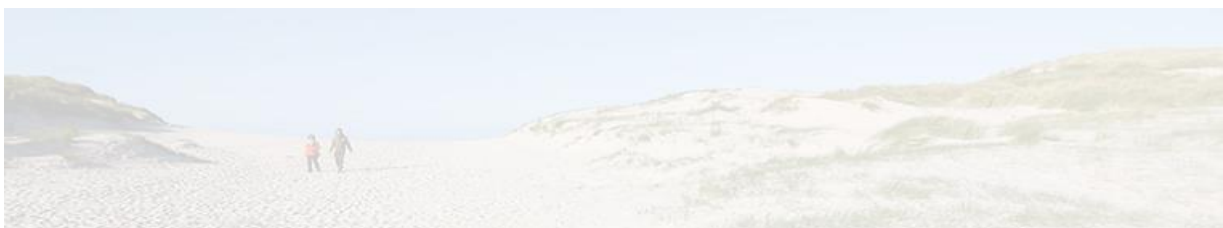
	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele kasstromen	6.840	12.977	15.715	15.482	15.561
(Des)investeringsactiviteiten	-20.569	-45.175	-56.515	-51.725	-52.084
Saldo kasstromen	-13.729	-32.198	-40.800	-36.243	-36.523
Loan to value (DAEB)	60%	65%	72%	77%	80%

De extra financiering die we de komende jaren nodig hebben voor investeringen, leidt tot een hoger financierings- en renterisico. Hoe we deze risico's door middel van treasurybeleid beperken, is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.6.

### 2.2.3 Behaalde omzet en resultaat

In het verslagjaar 2020 heeft Kennemer Wonen een positief resultaat geboekt van € 44 miljoen. Het bedrijfsresultaat is € 71 miljoen positief. Het hoge jaarresultaat is net als vorig jaar het gevolg van de waardestijging van het onroerend goed.

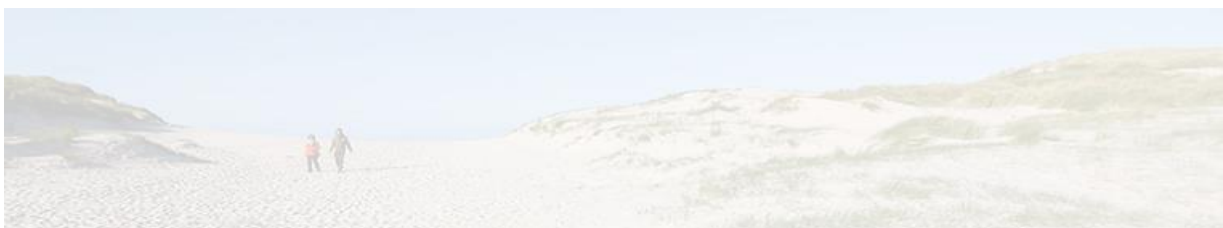
Volgens de regels van de verslaglegging moeten wij de marktwaarde van de woningen in verhuurde staat vergelijken met de oorspronkelijke investeringsbedragen. Is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de verkrijgingsprijs, dan moeten wij die via de winst- en verliesrekening afboeken. Zijn de panden 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:



## Jaarresultaat

<b>Opbouw jaarresultaat (in € * 1.000)</b>		<b>2020</b>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren en opbrengsten servicecontracten	74.662	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.917	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.897	
Overige exploitatielasten	-15.166	
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		29.682
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	386	
Overige bedrijfsopbrengsten	167	
Leefbaarheid	-750	
Overige organisatiekosten	-1.351	
<i>Overig resultaat</i>		-1.548
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>28.134</b>
Financiële baten en lasten		-9.832
Vennootschapsbelasting		-17.220
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>1.082</b>
Waardeverandering vastgoedportefeuille		42.843
<b>Jaarresultaat</b>		<b>43.925</b>

Opvallende posten in het zeer positieve jaarresultaat zijn de waardeverandering van de vastgoedportefeuille en de vennootschapsbelasting. De waardeverandering van het vastgoed is het gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat is gestegen in 2020. Deze boekhoudkundige waardeverandering zorgt voor een stijging van de herwaarderingsreserve (eigen vermogen). Zonder deze boekhoudkundige waardeverandering zou het resultaat slechts € 1 miljoen bedragen.



De post vennootschapsbelasting betreft voornamelijk een mutatie in de belastinglatentie (belasting die in de toekomst moet worden betaald) doordat de marktwaarde in 2020 hoger is geworden dan de fiscale waarde van de vastgoedportefeuille. De belastinglatentie is nog geen schuld die direct betaald moet worden, maar legt wel een fiscale claim op Kennemer Wonen die ten koste gaat van de overige reserves (eigen vermogen).

Na toevoeging van het jaarresultaat is de specificatie van het eigen vermogen:

<b>Eigen vermogen</b>	<u>2020</u> € x 1.000	<u>2019</u> € x 1.000
Herwaarderingsreserve	960.670	934.154
Overige reserves	<u>326.145</u>	<u>308.737</u>
Stand 31 december	<u>1.286.815</u>	<u>1.242.891</u>

#### 2.2.4 Toestand op balansdatum (solvabiliteit, liquiditeit)

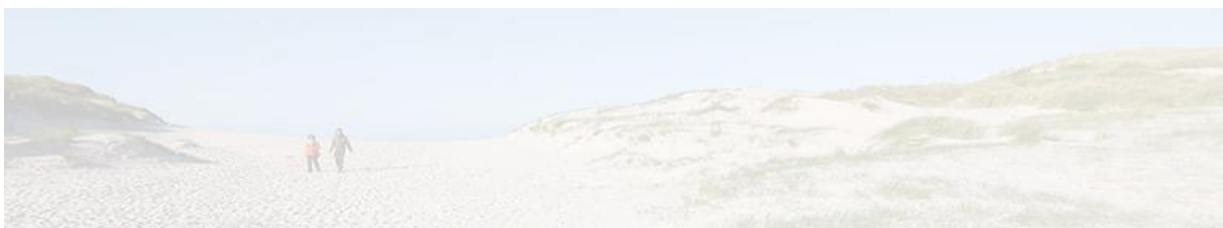
Voor de beoordeling van het vermogen en de solvabiliteit zijn een aantal kengetallen in de jaarrekening uiteengezet en toegelicht.

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 Ratio (ICR): de netto exploitatiekasstroom afgezet tegen de rentelasten. De norm die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt, is minimaal 1,4. De ICR van Kennemer Wonen over 2019 bedraagt 2,4. Wij voldoen daarmee aan de gestelde norm.

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

### ***Kengetallen***

	2020	2019
<b>Financiële continuïteit</b>		
Solvabiliteit	75,5%	75,1%
Weerstandsvermogen per woning	€ 118.673	€ 114.418
Liquiditeit (current ratio)	0,28	0,57
Rentabiliteit totaal vermogen	2,6%	10,2%
Cashflow per woning	€ 1.922	€ 1.365
Gemiddelde rente leningportefeuille	3,04%	3,37%
Duration	15,9	14,8
ICR	2,0	2,4

De liquiditeit (current ratio) is fors lager dan in 2019. Dit is het gevolg van een actief cash beleid. Sinds eind 2020 vragen banken een vergoeding voor het aanhouden van positieve banksaldi. Kennemer Wonen stuurt op een banksaldo van 0 om zoveel mogelijk rentekosten te besparen.

De rentabiliteit is gedaald door de lagere marktwaardestijging (waardeverandering) in 2020 ten opzichte van 2019.

De cashflow per woning is voornamelijk gestegen door een teruggave van vennootschapsbelasting van voorgaande jaren. De teruggave is het gevolg van een gesloten overeenkomst met de Belastingdienst over de verwerking van de fiscale onderhoudsvoorziening.



### 2.2.5 Voornaamste risico's en onzekerheden

Voor de financiële en strategische risico's verwijzen wij naar paragraaf 2.5. In deze paragraaf lichten wij kort de zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw toe.

#### 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 2020 is de saneringsheffing vastgesteld op nihil. Kennemer Wonen heeft evenals vorig jaar in de raming van de sectorspecifieke heffingen een bedrag van 1% van de totale jaarhuur opgenomen. Dit percentage kan wijzigen als WSW hiertoe verzocht wordt door zijn achtervangers (Rijk en/of VNG).

### 2.2.6 Kasstromen en financieringsbehoeften

#### Borging WSW

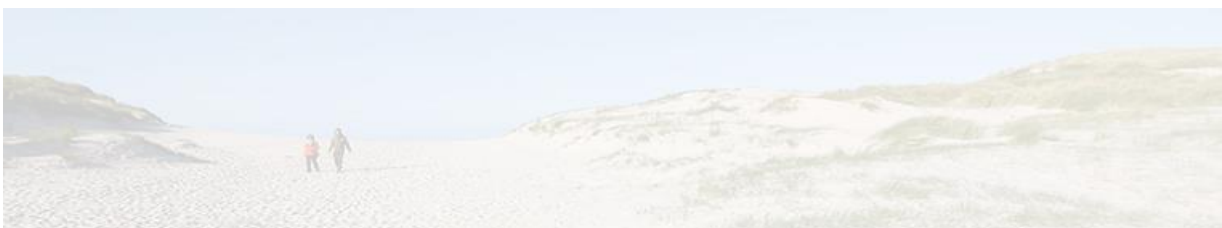
Bij het aantrekken van financieringen doen wij een beroep op de borgingsmogelijkheden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### 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 wij geen risicovolle of conjunctuurgevoelige verplichtingen of beleggingen aangaan. 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.



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 € 8,5 miljoen.

Op basis van een actuele liquiditeitsplanning 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.

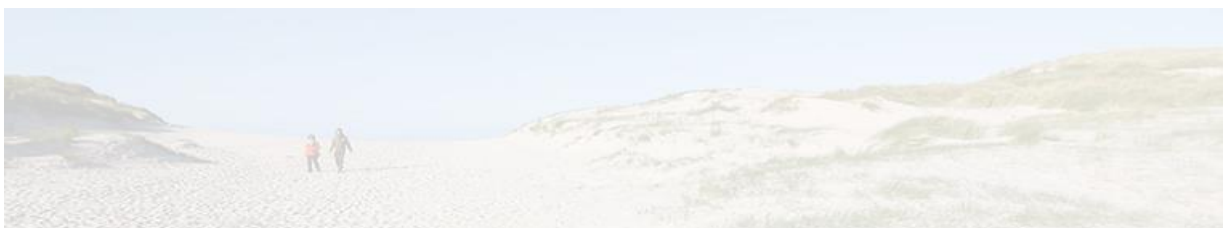
Naast het monitoren op de financieringsbehoefte is in 2020 aandacht besteed aan het bewaken van het bedrag dat wij met borging van het WSW kunnen lenen. Het WSW noemt dat bedrag het borgingsplafond. Verder is aandacht besteed aan het terugbrengen van het renterisico. Dit is het bedrag waarover Kennemer Wonen risico loopt als gevolg van toekomstige renteaanpassingen of herfinancieringen.

### Derivaten

Per 31 december 2020 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 2020 € 6,3 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.

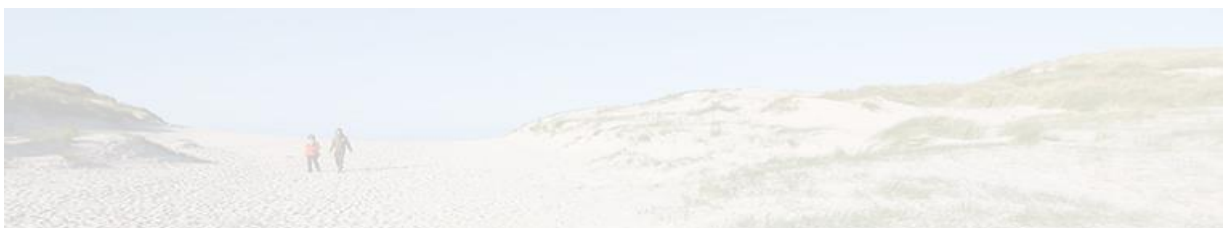


## 2.2.7 Terugkoppeling ten aanzien van belangrijke aangelegenheden en verwachtingen uit het vorige bestuursverslag.

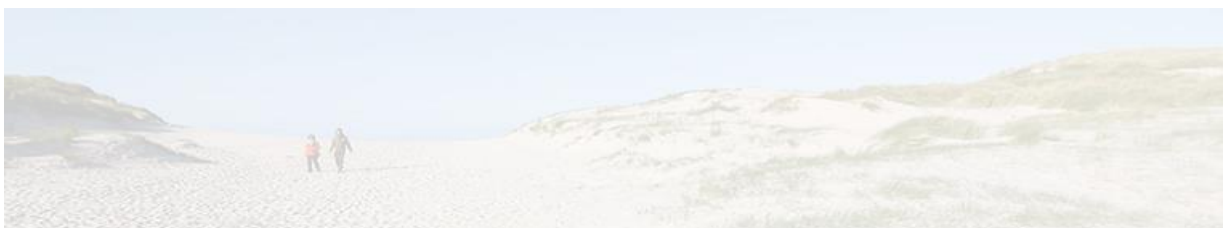
Een bestuursverslag is per definitie een document waarin wordt teruggeblikt op het voorafgaande jaar. Toch bevat een bestuursverslag ook passages waarin een verwachting wordt uitgesproken over toekomstige ontwikkelingen of waarin wij een toezegging hebben gedaan over de positieve effecten van ons handelen.

In deze paragraaf zijn de verwachtingen en toezeggingen uit het bestuursverslag van 2019 op een rij gezet en lichten wij toe of onze verwachtingen zijn uitgekomen.

Verwachting uit bestuursverslag 2019	Resultaat	Indicator
<p><i>“Wij zijn daarom in 2019 verder gegaan met het verbeteren van de dienstverlening. Wij verwachten dat de eerste resultaten hiervan in 2020 zichtbaar worden.”</i> (pagina 6)</p>	<p>We hebben in 2020 veel initiatieven genomen om de dienstverlening te verbeteren. Dat doen wij door trainingen in het hele bedrijf die vooral zijn gericht op klantgerichte communicatie en het verbeteren van klantprocessen bij verhuur en onderhoud. Wij zien in de tweede helft van 2020 een voorzichtig stijgende lijn in de beoordeling van de dienstverlening door onze klanten.</p>	<p>✓</p>
<p><i>“Het uiteindelijke streven is dat eind 2020 de klant onze dienstverlening waardeert met een 8.”</i> (pagina 36)</p>	<p>Ondanks onze inspanningen hebben we nog niet op alle onderdelen van de dienstverlening een 8 als rapportcijfer gekregen. Omdat een eindcijfer het karakter van een momentopname heeft, was een 7,6 onze doelstelling als gemiddeld cijfer voor heel 2020. Deze doelstelling hebben wij gerealiseerd.</p>	<p>!</p>
<p><i>“We verwachten in 2020 circa 1.400 woningen nultredentoegankelijk te maken.”</i> (pagina 14)</p>	<p>In 2020 hebben wij meer dan 1.690 woningen nultredentoegankelijk gemaakt.</p>	<p>✓</p>

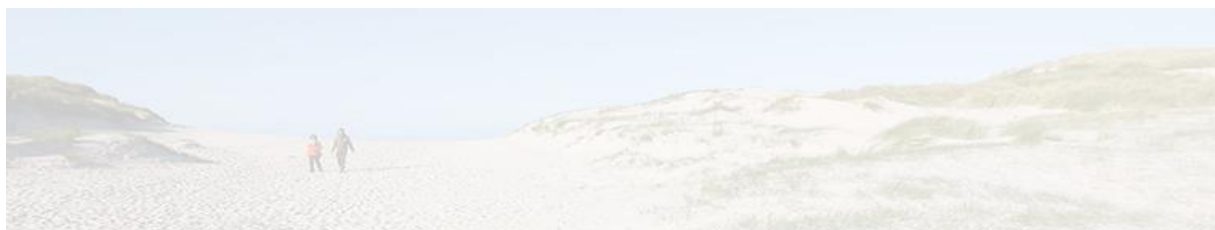


Verwachting uit bestuursverslag 2019	Resultaat	Indicator
<p><i>“Ondanks de beperking van de huurverhoging verwachten wij dat sommige huurders in betalingsproblemen gaan komen. Wij hebben reeds besloten om in die gevallen coulant te zijn door langere betalingstermijnen aan te bieden.”</i> (pagina 52)</p>	<p>Kennemer Wonen heeft op diverse momenten huurders gewezen op de mogelijkheid om maatwerkafspraken te maken bij betalingsproblemen. In 2020 hebben zich bij Kennemer Wonen enkele tientallen huurders gemeld. Dit waren vooral huurders van bedrijfs- en winkelruimten. Met hen zijn passende maatwerkafspraken gemaakt.</p>	<p>✓</p>
<p><i>“Als gevolg van de crisis heeft Kennemer Wonen besloten om de huurverhoging van 2020 fors te beperken. Op de korte termijn is dat goed voor de betaalbaarheid. Wij verwachten ons huurbeleid in de voorzienbare toekomst niet wezenlijk te wijzigen.”</i> (pagina 54)</p>	<p>In het huurbeleid en woonlastenbeleid van Kennemer Wonen blijft betaalbaarheid een heel belangrijk uitgangspunt. Tegelijkertijd zien wij de noodzaak van het toevoegen van nieuwe woningen en investeringen in bestaande woningen toenemen.</p>	<p>✓</p>
<p><i>“Op basis van onze huidige prognose gaan we uit van de oplevering van 259 nieuwe woningen in de periode 2017-2020 (waarvan 12 in 2020).”</i> (pagina 10)</p>	<p>In 2020 hebben wij twaalf woningen aan de Verspyckweg in Bergen volgens planning opgeleverd. Daarnaast zijn er 18 woningen in Castricum opgeleverd.</p>	<p>✓</p>
<p><i>“Na vaststelling van de verordening, is een kader voor doorstroomvoorrang opgesteld dat is goedgekeurd door het bestuur van SVNK en de aangesloten gemeenten. De invoering vindt in de eerste 4 maanden van 2020 plaats.”</i> (pagina 15)</p>	<p>In april 2020 is de regeling voor doorstroomvoorrang ingevoerd. In 2020 hebben enkele tientallen huurders van deze regeling gebruik kunnen maken.</p>	<p>✓</p>



Verwachting uit bestuursverslag 2019	Resultaat	Indicator
<i>"We willen eind 2020 een gemiddelde energie-index van 1,20 realiseren. Dit komt overeen met energielabel A."</i> (pagina 22)	Eind 2020 had het woningbezit van Kennemer Wonen gemiddeld een energie-index van 1,20.	√
<i>"Met een lijst van 52 te onderzoeken meldingen van mogelijke woonfraude starten we in 2020."</i> (pagina 31)	In 2020 hebben wij alle meldingen die in 2019 bij ons zijn binnengekomen, kunnen onderzoeken. Samen met de in 2020 nieuw ontvangen meldingen leidde dat in 2020 tot het opzeggen van 22 huurovereenkomsten. De aldus vrijgekomen woningen zijn vervolgens beschikbaar gekomen voor reguliere woningzoekenden.	√
<i>"In 2020 worden 3 voorbeeldgebieden uitgewerkt conform het wijkgericht werken, wat vraagt om de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk."</i> (pagina 32)	Er is gekozen om in 2020 eerst de concrete vraag naar zorg scherper te krijgen en pas daarna voorbeeldprojecten aan te wijzen.	!
<i>"Voor het onderwerp leefbaarheid zijn concept-werkafspraken gemaakt tussen zorgorganisaties, gemeenten en corporaties. Deze moeten in 2020 bekrachtigd worden."</i> (pagina 32)	De Werkafspraken Woonzorg Pact regio Alkmaar zijn in maart door de betrokken partijen geformaliseerd en bekrachtigd door de Stuurgroep Pact. De werkwijze is in 2020 aangepast aan corona, zodat de afspraken ook onder deze bijzondere omstandigheden kunnen worden nagekomen.	√
<i>"Ook is onderzocht hoe de leden van het klantenpanel het deelnemen aan het panel zelf ervaren. De evaluatie van dit onderzoek vindt plaats in het eerste kwartaal van 2020."</i> (pagina 34)	Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd op verzoek van een bekend Nederlands onderzoeksbureau. Dit onderzoeksbureau voert vaker onderzoek uit onder de deelnemers van klantenpanels.	√

*De pagina verwijst naar het vorige bestuursverslag. De passages zijn omwille van de leesbaarheid vaak enigszins aangepast zonder hierbij de inhoud van de passage te veranderen. (√ = behaald, ! = bijna behaald, x = niet behaald)*



## 2.2.8 De verwachte gevolgen van de coronamaatregelen

In de loop van december 2019 brak in China het coronavirus uit. Per eind 2019 leek deze uitbraak nog een lokale aangelegenheid zonder verstreckende gevolgen voor Nederland. Pas in de loop van 2020 drong de ernst van de situatie tot Nederland door en werden ook bij ons strenge overheidsmaatregelen van kracht die er op zijn gericht de verspreiding van het coronavirus te beperken.

Wij stellen vast dat de uitbraak van het virus en de maatregelen van de Rijksoverheid grote gevolgen heeft voor onze samenleving en de economie. In deze paragraaf gaan wij in op de gevolgen voor Kennemer Wonen.

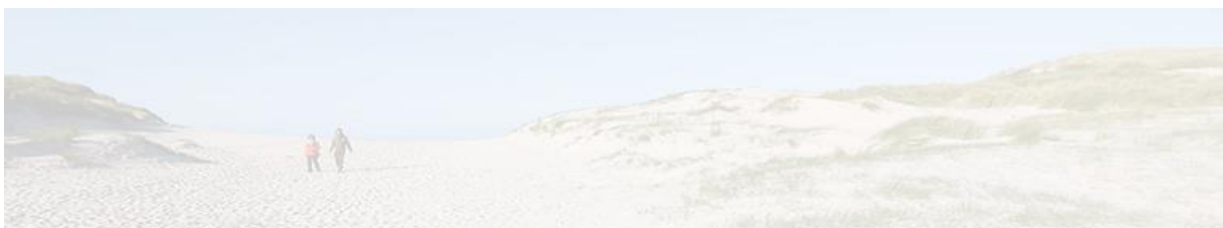
### Solvabiliteit

Kennemer Wonen waardeert het bezit op basis van de marktwaarde (in verhuurde staat). Bij een langdurige crisis is het voorstelbaar dat deze ook grote negatieve gevolgen zal hebben op de marktwaarde van ons bezit. Wij stellen vast dat de solvabiliteit van Kennemer Wonen aan het eind van 2020 75% bedraagt. Als de marktwaarde zou dalen met 25% bedraagt onze solvabiliteit (ceteris paribus) 67%. Zelfs een halvering van de marktwaarde zou altijd nog leiden tot een solvabiliteit van iets meer dan 50%.

### Liquiditeit

Kennemer Wonen beschikt over een gezonde operationele kasstroom. Dit blijkt onder meer uit een rentedekkingsgraad van 2,4 (sectornorm 1,4). Dit kengetal betekent dat Kennemer Wonen de op jaarbasis verschuldigde rente 2,4 keer uit de beschikbare operationele kasstroom kan betalen. Wij zien de volgende risico's met betrekking tot de liquiditeit:

- Lagere huuropbrengsten door een beperkte huurverhoging  
Wij hebben aanleiding gezien om de huurverhoging per 1 juli 2020 te matigen. In plaats van de voorgenomen inflatievolgende huurverhoging vragen wij een gemiddelde huurverhoging die een vol procentpunt lager ligt. De huuropbrengsten dalen hierdoor op jaarbasis met ongeveer € 700k. Het effect op de ICR bedraagt afgerond minder dan 0,10 (een daling van 2,5 naar nog geen 2,4). Het effect op de ICR is hierdoor beperkt.
- Lagere huuropbrengsten door betalingsproblemen bij huurders  
Ondanks de beperking van de huurverhoging zien wij dat sommige huurders in betalingsproblemen gaan komen. We zijn in die gevallen coulant door langere betalingstermijnen aan te bieden. Toch zagen wij in 2020 slechts een beperkte invloed op de kasstroom. In de eerste plaats omdat onze huuropbrengsten vooral betrekking hebben op sociale huurwoningen die in de meeste gevallen met huurtoeslag bereikbaar zijn. Dat betekent dat bij een inkomensterugval van de huurder er (meer) recht op huurtoeslag ontstaat.



Voor de verhuur van commercieel onroerend goed geldt dit vangnet niet en hier kunnen de effecten op de omzet groter zijn. Dit deel van ons bezit is echter beperkt van omvang, zodat het effect op de totale omzet beperkt is.

- Lagere verhuuropbrengsten door vraaquitval

In veel sectoren zullen de coronamaatregelen gevolgen hebben voor de vraag. Bij Kennemer Wonen zien wij dit risico niet. Voor de crisis was de vraag naar (sociale) huurwoningen al fors groter dan het aanbod. Wij zien de vraag naar sociale huurwoningen door de crisis eerder toenemen. Voor ons commerciële vastgoed (winkels en kantoren) is bij een diepe economische recessie minder vraag een reëel risico. Dit risico zal op Kennemer Wonen een beperkte invloed hebben door het geringe aandeel van winkels en kantoren in onze portefeuille. Bovendien kan dit vastgoed alternatief worden aangewend, zodat we de eventuele schade kunnen beperken.

- Lagere verkoopopbrengsten door afnemende verkoop

De jaarlijkse kasstroom uit verkopen is beperkt, zodat we kunnen vaststellen dat Kennemer Wonen voor de interne financiering van investeringen niet van de verkopen afhankelijk is. Indirect kan een economische recessie forse gevolgen hebben voor de marktwaarde van ons bezit. Dit effect is reeds beschreven onder het kopje "solvabiliteit".

- Hogere uitgaven door onverwachte uitgaven

Voor de normale bedrijfsvoering geldt dat wij verwachten dat reguliere exploitatiekosten voor onderhoud en de investeringskasstroom vermoedelijk eerder lager dan hoger zullen uitvallen. Bij onvoorziene extra uitgaven (zie ook hierna bij aansprakelijkheidsrisico's) kunnen wij besluiten om niet noodzakelijk onderhoud of een deel van de investeringen uit te stellen, als dat om financiële redenen noodzakelijk is.

- Hogere rentelasten door stijging van de marktrente

Als de rente op korte termijn gaat stijgen, zal dat voor de eerste jaren een beperkte invloed hebben. Dat komt doordat de rentetypische looptijd van onze bestaande leningen uitgedrukt in de duration ruim boven de 10 uitkomt. Een rentestijging heeft hierdoor pas op de langere termijn een groot effect.

Voor de begroting van 2021 hebben wij een zogeheten Monte Carlo simulatie uitgevoerd. Hierbij wordt de meerjarenbegroting doorgerekend met 200 mogelijke economische scenario's. Meerdere scenario's kunnen worden gekenmerkt als zogeheten stress-scenario's waarbij bijvoorbeeld inflatie of rentepercentages op veel hogere niveaus komen te liggen. De conclusie in algemene zin is dat de kans dat Kennemer Wonen niet kan voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid, bijzonder laag is. Hierbij valt op dat Kennemer Wonen vooral gevoelig is voor een forse stijging van de bouwkostenindex, maar in mindere mate gevoelig is voor een stijgende rente.





## Financiering

De belangrijke ratio's voor solvabiliteit en liquiditeit zijn solide en zullen ook bij een extreme impact door de coronacrisis aan de normen blijven voldoen. Toch blijft Kennemer Wonen voor het invullen van de financieringsbehoefte afhankelijk van externe financiers. Door toegenomen risico's en onzekerheden kunnen wij niet uitsluiten dat het aantal aanbieders op de markt voor corporatiefinancieringen afneemt. Wij zien het zogeheten beschikbaarheidsrisico hierdoor toenemen. Om dat risico te beperken zullen wij tijdig financieringen aantrekken. Hierbij committeren wij ons aan sectorbeleid dat er op neer komt dat wij slechts zeer beperkt financieringen met een uitgestelde stortingsdatum kunnen aantrekken.

## Aansprakelijkheidsrisico's

Als gevolg van het coronavirus zijn de aansprakelijkheidsrisico's toegenomen. Wij onderscheiden drie soorten risico's.

### Aansprakelijkheid als werkgever

Als werkgever zijn wij verantwoordelijk voor het bieden van een gezonde en veilige werkomgeving. Kennemer Wonen hanteert hierbij altijd minimaal de adviezen van het RIVM. Dat betekent onder meer dat bijna alle medewerkers vanaf huis werken. Op het kantoor waar normaal meer dan 100 mensen werkzaam zijn, werken er tijdens de corona-uitbraak nog maximaal twintig medewerkers (deels) op kantoor.

Voor de medewerkers met klantcontact zijn de werkprocessen zodanig aangepast, dat de RIVM adviezen worden opgevolgd. Medewerkers kunnen voor de thuiswerkplek tijdelijk gebruik maken van een Arbo goedgekeurde bureaustoel en bureau.

### Aansprakelijkheid als verhuurder

Kennemer Wonen voert regulier onderhoud uit voor zover dit binnen de richtlijnen van het RIVM mogelijk is. Als huurders geen prijs stellen op het uitvoeren van onderhoud respecteren wij dat.

### Aansprakelijkheid als opdrachtgever

Met onze opdrachtnemers zijn afspraken gemaakt dat ook zij zich houden aan de richtlijnen van het RIVM. Dat is vooral relevant voor contacten die onze opdrachtnemers hebben met onze medewerkers en klanten. Een ander aspect betreft eventuele vertragingsschade die ontstaat als werkzaamheden worden uitgesteld. Kennemer Wonen is met de opdrachtnemers waar dit (mogelijk) gaat spelen in overleg. De verwachting is dat alle betrokken partijen met elkaar samenwerken met als doel de totale schade die bij uitstel ontstaat, te beperken. De schadeplichtigheid is veelal geregeld in specifieke contracten. Het is voorstelbaar dat uitstel ook voor Kennemer Wonen tot schade gaat leiden, maar deze eventuele schade is voor Kennemer Wonen van relatief beperkte omvang.



Het laatste aspect heeft betrekking op onze aansprakelijkheid als hoofdaannemer voor de afdracht van btw en loonheffing in het geval een aannemer failliet gaat.

Wij achten het mogelijk dat opdrachtnemers als gevolg van de coronacrisis in financiële moeilijkheden komen. Ter beperking van dit risico past Kennemer Wonen in die gevallen maatregelen toe. Betalingen aan onze opdrachtnemers die betrekking hebben op door de opdrachtnemer verschuldigde belasting maken wij rechtstreeks over aan de Belastingdienst.

### [Gevolgen voor de realisatie van onze strategie](#)

Onze strategie bestaat uit zes thema's. Voor elk thema lichten we hieronder toe wat het effect van de coronacrisis is op de realisatie van dit onderdeel van de strategie.

#### Beschikbaarheid

Bij beschikbaarheid gaat het in essentie om het toevoegen van nieuwe woningen om aan de grote vraag naar goede betaalbare woningen te voldoen. Wij verwachten dat meer mensen een beroep op sociale huurwoningen gaan doen, als gevolg van werkloosheid en inkomensdaling. Wij verwachten dan ook dat de realisatie van dit onderdeel van de strategie negatief wordt beïnvloed.

#### Betaalbaarheid

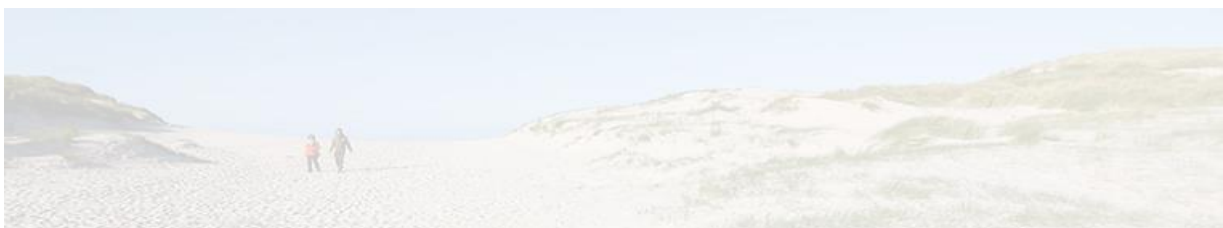
Als gevolg van de crisis heeft Kennemer Wonen besloten om de huurverhoging van 2020 fors te beperken. Op de korte termijn is dat goed voor de betaalbaarheid. Wij verwachten ons huurbeleid in de voorzienbare toekomst niet wezenlijk te wijzigen. Dat betekent dat wij uit blijven gaan van (gemiddeld) een inflatievolgend huurbeleid.

#### Duurzaamheid

Wij verwachten mogelijk vertraging bij onze duurzaamheidsambities. Enerzijds doordat wij mogelijk minder (snel) nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen. Anderzijds doordat onze huurders in de huidige situatie minder snel werkzaamheden aan de woning willen laten uitvoeren. Voor grootschalige renovaties is inspraak van bestaande huurders van belang. Dat is in de gegeven situatie minder goed of niet te realiseren. Hierdoor zullen ook renovaties minder snel worden uitgevoerd.

#### Dienstverlening

Wij proberen binnen de grenzen van wat toegestaan en verantwoord is, de dienstverlening aan onze huurders op peil te houden. Wij merken dat onze huurders dit waarderen. Tegelijkertijd hebben wij de dienstverlening aangepast. Dit betekent concreet dat procedures om gezondheidsredenen langer duren. Onze huurders tonen veel begrip, maar onder normale omstandigheden zouden wij de dienstverlening onvoldoende vinden. Ook is het voor huurders niet langer mogelijk om op ons kantoor langs te komen. Alle klantcontacten verlopen nu per telefoon of digitaal. Cijfers over de dienstverlening laten zien dat dit vooral bij het opzeggen van de woning tot een daling van de klanttevredenheid leidt.



Dit komt doordat er in tijden van corona geen contact is tussen de huidige en de nieuwe huurder en er daardoor geen overname van roerende goederen plaatsvindt. Deze trend is ook in de landelijke cijfers zichtbaar.

### Samenwerking

De nieuwe situatie zorgt er voor dat wij zelf, maar ook onze stakeholders, creatief worden. Dit levert al heel concrete en mooie vormen van spontane samenwerking op. Als wij dit weten vast te houden verwachten wij op dit punt geen negatieve gevolgen.

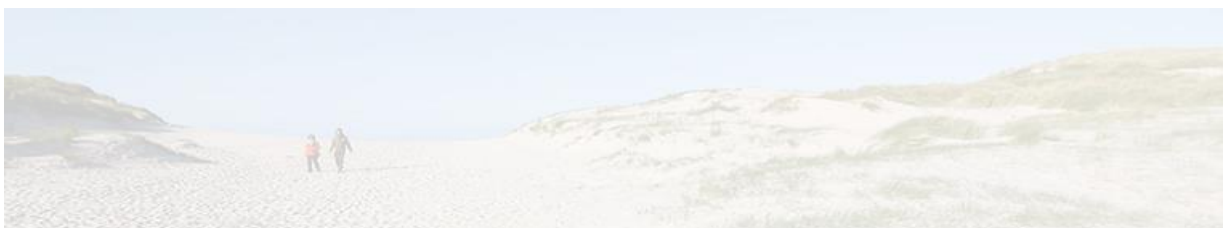
### Wijken en leefbaarheid

Door de coronamaatregelen zijn onze huurders meer aan huis gebonden. Dit zorgt er voor dat er meer overlast wordt ervaren. Tegelijkertijd zien wij ook hier een grote mate van acceptatie en begrip. Voor de korte termijn is een verslechtering voorstelbaar, maar op de lange termijn kunnen wij mogelijk profiteren van de opgedane kennis en gerealiseerde samenwerking met bewonerscommissies en andere stakeholders.

### Conclusie

Kennemer Wonen onderkent de grote gevolgen die de maatregelen tegen het coronavirus op de samenleving hebben. Desondanks zijn wij van mening dat de gevolgen Kennemer Wonen niet in haar continuïteit bedreigt of dat er sprake is van ernstige onzekerheid over onze continuïteit.

Als het gaat om de realisatie van onze strategie zien wij risico's op de thema's beschikbaarheid en duurzaamheid.

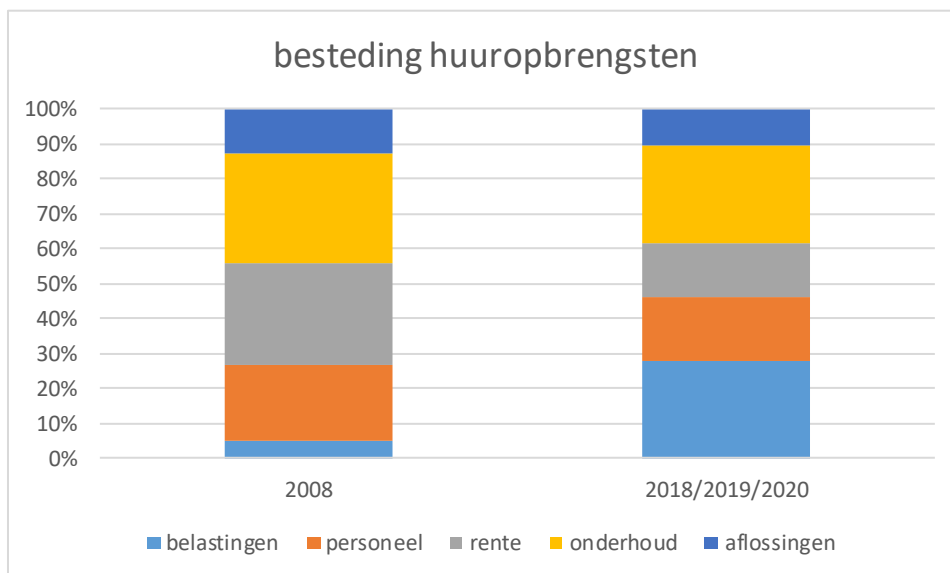


## 2.2.9 De verwachte gang van zaken

Toegelaten instellingen zoals Kennemer Wonen hebben als doel om uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting te werken. Kennemer Wonen ziet ook in de verre toekomst een blijvende behoefte aan goede en betaalbare huisvesting voor grote groepen in onze samenleving. Jarenlang was er geen reden om te twijfelen dat Kennemer Wonen en collega-corporaties ook op langere termijn in deze behoefte kunnen voorzien. Belangrijke ontwikkelingen hebben dit beeld doen kantelen.

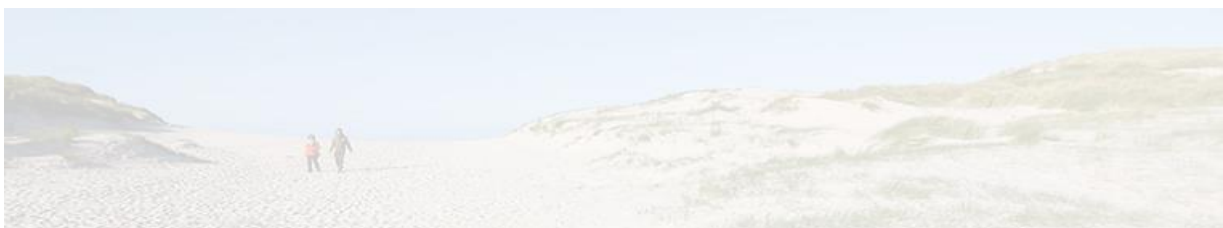
### Investing en financiering

De belangrijkste reden is dat we zien dat we een steeds groter deel van de omzet moet gebruiken voor (nieuwe vormen van) belasting. Zo betalen verhuurders sinds 2013 een zogeheten verhuurderheffing voor elke huurwoning die tot de betaalbare voorraad moet worden gerekend. Enkele jaren daarvoor werd de vennootschapsbelasting op woningcorporaties van toepassing. Deze grote veranderingen hebben we in onderstaande grafiek zichtbaar gemaakt.



In deze grafiek is goed af te lezen dat wij nog maar tien jaar geleden minder dan 5% van de huuropbrengsten in de vorm van belastingen aan de overheid afdroegen. Tegenwoordig ligt dat rond de 25% en is de trend stijgend. Doordat de rente de afgelopen jaren is gedaald, betalen wij nu fors minder aan rentelasten. In 2008 bedroeg het gemiddelde rentepercentage van het vreemd vermogen nog 5,4%.

De gemiddelde rentelast over 2020 bedraagt ongeveer 3%. Met de afname van de rentelasten hebben wij de extra belastingen deels kunnen opvangen. Als de rente op termijn gaat stijgen naar de niveaus van tien jaar geleden zal ons huishoudboekje niet langer sluiten.



Een tweede belangrijke reden is dat marktontwikkelingen ons dwingen om nog scherper dan in het verleden te letten op de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Het gevolg is dat wij structureel minder woningen verkopen en zijn gaan investeren in de groei van onze woningvoorraad.

De benodigde netto-investering financieren wij met vreemd vermogen in de vorm van leningen van banken, pensioenfondsen en verzekeraars. Hier komt bij dat de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld gesproken (nagenoeg) gelijk is aan inflatie.

Een derde oorzaak ligt in de toename van de kwaliteitseisen aan onze woningen. Zo stelt het bouwbesluit (logischerwijs) steeds strengere eisen aan nieuwe woningen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de minimale doorgang in verband met de eisen voor toegankelijkheid. Maar ook op het terrein van energiezuinigheid worden de eisen steeds strenger. Deze strengere eisen zijn ook de norm bij grootschalige verbetering of renovatie van ons bestaande bezit. Het gevolg is dat de gemiddelde bouw- en renovatiekosten zijn gestegen en zullen blijven stijgen. Deze trend wordt versterkt door de krappe markt voor aannemers.

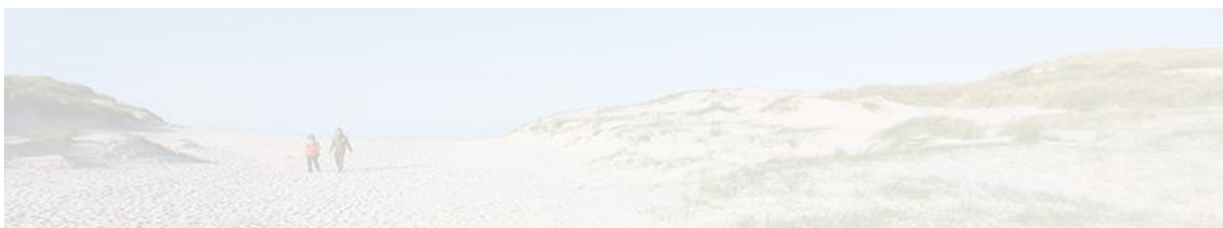
Doorrekeningen van bovenstaande drie ontwikkelingen laten zien dat Kennemer Wonen alleen blijft voldoen aan de financiële normen als we onze investeringen beperken.

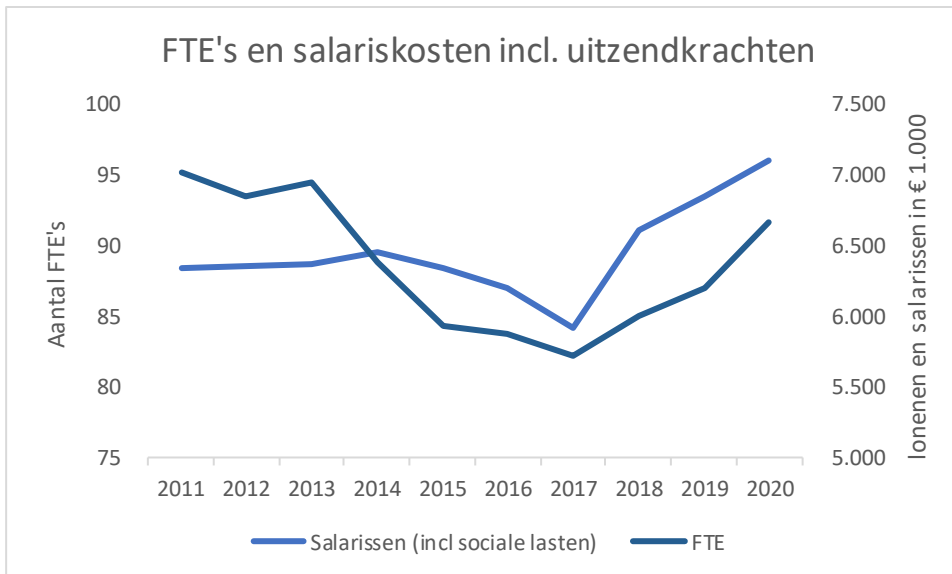
### Personeel

Kennemer Wonen heeft in 2015 de organisatie op belangrijke punten gewijzigd. Daardoor is het aantal formatieplaatsen met grofweg tien FTE afgenomen en zijn de personeelskosten navenant afgenomen. Vanaf 2017 zien wij het aantal FTE's enigszins toenemen, maar vooral de personeelskosten significant stijgen. Hiervoor zijn een aantal oorzaken:

- Het gemiddelde uurtarief (inclusief BTW) voor ingeleend personeel stijgt van € 95 per uur in 2017 naar € 121 per uur in 2020.
- De sociale lasten voor personeel in eigen dienst stijgen sneller dan de salarissen zelf. De werkgeverslasten voor personeel nemen hierdoor toe.
- In de periode 2018 en 2019 is relatief veel tijdelijk personeel ingezet voor enkele grote projecten die eenmalig veel extra inzet van personeel nodig maakten.
- Er is sprake van gewijzigde externe omstandigheden. Zo zorgen onder meer de nieuwe regels voor passend toewijzen voor een arbeidsintensiever verhuurproces. Daarnaast zorgt de maatschappelijke druk om bewoners uit zorginstellingen langer en eerder zelfstandig thuis te laten wonen voor extra inzet van onze medewerkers leefbaarheid.

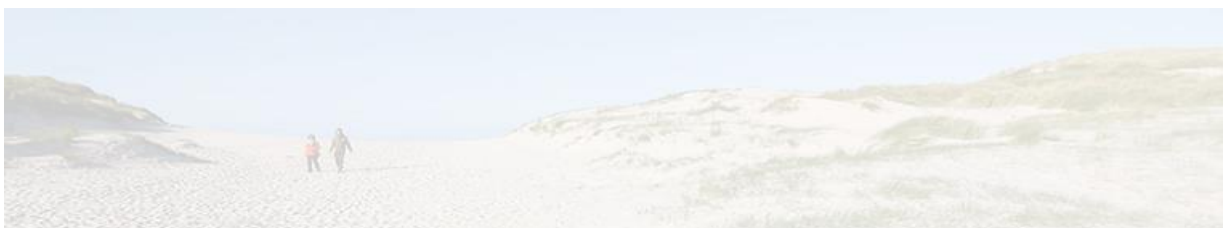
In deze analyse is overigens geen rekening gehouden met de stijging van salarissen die het gevolg is van prijscompensatie. Als wij rekening zouden houden met een prijscompensatie van 2% per jaar is er slechts sprake van een zeer beperkte stijging van de personeelslasten over de periode 2011-2020.





### 2.2.10 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Kennemer Wonen reserveert geen middelen (specifiek) voor onderzoek en ontwikkeling. Bij voorkeur passen wij voor ons werk bewezen technologieën toe.



## 2.3 Informatie over financiële instrumenten

### 2.3.1 Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

De afgelopen jaren is het aantal regels op het terrein van de financiële instrumenten fors uitgebreid. De kern van deze regels is, dat het toepassen van financiële instrumenten alleen is toegestaan voor risico's op de (zeer) korte termijn. Het belangrijkste gevolg voor Kennemer Wonen is dat leningen met een storting die verder dan zes maanden in de toekomst ligt, niet zijn toegestaan.

Als wij echter kijken naar de horizon van onze investeringsverplichtingen, dan zien wij dat deze de zes maanden ruimschoots overschrijdt. De strenge regels van dit moment betekenen dan ook dat een belangrijk deel van onze toekomstige financieringsbehoefte niet kan worden afgedekt.

Vanzelfsprekend accepteert Kennemer Wonen deze strenge regels. Zelf hebben wij geen aanvullende beleidsregels als het gaat om het toepassen van financiële instrumenten.

Bij Kennemer Wonen hebben de financiële instrumenten betrekking op de liquide middelen, vorderingen en schulden. Het bezit van financiële instrumenten brengt diverse soorten risico's met zich mee. Deze erkennen wij en hiervoor hebben we maatregelen getroffen om deze te beheersen. De risico's en maatregelen lichten we hierna toe.

#### Valutarisico

Een valutarisico ontstaat als Kennemer Wonen schulden of vorderingen heeft in een andere valuta dan de euro. Kennemer Wonen is alleen werkzaam in Nederland en heeft in haar treasurywetwet opgenomen dat alleen vorderingen en schulden in euro's mogen worden aangegaan. Kennemer Wonen loopt hierdoor geen valutarisico.

#### Renterisico

Een renterisico ontstaat als over een vordering of een schuld een onzekere rente wordt ontvangen of betaald of over een vordering geen rente wordt vergoed terwijl de looptijd van de vordering lang is. Een renterisico bestaat ook als met betrekking tot een vordering of een schuld een vaste rente is overeengekomen en de marktrente daar gedurende de looptijd (significant) van afwijkt. Kennemer Wonen loopt een beperkt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen. Gezien de korte gemiddelde looptijd van de vorderingen is dit risico verwaarloosbaar. Kennemer Wonen loopt een risico voor projectinvesteringsverplichtingen waarvoor nog geen financiering is aangetrokken. Het vereiste rendement speelt bij de besluitvorming over deze projectinvesteringen een belangrijke rol. Dit rendement is gebaseerd op de actuele rente op het moment van de besluitvorming. Door de lange doorlooptijd van dergelijke investeringsprojecten is de financiering pas een jaar tot enkele jaren na de besluitvorming nodig.



Door de strengere overheidsregelgeving inzake de toepassing van derivaten en de beperkingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bij het vooraf afdekken van dergelijke renterisico's, kunnen wij deze risico's niet effectief afdekken. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Kennemer Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Kennemer Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

De gemiddelde rentetypische looptijd van het vreemd vermogen van Kennemer Wonen bedraagt afgerond 16 jaar (2019: 15). Dit betekent dat een rentestijging op korte termijn vooral gevolgen heeft voor nieuw af te sluiten financieringen. Een structureel hogere rente naar niveaus van tien jaar geleden zal op termijn leiden tot fors hogere rentelasten. Onze gemiddelde vermogenskosten zijn aan het eind van 2020 3,08% (2019: 3,11%). Als onze gemiddelde vermogenskosten met 1% zouden stijgen, zou dat met onze huidige leningenportefeuille ruim € 3 miljoen extra uitgaande kasstroom kosten. Doordat onze leningenportefeuille nog gaat groeien, zal de extra rentelast in werkelijkheid groter zijn.

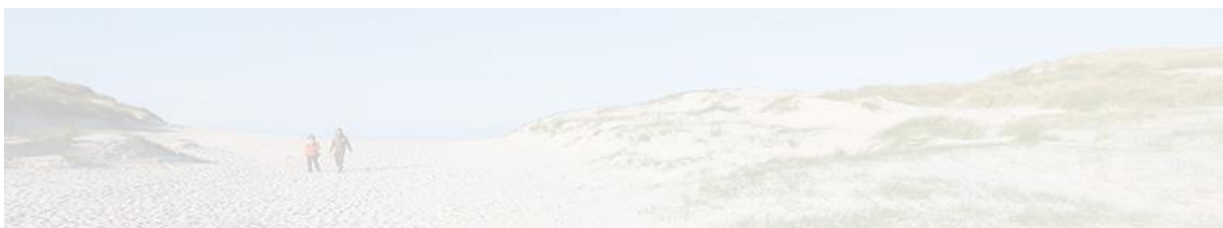
#### Kredietrisico

Een kredietrisico ontstaat op het moment dat Kennemer Wonen een vordering heeft op een tegenpartij. Deze vordering kan betrekking hebben op uitgeleend geld, positieve marktwaarde van derivaten en liquiditeitsoverschotten. Deze vorderingen brengen drie belangrijke vormen van risico met zich mee.

De eerste betreft de concentratie van vorderingen bij één of een beperkt aantal partijen. Om dit risico te beperken hebben wij in ons treasury statuut limieten vastgelegd voor de hiervoor genoemde vorderingen, zodat de concentratie van vorderingen bij één partij beperkt blijft.

Een tweede risico ontstaat wanneer de tegenpartij niet in staat is om de verplichtingen aan Kennemer Wonen te kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door aan onze tegenpartij minimale eisen van kredietwaardigheid te stellen.

Het derde risico ontstaat wanneer wij vorderingen hebben op partijen met een valutarisico. Wij hanteren daarom als beleid dat wij uitsluitend vorderingen hebben op partijen waarvan de hoofdvestiging in het eurogebied ligt.





### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Kennemer Wonen zijn per balansdatum indicatief als volgt:

- Bankschuld nihil
- Kredietlimiet € 10 miljoen
- Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g € 0
- Verschil borgingsplafond en geborgde leningen € 0,7 miljoen
- Aanwezige opnameruimte onder de roll-over leningen € 6,4 miljoen

Ter beperking van het liquiditeitsrisico maakt Kennemer Wonen gebruik van leningen met een variabele hoofdsom. Deze leningen kennen een rentepercentage dat vergelijkbaar is met dat van een rekening courant faciliteit, maar kennen het voordeel dat geen of slechts een beperkte bereidstellingsprovisie verschuldigd is.

### Beschikbaarheidsrisico

In het recente verleden oordeelden onder andere kredietbeoordelaar (S&P) tijdelijk kritisch over het behoud van een hoge kredietwaardigheid door het WSW. In 2020 werd uit het rapport "Opgave en Middelen" duidelijk dat de corporaties in Nederland niet in staat zijn om de toekomstige vraag naar duurzame woningen te financieren. Deze voorbeelden geven aan dat de financierbaarheid van corporaties geen vanzelfsprekendheid is.

Kennemer Wonen probeert dit risico te beperken door de financiële kengetallen op orde te houden en met collega-corporaties te investeren in het vinden van alternatieve vormen van financiering.

### Prijrisico

De omzet van Kennemer Wonen bestaat (nagenoeg) volledig uit huuropbrengsten van ons vastgoed. In ons huurbeleid hebben wij de afgelopen jaren de streefhuren verlaagd, zodat wij actief kunnen bijdragen aan onze betaalbaarheidsdoelstellingen. Het gevolg is dat de ruimte voor toekomstige omzetsijging fors is verkleind. De huidige gemiddelde huur is namelijk dicht bij onze gemiddelde streefhuur komen te liggen.

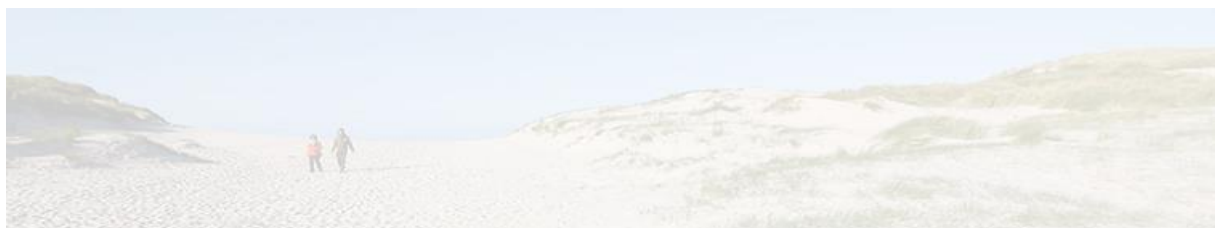
Wij hebben in de meerjarenramingen rekening gehouden met een gemiddeld gesproken lage omzetsijging, die overeenkomt met de daadwerkelijk aanwezige potentie voor omzetsijging.

Een tweede deel van het prijrisico wordt gevormd doordat onze streefhuren niet of nauwelijks ruimte geven voor huurverhogingen bij investeringen in de toegenomen kwaliteit van de woning voor bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.9.



## 2.4 Verantwoording over verstrekte collegiale financiering

Kennemer Wonen heeft geen collegiale financiering ontvangen of verstrekt.



## 2.5 Risicoparagraaf

### 2.5.1 Risicomanagement

#### Sectorbeeld

Naast corona is er nog een aspect dat de hele sector bezig houdt én in 2020 veel aandacht heeft gekregen: het onderzoek naar Opgaven & Middelen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de ministeries van Financiën en Economische Zaken & Klimaat en Aedes.

Woningcorporaties hebben de komende jaren nog financiële ruimte om te voldoen aan hun maatschappelijke opgaven zoals het bouwen en verduurzamen van betaalbare woningen, maar opgaven en middelen van de corporatiesector zijn niet in balans. Op de (middel-)lange termijn ontstaat een tekort in de gehele sector.

De maatschappelijke opgave op de woningmarkt is groot. Zo vraagt de overheid om het tekort aan betaalbare huurwoningen in te lopen, tijdens de coronacrisis door te bouwen, de woningvoorraad te verduurzamen en de huren betaalbaar te houden.

Om aan de maatschappelijke opgave te kunnen blijven voldoen, moet het volgend kabinet fundamentele keuzes maken. Deze keuzes zijn op hoofdlijnen in te delen in lastenverlichting voor corporaties, het verhogen van (huur)opbrengsten en het aanpassen van de maatschappelijke opgaven. Iedere optie heeft echter direct consequenties voor de betaalbaarheid van de huren, de beschikbaarheid en verduurzaming van woningen dan wel op de Rijksbegroting.

Dit beeld van de sector is ook van toepassing op Kennemer Wonen. Het is niet voor niets dat het risico op deze disbalans hét gespreksonderwerp was tijdens de begrotingsbehandeling dit jaar. Ook wij zien een maatschappelijke opgave die eerder groter dan kleiner wordt en hebben inmiddels de financiële grenzen in beeld. Natuurlijk zullen wij met veel aandacht de politieke oplossingsrichtingen blijven volgen. Daarnaast zullen wij zelf ook blijven sturen op financiële continuïteit én het verkleinen van de maatschappelijke opgave. De gemaakte scenarioanalyse bij de begroting 2021 vormt daarbij een belangrijke basis. Wij gaan daar mee aan de slag door de ondernemingsstrategie en de portefeuillestrategie daarop aan te passen.



## 2.5.2 Aanpassing risicomanagementsysteem

### Intern

Het risicomangement van Kennemer Wonen is zo ingericht dat dit een logisch geheel vormt met de bedrijfsvoering en de Planning & Control-cyclus. Voorbeelden hiervan zijn de risicoparagraaf in de jaarrekening, de scenarioanalyse in de begroting, de risico-inventarisatie bij de investeringsvoorstellen en de risicoparagraaf bij de beleidsvoorstellen. Naast deze interne toetsing van risico's hanteren WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en Aw (Autoriteit woningcorporaties) het zogenaamde raamwerk van business risk. In het jaarlijks gesprek tussen de accountmanager van WSW, de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de business controller wordt dit model op actualiteiten besproken.

Meer specifiek is er in 2020 extra aandacht geweest voor de vernieuwde governancecode, de beheersmaatregelen ter voorkoming van vastgoedfraude, de herijking van het aanbestedingsbeleid en de opzet van een nieuw monitoringssysteem om de risico's van leefbaarheid te kwalificeren. De genoemde werkzaamheden hebben op onderdelen geleid tot aanscherping en verbetering van het risicomanagementsysteem.

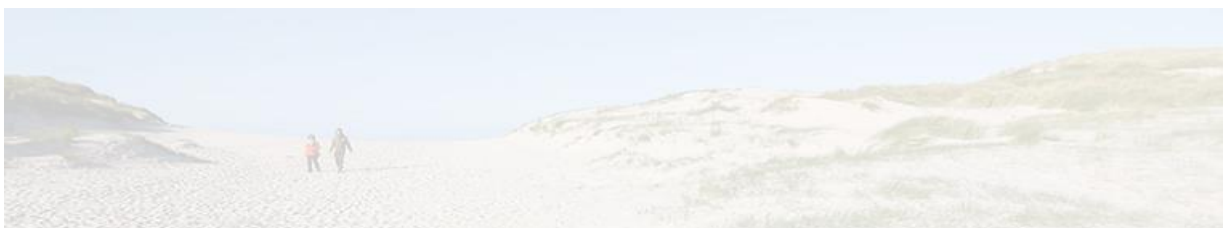
### Extern

De afgelopen jaren zijn Aw en WSW nauwer gaan samenwerken om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Vanaf 2019 beoordelen Aw en WSW de risico's van corporaties op basis van een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. In het voorjaar van 2020 hebben zij voor het eerst normen bepaald die gebaseerd zijn op de beleidswaarde. Hierbij zijn de normen voor de Loan to Value (LTV)<sup>3</sup> en solvabiliteit van het sociale vastgoed verruimd. Met deze hogere LTV-norm is de maximale leencapaciteit toegenomen. Gezien vanuit de grote maatschappelijke opgave is dat goed nieuws. Toch kleven er aan deze verruiming enkele risico's, die niet in eerste instantie in beeld zijn, maar waarvan het wel belangrijk is deze te onderkennen. Bij de sturing van Kennemer Wonen moet hiermee rekening worden gehouden.

Bij de beleidswaarde is het uitgangspunt dat de levensduur van het vastgoed niet is begrensd. Verondersteld wordt dat corporaties al het vastgoed zodanig renoveren en sloop/nieuwbouw toepassen dat per saldo van functionele veroudering geen sprake is. Met de huidige en vooral toekomstige druk op de kasstromen is dat niet met zekerheid te zeggen. Het is dan ook raadzaam om niet continu de grens van de LTV op te zoeken. Ook in de toekomst zal ruimte nodig zijn om te investeren. Er is nog een tweede argument die dit onderstreept.

---

<sup>3</sup> de (nominale) waarde van de leningen ten opzicht van de (beleids-) waarde van het vastgoed



De LTV en solvabiliteit kunnen in de tijd meer variëren dan in het voorgaande financieel kader. Dit komt onder meer door rente- en marktontwikkelingen die tot uiting komen in de disconteringsvoet als onderdeel van de beleidswaarde. Hierdoor is de beleidswaarde gevoelig voor conjunctuurschommelingen. Het is daarom raadzaam in de ontwikkeling van de LTV en de solvabiliteit ruimte in te bouwen om dergelijke schokken op te kunnen vangen. Dit laatste risico is overigens ook door het WSW benoemd, maar lijkt in de sector door de euforie aan meer leningscapaciteit wat naar de achtergrond te zijn gezakt.

### 2.5.3 Risico's & maatregelen

#### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

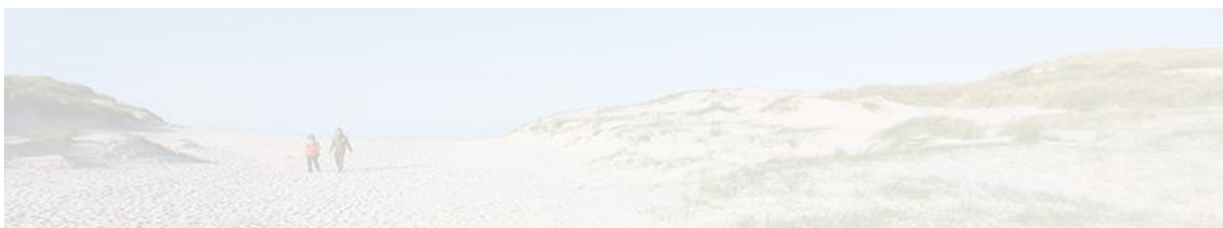
Net als in voorgaande jaren heeft het WSW ook in 2020 een risicobeoordeling uitgevoerd. Hierbij is gesteld dat Kennemer Wonen een financieel gezonde corporatie is, die naar de normen van het WSW een laag risicoprofiel heeft. Begin 2020 heeft het WSW dan ook een borgingsplafond van drie jaar afgegeven. Tegelijkertijd hebben wij met het WSW onze grote maatschappelijke opgave besproken en de daarbij gepaard gaande forse stijging van de leningenportefeuille. Het WSW heeft ons daarbij aangeraden om de vorig jaar opgeleverde financieringsstrategie tegen het licht te houden. Bij het recent opgestelde treasury jaarplan 2021 is daar al (deels) invulling aangegeven. Er is daarbij o.a. vastgesteld dat de maximale looptijd van nieuwe financieringen in 2021 kan worden verhoogd naar 50 jaar. Overigens blijven wij e.e.a. monitoren, zodat wij blijven beschikken over een flexibele leningenportefeuille met voldoende aflosmomenten en beheerste rente- en herfinancieringsrisico's.

#### Autoriteit woningcorporaties (Aw)

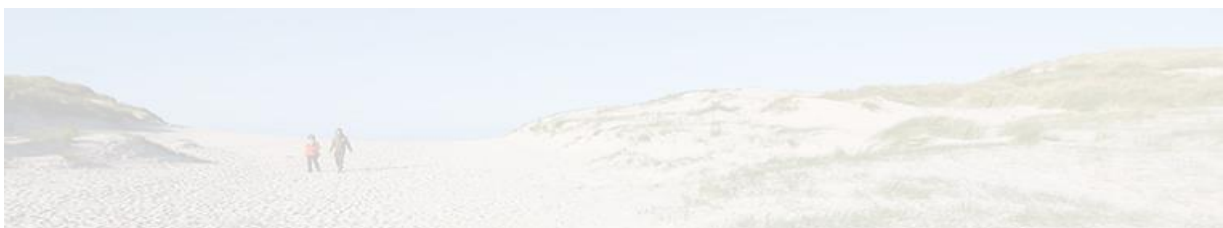
De Aw beoordeelt jaarlijks op basis van een risicogerichte benadering of Kennemer Wonen voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Het door de Aw uitgevoerde onderzoek en het contact met Kennemer Wonen over de wijze waarop wij woningen passend hebben toegewezen gaf geen aanleiding om een verdiepend onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Kennemer Wonen wordt door de Aw op alle onderdelen van het beoordelingskader als laag beoordeeld.

#### Kennemer Wonen

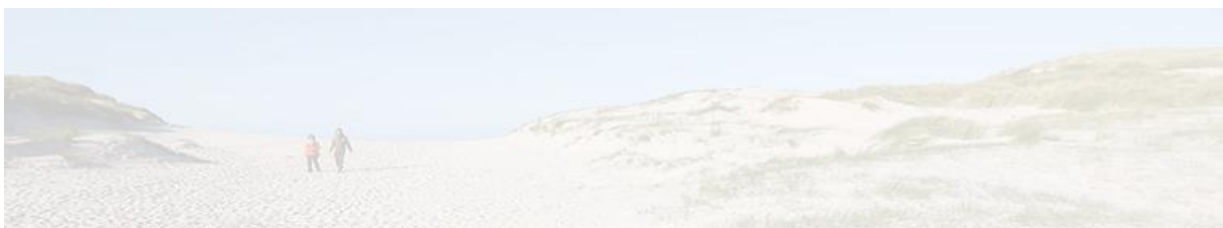
In onderstaande tabel worden de belangrijkste in de sector bekende strategische risico's in verband gebracht met de doelen van Kennemer Wonen en geven wij aan op welke wijze wij daarmee omgaan.




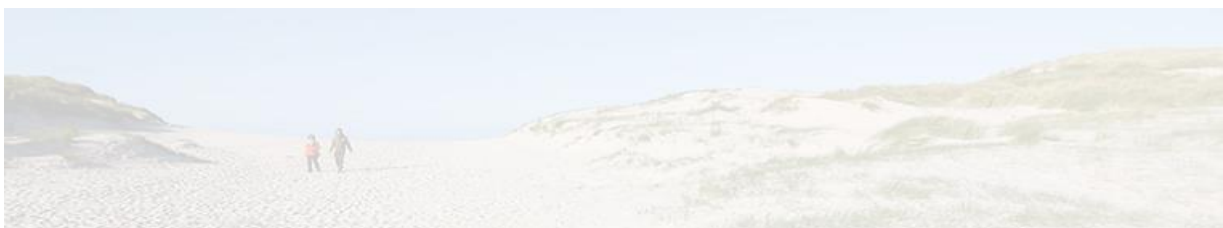
RISICO – BETAALBAARHEID	MAATREGEL
<p data-bbox="209 271 746 338">Het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder verder onder druk komt te staan.</p> <p data-bbox="209 387 834 725">De mate waarin wij kunnen blijven zorgdragen voor gematigde huren hangt sterk samen met externe ontwikkelingen en overheidsmaatregelen, waaronder de verhuurderheffing, de stijgende onderhouds- en bouwkosten en de kostbare opgave om het woningbezit CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. Daarnaast speelt mee dat de doelgroep en instroom van huurders met een laag inkomen toeneemt.</p> <p data-bbox="209 775 635 920"><i>In 2020 is het risico op betaalbaarheidsproblemen door de huidige coronacrisis licht toegenomen.</i></p>  <p data-bbox="209 965 802 1111">Naast mogelijke inkomensdaling, is het ook onzeker of en in welke mate de overheid met een lastenverlichting komt voor de woningcorporaties.</p>	<p data-bbox="855 271 1426 376">Betaalbare huisvesting is voor Kennemer Wonen een kerntaak. Om dit te realiseren hanteren we o.a. de volgende maatregelen:</p> <ul data-bbox="903 387 1481 1122" style="list-style-type: none"> <li>• We hanteren gemiddeld een inflatievolgend huurbeleid. In 2020 heeft een extra matiging van de huurstijging plaatsgevonden.</li> <li>• We verduurzamen ons bezit zodat de totale woonlasten dalen.</li> <li>• We zijn alert op betalingsachterstanden. Als die zich voordoen dan zoeken wij persoonlijk contact en leveren maatwerk.</li> <li>• We zorgen voor een woningaanbod waarvan 65% een huur heeft tot de 1e aftoppingsgrens en 80% tot de 2e aftoppingsgrens.</li> <li>• Als onderdeel van de herijking van de portefeuillestrategie onderzoeken wij of de huidige indeling van huurklassen nog voldoende aansluit bij onze (toekomstige) huurders.</li> </ul>




RISICO – BESCHIKBAARHEID	MAATREGEL
<p data-bbox="210 268 778 340"><b>Het risico dat het tekort aan huurwoningen verder oploopt, of niet wordt teruggebracht.</b></p> <p data-bbox="210 385 836 842">De landelijke vraag naar woonruimte, koop en huur, is in navolging van de voorgaande jaren wederom toegenomen. De vraag stijgt daarbij harder dan het toenemende aanbod. Dit zien wij ook in onze regio. Recent zijn daar nog twee extra opgaven bijgekomen. De overheid heeft begin 2021 aan de gemeenten gevraagd om twee keer zoveel statushouders te huisvesten als in 2020. Daarnaast is de verwachting van de overheid dat marktpartijen het woningtekort van middeldure huurwoningen zouden oplossen, niet uitgekomen.</p> <p data-bbox="210 887 823 1151">Overigens maakt Kennemer Wonen een onderscheid in een kwantitatief tekort en een kwalitatief tekort. In het eerste geval is er meer vraag naar aantallen woningen, in het tweede is er meer vraag naar een specifiek type woning. Meestal betreft dat de vraag naar woningen die goed toegankelijk zijn.</p> <p data-bbox="210 1196 654 1348"><i>In 2020 is het risico op een toekomstig kwantitatief tekort aan woningen toegenomen. Het kwalitatieve tekort is afgenomen.</i></p> <div data-bbox="692 1196 801 1303" style="display: inline-block; vertical-align: middle;">  </div> <div data-bbox="692 1312 801 1420" style="display: inline-block; vertical-align: middle;">  </div> <p data-bbox="210 1393 823 1576">De afname van het kwalitatieve tekort komt door de uitvoering van onze portefeuillestrategie, waarin o.a. is opgenomen om de toegankelijkheid van ons bezit te vergroten.</p>	<p data-bbox="861 268 1481 842">Kennemer Wonen erkent dat het oplossen van het woningtekort ingewikkeld is en nadrukkelijk de afstemming en samenwerking vraagt van verschillende partijen waaronder de provincie, zorgpartijen, gemeenten, de corporaties in de regio en ontwikkelaars. Onze deelname aan het initiatief van de Woningmakers regio Alkmaar en het bespreken van dit belangrijke onderwerp tijdens verschillende bestuurlijke overleggen, evenals de prestatieafspraken waarin dit onderwerp deel vanuit maakt, zijn daar concrete voorbeelden van. Tevens zullen wij in 2021 onze portefeuillestrategie herijken, om zo nog beter aan te kunnen sluiten bij vraag en aanbod.</p> <p data-bbox="861 887 1430 949">Meer in praktische zin zetten wij in de op de volgende onderdelen:</p> <ul data-bbox="906 963 1481 1576" style="list-style-type: none"> <li>• Wij zijn terughoudend in onze verkopen. Woningen die wij terugkopen vanuit Koopgarant worden nagenoeg allemaal ingezet voor de verhuur.</li> <li>• Wij hebben beleid ontwikkeld en zijn in 2020 een pilot gestart om invulling te geven aan tijdelijke, flexibele woningen.</li> <li>• Bij nieuwbouwwoningen maken wij gebruik van gestandaardiseerde plattegronden om de toegankelijkheid te maximaliseren.</li> <li>• Voor ons bestaande bezit is een uitvoeringsprogramma opgezet en in uitvoering om de toegankelijkheid van woningen te vergroten.</li> <li>• Wij zijn alert en actief op woonfraude.</li> </ul>

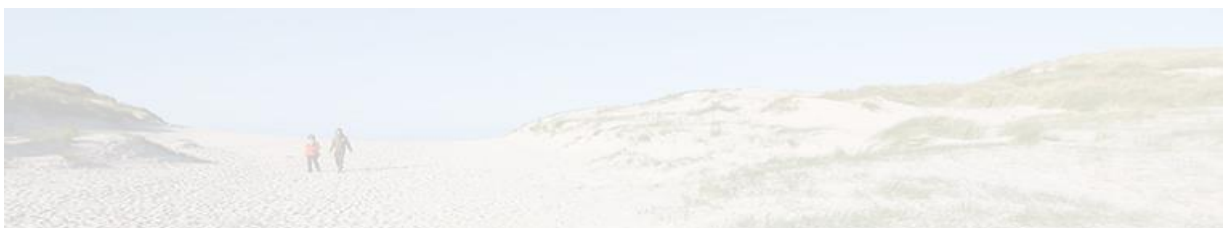


RISICO – DUURZAAMHEID	MAATREGEL
<p>Het risico dat Kennemer Wonen de opgave die voor de hele sector geldt om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad te hebben niet geheel of niet tijdig kan realiseren.</p> <p>Dit risico wordt vooral gevoed door twee variabelen. De opgave om ons gehele bezit CO<sub>2</sub>-neutraal te maken, vraagt bijzonder veel kapitaal. Op basis van de huidige kennis, overheidsmaatregelen en stand van de technologie lijkt dit financieel niet in zijn geheel haalbaar. Een tweede onzekerheid is dat er in de technologie nog volop onzekerheden en ontwikkelingen zijn.</p> <p><i>In 2020 is dit risico ongeveer gelijk gebleven.</i></p>  <p>Door ons uitvoeringsprogramma is het risico verkleind. Ook in 2020 is de duurzaamheid van ons bezit toegenomen. Tegelijkertijd hebben wij voor de middellange termijn moeten vaststellen dat uitvoering van het volledige programma financieel niet haalbaar lijkt, als de omstandigheden niet wijzigen.</p>	<p>Wij willen de geschetste onzekere context zoveel mogelijk afzwakken door behoedzaam te opereren. Dit doen wij door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• te kiezen voor ‘no regret’ maatregelen en voor bewezen technologie (m.n. isoleren en zonnepanelen);</li> <li>• keuzes te maken en prioriteiten te stellen, omdat we, zeker vanuit financieel perspectief, niet alles gelijktijdig kunnen;</li> <li>• ons kennisniveau op peil te houden, zodat we tijdig kunnen opschalen indien mogelijk;</li> <li>• te zorgen dat onze stakeholders en klanten kunnen meedenken in de stappen die we zetten;</li> <li>• tijdig te evalueren, bij het gereedkomen van de warmtevisies door de gemeenten en in 2024 wanneer het uitvoeringsprogramma 2020-2025 zijn voltooiing nadert, maar ook tussentijds door uitgevoerde maatregelen te toetsen op effectiviteit.</li> </ul> <p>In de scenarioanalyses hebben we berekend dat wij in 2050 een maximale CO<sub>2</sub>-reductie kunnen bereiken van ca. 85%. Wij gaan er nu vanuit dat de resterende CO<sub>2</sub>-reductie bereikt zal worden door verdere verduurzaming van warmtenetten en elektriciteitsproductie in Nederland. Wij beschouwen deze verduurzaming als de verantwoordelijkheid van de overheid en de energieproducenten.</p>





RISICO – DIENSTVERLENING	MAATREGEL
<p>Het risico dat de leefbaarheid van buurten achteruit gaat.</p> <p>De leefbaarheidsproblematiek in sociale wijken in Nederland neemt momenteel toe, onder meer doordat de volkshuisvesting door rijksbeleid steeds meer is gericht op kwetsbare groepen. Daarnaast leidt decentralisatie van de zorg tot bezuinigingen en zorgt extramuralisering (langdurige zorg die steeds meer gegeven wordt buiten de instellingen, zonder dat mensen daarvoor worden opgenomen) voor druk op de goedkopere woningvoorraad.</p> <p>Dit resulteert in afnemende zelf- en samenredzaamheid, toename van overlast en onveiligheid, en problemen rond participatie (werkloosheid), gezondheid (fysiek en mentaal) en schulden of verslaving.</p> <p><i>In 2020 is het risico dat de leefbaarheid in buurten achteruit gaat gelijk gebleven.</i></p>  <p>Omdat de instroom van het aantal kwetsbare huurders is toegenomen hebben wij aanvullende maatregelen getroffen zoals het versterken van de samenwerking met partijen in het sociale domein.</p>	<p>Net als bij het oplossen van het woningtekort zien wij in dat het in stand houden van leefbare buurten een gezamenlijke integrale aanpak vereist. Vanuit deze gedachte zoeken wij nadrukkelijk de samenwerking met de huurder zelf, diens burens, de gemeente, zorgpartijen en instellingen en instanties uit diverse sectoren.</p> <p>Om voor onszelf een duidelijke richting en aanpak te creëren hebben wij in 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een beleidsdocument Wonen Zorg en Welzijn;</li> <li>• en een notitie Leefbaarheidsbeleid opgesteld.</li> </ul> <p>In aanvulling op het eerder afgesloten ‘Pact voor Uitstroom – Commitment op Leefbaarheid’ hebben wij in 2020 de volgende samenwerkingsvormen bekrachtigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenant aanpak drugslocaties.</li> <li>• Convenant Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord.</li> </ul> <p>Daarnaast hebben wij intern o.a. de volgende maatregelen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In aanvulling op de Leefbaarometer hebben wij een nieuw monitoringssysteem ontwikkeld om de risico’s van leefbaarheid bij complexen te benoemen. Om meer zicht te hebben op en sturing te kunnen geven aan overlastzaken hebben wij een nieuwe leefbaarheidsmodule ingericht en indicatoren benoemd.</li> </ul>



#### 2.5.4 Risicobereidheid

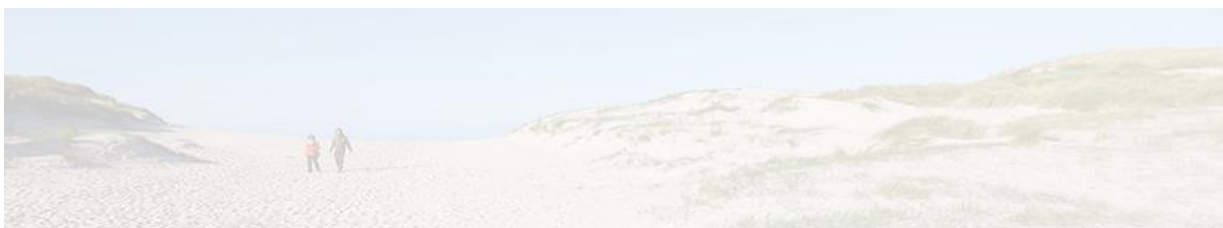
Kennemer Wonen weegt verschillende belangen, rendement en risico's altijd goed af. Wij zijn ons daarbij bewust van onze maatschappelijke opgave. Met die voor ogen mijden we in principe risico's. Beleids- of investeringsvoorstellen zijn voorzien van een deugdelijke financiële onderbouwing inclusief risicoparagraaf. We starten geen omvangrijke risicovolle bouwprogramma's. 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 zicht hebben op de consequenties van een mogelijk risico of een te nemen initiatief. Een concreet voorbeeld hiervan is het project tijdelijk wonen aan de Benesserlaan in Uitgeest. Op deze locatie zijn wij voornemens om in de nabije toekomst specifiek voor jongeren een 20-tal tijdelijke woningen te realiseren. Door de relatief korte exploitatieperiode van 15 jaar en het ontbreken van de garantie dat wij deze tijdelijke woningen op een andere locatie opnieuw kunnen verhuren, is het risico aanwezig dat dit project tot een verlies zal leiden.

#### 2.5.5 Risico's impact & effecten

Op dit moment staat de financiële positie van alle corporaties onder druk. Wellicht nog niet op de korte termijn, maar toch zeker op de middellange termijn. Dit geldt ook voor Kennemer Wonen. Enerzijds worden er forse investeringen gevraagd in het verduurzamen en uitbreiden van de portefeuille. Anderzijds legt de overheid door belastingen een steeds groter beslag op onze middelen. Om het risico te beperken dat we financieel niet meer verder kunnen heeft Kennemer Wonen haar uitvoeringsprogramma aangepast. Het tempo van herstructurering, verduurzaming en realiseren van nieuwbouw is aangepast aan de financiële verwachtingen.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen die wij treffen, zijn wij ons bewust dat niet alle risico's altijd kunnen worden voorkomen. De uitbraak van het coronavirus heeft dit nog eens extra bevestigd. Evenals de recente ontwikkeling dat collega-corporatie Vestia aan het einde van de saneringsperiode van 10 jaar nog onvoldoende financieel is hersteld om hun volkshuisvestelijke opgave aan te kunnen. Daarom hebben zij de sector om financiële hulp gevraagd door een deel van de kosten van de leningenportefeuille over te nemen. Maar ook risico's van meer operationele aard zijn niet altijd te voorkomen, zoals woonfraude of het stilleggen van een renovatieproject op last van de Omgevingsdienst door de aanwezigheid van vleermuizen, die in het kader van de Flora & Faunawet bescherming genieten.

Desondanks kunnen wij vaststellen dat de eerder genoemde risico's en incidenten de strategie vertragen, maar niet een zodanig effect en impact hebben dat dit afbreuk doet aan de continuïteit van Kennemer Wonen.



## 2.6 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde-marktwaarde

### 2.6.1 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2020

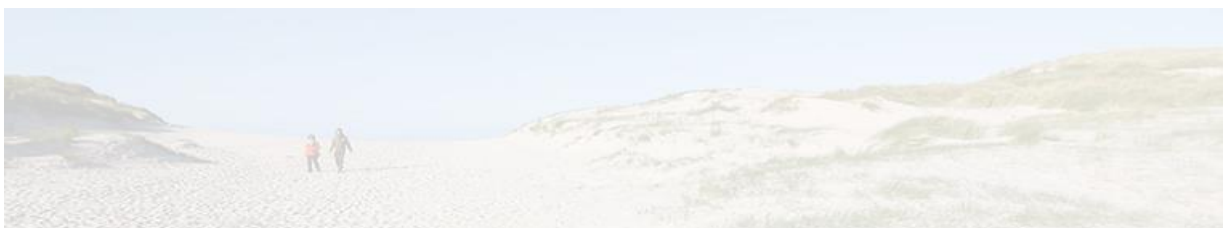
De marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van 2020 voor het DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 1.531 miljoen) en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 99 miljoen) uitgekomen op een totaal van € 1.630 miljoen. Dit is een stijging van circa 3% (€ 51 miljoen) ten opzichte van eind 2019 (€ 1.579 miljoen). Deze stijging kan als volgt worden gespecificeerd:

**Verloopstaat marktwaarde 2019 - 2020**  
(bedrag x € 1.000.000)

	Totaal
Marktwaarde 2019	€ 1.579
Validatie handboek 2019 (parameter wijzigingen)	-57
Voorraadmutaties	4
Methodische wijzigingen	12
Mutatie objectgegevens	98
Mutatie waarderingsparameters	-6
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>€ 1.630</b>

- De voorraadmutaties zijn de opgeleverde nieuwbouwwoningen minus de verkopen.
- De methodische wijzigingen zorgen voor een stijging van de marktwaarde van € 12 miljoen. Deze wijziging heeft vooral betrekking op de manier van inrekenen van de overdrachtskosten en de mutatie kansen.
- Door mutatie van objectgegevens stijgt de marktwaarde met € 98 miljoen. Dit komt mede door stijgende markt- en contractuele huren, maar voornamelijk door een forse stijging van de WOZ-waarde. Dit heeft een positief effect op de verkoopopbrengsten en daarmee de marktwaarde.
- De daling mutatie waarderingsparameters van € 6 miljoen is het gevolg van de geactualiseerde berekeningsparameters uit het voorgeschreven handboek marktwaarde waardering 2020. De grootste impact op de mutatie van waarderingsparameters had de daling van de toekomstige leegwaarde (€ 56 miljoen) waardoor de marktwaarde daalt. Door de waardestijgingen van recente datum en de coronacrisis zijn de verwachtingen voor toekomstige waardestijgingen naar beneden bijgesteld.

In de jaarrekening gaan we verder in op de gehanteerde parameters, het verloop en de uitgangspunten.



## 2.6.2 Beleidswaarde 2020

Het Aw en WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader. Zij monitoren de financiële continuïteit aan de hand van de financiële positie van Kennemer Wonen.

De beleidswaarde speelt een centrale rol bij het toezicht. De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde, maar bevat het eigen beleid van de corporatie: blijvend verhuren, eigen sociale huurbeleid, eigen onderhoudskosten en eigen beheerkosten. De beleidswaarde is dan ook lager dan de marktwaarde en is een betere weerspiegeling van de waarde die Kennemer Wonen naar verwachting zal realiseren met het gevoerde beleid.

### **Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedrag x € 1.000.000)**

	2020	2019		
Marktwaarde	€ 1.630	€ 1.579	↑	3%
Blijven verhuren i.p.v. verkopen	-62	-294		
Eigen huurbeleid	-699	-443		
Beheerkosten	-29	-19		
Onderhoudskosten	-225	-208		
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€ 615</b>	<b>€ 615</b>	↑	0%

De beleidswaarde is vrijwel gelijk aan vorig jaar. De afslagen voor de beleidswaarde verschillen ten opzichte van 2019. Dit heeft een aantal oorzaken:

- De afslag voor blijvend verhuren in plaats van verkopen is lager dan vorig jaar. In de marktwaarde berekeningen zijn ten opzichte van vorig jaar meer scenario's die uitgaan van blijvend verhuren dan verkopen. Dit wordt veroorzaakt door stijgende markthuren en een afvlakking van de stijging van verkoop prijzen van woningen. De afslag voor het eigen huurbeleid is hoger dan vorig jaar door hogere markthuren dan de door Kennemer Wonen toegepaste huren bij mutatie (streefhuren).

In de jaarrekening wordt verder ingegaan op de beleidswaarde.

- De afslag voor de beheerkosten is vrijwel gelijk aan vorig jaar. De organisatiekosten van Kennemer Wonen stijgen nauwelijks. De afslag voor onderhoud is net als de beheerkosten nauwelijks gestegen ten opzichte van vorig jaar.



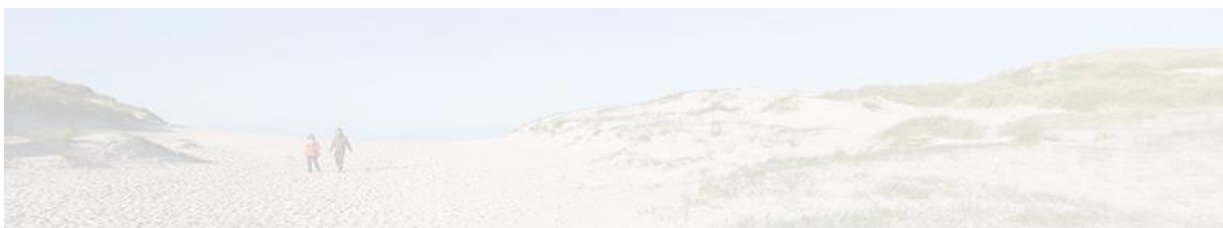
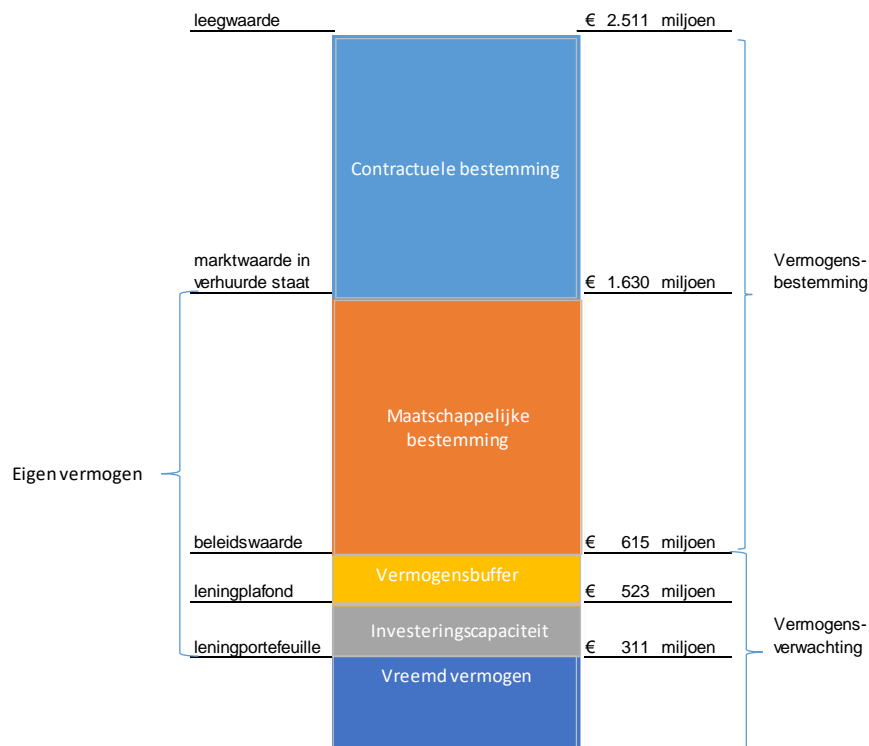
### 2.6.3 Impact op het vermogen

Het is voor alle corporaties verplicht om bezit op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Dit heeft, in combinatie met de steeds verder aantrekkende vastgoedmarkt, gezorgd voor aanzienlijke vermogensstijgingen binnen de corporatiesector. Aangezien deze vermogensstijging geen kasstroom is en de realisatie van de vermogensstijging door bijvoorbeeld de verkoop van woningen beperkt realiseerbaar is, is deze stijging in werkelijkheid ook beperkt. De beleidswaarde biedt een betere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit vergeleken met de marktwaarde.

In de vorige paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. Dit doen we omdat we inzicht willen geven in de verdien capaciteit van Kennemer Wonen. Hiermee maken we ook inzichtelijk wat de maatschappelijke bijdrage is die Kennemer Wonen levert. Tevens laten we zien wat de financiële ruimte is om nieuwe investeringen te doen.

In de volgende afbeelding is de relatie tussen vermogen en investeringscapaciteit weergegeven.

Vermogensspecificatie Kennemer Wonen (ultimo 2020)



## 3 Verslag Raad van Commissarissen

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Kennemer Wonen heeft daardoor haar bedrijfsprocessen moeten aanpassen aan de afgegeven richtlijnen en maatregelen van de Rijksoverheid. Ook wij als raad moesten ineens onze taak als toezichthouder, onze adviesfunctie en werkgeversrol meer digitaal uitvoeren. Dat is goed gelukt.

***“Vernieuwing in bestuur en RvC sluit een waardevolle periode af én biedt kansen voor de toekomst”***

Binnen de raad stonden dit jaar belangrijke punten op de agenda: het vertrek van commissarissen en de komst van nieuwe, het vertrek van Dick Tromp als bestuurlijk boegbeeld van Kennemer Wonen en de werving & selectie van een nieuwe directeur-bestuurder, Krista Walter. Met deze vernieuwing in de bestuurlijke top van de organisatie sluit Kennemer Wonen een waardevolle periode af. Een periode waarin o.a. de organisatie zelf en het toezicht professioneler zijn geworden en duurzaamheid als nieuw maatschappelijk element in de strategie is vastgelegd. Tegelijkertijd is er volop aandacht nodig voor de huidige volkshuisvestelijke uitdagingen, waaronder de onbalans tussen de grote opgave en de beperkte aanwezige middelen. Het is dan ook goed om vast te stellen dat zowel de posities in de raad, als de functie van directeur-bestuurder op een goede manier zijn ingevuld.

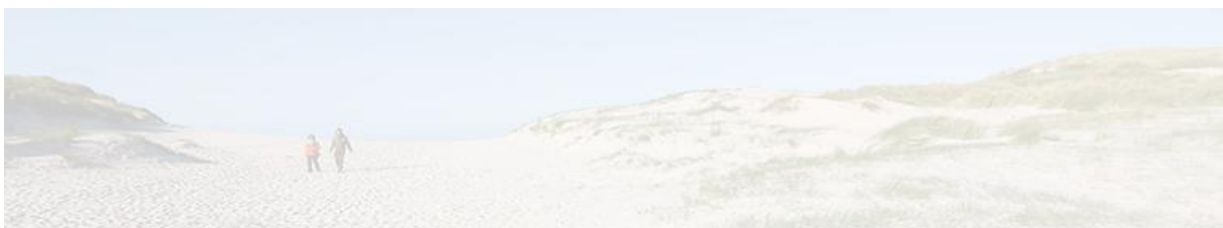
### 3.1 Visie en kaders

Wij richten ons op de belangen van de (toekomstige) huurders en stakeholders. Ook zien wij kritisch toe of de organisatie effectief en efficiënt presteert, in goed overleg met de gemeenten, huurdersorganisaties en andere partners.

Daarnaast is de RvC het klankbord voor het bestuur. Wij wisselen daarover met elkaar van gedachten en geven inspiratie voor de koers van de organisatie. Sleutelwoorden bij deze verschillende taken zijn *op afstand betrokken, positief kritisch en met oog voor normen én cultuur*.

#### 3.1.1 Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op de organisatie. Daarbij controleren we of Kennemer Wonen voldoet aan de 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).





Daarnaast heeft Kennemer Wonen zelf ook regels en normen opgesteld. Naast de algemene statuten, het investeringsstatuut, het treasury statuut en de verschillende reglementen maken ook de ondernemingsstrategie, portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting daar onderdeel van uit.

### ***“toezicht in balans”***

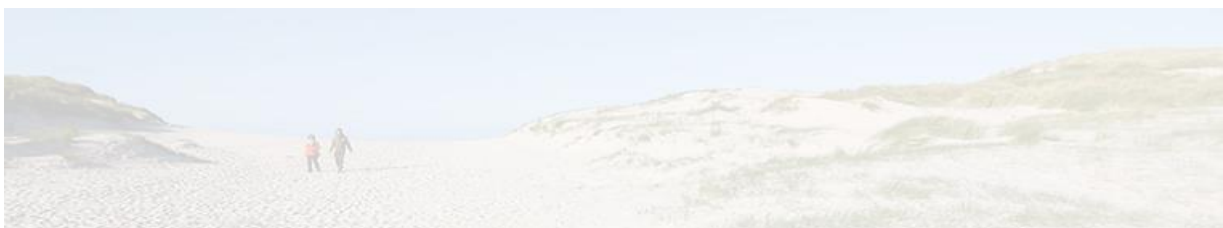
Als RvC zoeken we naar evenwichtige aandacht voor zowel de volkshuisvestelijke doelen als de financiële kaders en risico's, en een natuurlijke balans tussen toezicht vooraf én achteraf.

#### 3.1.2 Wijzigingen

De behandeling van het geplande wetsvoorstel in de Tweede Kamer voor wijziging van de Woningwet is inmiddels doorgeschoven naar 2021. De conclusie van de eerder gehouden evaluatie in 2019 was dat de hoofddoelen van de wet zoals die in juli 2015 in werking is getreden, worden bereikt en dat grote stelselwijzigingen niet nodig zijn. Wel kan de werking van de wet verder worden verbeterd. De wijzigingen zijn daarom zoveel mogelijk gericht op verbeteringen binnen het bestaande stelsel. Het wetsvoorstel biedt meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk, voor meer risicogericht toezicht en geeft meer mogelijkheden voor verduurzaming. Vooruitlopend op de aangepaste Woningwet heeft de minister de mogelijkheden verruimd om voor een periode van drie jaar middeldure huurwoningen te bouwen.

#### 3.1.3 Toepassing Governancecode

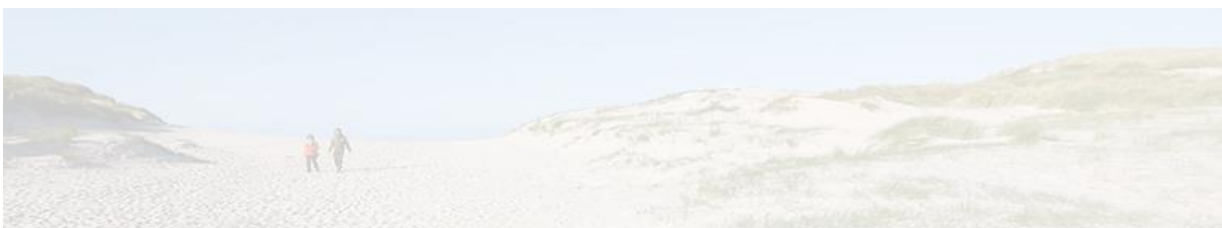
Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De code geldt voor leden van Aedes en voor leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Met ingang van 1 januari 2020 geldt voor de sector een herziene Governancecode.



Deze nieuwe code is begin 2020 in de RvC met de directeur-bestuurder besproken. De positie van de gemeenten en woningcorporaties in het lokale netwerk hebben meer aandacht gekregen in de code. De raad wil goed verankerd zijn in het lokale netwerk. Ondanks corona hebben verschillende leden deel kunnen nemen aan activiteiten, zoals de bijeenkomsten van de Woningmakers en de reguliere overleggen met de huurdersvertegenwoordiging. Nieuw in de code is de bepaling om een visie te hebben op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Met de bespreking, goedkeuring en vaststelling van het aanbestedingsbeleid in 2020 is aan deze bepaling voldaan.

Over het hele jaar geldt dat er geen 'openstaande' punten zijn waaraan Kennemer Wonen niet voldoet, met één uitzondering. Als raad moeten wij ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC bespreken. Dit is gebeurd. Eens per twee jaar moet de RvC dat echter onder onafhankelijke begeleiding van buitenaf doen. Van dat ritme zijn wij afgeweken. In 2017 en 2018 vond de zelfevaluatie plaats met externe begeleiding. In 2019 en 2020 hebben we de evaluatie zelf gedaan.

Zoals in de inleiding al is aangestipt, is de raad recent zowel qua samenstelling als deelname in de verschillende commissies gewijzigd. Hierdoor heeft het accent in de laatste zelfevaluatie meer gelegen op de wensen m.b.t. samenwerking en hoe wij onderling willen werken. In 2021 zal de zelfevaluatie opnieuw mét een externe worden gehouden. Dit heeft als voordeel dat de raad dan in de nieuwe samenstelling een heel jaar heeft kunnen werken en het eigen functioneren onderling goed besproken kan worden.





## 3.2 Inhoudelijk toezicht

### 3.2.1 Toezicht op strategie

De koers van Kennemer Wonen staat beschreven in een ondernemingsstrategie en daarvan afgeleide portefeuillestrategie. De essentiële onderdelen, zoals zorgdragen voor betaalbare en beschikbare huurwoningen voor mensen met een beperkt inkomen zijn nog steeds relevant. Toch zien wij in de veranderende omgeving voldoende aanknopingspunten om de strategie en de portefeuillestrategie aan te passen aan de actualiteit.

#### **“strategie vraagt om herijking”**

Dit voorstel wordt geheel gedeeld door de directeur-bestuurder en heeft geleid tot de gezamenlijke wens om in 2021 de strategie te herijken. Een mooi moment gezien de recente start van de bestuurder.

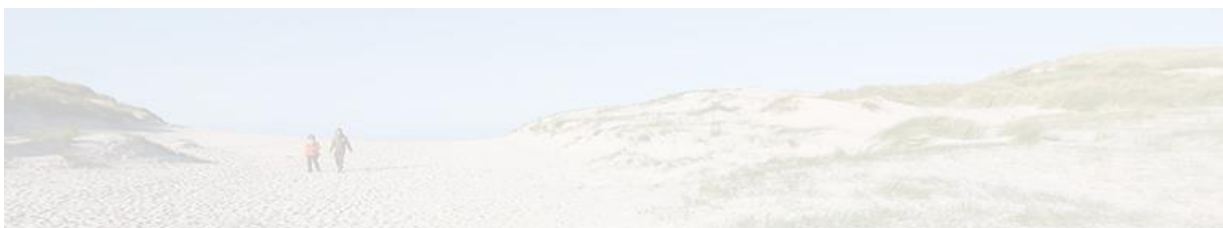
Het oplopende woningtekort vraagt wellicht de meeste aandacht, maar is zeker niet het enige onderwerp. Vooruitlopend op de vernieuwing van de strategie hebben wij met de directeur-bestuurder dan ook de volgende thema's besproken:

- ✓ *Middeldure huur*, waarbij vastgesteld is dat het kleine deel aan vrije sector huur een positieve kasstroom genereert. Hoe wil Kennemer Wonen daar de komende jaren mee omgaan?
- ✓ *Wonen, Zorg en Welzijn*, waarbij aandacht is gevraagd voor een gezamenlijke aanpak met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties en de financiering van maatschappelijke ruimtes.
- ✓ *Tijdelijk wonen*, waarbij is afgesproken om hiermee te starten. Daarbij is met het advies gegeven om bij andere woningcorporaties te vragen naar hun ervaringen en om een 'raamovereenkomst' te maken met de gemeenten.
- ✓ *Bouw in coronacrisis*, waarbij we het advies hebben gegeven om de mogelijke kansen te benutten om (anticyclisch) extra woningen te bouwen en te renoveren. Daarbij kan Kennemer Wonen gebruikmaken van de adviezen van o.a. het Economisch Forum en Bouwend NL aan de provincie Noord-Holland om het stikstofprobleem te verkleinen.



### 3.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Als RvC ontvangen wij jaarlijks ter goedkeuring de begroting en het treasuryjaarplan voor het volgende jaar en het meerjarenplan voor de komende vijf jaar. Met de begroting krijgt de RvC informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna.



Bij de bespreking van de begroting is uitgebreid gediscussieerd over het voldoen aan de financiële continuïteit in relatie tot het maximaal invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave in de regio. Zeker gelet op de daarbij behorende actuele belemmeringen, zoals de stikstofproblematiek, de schaarste aan grondposities, de stijgende bouwkosten en het grote verschil in de gehele woningmarkt tussen vraag en aanbod.

### ***“verhuurderheffing remt volkshuisvestelijke opgave”***

Een bedreiging voor de invulling van de maatschappelijke opgave op termijn is de forse aantasting van onze investeringscapaciteit door de steeds maar toenemende heffingen en belastingen van de Rijksoverheid en de recente huurbevroezing voor 2021.

De RvC heeft verder geadviseerd om:

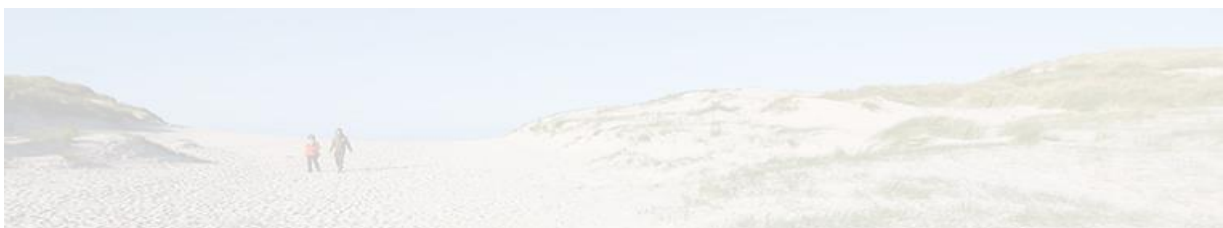
- ✓ de financiële ruimte en reserves maximaal in te zetten voor het realiseren van de maatschappelijke opgave;
- ✓ aandacht te besteden aan de externe samenwerking om de knelpunten in de regionale woningmarkt op te lossen;
- ✓ volgend jaar naast bedrijfscontinuïteit ook de ontwikkeling van de organisatie te belichten.

Gedurende het jaar worden wij geïnformeerd door middel van 4-maandsrapportages. Waar nodig ontvangen we tussentijds aanvullende notities. Zo heeft de RvC met de directeur-bestuurder gesproken over de kostenoverschrijding van het dagelijks onderhoud. Na een uitgebreide toelichting, analyse en plan van aanpak ter verbetering van het proces, heeft de raad goedkeuring gegeven aan de begrotingswijziging.

Wettelijk gezien moet de RvC goedkeuring geven aan investeringen groter dan drie miljoen euro. 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 2020 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen:

- Haalbaarheidsbesluit T en O terrein in Bergen
- Haalbaarheidsbesluit BIK Challenge fase 5 in Alkmaar
- Haalbaarheidsbesluit Ter Coulsterlaan in Heiloo
- Haalbaarheidsbesluit Smeerlaan in Schoorl (Bergen)
- Haalbaarheidsbesluit Benesserlaan in Uitgeest
- Definitief Ontwerp Duin & Bosch in Castricum



In algemene zin heeft de RvC aandacht gevraagd voor de risico's in het kader van de stikstofproblematiek en het optimaliseren van de hoogte van de huren in relatie tot de duurzaamheidsmaatregelen en het rendement.

Daarnaast heeft de RvC de jaarstukken over 2019 vastgesteld en goedkeuring gegeven aan:

- Vernieuwd aanbestedingsbeleid
- Vernieuwd investeringsstatuut 2021 en treasury- en beleggingsstatuut
- Treasuryjaarplan 2020
- Begroting 2021

### Managementletter

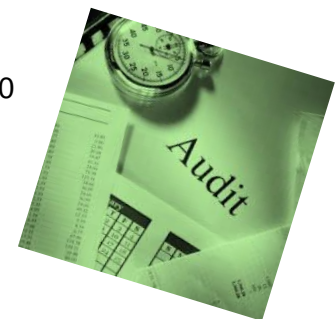
In september 2020 is binnen de Auditcommissie het controleplan van accountant BDO uitgebreid besproken. Er is vastgesteld dat de overdracht van de vorige accountant, Baker Tilly, naar BDO goed is verlopen. Binnen de RvC was hier specifiek om gevraagd. Omdat 2020 het eerste jaar voor BDO is waarin zij de jaarrekening controleren zijn zij gestart met een nulmeting, gevolgd door de interimcontrole. Wij zijn het eens met de werkwijze van BDO dat zij niet alleen kijken naar systeemgerichte controles (hard controls), maar ook oog hebben voor de normen en waarden (soft controls) binnen Kennemer Wonen.

Op basis van de eerste kennismaking heeft de accountant duidelijk gemaakt dat Kennemer Wonen in beginsel een laag risicoprofiel heeft. Voor ons als RvC is dat herkenbaar en het sluit ook aan bij de beoordelingen van het WSW en de Aw. Vanuit de nadere interimcontrole zal blijken waar er voor Kennemer Wonen nog verbeterpunten liggen. Vanwege de omstandigheden van corona én het feit dat BDO dit jaar voor het eerst de controle uitvoert, is afgesproken om de managementletter begin 2021 te bespreken.

### Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de RvC. In 2020 bestond de commissie uit de volgende leden:

- J.P.C. Pannekeet (voorzitter)
- P.M. Huisman (t/m juni 2020)
- R. Stotijn (vanaf juli 2020)



Vanwege de benoeming van mevrouw Huisman tot voorzitter van de RvC is mevrouw Stotijn tijdelijk benoemd tot lid van de Auditcommissie. Nu alle posities binnen de raad zijn ingevuld is besloten dat mevrouw Portegies deze taak in 2021 overneemt.

De commissie is in 2020 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. De commissie heeft schriftelijk advies uitgebracht over de volgende onderwerpen. Deze zijn in de voltallige raad besproken:

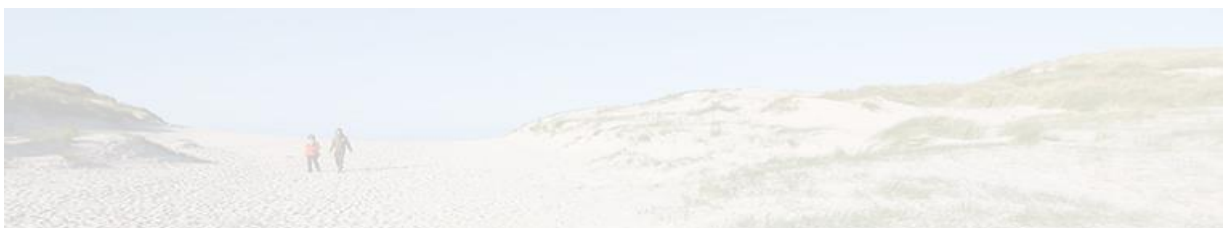


- Managementletter, Accountantsrapport & Assurancerapporten Baker Tilly
- Jaarrekening & Jaarverslag 2019
- Geactualiseerd aanbestedingsbeleid, investeringsstatuut 2021, treasury- en beleggingsstatuut en procuratieregeling
- Vernieuwde Governancecode
- Treasuryjaarplan 2020
- Begroting 2021
- Notitie beheersmaatregelen frauderisico's vastgoed
- Plan aanpak Interimcontrole BDO
- Brieven WSW over borgingsplafond en Aw over rechtmatigheid

Daarnaast heeft de Auditcommissie begin 2020 overlegd met de accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Dit overleg gaf geen aanleiding tot nader onderzoek dan wel aanvullende maatregelen.

De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Zonder volledig te zijn heeft de commissie o.a. geadviseerd om:

- ✓ eveneens aandacht te blijven besteden aan de marktwerking bij kleinere opdrachten;
- ✓ alert te zijn op overregulering van beheersmaatregelen voor medewerkers;
- ✓ gezien corona de liquiditeitspositie met extra aandacht te monitoren;
- ✓ bij de overgang naar de public cloud rekening te houden met de risico's van dataveiligheid en beschikbaarheid;
- ✓ bij de contractbesprekingen met de HVC over de aansluiting op het warmtenet rekening te houden met de belangen van de huurders voor wat betreft de tarieven.



### 3.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Als raad worden wij door middel van de 4-maandsrapportage niet alleen geïnformeerd over de financiële aspecten, maar ook over de behaalde volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Tot ons plezier kunnen we vaststellen dat ondanks alle coronamaatregelen Kennemer Wonen er in geslaagd is om veel van de gestelde doelen te behalen. Zo is bijvoorbeeld de klanttevredenheid gestegen, zijn er extra woningen beschikbaar gekomen door de aanpak van woonfraude en heeft Kennemer Wonen een gemiddeld energielabel A behaald voor het woningbezit. Dit laatste is goed voor het milieu, maar ook voor de betaalbaarheid van de woningen voor de huurders.

#### *“spanning tussen financiële mogelijkheden en opgaven”*

Wanneer wij als raad verder kijken dan deze mooie maatschappelijke prestaties, dan zien wij voor de toekomst een nog grotere opgave. Een beeld dat overeenkomt met de landelijke situatie die staat beschreven in het onderzoeksrapport Opgaven & Middelen van het ministerie van BZK. De conclusie dat de opgave groter is dan de aanwezige middelen vraagt van de raad en directeur-bestuurder de komende periode extra aandacht en zal bij de vernieuwing van de strategie tot uitdrukking moeten komen.

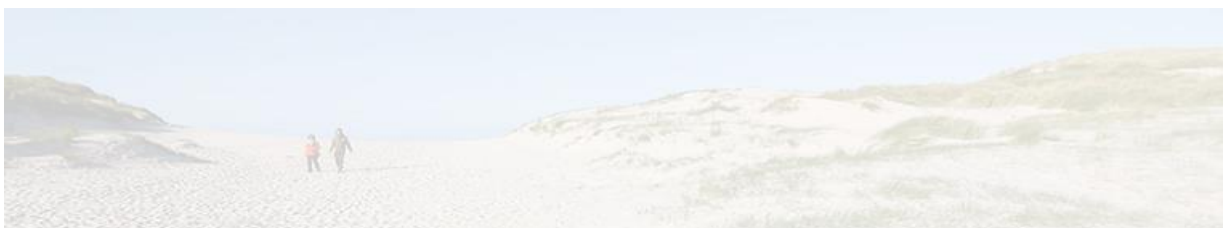
Naast voorgaande punten heeft de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- Kwaliteit van dienstverlening versus de hoogte van de onderhoudskosten
- Gematigde huurverhoging in 2020
- Geactualiseerd Leefbaarheidsbeleid

#### Klachten

Medio 2020 heeft de raad het Jaarverslag 2019 van de Regionale Klachtencommissie ontvangen. Hierin zijn voor Kennemer Wonen vijf klachten opgenomen. Inmiddels zijn daarvan vier klachten naar tevredenheid afgehandeld. De inhoud van de rapportage gaf verder geen aanleiding tot nadere inhoudelijke bespreking.

Daarnaast is de RvC door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de aansluiting van Kennemer Wonen bij de nieuwe bovenregionale geschillencommissie voor alle huurders van woningcorporaties in Noord-Holland Noord.



### 3.2.4 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Voor een goede uitoefening van de maatschappelijke taak vinden wij het als RvC belangrijk dat zowel de directeur-bestuurder als de raad regelmatig praten met belanghebbende partijen. Via een uitgebreid afstemmingsproces met de gemeenten en huurdersorganisaties hebben wij kunnen zien dat de prestatieafspraken samen tot stand zijn gekomen en dat de wederkerigheid van de afspraken is verbeterd.

Minstens zo belangrijk vinden wij de oprichting van de nieuwe Centrale Huurderskoepel en de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met Kennemer Wonen. Met het oprichten van een Centrale Huurderskoepel zijn de huurders binnen alle gemeenten van het werkgebied van Kennemer Wonen vertegenwoordigd. Dit was tot voor kort niet het geval, doordat niet in iedere gemeente waar Kennemer Wonen woningen verhuurt, een lokale huurdersorganisatie actief was. De raad waardeert de inzet en de kwaliteit van de huurdersvertegenwoordiging zeer. Gelijktijdig is het van belang om de komende jaren aanvullende mogelijkheden te organiseren om nog meer huurders te betrekken.

De raad hecht belang aan stakeholdermanagement. Daarom waren twee leden van de RvC betrokken bij het opstellen van de notitie “Stakeholdermanagement, in dialoog met belanghebbenden”. Tijdens de bespreking in de RvC is geadviseerd om een samenvatting op te nemen in de governance paragraaf op de website en om de rolverdeling van de RvC en de nieuwe directeur-bestuurder in de komende tijd nog verder uit te werken.

Ter informatie heeft de RvC de verslagen ontvangen van het overleg van de directeur-bestuurder met de huurderskoepel. De raad heeft - op gepaste afstand in verband met corona - voltallig overleg gehad met de huurderskoepel. De raad is de huurdersvertegenwoordiging ook erkentelijk voor de actieve bijdrage bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder.

### 3.2.5 Toezicht op risicobeheersing

De RvC beoordeelt en bespreekt de door de organisatie, WSW, Aw en accountant benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Zo zijn o.a. in aanvulling op de risico's van de Auditcommissie de volgende onderwerpen besproken:

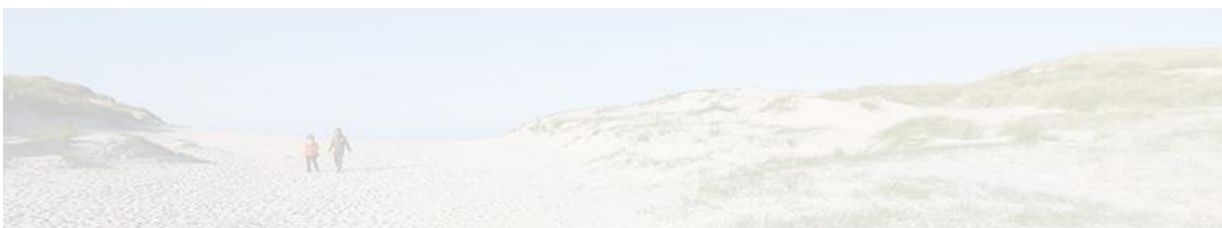
- het voorkomen van (te) lange doorlooptijden bij investeringsprojecten;
- het belang van een zorgvuldige werkwijze bij de aanpak van woonfraude;
- het maken van afspraken met de gemeenten over de wijze waarop tijdelijke woonprojecten worden beëindigd;
- het belang van de Woningmakers in de aanpak van het woningtekort in de regio.



In aanvulling op de bovenstaande meer tactische risico's is er in de RvC voortdurend aandacht voor de meer strategische risico's die zich voordoen op het vlak van beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. E.e.a. zoals hiervoor ook is benoemd in de paragraaf over het toezicht op de strategie.

### 3.2.6 Toezicht op verbindingen

Kennemer Wonen heeft sinds 2018 geen zogenaamde nevenstructuur meer met Besloten Vennootschappen. Wel is er sprake van deelname aan de stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland en aan de verschillende Verenigingen van Eigenaren (VvE). Het toezicht hierop verloopt volgens het reguliere toezichtkader.



### 3.3 Werkgeversrol & verantwoording beloning

#### 3.3.1 Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Daarom heeft de RvC een benoemingscommissie ingesteld. De commissie bestond in 2020 uit de volgende leden van de RvC:

- C.H.B. Heemskerk (voorzitter)
- S.J. Koning (t/m juni 2020)
- P.M. Huisman (vanaf juli 2020)

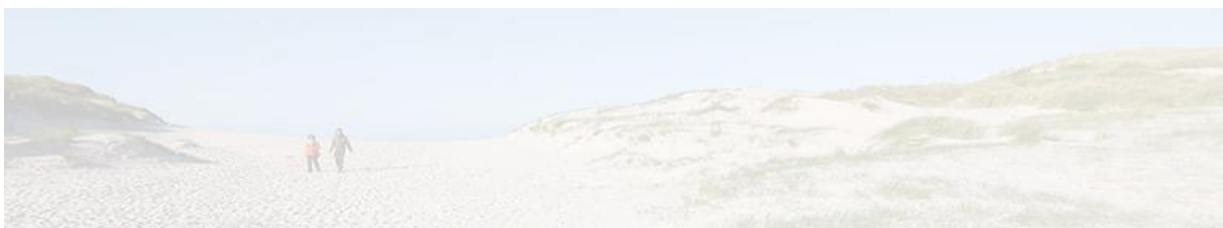
In 2020 heeft de commissie, vanuit deze werkgeversrol, gesprekken gevoerd met de vertrekkende directeur-bestuurder de heer H.J. Tromp en met de nieuwe directeur-bestuurder mevrouw G.M.C. Walter. Hierbij zijn met de heer Tromp afspraken gemaakt om te komende tot een passende beëindigingsovereenkomst. Het accent van de gesprekken met mevrouw Walter lag op de totstandkoming van een arbeidsovereenkomst als statutair bestuurder.

Voorafgaand hieraan heeft een uitgebreide werving & selectieprocedure plaatsgevonden. Daarbij hoorde ook de benodigde goedkeuringsprocedure van de Autoriteit woningcorporaties. De RvC heeft zich hierbij laten ondersteunen door een externe adviseur. Er is een nieuwe profielschets opgesteld. De betrokkenheid van het managementteam, de OR, de medewerkers en leden van de huurdersorganisatie is groot geweest.

In de Staatscourant van oktober 2019 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) bepaald dat de algemene WNT-norm uit 2019 met 3,2% stijgt. Met dit als uitgangspunt en op basis van de prestaties van de heer Tromp heeft de raad besloten om het arbeidsloon van de directeur-bestuurder met ingang van 1 januari 2020 te laten stijgen met 2,4%.

De hoofdlijnen van de rechtspositie en beloning van de beide directeur-bestuurders zijn niet gewijzigd en luiden als volgt:

- de bestuurdersovereenkomst kent een periode van 4 jaar;
- de Wet normering topinkomens is leidend bij de vergoeding;
- 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;
- de organisatie stelt een passende auto van de zaak beschikbaar.





Aan de directeur-bestuurders zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de verstrekte beloning is rekening gehouden met het wettelijk maximum.

### Wet normering topinkomens

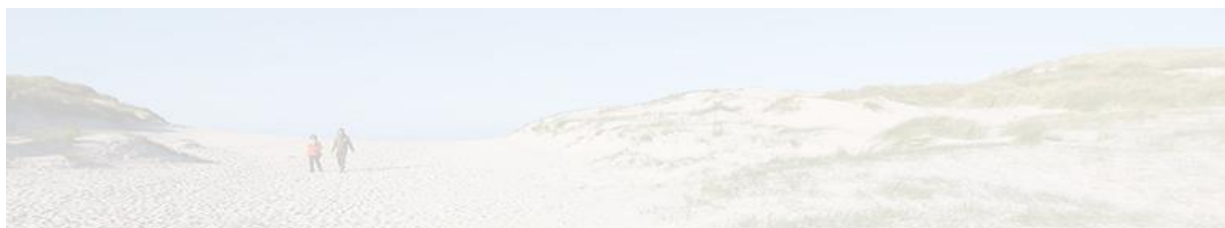
Vanwege de Wet normering topinkomens is de beloning van iedere directeur-bestuurder gemaximeerd. De maximale WNT-norm voor 2019 is gesteld op € 183.000. De norm voor 2020 bedraagt € 189.000. Doordat zowel de heer Tromp als mevrouw Walter in 2020 geen volledig jaar in dienst zijn geweest, is de norm naar rato van de duur van de functievervulling aangepast.

<u>Bezoldiging 2020 directeur-bestuurder</u>			<u>Bezoldiging 2019 directeur-bestuurder</u>		
Naam	H.J. Tromp	G.M.C Walter	Naam	H.J. Tromp	G.M.C Walter
<u>Functiegegevens</u>			<u>Functiegegevens</u>		
Functie	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder	Functie	directeur-bestuurder	-
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Dienstbetrekking?	Ja	Nee
Duur dienstverband	1 jan. - 1 okt.	1 okt. - 31 dec.	Duur dienstverband	1 jan. - 1 okt.	-
Omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte	Omvang dienstverband	1,0 fte	-
<u>Bezoldiging</u>			<u>Bezoldiging</u>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.600	40.930	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.028	-
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	17.621	5.981	Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	21.798	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>138.221</b>	<b>46.911</b>	<b>Totale bezoldiging</b>	<b>177.826</b>	<b>-</b>
<b>Individuele maximum</b>	<b>141.492</b>	<b>47.508</b>	<b>Individuele maximum</b>	<b>183.000</b>	<b>-</b>

Zoals uit bovenstaande overzichten blijkt, is de beloning van zowel de heer Tromp als mevrouw Walter binnen de wettelijke normering gebleven.

### Uitkering wegens beëindiging dienstverband

Naam	H.J. Tromp
<u>Functiegegevens</u>	
Functie	directeur-bestuurder
Jaar beëindiging dienstverband	2020
Omvang dienstverband 12 maanden voorafgaand aan beëindiging	1,0 fte
<u>Uitkering</u>	
De overeengekomen en in het boekjaar gedane uitkeringen	30.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000



Om een soepele overgang mogelijk te maken tussen de vertrekkende directeur-bestuurder en de nieuwe directeur-bestuurder is de bestuursperiode van de heer Tromp, in goed overleg, met enkele maanden ingekort. Als compensatie hiervoor heeft de heer Tromp een bruto beëindigingsvergoeding ontvangen van € 30.000. Deze vergoeding past ruim binnen het wettelijke maximum van € 75.000.

Ook de andere bepalingen vanuit de WNT zijn, voor zover al van toepassing, nageleefd:

- ✓ in 2020 en voorgaande jaren hebben geen onverschuldigde betalingen plaatsgevonden;
- ✓ er zijn geen betalingen gedaan aan leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking;
- ✓ er zijn geen betalingen gedaan aan functionarissen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt;
- ✓ er zijn geen topfunctionarissen binnen Kennemer Wonen waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is;
- ✓ er zijn geen betalingen verricht aan niet-topfunctionarissen die hoger zijn dan het maximum van de WNT.

### 3.3.2 Permanente educatie

De Governancecode verplicht bestuursleden om in iedere periode van drie jaar 108 PE-punten in het kader van permanente educatie te behalen. Hoewel de heer Tromp, wegens zijn pensionering, in 2020 geen PE-punten heeft behaald, voldoet hij aan de norm.

#### Aantal behaalde PE-punten

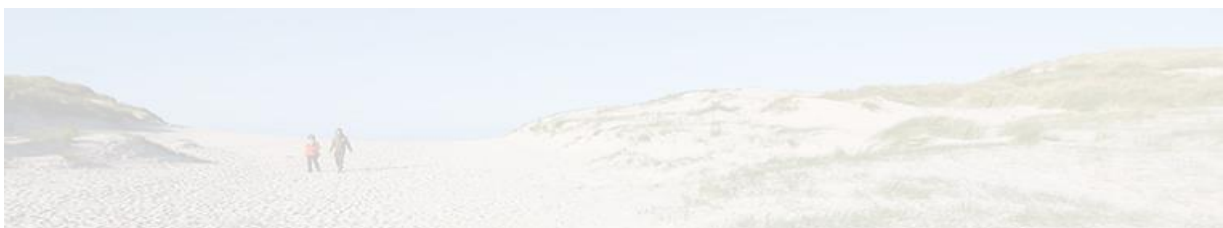
Naam	H.J.Tromp	G.M.C. Walter
Aantal PE-punten 2018	97,5	31
Aantal PE-punten 2019	39	29
Aantal PE-punten 2020	0	44
<b>Totaal</b>	<b>136,5</b>	<b>104,0</b>
<b>Norm 2020 (totaal 3 jaar)</b>	<b>108</b>	<b>108</b>

Mevrouw Walter komt over een periode van drie jaar, mede als gevolg van corona, 4 PE-punten tekort. Zij zal deze punten alsnog behalen. Volgens staand beleid kunnen directeur-bestuurders voor de periode 2018-2020 hun benodigde PE-punten inhalen in de periode van 1 januari 2021 tot 1 juli 2021; de zogenaamde compensatieperiode.

### 3.3.3 Bestuurlijke achtergronden directeur-bestuurders

#### H.J. Tromp

Geen nevenfunctie



G.M.C. Walter

Lid Raad van Commissarissen Rabobank Apeldoorn e.o.

Lid Raad van Toezicht Solis

### 3.3.4 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. In 2020 heeft ook de nieuwe directeur-bestuurder de integriteitscode ondertekend en hebben de nieuwe commissarissen in een aparte brief bevestigd dat ook zij zich confirmeren aan de principes van de integriteitscode. Dat integriteit bij Kennemer Wonen verder gaat dan het zetten van een handtekening blijkt uit de volgende onderwerpen die in de RvC zijn besproken:

- ✓ de onafhankelijkheid van één van de leden van het controleteam van BBO jegens een lid van de RvC;
- ✓ het mogelijk aangaan van een nevenfunctie van één van de leden van de RvC;
- ✓ het stopzetten van een externe relatie wegens het onvoldoende aansluiten bij het aanbestedings- en integriteitsbeleid;
- ✓ de latere start van een commissaris i.v.m. een toezichthoudende functie bij een klant van Kennemer Wonen.



## 3.4 Over de Raad van Commissarissen

### 3.4.1 Samenstelling

#### Profielchetsen

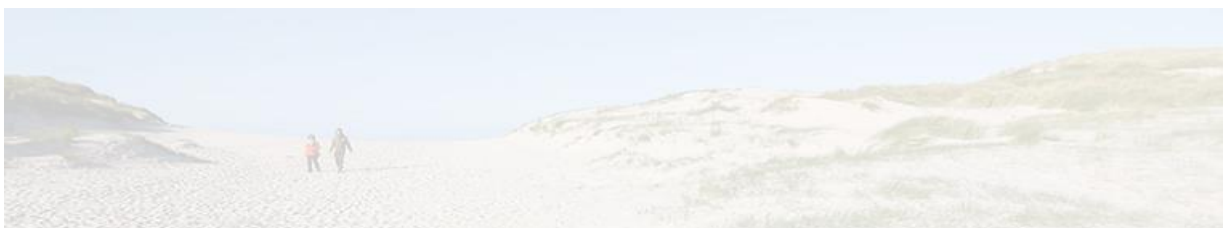
De RvC hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn zijn er in 2020 twee vacatures ontstaan. Het profiel is naar aanleiding hiervan vernieuwd. De volledige profielchets staat op de website.

#### Benoeming

In 2020 is één commissaris herbenoemd. Mevrouw Huisman is voor een tweede termijn van vier jaar herbenoemd. Zij heeft de functie van voorzitter overgenomen van de heer Koning. De heer Koning heeft net als de heer Verkerk de RvC verlaten. Allebei vanwege het verstrijken van de maximale zittingstermijn van acht jaar.

Mevrouw Stotijn is met ingang van 1 juli 2020 voor een periode van vier jaar benoemd als commissaris van Kennemer Wonen. Mevrouw Portegies is eveneens in 2020 benoemd tot commissaris voor een periode van vier jaar. Zij start echter per 1 januari 2021 om een mogelijk ongewenste samenloop van twee functies te voorkomen.

De RvC is bij de werving & selectie ondersteund door een externe adviseur. Daarbij is rekening gehouden met de formele vereisten, zoals het openbaar maken van de vacatures, de adviesfunctie van de OR en de benodigde positieve zienswijzen van de minister van BZK. Tot slot is mevrouw Heemskerk benoemd tot vicevoorzitter. Deze functie was vrijgekomen, nadat mevrouw Huisman was benoemd tot voorzitter van de RvC.



### Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Geboorte- jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
P.M. Huisman (v)	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1954	Juli 2016	Juli 2024	2e
C.H.B. Heemskerk (v)	Vicevoorzitter RvC Voorzitter remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Herbenoembaar	1965	Juli 2018	Juli 2022	1e
J.P.C. Pannekeet (m)	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Herbenoembaar	1961	Juli 2018	Juli 2022	1e
W.C.T.F de Zeeuw (m)	Lid RvC Herbenoembaar	1952	Juli 2019	Juli 2023	1e
R. Stotijn (v)	Lid RvC Herbenoembaar	1981	Jul. 2020	Juli 2024	1e
C. Portegies (v)	Lid RvC Lid Auditcommissie Herbenoembaar	1971	Jan. 2021	Jan. 2025	1e
S.J. Koning (m)	Voormalig voorzitter RvC Voormalig lid remuneratiecommissie Niet herbenoembaar	1956	Juli 2012	Juli 2020	2e
F. Verkerk (m)	Voormalig Lid RvC Niet herbenoembaar	1967	Juli 2012	Juli 2020	2e

De bestuurlijke achtergronden van de (voormalige) leden van de RvC zijn:

#### P.M. Huisman

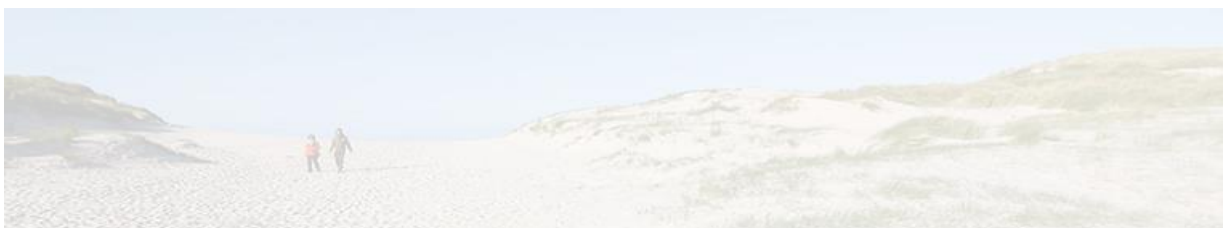
- Zelfstandig adviseur / directeur Dantzig Management
- Lid van de Raad van Commissarissen stichting Welwonen
- Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Woonstichting Centrada
- Voorzitter bestuur Cinema Oostereiland en voorzitter Cinema Enkhuizen
- Lid bestuur VVE Naamsloot I en Naamsloot II

#### C.H.B. Heemskerk

- Zelfstandig adviseur Samenwerken in Wonen, zorg en welzijn
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningstichting Sint Antonius van Padua
- Lid Expertteam Wonen en Zorg, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- Visitator bij Raeflex

#### J.P.C. Pannekeet

- Zelfstandig adviseur, F-act Finance for Families
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningcorporatie ZVH
- Bestuursadviseur van Hospice Schagen



W.C.T.F. de Zeeuw

- Zelfstandig adviseur Friso Advies
- Voorzitter Economisch Forum Holland boven Amsterdam
- Lid *Expertteam Woningbouw* (Ministerie BZK)

R. Stotijn

- Chief Change Officer Sociale Verzekeringsbank

C. Portegies

- Portegies Van Zanten Consultancy
- Medeoprichter coöperatie Cultureon
- Interim-lid Raad van Toezicht stichting openbaar onderwijs Odyssee
- Lid Raad van Toezicht stichting ondersteuning Omgevingsraad Schiphol
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting MEE & de Wering en Stichting Groeimee
- Vicevoorzitter Stichting Kinderopvang Alkmaar – SKOA
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stedelijk Museum Alkmaar
- Lid Raad van Toezicht Stichting Vrijescholen Ithaka
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Esdégé-Reigersdaal (tot eind 2020)
- Vicevoorzitter bestuur Stichting tot Behoud van Monumentale Kerken in Alkmaar
- Lid Dagelijks Bestuur Stichting Kunstproject De Nollen Den Helder
- Lid adviescommissie Cultuureducatie met Kwaliteit (CMK) bij Stichting Kunstgebouw
- Lid Netwerk Liberaal Maatschappelijk Middenveld
- Lid Netwerk Liberaal Groen

S.J. Koning

- Directeur Koning Business Solutions BV
- Bestuursadviseur bij drie accountantsorganisaties
- Lid Raad van Commissarissen Rijswijk Wonen

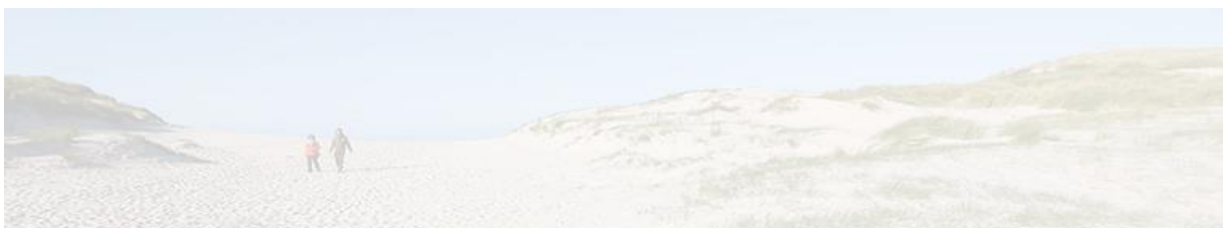
F. Verkerk

- Chief Digital Officer ABN AMRO Bank N.V.
- Voorzitter investment committee Digital Impact Fund ABN AMRO

3.4.2 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 die 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 2020 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

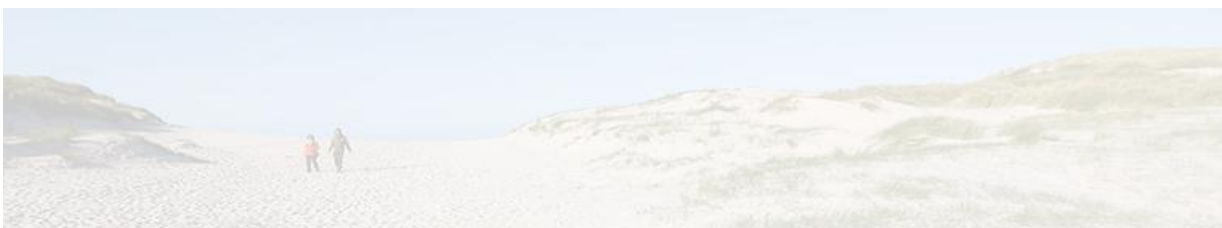
De RvC hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Kennemer Wonen. De RvC is van mening dat de aandacht voor én de contacten met de belanghebbenden en medewerkers van Kennemer Wonen belangrijk is voor de rol die zij vervullen. Met de komst en vertrek van commissarissen zoeken wij regelmatig contact met de media om deze wisselingen en onze rol zichtbaar te maken.

#### 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.



### Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit of rechtmatigheidskwesties moet de RvC dit direct melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.

### Excursiedagen

De RvC bezoekt met enige regelmaat het werkgebied van Kennemer Wonen. Soms gaan we naar een nieuwbouwlocatie, maar we hebben ook aandacht voor het bestaande bezit.

### Permanente educatie

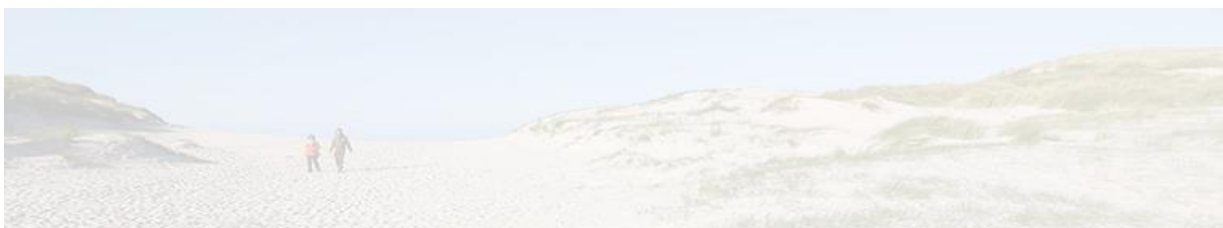
De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft in een reglement vastgelegd wat de criteria zijn voor Permanente Educatie voor commissarissen. Iedere commissaris moet jaarlijks minimaal 5 PE-punten behalen, tenzij de functie minder dan 12 maanden is vervuld. Dan geldt een minimum aantal naar rato. Als in een kalender jaar meer PE-punten zijn behaald dan de PE-norm, dan kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgende jaar tot een maximum van de PE-norm.

In de volgende tabel zijn de door de commissarissen behaalde PE-punten opgenomen.

#### Aantal behaalde PE-punten

Naam	P.M. Huisman	C.H.B. Heemskerk	J.P.C. Pannekeet	W.C.T.F de Zeeuw	R. Stotijn	S.J. Koning	F. Verkerk
Aantal PE-punten 2019	10	22	31	2	-	83	0
Aantal PE-punten 2020 vanuit 2019	5	5	5	0	-	5	-
Aantal PE-punten 2020	22	10	10	6	2	11	0
<b>Totaal 2020</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>0</b>
<b>Norm 2020</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Alle zittende leden van de RvC hebben in 2020 voldaan aan de PE-norm. De heer Verkerk heeft in de laatste periode van zijn commissariaat geen PE-punten behaald. Dit hangt samen met de omstandigheden van corona en met zijn vertrek als commissaris bij Kennemer Wonen.





### Zelfevaluatie

Eind 2020 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. Mevrouw Heemskerk, voorzitter van de remuneratiecommissie heeft dit voorbereid. In het gesprek is stilgestaan bij de vorige zelfevaluatie, de verschillende wervings- en selectieprocedures en de wijze van samenwerken binnen de RvC én met de directeur-bestuurder. De RvC is zich bewust dat met de verschillende nieuwe posities binnen de raad en de komst van de nieuwe directeur-bestuurder het extra belangrijk is om duidelijk te hebben op welke wijze de raad daar invulling aan gaat geven.

In de zelfevaluatie is met de komst van de nieuwe leden terug én vooruit gekeken. De raad heeft teruggekeken door de besluitvorming rondom het onderhoudsdossier gezamenlijk te analyseren. Leerpunt daarbij was onder meer dat de raad in de besprekingen scherper kan zijn in het (laten) verbinden en naleven van acties. En meer oog mag hebben voor de reflexen die vragen onbedoeld op kunnen roepen.

De raad heeft vooruit gekeken door afspraken te maken over het werkprogramma van 2021 en de onderlinge verdeling van aandachtsgebieden. De raad kiest er bewust voor om zich te beperken tot twee commissies en actuele aandachtsgebieden zoals klantbeeld & innovatie, bouwstroom en de positie in de regio.

### 3.4.3 Beloning

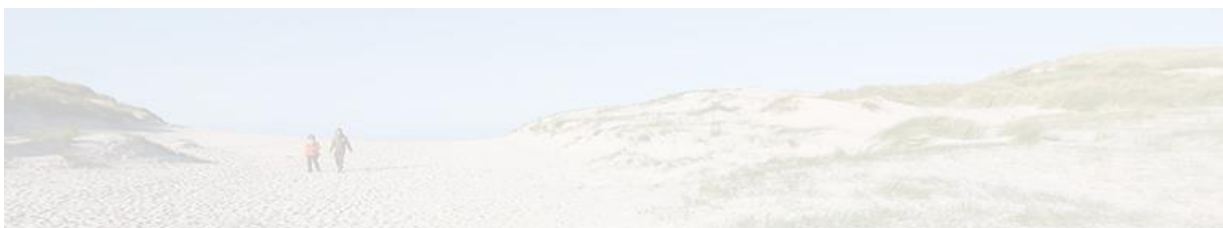
Zoals eerder benoemd heeft de minister van BZK de WNT-norm voor 2020 met 3,2% geïndexeerd. Begin 2020 heeft de RvC besloten om de beloning van de raad met ingang van 1 januari 2020 met 2,4% te laten stijgen.

#### 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 € 189.000 is hierbij het uitgangspunt. In de wet is vastgelegd dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan beloning mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. Hiermee bedragen de WNT-normen in 2020 € 18.900 respectievelijk € 28.350, tenzij de gewerkte periode korter is dan 12 maanden. Dan geldt een norm naar rato.

Mevrouw Huisman komt in de tabel over 2020 twee keer voor, omdat zij twee verschillende functies in dat jaar heeft bekleed; vicevoorzitter en voorzitter. Voor deze functies geldt een verschillende vergoeding én normering.

De beloning van alle commissarissen blijft, net als in 2019, ruim onder de gestelde WNT-normen. Tevens geldt dat in 2020 en voorgaande jaren geen onverschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.



### Bezoldiging 2020 Raad van Commissarissen

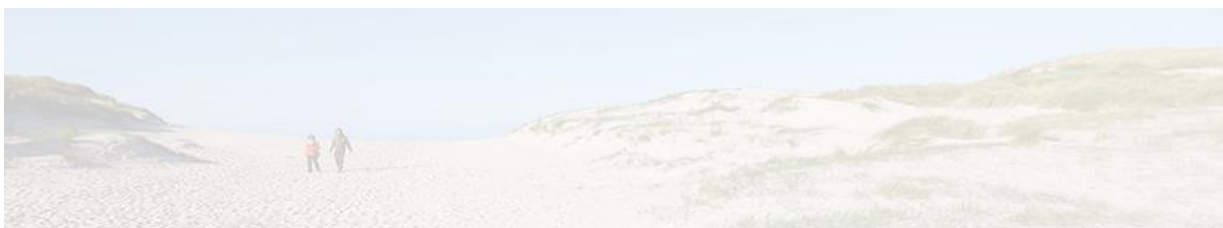
Naam	S.J. Koning	P.M. Huisman	P.M. Huisman	C.H.B. Heemskerk	W.C.T.F. de Zeeuw	J.P.C. Pannekeet	R. Stotijn	F. Verkerk
<i>Functiegegevens</i>								
Duur dienstverband	1-1 / 30-6	1-7 / 31-12	1-1 / 30-6	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-7 / 31-12	1-1 / 30-6
Functie	Vz.	Vz.	Vice Vz.	Vice Vz.	lid	lid	lid	lid
<b>Bezoldiging</b>	<b>9.993</b>	<b>10.113</b>	<b>6.640</b>	<b>13.387</b>	<b>13.280</b>	<b>13.294</b>	<b>6.668</b>	<b>6.640</b>
Individuele WNT-norm	14.098	14.252	9.398	18.900	18.900	18.900	9.502	9.398
Individuele VTW norm	10.840	10.960	7.235	14.550	14.550	14.550	7.315	7.235

### Bezoldiging 2019 Raad van Commissarissen

Naam	S.J. Koning	P.M. Huisman	C.H.B. Heemskerk	W.C.T.F. de Zeeuw	J.P.C. Pannekeet	F. Verkerk
<i>Functiegegevens</i>						
Duur dienstverband		1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-7 / 31-12	1-1 / 31-12
Functie		Vz.	Vice Vz.	lid	lid	lid
<b>Bezoldiging</b>		<b>19.631</b>	<b>13.065</b>	<b>12.968</b>	<b>6.484</b>	<b>12.981</b>
Individuele WNT-norm		27.450	18.300	18.300	9.225	18.300
Individuele VTW norm		21.100	14.050	14.050	7.083	14.050

### Beroepsregel VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties)

In de algemene ledenvergadering van de VTW is een bindende beroepsregel vastgesteld. Voor de beloning van de commissarissen is daarbij een lagere normering vastgesteld dan de normering van de WNT. De leden van de VTW zijn verplicht om zich aan de beroepsregel te houden. De maximale beloning voor een commissaris van Kennemer Wonen bedraagt in 2020 € 14.550 en voor de voorzitter geldt een normbedrag van € 21.800. Tenzij de gewerkte periode korter is dan 12 maanden, dan geldt een norm naar rato. De toegekende beloning aan alle commissarissen blijft ook onder de geldende VTW-normen.



### 3.4.4 Vergaderingen

Ondanks corona is het aantal vergaderingen en contactmomenten niet minder geweest dan voorgaande jaren. De wijze van overleg was regelmatig wel anders; in plaats van fysieke bijeenkomsten heeft was ook veel overleg digitaal via Microsoft Teams.

In 2020 kwam de RvC vijf keer bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Naast deze vergaderingen waren er twee themadagen. Deze zijn gebruikt voor inhoudelijk thema's en de bespreking van de eerste ervaringen van de nieuwe directeur-bestuurder. Tevens heeft de RvC eenmaal formeel overleg gehad met de huurderskoepel en eenmaal met de Ondernemingsraad.

Daarnaast zijn er nog vele contactmomenten geweest vanuit de commissies, het voorzittersoverleg en de werving & selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en commissarissen. Wij hopen overigens dat wij in 2021 de gebruikelijke werkbezoeken binnen de organisatie en op locatie weer kunnen hervatten, want ook deze contacten zijn een waardevolle toevoeging.



## 3.5 Tot slot

### 3.5.1 Dankwoord

Wij hebben als raad kunnen vaststellen dat Kennemer Wonen in 2020 veel belangrijke volkshuisvestelijke prestaties heeft neergezet. Dat op zich is al mooi, maar het feit dat dit heeft plaatsgevonden onder de bijzondere omstandigheden van corona maakt het extra bijzonder. Wij spreken dan ook met veel genoegen ons dank uit voor alle inspanningen die de medewerkers en de nieuwe directeur-bestuurder hebben geleverd. Thuisgeven in woord en daad!

Een bijzonder woord van dank gaat uit naar de heren Verkerk en Koning, die medio 2020, na acht jaar commissaris te zijn geweest bij Kennemer Wonen afscheid hebben genomen. De heer Verkerk heeft met zijn expertise een belangrijke bijdrage gehad in de digitale transformatie van Kennemer Wonen en de heer Koning heeft met zijn bedrijfskundige achtergrond continu de verbinding weten te vinden tussen zakelijke en sociale kant van de organisatie. Wij danken beide heren voor hun inzet en plezierige samenwerking.



*“Kennemer Wonen is een sociale woningcorporatie met een groot hart voor haar huurders”, aldus Dick Tromp.*

Op 1 oktober 2020 heeft Dick Tromp afscheid genomen van Kennemer Wonen. Onder zijn leiding heeft Kennemer Wonen zich ontwikkeld tot dé duurzame woningcorporatie in de regio. Met een betrokken team van medewerkers heeft hij jaren lang gezorgd voor sociale huurwoningen in Alkmaar en de zogenaamde BUCH-gemeenten. Dick heeft echt een hart voor de volkshuisvesting en heeft als bestuurder keuzes gemaakt in het belang van de huurders en de woningzoekenden. Wij danken Dick voor zijn grote inzet en bijzondere prestaties voor Kennemer Wonen de afgelopen jaren en voor zijn goede samenwerking met de huurdersorganisaties, de gemeenten, de zorgpartijen, de corporaties in de regio en met de Raad.



### 3.5.2 Slotverklaring

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 15 april 2021 zijn de jaarrekening & het jaarverslag 2020 van Kennemer Wonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening & het jaarverslag 2020 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend.

Heiloo, 19 april 2021

P.M. Huisman (voorzitter)

C.H.B. Heemskerk (vicevoorzitter)

J.P.C. Pannekeet

W.C.T.F. de Zeeuw

R. Stotijn

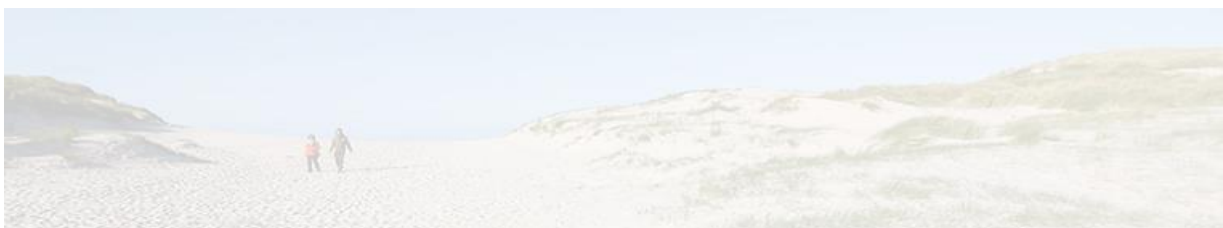
C. Portegies

#### VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Kennemer Wonen verklaart hierbij dat het jaarverslag over 2020 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten en verklaart tevens dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Heiloo, 19 april 2021

G.M.C. Walter  
directeur-bestuurder



**WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN  
TE HEILOO**

Rapport inzake jaarstukken 2020

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2020	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	6
3	Kasstroomoverzicht 2020	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	20
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	23
9	Toelichting op de balans per 31 december 2020	25
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	53
11	Overige informatie	59
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	61

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming	72
---	---	----

### **BIJLAGEN**

2	Bijlage 1 Kostenverdeelstaat
3	Bijlage 2 Kengetallen

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2020**

**Winst-en-verliesrekening over 2020**

**Kasstroomoverzicht 2020**

**Toelichting op de balans per 31 december 2020**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020**

**Overige informatie**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**

**WNT-verantwoording 2020 Woningstichting Kennemer Wonen**



**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.530.802	1.475.672
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	99.388	102.413
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.150	60.551
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.903	3.770
	<u>1.697.243</u>	<u>1.642.406</u>
<b>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.772	3.358
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Overige vorderingen	79	178
	<u>1.700.094</u>	<u>1.645.942</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	695	420
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	377	363
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.718
Overige vorderingen	34	112
Overlopende activa	600	711
	<u>1.011</u>	<u>2.903</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	3.080	5.319
	<u>1.704.881</u>	<u>1.654.584</u>

	31 december 2020	31 december 2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
	(7)	
Herwaarderingsreserve	960.670	934.154
Overige reserves	326.145	308.737
	<u>1.286.815</u>	<u>1.242.890</u>
<b>Voorzieningen</b>		
	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.420	12.789
Voorziening latente belastingverplichtingen	26.749	12.053
Overige voorzieningen	477	492
	<u>31.645</u>	<u>25.333</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
	(9)	
Schulden aan overheid	3.804	4.481
Schulden/leningen kredietinstellingen	307.463	310.054
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.131	56.425
Overige schulden	16	6
	<u>369.413</u>	<u>370.967</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	4.349	5.469
Schulden aan leveranciers	1.419	1.075
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	3.649	1.971
Schulden terzake van pensioenen	93	107
Overlopende passiva	7.498	6.772
	<u>17.008</u>	<u>15.394</u>
	<u><u>1.704.881</u></u>	<u><u>1.654.584</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	72.180	70.454
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.482	2.317
Lasten servicecontracten	(13)	-2.479	-2.234
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.438	-5.508
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-21.897	-19.895
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-15.166	-12.746
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>29.682</b>	<b>32.388</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.805	5.220
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-224	-275
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-2.194	-3.748
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>386</b>	<b>1.196</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	1.353	-14.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	40.423	206.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	1.066	-479
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>42.842</b>	<b>191.778</b>
Opbrengsten overige activiteiten	(23)	167	74
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>167</b>	<b>74</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(24)	<b>-1.351</b>	<b>-1.325</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(25)	<b>-750</b>	<b>-804</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>70.977</b>	<b>223.307</b>
Saldo financiële baten en lasten	(26)	-9.832	-9.852
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>61.145</b>	<b>213.456</b>
Belastingen	(27)	-17.221	-45.169
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>43.925</b>	<b>168.287</b>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	72.111		70.862	
Vergoedingen	2.446		2.005	
Overige bedrijfsontvangsten	327		245	
Ontvangen interest	80		16	
Saldo ingaande kasstromen		74.964		73.128
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.016		-5.707	
Onderhoudsuitgaven	-18.565		-17.435	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.530		-11.250	
Betaalde interest	-9.179		-10.026	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-64		-64	
Verhuurdersheffing	-10.884		-9.031	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-3		-72	
Vennootschapsbelasting	1.378		-5.307	
Saldo uitgaande kasstromen		-54.863		-58.892
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		20.101		14.236
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.995		3.023	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in verslag periode	2.209		4.232	
Verkoopontvangsten grond	0		16	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		4.204		7.271
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.798		-21.008	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.664		-6.400	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.291		-1.002	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.232		-2.396	
Investerings overig	-75		-1.141	
Externe kosten bij verkoop	-93		-150	
Verwerving van materiële vaste activa		-22.153		-32.098
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-17.949		-24.827
transporteren		2.152		-10.591

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2020		2019	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		2.152		-10.591
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		20.000		36.500
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-23.539		-23.881	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	-854		-1.268	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-24.393		-25.149
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-4.393</b>		<b>11.351</b>
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen		<b>-2.241</b>		<b>759</b>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	5.319		4.560	
Liquide middelen	3.080		5.319	
		-2.239		759
		<b>-2.239</b>		<b>759</b>

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

#### **Activiteiten**

Woningstichting Kennemer Wonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord Kennemerland. Woningstichting Kennemer Wonen is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Woningstichting Kennemer Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 37030589) is feitelijk gevestigd aan de Schuine Hondsboschelaan te Heiloo.

#### **Regelgeving**

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 15 april 2021.

Tenzij anders vermeld zijn de bedragen in duizenden euro's. Hierdoor kunnen in de optellingen geringe afrondingsverschillen ontstaan.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de volgende posten qua presentatie gewijzigd:

- Voorziening vakantiedagen: deze is, vanwege het kortlopende karakter, verplaatst naar de kortlopende schulden, vergelijkende cijfers zijn aangepast.

#### **Stelselwijziging**

##### ***Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan***

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

### Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de stichting zich diverse oordelen en doet schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, zijn de hierbij behorende veronderstellingen vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Consolidatie

Kennemer Wonen neemt deel in 39 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 21 VVE's bezit Kennemer Wonen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering. De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van Kennemer Wonen als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Kennemer Wonen doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek2, titel 9).

Code	Naam	Statutaire vestigingsplaats	Aandeel in kapitaal	Stem recht
01-024	Vereniging van Eigenaars Abraham du Boishof 2 tot en met 48 (even nummers) te Heiloo	Alkmaar	70%	50%
02-006	Vereniging van Eigenaars gebouw "Bergense School" aan de Zakedijkje 38 te Bergen	Alkmaar	67%	67%
02-011	Vereniging van Eigenaars Piet Blankendaalweg 1 tot en met 19A te Bergen	Alkmaar	90%	90%
02-012	Vereniging van Eigenaars Dokter Blokweg 2 tot en met 8A en Meester van Hoornweg 2 tot en met 8A te Bergen	Alkmaar	75%	75%
02-013	Vereniging van Eigenaars Bloemenhof 1 tot en met 23 en Dusseldorperweg 143 tot en met 157 (oneven nummers) te Limmen	Alkmaar	87%	83%
03-007	Vereniging van Eigenaars "Veneetse Kade Certosa" te Alkmaar, aan het Jaagpad	Alkmaar	73%	73%
04-013	Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Woningen en Winkels Daalmeer te Alkmaar	Alkmaar	57%	57%
05-001	Vereniging van Eigenaars gebouw gelegen aan de Eggestraat 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18 en 20 te Alkmaar	Alkmaar	50%	50%
05-002	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 10, 22 en 24 te Alkmaar	Alkmaar	67%	33%
05-003	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 28, 38 en 40 te Alkmaar	Alkmaar	100%	33%
05-004	Vereniging van Eigenaars gebouw gelegen aan de Eggestraat 30, 32, 34, 36, 42, 44, 46 en 48 te Alkmaar	Alkmaar	63%	63%
05-005	Eilandswal 43 tot en met 47, Oude Trambaan 6 tot en met 40 (even nummers) te Alkmaar.	Alkmaar	91%	91%
08-019	Vereniging van Eigenaars gebouw "De Havenmeester" aan de Voormeer te Alkmaar	Alkmaar	3%	3%
08-036	Vereniging van Eigenaars de Hofduin	Bergen	35%	35%
11-014	Vereniging van Eigenaars "De Kristal" te Uitgeest	Alkmaar	62%	61%
12-006	Vereniging van Eigenaars Lindehof	Alkmaar	51%	51%
12-007	Vereniging van Eigenaars "Laat 27", te Alkmaar	Alkmaar	41%	40%
12-009	Vereniging van Eigenaars "Laat 27 I, te Alkmaar"	Alkmaar	92%	90%
13-004	Vereniging van Eigenaars gebouw Mozart te Akersloot, gelegen aan de Mozartlaan 39 t/m 63 (oneven) te Akersloot	Alkmaar	69%	69%
14-004	Vereniging van Eigenaars gebouw de Narcis te Uitgeest, gelegen aan het Narcissenpad 2 tot en met 20 (even nummers) te Uitgeest	Alkmaar	79%	79%
15-003	Vereniging van Eigenaars "Offenbach Castricum"	Alkmaar	75%	50%
15-004	Vereniging van Eigenaars hoek Jan Oldenburglaan/het Plein	Alkmaar	60%	50%
15-011	Vereniging van Eigenaars de Oostweide	Heiloo	46%	50%
16-016	Vereniging van Eigenaars gebouw I en gebouw II plaatselijk bekend Vogelweg 28 tot en met 50 (even) en Plevierstraat 13 tot en met 35 (oneven) te Alkmaar	Alkmaar	79%	79%
16-017	Vereniging van Eigenaars Gijsbert Pieterszlaan 2 tot en met 40A te Bergen (Noord-Holland)	Alkmaar	93%	93%
16-018	Vereniging van Eigenaars Nicolaas Puntweg 2 tot en met 20A (even nummers) te Bergen (Noord-Holland)	Alkmaar	92%	90%
16-035	Vereniging van Eigenaars Absdale 2 tot en met 28 en Oudorperplein 28 tot en met 47 te Alkmaar	Alkmaar	40%	41%
16-037	Vereniging van Eigenaars Polderhof fase 2HS	Alkmaar	78%	50%
18-002	Vereniging van Eigenaars Het Rond/ De Vierhoek	Alkmaar	53%	62%
18-004	Vereniging van Eigenaars De Rups, Harpoenstraat 1 tot en met 19 (oneven nummers) te Alkmaar	Alkmaar	72%	73%
18-005	Vereniging van Eigenaars gebouw Rozeknop 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Uitgeest	Alkmaar	45%	45%
22-038	Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw "De Vecht", Vechtstraat 2 tot en met 176 (even nummers) te Oudorp, gemeente Alkmaar	Alkmaar	35%	35%
22-039	Vereniging van Eigenaars Vijverlaan 62 tot en met 92	Alkmaar	63%	63%
23-005	Vereniging van Eigenaars Waterhoenstraat 1A tot en met 8C te Alkmaar	Alkmaar	95%	95%
	Vereniging van Eigenaars De koningsbrug II	Alkmaar	100%	100%
	Vereniging van Eigenaars Middelweg	Uitgeest	42%	50%
	Vereniging van Eigenaars Primo	Uitgeest	39%	44%
	Vereniging van Eigenaars Torenduin	Egmond aan Zee	28%	19%
	Vereniging van Eigenaars de Driestral (de Opkamer)	Heiloo	7%	7%

## **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingperiode van een kalenderjaar en volgens de continuïteitsveronderstelling.

In 2020 is gebleken dat Covid-19 geen relevante gevolgen heeft gehad voor de omvang van het vermogen en de daarmee samenhangende baten van de organisatie. De verwachting is dat dit voor 2021 niet zal wijzigen. Daarbij is de organisatie in staat om een eventuele, niet waarschijnlijke, substantiële terugval van de baten in 2021 zelfstandig op te vangen. De inschatting van het bestuur is dat de Covid-19 pandemie niet zal leiden tot discontinuïteit van de organisatie. Zodoende zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten

## **Schattingswijzigingen**

### **5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

#### **Vastgoedbeleggingen**

##### ***Vastgoed in exploitatie***

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. Voor de leesbaarheid hanteren wij in de beschrijving van de grondslagen de term sociaal vastgoed voor DAEB vastgoed en de term commercieel vastgoed voor niet-DAEB vastgoed.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huidige of toekomstige huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.



### *Complexindeling*

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

### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de door de leveranciers in rekening gebrachte kosten en de hieraan toe te rekenen financieringskosten en kosten van de eigen organisatie.

### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (herzien 2016) plaatsvindt volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (herzien 2016) ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

Kennemer Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

Woningstichting Kennemer Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor reguliere woongelegenheden en parkeergelegenheden.

Voor BOG, MOG, ZOG en woningen op erfpachtgrond hanteert Kennemer Wonen de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De huursom van BOG, MOG en ZOG bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. Hierdoor is Kennemer Wonen verplicht om voor dit deel de Full Versie te hanteren. Voor het bepalen van de marktwaarde full versie is een taxateur ingeschakeld.

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

Wanneer bij de waardering van het vastgoed een doorexploiteer- en een uitpondscenario wordt berekend, is de marktwaarde de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde (NCW) methode. Via de NCW-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de NCW-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en vervolgens getoetst aan de marktwaarde van het complex na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie en verkoop onder voorwaarden opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

### ***Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

### ***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie***

Dit betreffen lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognoseerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

### **Beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Kennemer Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Kennemer Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Kennemer Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% of 80% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Kennemer Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De norm is bepaald op portefeuille niveau met een horizon van 15 jaar.
- De norm voor het onderhoud per woonelegenheden is inclusief toegerekende organisatiekosten.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Kennemer Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De norm is bepaald op portefeuille niveau op basis van de meerjarenbegroting.
- De norm per woonelegenheden is inclusief toegerekende organisatiekosten

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woonegelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Woningstichting Kennemer Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## **Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**

### ***Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie***

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## **Financiële vaste activa**

### ***Deelnemingen***

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de stichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van Kennemer Wonen als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Kennemer Wonen doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek2, titel 9).

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de stichting in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de groep het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

### ***Overige financiële vaste activa***

#### ***Latente belastingvorderingen***

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

## **Vorraden**

### ***Vastgoed bestemd voor de verkoop***

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de eventuele lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

## **Vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## **Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de stichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

## **Eigen vermogen**

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

## **Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

### ***Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

### ***Toelichting op pensioenregeling***

De stichting heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds (zijnde Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW)). De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds.

Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Kennemer Wonen geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Ultimo 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 103,1% (ultimo 2019 110,7% (aangepast)).

### ***Voorziening latente belastingen***

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

### ***Voorziening reorganisatiekosten***

De voorziening reorganisatiekosten wordt gevormd indien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening is gevormd voor de directe kosten van de reorganisatie.

Voor reorganisaties waarvoor per balansdatum een plan is geformaliseerd, maar waarvoor pas na balansdatum hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt richting betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan, is informatie opgenomen onder de gebeurtenissen na balansdatum.

### ***Overige voorzieningen***

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

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

## **Belastingen**

### ***Acute belastingen***

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### ***Latente belastingen***

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Kennemer Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief op het moment van afwikkeling.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en worden gesaldeerd indien de groep een afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering nominaal gewaardeerd. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslagen inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar de paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen de reële waarde. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.



## Derivaten en hedge accounting

### *Derivaten en hedge accounting*

In de analyse van de financiële risico's heeft Woningstichting Kennemer Wonen het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet volledig zelf te willen dragen doch deels af te dekken door middel van derivaten.

Voor deze derivaten past de stichting kostprijs-hedge accounting toe op basis van individuele documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceert als "Derivaten met toepassing van kostprijs-hedgeaccounting".

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

## **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

## **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van aanpassing en/of waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Daarnaast worden de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat toegerekend en verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## **Overheidsheffingen**

De stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

## Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

## Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

## Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Onder de kosten voor leefbaarheid vallen de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Kosten van werkzaamheden voor leefbaarheid voor gebouwen en gronden die in eigendom zijn verantwoord onder de post lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

## Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden nominaal in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de nominale rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de nominale waarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## Belastingen over de winst of het verlies

### *Acute belasting*

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van formatie.

Bij het opstellen van de functionele winst-en-verliesrekening volgt Kennemer Wonen de 'Handleiding toepassen functionele winst-en-verliesrekening bij corporaties 2020'.

## **7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

## **8 GRONDSLAGEN GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

Woningstichting Kennemer Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningstichting Kennemer Wonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel te voorzien in de vraag naar middeldure huurwoningen.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed.
- Verhuur van garages.

### ***Uitgangspunten***

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.  
Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden zoveel mogelijk rechtstreeks toegewezen aan de DAEB- of niet-DAEB-tak. Toewijzing op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden vindt slechts plaats waar er sprake is van gemengde en niet eenduidig te splitsen waarderingsverschillen.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

**ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

**DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	629.960	606.419	62.136	60.472
Herwaardering	871.715	693.403	47.630	38.770
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-26.003	-30.786	-7.353	-7.540
Stand per 1 januari	<u>1.475.672</u>	<u>1.269.037</u>	<u>102.413</u>	<u>91.702</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	7.204	7.194	282	529
Desinvesteringen	-1.567	-2.422	-17	-298
Opleveringen	5.779	5.766	0	175
Herwaarderingen	26.116	180.107	-2.032	9.148
Waardeverminderingen en terugnamen hiervan	13.731	15.555	2.608	1.602
Herclassificaties	3.866	435	-3.866	-445
Totaal mutaties 2020	<u>55.129</u>	<u>206.635</u>	<u>-3.025</u>	<u>10.712</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	652.153	629.960	60.790	62.136
Herwaarderingen	897.067	871.715	45.056	47.630
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-18.419	-26.003	-6.458	-7.353
	<u>1.530.801</u>	<u>1.475.672</u>	<u>99.389</u>	<u>102.413</u>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

De onderverdeling van de eindstanden van 2019 en daarmee beginstanden van 2020 zijn aangepast waarbij de totale boekwaarde gelijk is gebleven.

In 2020 zijn 13 eenheden overgezet van Niet-Daeb naar Daeb vastgoed. Deze zijn terug te zien onder de herclassificaties in de verloopstaat.

De totale roerende en onroerende goederen zijn per ultimo 2020 verzekerd tegen het risico van branden stormschade voor een bedrag van € 1.025 miljoen (2019: € 832 miljoen). Grondwaarde en funderingen zijn niet meeverzekerd. Hierbij nemen de assuradeuren het risico van onderverzekering voor hun rekening.

Kennemer Wonen heeft een volmacht verstrekt aan het WSW op grond waarvan deze hypotheek kan doen inschrijven. Het WSW kan overgaan tot de vestiging van hypotheekrechten, namelijk bij (dreigende) niet-kredietwaardigheid, bij sanering, bij borging onder categorie 6 tijdelijke liquiditeitstekorten, bij situaties van cross default, bij (dreigende) overtreding van convenanten en bij aanstelling van een externe toezichthouder.

### Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2020	2019	Waarderings-variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Woningen	1.559.838	1.517.437	basis/full
BOG/MOG/ZOG	63.144	53.639	full
Parkeergelegenheden	7.238	7.009	basis
Totaal	<u>1.630.220</u>	<u>1.578.085</u>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (voor de full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere uitgangspunten. De relevante uitgangspunten staan per categorie (woongegelegenheden, parkeergelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), intramuraal zorgvastgoed (ZOG)) hieronder toegelicht.

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

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Macro economische parameters

	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Leegwaardestijging	6,70%	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%

### Parameters Woningen

	EGW	MGW
Instandhoudingsonderhoud per vhe *)		
- Doorexploiteren	€ 1282- € 1865	€ 1091- € 1761
- Uitponden	€ 519 - € 971	€ 434- € 772
Beheerskosten	€ 458	€ 450
Zakelijke lasten (% van WOZ)	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ) **)	0,5%	0,5%

\*) Afhankelijk van oppervlakte en bouwjaarklasse

\*\*) De verhuurderheffing is gemaximeerd tot € 294.000

Gemiddelde mutatiekans	6,27%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,81%
Juridische splitsingskosten	€ 544,00
Verkoopkosten	1,30% van leegwaarde



### Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	
BOG	€ 5,80
MOG	€ 7,00
ZOG	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	
BOG	€ 9,70
MOG	€ 11,80
ZOG	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur	
BOG	3,00
MOG	2,00
ZOG	2,50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12
Gemiddelde disconteringsvoet	6,63%

### Parkeren

Splitsingskosten	€ 544
Verkoopkosten	€ 544
Instandhoudingsonderhoud	
-Garage	€ 179
- Parkeerplaats	€ 54
Beheerkosten	
-Garage	€ 39
- Parkeerplaats	€ 28
Overdrachtskosten	7%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,66%

#### *Inschakeling taxateur*

Het BOG, MOG, ZOG vastgoed in exploitatie en erpachtcomplexen worden tenminste eens per drie jaar getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Kennemer Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Toepassing vrijheidsgraden*

Woningstichting Kennemer Wonen heeft voor BOG, MOG, ZOG vastgoed in exploitatie en erpachtcomplexen de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

### *Schematische vrijheid*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Markthuur(stijging)*

De markthuur is ingeschat door de taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.

### *Exit yield*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Leegwaarde(stijging)*

De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is volgens handboek.

### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De bandbreedte van de disconteringsvoet van BOG, MOG en ZOG ligt tussen de 5,40% en 9,55%.

### *Mutatie- en verkoopkans*

Deze vrijheidsgraad is bij één waarderingscomplex toegepast.

### *Onderhoud*

Deze vrijheidsgraad is alleen toegepast bij erfpachtwoningen. De bandbreedte van het onderhoud per woning per jaar is afhankelijk van de leeftijd en het type woning.

### *Technische splitsingskosten*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Erfpacht*

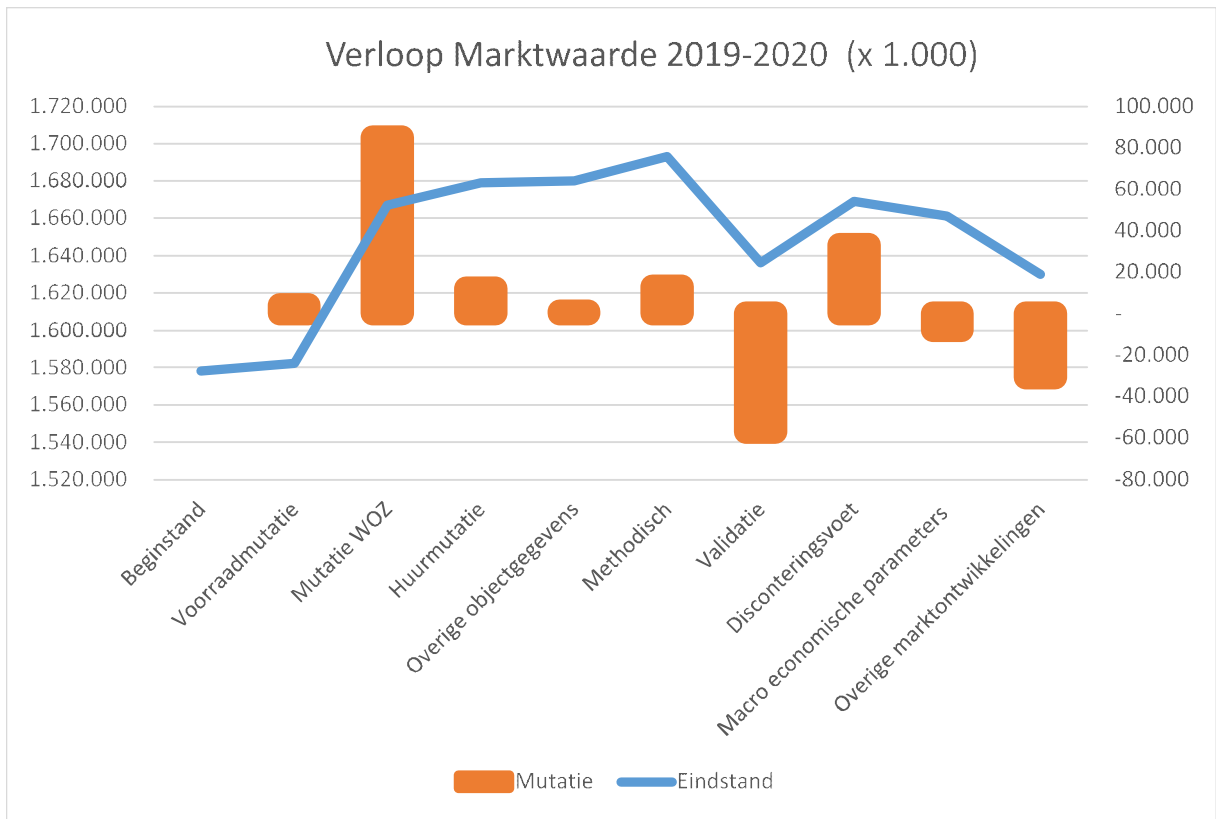
Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de onder andere gemeente Alkmaar, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Er is uitsluitend in die gevallen waar dat van toepassing is maatwerk gemaakt voor het inrekenen van erfpacht. Dit had overigens geen invloed omdat het desbetreffende erfpachtcontract geen financiële voorwaarden kent die van invloed kunnen zijn. Erfpacht wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.

### *Exploitatiescenario*

Met betrekking tot de onzelfstandige eenheden (in een gemixt complex) is er voor gekozen om uitsluitende het exploitatiescenario door te rekenen aangezien uitponden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen.

### *WOZ-informatie*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 2.210 miljoen.



## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

De marktwaarde eind 2019 bedroeg € 1.578 miljoen en eind 2020 € 1.630 miljoen. De toename bedraagt € 52 miljoen. In bovenstaande grafiek is de mutatie nader gespecificeerd naar de verschillende effecten die invloed hebben op het verloop. De stappen met de grootste invloed worden hieronder nader toegelicht.

### *Voorraadmutaties*

De toename van €4 miljoen is het saldo van de opgeleverde nieuwbouwcomplexen, de aankopen (voormalig koopgarant) en verkopen.

### *Mutatie WOZ-waarde*

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van €188.266 in 2019 naar €207.452 in 2020 (+10%). Deze hogere WOZ-waarde komt voor een bedrag van €85 miljoen tot uitdrukking in de marktwaarde per ultimo 2020.

### *Huurmutatie*

Als gevolg van huurmutaties wijzigen de contracturen, de mutatiekansen en de leegstand per ultimo. Het effect hiervan op de mutatie van de marktwaarde is een toename van € 14 miljoen.

### *Validatie*

Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Voor de regio Alkmaar en omstreken is uit deze validatie een neerwaartse bijstelling van marktwaarde nodig gebleken. De impact van deze bijstelling op de marktwaarde van Kennemer Wonen is een afname van €57 miljoen.

### *Methodische wijzigingen handboek*

In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van €34 miljoen. In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van €22 miljoen.

### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis van het vastgoed. Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde disconteringsvoet van de woningen gedaald met 0,15% punt naar ca. 6,5%. Het effect hiervan op de marktwaarde per ultimo 2020 is een toename van €33 miljoen.

### *Macro-economische parameters*

De gewijzigde inschatting van de macro-economische parameters (waaronder inflatieverwachtingen) leiden tot een afname van de marktwaarde met ruim €8 miljoen.

### *Overige marktontwikkelingen*

De overige marktontwikkelingen bestaan vooral uit de inschattingen omtrent het niveau van onderhouds- en beheerkosten, zakelijke lasten en boveninflatoire huurstijgingen. Met name de marktontwikkeling van de leegwaardestijging is lager ingeschat. Het effect van de overige marktontwikkelingen op de marktwaarde bedraagt een afname van ruim €31 miljoen.

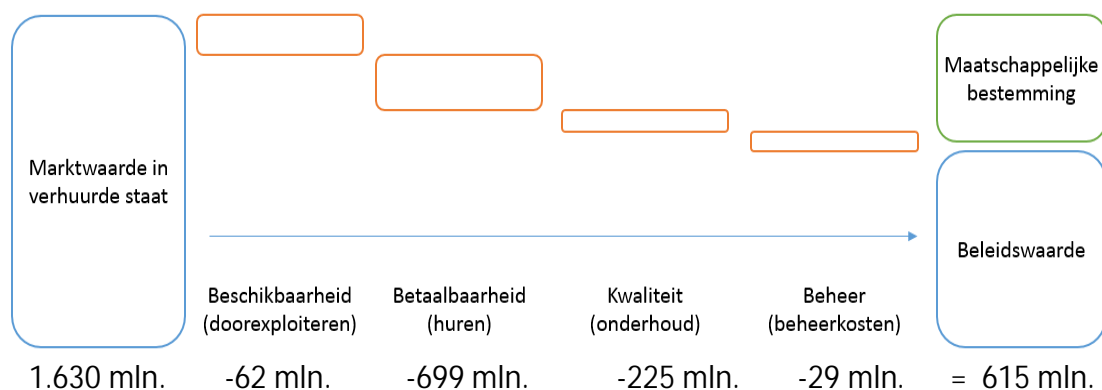
### Beleidswaarde

De beleidswaarde is een waarderingsmethodiek waarin de marktwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde is dat in de berekening van de beleidswaarde rekening wordt gehouden met het beleid zoals Kennemer Wonen dit uitvoert. De beleidswaarde is alleen van toepassing op VHE's die gewaardeerd worden volgens het woningen model. Bijna alle woningen (op woningen met erfpacht na) zijn gewaardeerd volgens het basis model. Voor andere modellen is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De berekening van de beleidswaarde gaat volgens vier stappen:

- Beschikbaarheid (doorexploiteren)
- Betaalbaarheid (huren)
- Kwaliteit (onderhoud)
- Beheer (beheerkosten)

De afslagen die volgen uit de vier stappen hebben (over het algemeen) een verlagend effect op de marktwaarde. De afslagen bij elkaar opgeteld is de maatschappelijke bestemming van de corporatie. Deze effecten kunnen inzichtelijk worden gemaakt door 'de waterval' (zie Figuur 1).

### De waterval



Figuur 1: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde

De beleidswaarde is per 31 december 2020 nagenoeg gelijk aan de beleidswaarde van 31 december 2019 en bedraagt € 615 miljoen. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde wordt aangeduid als de 'maatschappelijk bestemming' en is de verwachte impact van de volkshuisvestelijke doelstelling op het vermogen.

### **Stap 0. Beschikbaarheid**

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat volgens de balans in de jaarrekening 2020 (€ 1.630 mln.).

### **Stap 1. Beschikbaarheid (doorexploiteren) -62 mln.**

In deze stap wordt het doorexploiteerscenario afgedwongen voor het woningenbezit.

### **Stap 2. Betaalbaarheid (huren) -699 mln.**

In deze stap worden drie wijzigingen doorgevoerd. Allereerst wordt de markthuur vervangen door de beleidshuur. Dit is de huur die gebruikt wordt wanneer een woning wordt opgeleverd of muteert. De beleidshuur is de streefhuur uit Dynamics Empire (DE). De streefhuren in DE zijn afgetoet op de betreffende huurcategorie grenzen. De 2<sup>e</sup> wijziging is de reguliere huurverhoging uit de marktwaarde die wordt vervangen door het inflatievolgende huurbeleid van Kennemer Wonen. Deze stap heeft een effect op de huren en op de verhuurderheffing en leidt tot de 3<sup>e</sup> wijziging. De verhuurderheffing wordt hoger doordat meer woningen onder de HT-grens komen waarvoor verhuurderheffing wordt ingerekend.

### **Stap 3. Kwaliteit (onderhoud) -225 mln.**

Kennemer Wonen heeft een andere interne onderhoudsnorm dan is opgenomen in de marktwaarde. Om het effect hiervan inzichtelijk te maken is de onderhoudsnorm aangepast voor een correcte berekening van de beleidswaarde. Dit is nodig voor een goede bepaling voor stap 3 'kwaliteit'.

In tegenstelling tot vorig jaar zijn er geen verouderingskosten van toepassing in het doorexploiteerscenario.

### **Stap 4. Beheer (beheerkosten) -29 mln.**

Naast een afwijkende onderhoudsnorm kent Kennemer Wonen ook extra uitgaven ten behoeve van de exploitatie en de leefbaarheid. Om die reden kunnen de kosten voor het beheer ook afwijken van de door de marktwaarde gehanteerde normen. Dit komt naar voren in de afslag van stap 4 'beheer'.

#### **Beleidsnormen**

De norm voor de beheerkosten is berekend op €878 (2019 €823) per vhe en voor de onderhoudsnorm op € 2.330 (2019 € 2.157) per vhe. De beleidsnorm onderhoud en beheer norm wordt op portefeuilleniveau vastgesteld. De bron voor de norm bepaling is de meerjarenbegroting. De horizon bedraagt 15 jaar. De toerekening van de organisatie kosten aan beheer en onderhoud zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat.

De notities van SBR Wonen over de functionele winst- en verliesrekening en over het onderscheid investeringen en onderhoud zijn toegepast.

#### **Verloop Beleidswaarde**

In de volgende tabel is het verloop van de beleidswaarde 2019 naar 2020 opgenomen.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Verloopstaat Beleidswaarde 2019 - 2020   Kennemer Wonen	
	Totaal
Beleidswaarde 2019	614.844
Af: Beleidswaarde 2019 niet-woningen	-60.648
Beleidswaarde 2019 woningen	554.196
Vorraadmutaties woningen	2.251
Rekenmethodiek beleidswaarde	-1.193
Mutatie objectgegevens woningen	-9.058
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	35.038
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-36.577
Beleidswaarde 2020 woningen	544.657
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	-9.539
Bij: Beleidswaarde 2020 Niet-woningen	70.352
Beleidswaarde 2020	615.009
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	165
Percentage beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019	100,03%

### Vorraadmutaties woningen

In 2020 zijn 8 woningen verkocht, 3 koopgarant woningen aangekocht en 30 woningen nieuw gebouwd.

### Mutatie objectgegevens woningen

De huurverhoging en huurharmonisatie stijging van 1,8 % hebben een positief effect van € 11 miljoen. De WOZ waardeinstijgingen van 2020 (prijsspeil 2019) leiden tot een hogere verhuurderheffing met een negatief effect van € 25 miljoen. De gemiddelde mutatiekans is gestegen met 0,3% naar 6,9% waardoor de beleidswaarde met €5 miljoen stijgt. Dit wordt mede veroorzaakt door de gestegen ondergrens van de mutatiekans van 2% naar 4%.

### Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde

De macro-economische parameters en de disconteringsvoet zijn in iets 2020 lager ingeschat dan in 2019 en heeft weinig effect op de beleidswaarde. De lagere toekomstige leegwaarde stijging (+16 mln.) en de verlaging van de verhuurderheffing (+18 mln.) veroorzaken een stijging van € 34 miljoen.

### Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen met 1,8%. De beleidswaarde stijgt hierdoor met 23 miljoen. De verhogingen van de onderhoudsnorm (-44 mln.) en de beheernorm (-15 mln.) hebben een negatief effect van € 59 miljoen.

### Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2020</b>
Disconteringsvoet	6,8%
Streefhuur per maand	€ 621
Lasten onderhoud en beheer	€ 3.194

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde (x1.000)</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 48.344
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 57.522
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 37.340
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 42.268
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 55.206
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 55.206

De streefhuur is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. Van iedere woning is bepaald tot welke huurprijsklasse hij behoort en van iedere woning is bekend op welk percentage van de maximaal redelijke huur hij verhuurd hoort te worden. De huurprijsklassegrenzen zijn bepaald op dezelfde grenzen als de huurtoeslagwet: kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens. De toegepaste percentages voor sociale huurwoningen zijn 75% en 80% en afhankelijk van de energie index. In principe wordt de woning tegen het vastgestelde percentage van de maximaal redelijke huur verhuurd, tenzij de huurprijsklassegrens onder deze huurprijs ligt. Dan wordt er afgetopt op de klassegrens.

De bepaling van de normen voor onderhoud en beheer zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van Kennemer Wonen met een horizon van 15 jaar. De organisatiekosten toerekening is gebaseerd op de kostenverdeelstaat. De systematiek van toerekening in de jaarrekening en de meerjarenbegroting is identiek en toegelicht bij de kostenverdeelstaat.



### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Per 31 december 2020 is in totaal € 961 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 934 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.015 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Kennemer Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	45.646	46.935	15.577	15.931
Herwaardering	14.808	11.427	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	96	-73	-11.808	-14.346
Herrekende stand per 1 januari	60.551	58.289	3.770	1.585
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	1.982	1.970	12.929	21.497
Desinvesteringen	-3.329	-3.259	0	0
Opleveringen	0	0	-5.779	-7.111
Herwaarderingen	3.739	3.381	0	0
Waarderingsverschillen	207	170	0	0
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	-7.017	-12.201
Totaal mutaties 2020	2.600	2.261	133	2.185
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	44.300	45.646	14.912	15.577
Herwaarderingen	18.547	14.808	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	304	96	-11.009	-11.808
	63.150	60.551	3.903	3.770

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Gedurende 2020 zijn 10 woningen (2019: 11 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 289 (2019: 296).

## 2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b>		
Aanschaffingswaarde	4.607	3.684
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.249	-1.426
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.358</u>	<u>2.257</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	146	1.764
Desinvesteringsen	-546	-840
Afschrijving desinvesteringsen	520	835
Afschrijvingen	-707	-657
	<u>-587</u>	<u>1.101</u>
Aanschaffingswaarde	4.208	4.607
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.436	-1.249
Boekwaarde per 31 december	<u>2.772</u>	<u>3.358</u>

### *Afschrijvingen*

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

- Grond: geen afschrijving;
- Installaties: 25 jaar;
- Opstal: 40 jaar, rekeninghoudend met restwaarde;
- ICT: 5 jaar;
- Vervoermiddelen: 5 jaar, rekeninghoudend met restwaarde;
- Inventaris kantoor: 10 jaar;

## 3. Financiële vaste activa

*Latente belastingvordering(en)*

Stand per 1 januari	0	29.061
Mutatie via resultaat	0	-29.061
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen subsidies	<u>79</u>	<u>178</u>

De te vorderen subsidies betreffen projectgebonden investeringssubsidies van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en/of gemeentelijke subsidies.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
Terugname woningen VOV	695	420

De voor verkoop bestemde voorraad bestaat uit drie woningen (2019: twee). De woningen hebben betrekking op koopgarantwoningen die door Kennemer Wonen op basis van de terugkoopverplichting zijn teruggekocht, maar per balansdatum nog te koop staan.

### 5. Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

#### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	559	504
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-182	-142
	<u>377</u>	<u>363</u>

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000

#### Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	142	141
Dotatie	104	136
Onttrekking	-64	-135
Stand per 31 december	<u>182</u>	<u>142</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2020 € 182k (2019: € 142k).

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Acute vennootschapsbelasting boekjaar	<u>0</u>	<u>1.718</u>
---------------------------------------	----------	--------------

De vordering acute vennootschapsbelasting in 2019 betrof gewijzigde aangiften over de jaren 2016, 2017, 2018 en 2019 welke nog niet waren ingediend en waar dan ook nog geen aanslag voor was ontvangen.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige vorderingen	<u>34</u>	<u>112</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Overlopende activa	<u>600</u>	<u>711</u>
<b>6. Liquide middelen</b>		
Bank	3.079	5.319
Kas	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>3.080</u>	<u>5.319</u>

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve	960.670	934.154
	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	934.154	743.601
Realisatie herwaardering	3.739	-2.083
Mutatie door waardeveranderingen	22.777	192.636
Stand per 31 december	960.670	934.154

Als de marktwaarde in verhuurde staat lager is dan de verkrijgingsprijs, dan moeten wij het verschil 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.

### Overige reserves

Stand per 1 januari	308.737	331.003
Resultaatbestemming boekjaar	43.924	168.287
Dotatie herwaarderingsreserve	-26.516	-190.553
Stand per 31 december	326.145	308.737

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is de winst ad € 43.925 over 2020 toegevoegd aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

## 8. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	12.789	10.845
Dotatie	2.751	15.544
Onttrekking	-7.017	-12.201
Vrijval	-4.103	-1.399
Stand per 31 december	<u>4.420</u>	<u>12.789</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is kortlopend van aard.

### Voorziening latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 25,0%.

Stand per 1 januari	12.053	0
Dotatie	<u>14.696</u>	<u>12.053</u>
Stand per 31 december	<u>26.749</u>	<u>12.053</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit gesaldeerde voortvloeiende latente belastingvoorziening worden hierna toegelicht:

#### Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het tijdelijk verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening wordt een latente belastingvoorziening in de balans opgenomen (basisregel RJ272.301/306). Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie bedraagt - € 127,0 miljoen (2019: - € 90,0 miljoen). Dit komt doordat de marktwaarde stijgt met 52 miljoen en de fiscale waarde met 16 miljoen is gestegen.

Doordat de marktwaarde nu hoger is dan de fiscale waarde ontstaat er een voorziening t.o.v de vordering in 2018.

#### Vastgoed in ontwikkeling

Voor het tijdelijk verschil tussen de fiscale waardering van het vastgoed in ontwikkeling enerzijds en het saldo van de commerciële waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen anderzijds, wordt een latente belastingvordering in de balans opgenomen (basisregel RJ272.301/306). Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening ORT bedraagt € 14,5 miljoen (2019: € 27,9 miljoen).

#### Verkoop onder voorwaarden

Voor het tijdelijk verschil tussen de fiscale waardering (veelal winstrecht dat bij VOV niet afwikkelt) en de waardering in de jaarrekening wordt een latente belastingvordering in de balans opgenomen (basisregel RJ 272.301/306). Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden bedraagt € 0,8 miljoen (2019: € 1,8 miljoen).

### Leningen o.g.

Voor het tijdelijk verschil tussen de fiscale waardering van leningen en de waardering in de jaarrekening wordt een latente belastingvordering of latente belastingverplichting in de balans opgenomen (basisregel RJ 272.301/306). Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen o.g. bedraagt € 2,3 miljoen (2019: € 2,4 miljoen).

### Roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie

Voor het tijdelijk verschil tussen de fiscale waardering van roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie en de waardering in de jaarrekening wordt een latente belastingvordering of latente belastingverplichting in de balans opgenomen (basisregel RJ 272.301/306). Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie bedraagt € 2,0 miljoen (2019: € 2,2 miljoen).

### Overige voorzieningen

Voor het tijdelijk verschil tussen de fiscale waardering van overige voorzieningen en de waardering in de jaarrekening wordt een latente belastingvordering of latente belastingverplichting in de balans opgenomen (basisregel RJ 272.301/306). Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de overige voorzieningen bedraagt € 0,2 miljoen (2019: € 0,2 miljoen).

Bovenstaande latenties zijn tegen nominale waarde gewaardeerd. Het gehanteerde belastingtarief hierbij is (gemiddeld) 25,0%, zijnde het tarief waartegen de latenties naar verwachting zullen worden afgewikkeld.

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Overige voorzieningen</b>		
Overige voorzieningen	477	492
	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening reorganisatiekosten</i>		
Stand per 1 januari	0	105
Onttrekking	0	-105
Stand per 31 december	0	0



	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Overige voorzieningen</i>		
Stand per 1 januari	492	491
Dotatie	100	83
Onttrekking	-25	-20
Vrijval	-90	-63
Stand per 31 december	<u>477</u>	<u>492</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op voorzieningen voor jubilea en opgebouwde opleidingsrechten. Met ingang van 1 januari 2010 hebben medewerkers op grond van de de CAO recht op een persoonlijk opleidingsbudget (POB). Voor de verwachte uitgaven is een voorziening getroffen. De voorzieningen zijn bepaald op basis van het personeelsbestand op 31 december 2020. Het langlopend deel van de overige voorzieningen (groter dan 1 jaar) bedraagt € 0,3 miljoen.

De voorziening verlofdagen is per boekjaar 2020 verplaatst naar de kortlopende schulden. De vergelijkende cijfers zijn hierbij aangepast.

## 9. Langlopende schulden

### *Aflossingsverplichting*

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 487 miljoen (2019: € 450 miljoen) exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde en is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

### **Schulden aan overheid**

#### *Schulden/leningen overheid*

Stand per 1 januari	4.481	4.917
Mutatie kortlopende leningen	177	934
Aflossing	-854	-1.370
Langlopend deel per 31 december	<u>3.804</u>	<u>4.481</u>

## Schulden/leningen kredietinstellingen

### Leningen o/g

Stand per 1 januari	310.054	286.418
Opgenomen gelden	20.000	36.500
Mutatie kortlopende leningen	942	10.914
Mutatie leningen variabele hoofdsom	-8.000	-2.000
Aflossing	-15.533	-21.779
Langlopend deel per 31 december	<u>307.463</u>	<u>310.054</u>

Gesplitst naar rentepercentage		Gesplitst naar renteherzieningsperiode		Gesplitst naar restant	
0%-1%	61.230	binnen 3 mnd	0	tot 1 jr	1.071
1%-2%	63.000	6 mnd tot 1 jr	0	1 tot 5 jaar	17.049
2%-3%	37.500	1 tot 5 jr	0	5 tot 10 jaar	47.731
3%-4%	63.772	5 tot 10 jr	34.642	10 tot 15 jaar	40.936
4%-5%	77.112	meer dan 10 jr	276.625	15 tot 20 jaar	34.500
5%-6%	8.654			meer dan 20 jr	169.980
6% en hoger	0				
<b>totaal</b>	<b>311.267</b>	<b>totaal</b>	<b>311.267</b>	<b>totaal</b>	<b>311.267</b>

Leningen zonder renteherziening worden toegerekend aan de categorie "meer dan 10 jr."

Van deze leningen hebben 5 leningen een variabele rente. De hoofdsom van deze leningen bedraagt € 40,5 miljoen. De rente is gebaseerd op 1 en 3 maands euribor. De gemiddelde spread is 34 basispunten.

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 341 miljoen. In 2019 was dit € 337 miljoen. De omvang van het schuldrestant dat door WSW geborgd is, bedraagt per 31 december 2020 € 322 miljoen.

## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	45.874	46.935
Vermeerderingen / verminderingen	10.551	6.521
Stand per 1 januari	<u>56.425</u>	<u>53.457</u>
Overdracht tijdens boekjaar	1.997	2.060
Terugkoop	-3.172	-3.121
Opwaarderingen	2.880	4.030
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	44.700	45.874
Vermeerderingen / verminderingen	13.431	10.551
Langlopend deel per 31 december	<u><u>58.131</u></u>	<u><u>56.425</u></u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000

## Overige schulden

Waarborgsommen	<u>16</u>	<u>6</u>
----------------	-----------	----------

De ontvangen waarborgsommen hebben betrekking op de huurcontracten bedrijfs-,maatschappelijk- en of zorgvastgoed.

## 10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar of zijn direct opeisbaar.

## Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	0	435
Schulden aan kredietinstellingen	4.349	5.033
	<u>4.349</u>	<u>5.469</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	1.419	1.075

**Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen**

Acute vennootschapsbelasting boekjaar	2.185	0
Omzetbelasting	1.259	1.971
Loonheffing	205	0
	<u>3.649</u>	<u>1.971</u>

**Schulden terzake van pensioenen**

Schulden terzake van pensioenen	<u>93</u>	<u>107</u>
---------------------------------	-----------	------------

**Overlopende passiva**

Vakantiedagen	271	201
Niet vervallen rente langlopende schulden	4.761	4.482
Vooruitontvangen huren	799	702
Nog te verrekenen servicekosten	355	454
Overige overlopende passiva	1.311	933
	<u>7.498</u>	<u>6.772</u>

**RENTE DERIVATEN**

Om renterisico's voortvloeiende uit haar bedrijfsmatige activiteiten te beheersen, maakt Kennemer Wonen gebruik van financiële instrumenten zoals renteswaps. Deze instrumenten worden gebruikt om renterisico's op financieringen met een variabele rente of op een toekomstige financieringsbehoefte af te dekken. Dit betekent dat de rente-instrumenten niet speculatief worden gebruikt. Dat is in overeenstemming met het treasury statuut. De renteswap is een afspraak gedurende een vaststaande periode tussen Kennemer Wonen en de bank waarbij Kennemer Wonen een vaste rente betaalt aan de bank en een variabele rente terugkrijgt van de bank. Renteverplichtingen worden als het ware geruild. De hoogte van de vaste rente wordt aan het begin van de looptijd afgesproken. De variabele rente is gekoppeld aan de Euribor.

Per 31 december 2020 heeft Kennemer Wonen een tweetal renteswaps met een totale hoofdsom van €20 mln. De swaps vervallen in 2028 en 2024. De rente swaps 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 per saldo wordt betaald is de vaste rente uit de swap verhoogd met de opslag op de rolloverlening. Het renterisico is daarmee afgedekt.

Stijgt de marktrente na het afsluiten van een renteswap, dan ontwikkelt zij een positieve marktwaarde en omgekeerd. De marktwaarde van de twee renteswaps bedraagt per 31 december 2020 € 6,3 miljoen negatief. Dit betekent dat de huidige marktrente lager is dan de rente die Kennemer Wonen per saldo over de swap verschuldigd is. Kennemer Wonen heeft de intentie om de swaps niet tussentijds te beëindigen. De marktwaarde van de swaps zal daardoor niet in het resultaat worden verantwoord. Omdat beide swaps gekoppeld zijn aan de roll-overs is tegensluiten ervan zeer onwaarschijnlijk. De looptijden van de roll-overs is in overeenstemming gebracht met die van de swaps. Hiermeer is een perfecte hedge gecreeërd. Daarmee wordt voldaan aan de eis in het treasury statuut dat rente instrumenten niet speculatief gebruikt zullen worden.

Ontwikkelingen in de markt kunnen er in resulteren dat de rente swaps een positieve marktwaarde krijgen. In een dergelijk scenario heeft Kennemer Wonen een tegenpartijrisico bij de ING. Op dit moment wordt de ING bank NV door de rating bureaus als een partij met een relatief hoge kredietwaardigheid beschouwd. Kennemer Wonen schat het risico van een eventueel tegenpartijrisico daarom als beperkt. In de derivatencontracten van Kennemer Wonen is geen sprake van een 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 verschaft moeten worden.

In theorie kan de bank op basis van de algemene bankvoorwaarden de relatie met Kennemer Wonen beëindigen. Op dat moment zullen de posities (waaronder de swaps) met de bank moeten worden afgewikkeld. Dat betekent dat bij een negatieve marktwaarde een boekhoudkundig verlies genomen zou moeten worden. Dit risico wordt door Kennemer Wonen als zeer gering beoordeeld. Bij het (onverhoopt) tussentijds beëindigen van de relatie is het verlies niet boekhoudkundig meer, maar moet het aan de bank betaald worden. Ook dit risico wordt door Kennemer Wonen als zeer gering beoordeeld.

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Onder financiële instrumenten verstaan wij ieder contract dat aanleiding geeft tot een financieel actief (vordering) van een partij en een financiële verplichting (schuld) van een andere partij. Deze definitie omvat een breed scala aan financiële instrumenten variërend van eenvoudige leningen en deposito's tot ingewikkelde derivaten, gestructureerde producten, en bepaalde grondstoffencontracten. Bij Kennemer Wonen hebben de financiële instrumenten betrekking op de liquide middelen, vorderingen en schulden. Het bezit van financiële instrumenten brengt diverse soorten risico's met zich mee die door Kennemer Wonen worden erkend en waarvoor beheersingsmaatregelen zijn getroffen. De risico's en beheersingsmaatregelen worden hierna toegelicht.

De belangrijkste risico's voor Kennemer Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico en het beschikbaarheidsrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

### *Kredietrisico*

Een kredietrisico ontstaat op het moment dat Kennemer Wonen een vordering heeft op een tegenpartij. Deze vordering kan betrekking hebben op uitgeleend geld, positieve marktwaarde van derivaten en liquiditeitsoverschotten. Deze vorderingen brengen drie belangrijke vormen van risico met zich mee.

De eerste betreft de concentratie van vorderingen bij één of een beperkt aantal partijen. Om dit risico te beperken hebben wij in ons treasurystatuut limieten vastgelegd voor de hiervoor genoemde vorderingen. Dat betekent dat de vordering op één tegenpartij niet boven € 25 mln. (exclusief opgelopen rente) uit mag komen.

Een tweede risico ontstaat indien de tegenpartij niet in staat is om de verplichtingen aan Kennemer Wonen te kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door aan onze tegenpartij minimale eisen van kredietwaardigheid te stellen. Dit betekent concreet dat wij van onze tegenpartij eisen dat deze volgens twee van de drie grote ratingbureau's (S&P, Moodies, Fitch) als een partij van minimaal goede kwaliteit wordt gezien.

Het derde risico ontstaat indien wij vorderingen hebben op partijen met een valutarisico. Wij hanteren daarom als beleid dat wij uitsluitend vorderingen hebben op partijen waarvan de hoofdvesting in het eurogebied ligt.

### *Liquiditeitsrisico*

Bankschuld: nihil

Kredietlimiet: € 10 miljoen

Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g: € 0 miljoen

Verschil borgingsplafond en geborgde leningen: € 0,7 miljoen

Investeringsverplichtingen worden aangegaan indien Kennemer Wonen hiervoor financiering of borgingsruimte beschikbaar heeft of is toegezegd. De investeringsverplichtingen die Kennemer Wonen zich via DO- besluiten heeft opgelegd, bedragen op balansdatum € 17,2 miljoen. Van dit bedrag is per 31 december 2019 € 4,7 miljoen in opdracht gegeven.

Ter beperking van het liquiditeitsrisico maakt Kennemer Wonen gebruik van leningen met een variabele hoofdsom. Deze leningen kennen een rentepercentage dat vergelijkbaar is met dat van een rekening courant faciliteit, maar kennen het voordeel dat geen bereidstellingsprovisie verschuldigd is.

### *Valutarisico*

Een valutarisico ontstaat indien Kennemer Wonen schulden of vorderingen heeft in een andere valuta dan de euro. Bij een verandering van de valutakoersen zou de vordering in waarde kunnen dalen of de schulden in waarde kunnen stijgen of andersom. Kennemer Wonen is alleen werkzaam in Nederland en heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat alleen vorderingen en schulden in euro's mogen worden aangegaan. Kennemer Wonen loopt hierdoor geen valuta risico.

### *Renterisico*

Een renterisico ontstaat indien over een vordering of een schuld een onzekere rente wordt ontvangen of betaald of indien over een vordering geen rente wordt vergoed terwijl de looptijd van de vordering lang is. Een renterisico bestaat evenzeer in het geval met betrekking tot een vordering of een schuld een vaste rente is overeengekomen en de marktrente daar gedurende de looptijd (significant) van afwijkt.

Kennemer Wonen loopt een beperkt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen. Gezien de korte gemiddelde looptijd van de vorderingen is dit risico verwaarloosbaar.

Kennemer Wonen loopt een risico voor projectinvesteringsverplichtingen waarvoor nog geen financiering is aangetrokken. Het vereiste rendement speelt bij de besluitvorming over deze projectinvesteringsverplichtingen een belangrijke rol. Dit rendement is gebaseerd op de actuele rente op het moment van de besluitvorming. Door de lange doorlooptijd van dergelijke investeringsprojecten is de financiering pas een jaar tot enkele jaren na de besluitvorming nodig. De strengere overheidsregelgeving inzake de toepassing van derivaten en de beperkingen van het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) bij het vooraf afdekken van dergelijke renterisico's betekent dat wij deze risico's niet effectief kunnen afdekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Kennemer Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Kennemer Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Kennemer Wonen een bewuste keuze op basis van criteria die zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

Deze criteria hebben betrekking op:

- Het laten samenvallen van betaaldatum met de ontvangsten van huurinkomsten zodat tussentijdse liquiditeitssaldi zo veel mogelijk worden voorkomen;
- Het zoveel mogelijk spreiden van renteherzieningsmomenten zodat het risico van toekomstige renteschommelingen (stijgingen) wordt voorkomen;
- Het beperken van transactiekosten;
- Het objectief kunnen vaststellen van de beste prijs door meerdere partijen om prijs en voorwaarden te vragen.

### *Beschikbaarheidsrisico*

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid leiden tot een forse aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Kennemer Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Kennemer Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichhouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Over 2020 is geen niet-daeb financiering aangetrokken. In de investeringsprogramma's van Kennemer Wonen zijn voor de komende jaren geen niet-daeb projecten opgenomen. Wel is het voorstelbaar dat voor de exploitatie en eventuele verbeteringen aan de huidige (beperkte) niet-daeb portefeuille in de toekomst een financieringsbehoefte ontstaat.

## **Reële waarde**

### Reële waarde van financiële instrumenten

Kennemer Wonen heeft twee payerswaps van in totaal €20 miljoen. Deze swaps en de reële waarde van deze instrumenten zijn toegelicht onder het "kopje Rente Derivaten" verderop in de jaarrekening.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW kunnen door het WSW worden geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Woningstichting Kennemer Wonen een aangegeven obligoverplichting van €12,2 miljoen (2019: €12,1 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### *Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 732.050;
- 2022: € 745.930;
- 2023: € 769.040;
- 2024: € 788.060;

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### *Juridische claims*

Kennemer Wonen is op dit moment niet verwickeld in juridische procedures van enig materieel belang.

#### *Bankgaranties*

Door Kennemer Wonen is een bankgarantie afgegeven van in totaal €272k afgegeven ten gunste van de gemeente Alkmaar. Deze is afgegeven ter zekerheid van onze afnameverplichting van grond ten behoeve van een nieuwbouwproject.

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### *Leaseverplichting*

Een deel van het wagenpark bestaat uit leaseauto's. De leasecontracten zijn in 2015 afgesloten en hebben een gemiddelde looptijd van vijf jaar en zouden aflopen in september 2020 af. In verband met het nieuwe mobiliteitsbeleid en de coronacrisis zijn de leasecontracten verlengd tot eind 2021. De totale jaarlijkse verplichting bedraagt per ultimo 2020 circa €100k. (2019: €100k.) Het gaat hier om operationele lease.

#### *Erfpacht*

De erfpachtstermijnen die tot mutatie komen binnen 15 jaar zijn verwerkt in de marktwaarde in verhuurde staat. De eenheden die een mutatiedatum hebben die verder ligt dan 15 jaar zijn, conform het waarderingshandboek, niet meegenomen in marktwaarde in verhuurde staat.



## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### *Investeringsverplichtingen*

Per 31 december 2020 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 5,0 miljoen (2019: € 16,3 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Kennemer Wonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,2 miljoen (2019: € 0,7 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

### *Terugkoopverplichtingen*

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### *Prestatieafspraken*

Kennemer Wonen heeft met de Gemeente Alkmaar, Bergen, Heiloo, Castricum en Uitgeest prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken staan benoemd in het volkshuisvestelijkverslag.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	67.156	65.526
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.069	1.048
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.644	3.661
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	855	856
	<u>72.725</u>	<u>71.091</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-404	-436
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-36	-65
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-104	-136
	<u>72.180</u>	<u>70.454</u>
Gemeente Alkmaar	16.557	16.318
Gemeente Bergen	18.715	18.175
Gemeente Castricum	16.221	15.811
Gemeente Heiloo	12.267	11.962
Gemeente Uitgeest	8.524	8.324
Dotatie voorziening (niet gesplitst per gemeente)	-104	-136
	<u>72.180</u>	<u>70.454</u>
<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.486	2.325
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-4	-8
	<u>2.482</u>	<u>2.317</u>
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.479	2.234

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Leefbaarheid exploitatiegebonden	277	229
Verhuurdersbijdrage	25	46
Toegerekende organisatiekosten	5.136	5.233
	<u>5.438</u>	<u>5.508</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van formatie naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop, leefbaarheid en overige organisatiekosten.

#### Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.561	4.153
Sociale lasten	714	686
Pensioenlasten	754	551
	<u>6.028</u>	<u>5.390</u>

#### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 78 werknemers in dienst (2019: 74). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

	2020	2019
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/staf	3,72	3,72
Bedrijfsvoering	22,46	21,95
Klant & Markt	36,24	33,47
Vastgoed	15,76	15,15
	<u>78,18</u>	<u>74,29</u>

Gedurende het jaar 2020 heeft de corporatie gemiddeld 9 FTE aan personeel ingehuurd (2019: 13 FTE, hierbij zijn de vergelijkende cijfers aangepast). Over 2020 heeft de corporatie voor 1.082k aan inhuur derden uitgegeven (2019: 1.455k).

#### Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem). Deze is terug te vinden in bijlage 1.

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieonderhoud	3.812	3.503
Onderhoud uit verbetering bestaand bezit	621	0
Mutatieonderhoud	4.660	4.142
Planmatig onderhoud	9.053	8.227
VVE Beheer	655	662
Toegerekende organisatiekosten	3.095	3.360
	<u>21.897</u>	<u>19.895</u>

De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2020 ca 10% hoger dan in 2019. Onderhoudskosten zijn onderhevig aan marktwerking. Daarnaast zijn andere ontwikkelingen van invloed op onze kostprijs, zoals wet en regelgeving (asbest, arbo) en de mutatie- en reparatiegraad. Bij Planmatig onderhoud fluctueren de kosten jaarlijks omdat de meerjarige onderhoud cyclus niet elk jaar hetzelfde is. Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Daardoor worden onderhoudsuitgaven van herstructurering projecten in het resultaat verwerkt. Dit betreft de post onderhoud verbetering bestaand bezit.

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Overige directe operationele lasten	654	211
Belastingen exploitatie	3.352	3.194
Verzekeringen	212	246
Verhuurderheffing	10.884	9.032
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	64	64
	<u>15.166</u>	<u>12.746</u>

Het tarief voor de verhuurderheffing 2020 is 0,562% van de WOZ waarde (2019: 0,561%). Dit is in 2020 nagenoeg gelijk gebleven t.o.v. 2019. Het totale bedrag aan verhuurderheffing is desondanks gestegen naar € 11,3 miljoen. De oorzaak hiervan is de stijging van de WOZ waarden. Daarnaast is er een heffingsvermindering voor nieuwbouwprojecten verrekend ter waarde van € 0,5 miljoen. De heffing is per saldo toegenomen.

**Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa**

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>707</u>	<u>854</u>
	<u>707</u>	<u>854</u>

## NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de terugkoop prijs.

Verkoopopbrengst DAEB en Niet DAEB vastgoed	1.995	3.811
Verkoopopbrengst VOV doorverkocht in vrije verkoop	810	1.409
	<u>2.805</u>	<u>5.220</u>

In 2020 zijn er 7 woningen verkocht (2019: 14) en 1 garage (2019: 0). Daarnaast zijn er in 2020 3 woningen VOV omgezet naar volledig eigendom van de koper (2019: 3) en zijn er geen woningen VOV doorverkocht in Vrije Verkoop (2019: 2).

### 18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten DAEB en niet DAEB vastgoed	55	73
Toegerekende organisatiekosten VOV	113	112
Verkoopkosten vrije verkoop	57	91
	<u>224</u>	<u>275</u>

### 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	1.585	2.422
Boekwaarde verkoop Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	298
Boekwaarde VOV DAEB	609	1.028
	<u>2.194</u>	<u>3.748</u>

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

### 20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling	1.353	-14.005
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	1	-141
	<u>1.353</u>	<u>-14.145</u>

De post overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in Ontwikkeling betrof in 2019 de waardeverandering van ons nieuwe kantoor. De ontwikkeling van dit nieuwe kantoor vond plaats in een reeds bestaand pand wat al als niet DAEB was gekwalificeerd.

### 21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie	576	10.740
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	39.847	195.663
	<u>40.423</u>	<u>206.403</u>

De waardeveranderingen zijn de verschillen in de waardering van het vastgoed tussen het handboek modelmatig waarderen van het huidig en vorig boekjaar.

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
Mutatie waardering MVA verkocht onder voorwaarden	3.946	3.551
Mutatie waardering terugkoop-verplichting verkoop onder voorwaarden	-2.880	-4.030
	<u>1.066</u>	<u>-479</u>
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>23. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>167</u>	<u>74</u>
De overige bedrijfsopbrengsten bevatten onder andere de verhuur van zendmast locaties en opbrengsten voor sleutels. Daarnaast is er in 2020 eenmalig een reservering vrijgevallen ter hoogte van 100k.		
<b>24. Overige organisatiekosten</b>		
Overige organisatiekosten	<u>1.351</u>	<u>1.325</u>
<b>25. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid	98	84
Toegerekende organisatiekosten	<u>653</u>	<u>720</u>
	<u>750</u>	<u>804</u>
<b>26. Saldo financiële baten en lasten</b>		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	54	213
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80	104
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-9.966</u>	<u>-10.169</u>
	<u>-9.832</u>	<u>-9.852</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	<u>54</u>	<u>213</u>
De rentevoet bij de renteopbrengsten activa in ontwikkeling bedraagt 0,5% (2019: 1,5%).		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	<u>80</u>	<u>104</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	9.823	9.963
Rentelasten rekening-courant	51	40
Overige rentelasten	<u>92</u>	<u>166</u>
	<u>9.966</u>	<u>10.169</u>

### 27. Belastingen

#### *Schattingen*

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Kennemer Wonen een aantal veronderstellingen gedaan, onder andere omdat per 31 december 2019 de aanslagen over de jaren 2018 en 2019 nog niet definitief zijn opgelegd.

De belangrijkste veronderstelling is dat de aanslagen worden opgelegd conform de ingediende aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over de periode 2018 en 2019 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties veranderen.

#### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-7.800	-4.600
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	5.275	545
Mutatie latente belastingen	-14.696	-41.114
	<u>-17.221</u>	<u>-45.169</u>

#### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25%. De effectieve belastingdruk is 28,1%. Deze hogere effectieve belastingdruk heeft een aantal oorzaken.

De latenties zijn vorig jaar gewaardeerd tegen een tarief van 21,7%, dit was het toekomstig VPB tarief. De wijziging van het toekomstig tarief heeft effect op de hoogte van de belastinglatenties. Verder spelen fiscaal vrijgestelde of belaste winstbestanddelen een rol in de bepaling van de fiscale winst en daarmee in de effectieve belastingdruk.

De aansluiting tussen het effectief en toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Jaarresultaat voor belastingen	25,0%
1. Effect VPB teruggave voorgaande jaren	-8,6%
2. Effect vrijval onderhoudsvoorziening in 2020	8,5%
3. Effect te verrekenen "niet aftrekbare rente 2019"	-0,9%
4. Effect tarief verhoging belasting latentie van 21,7% naar 25%	3,0%
5. Effect tarief verhoging belasting latentie van 21,7% naar 25% extra bedrag ivm onjuist begin	1,2%
6. Verschil 1e schijf 25% +/- 16,5%	0,0%
<b>Belastbare winst</b>	<b>28,1%</b>

Onderhoudsvoorziening

Momenteel is er een landelijke discussie met de Belastingdienst over het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Met name het piekvereiste staat in deze discussie centraal. Om ervoor te zorgen dat oude jaren fiscaal afgewikkeld kunnen worden, is er in 2020 met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst getekend. In deze VSO is afgesproken dat er onder voorwaarden een fiscale onderhoudsvoorziening kan worden gevormd van 2016 tot en met 2019. Of deze voorziening kan worden voortgezet na 2019 is afhankelijk van de uitkomst van de lopende discussie. Op dit moment ziet het er naar uit dat het piekvereiste zal blijven bestaan, wat de voortzetting van de voorziening onwaarschijnlijk maakt. Daarom gaan we er bij de inschatting van de fiscale positie vanuit dat de voorziening in het jaar 2020 zal vrijvallen.

## 11 OVERIGE INFORMATIE

### **Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

#### Solidariteit met huurders Vestia

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Op dit moment is er nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit. In het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen. Hierdoor zal per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen Kennemer Wonen en Vestia plaatsvinden.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

#### Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de uitwerking van de eenmalige huurverlaging voor Kennemer Wonen pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging.

#### Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit van Kennemer Wonen geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de RVC-vergadering gehouden op 16 april 2020. De RVC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Bestemming van de winst 2020**

Het bestuur stelt voor om de winst over 2020 ad € 43.924.718 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de RVC-vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.



## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Accountants honoraria</b>		
Controle van de jaarrekening	148	87
Andere controlewerkzaamheden	7	10
	<u>155</u>	<u>97</u>

De accountants honoraria zijn gepresenteerd op factuurbasis en zijn inclusief btw. Vanaf boekjaar 2020 is BDO accountants B.V. de controlerend accountant. De stijging van de accountants honoraria hebben twee oorzaken. Enerzijds de overgang naar een nieuw accountantskantoor en anderzijds een ander termijnschema waardoor er een verschuiving heeft plaatsgevonden. De honoraria van 2020 bevat 86k aan kosten gefactureerd door BDO en 69k gefactureerd door de vorige accountant.

### Commissarissen

De WNT bezoldiging van commissarissen bedroeg over 2020 € 79.952 (2019 € 84.581).

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

ACTIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
	€x 1.000	€x 1.000	€x 1.000	€x 1.000	€x 1.000	€x 1.000	€x 1.000	€x 1.000
<b>A. VASTE ACTIVA</b>								
<b>I Immateriële vaste activa</b>								
Bouwclaims	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.530.802	-	1.475.672	-	1.475.672	-	-	-
niet-DAEB vastgoed in eigen exploitatie	-	99.388	-	102.412	-	102.412	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.392	20.758	41.019	19.532	41.019	19.532	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.903	-	3.770	-	3.770	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.577.096	120.147	1.520.461	121.944	1.520.461	121.944	-	-
<b>III Materiele Vaste Activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.772	-	3.358	-	3.358	-	-	-
<b>IV Financiële vaste activa</b>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	87.285	-	85.504	-	85.504	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.167	4.500	19.721	-	19.721	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Lening u/g	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	41	38	138	40	138	40	-	-
	101.493	4.538	105.363	40	105.363	40	-	-
<b>Som der vaste activa</b>	1.681.361	124.685	1.629.182	121.985	1.629.182	121.985	-	-
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>I Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	222	473	-	420	-	420	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	222	473	-	420	-	420	-	-
<b>II Onderhanden projecten</b>								
<b>III Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	358	19	340	23	340	23	-	-
Overheid	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	1.201	177	1.201	177	-	-
Overige vorderingen	34	0	94	18	94	18	-	-
Overlopende activa	578	23	514	198	514	198	-	-
<b>Totaal van vorderingen</b>	970	42	2.148	417	2.148	417	-	-
<b>IV Effecten</b>								
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V Liquide middelen</b>	551	2.529	2.620	2.699	2.620	2.699	-	-
<b>Totaal van vlottende activa</b>	1.743	3.044	4.768	3.536	4.768	3.536	-	-
<b>Totaal van activa</b>	1.683.104	127.729	1.633.950	125.520	1.633.950	125.520	-	-

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

PASSIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>								
Herwaarderingsreserves	960.670	50.114	743.601	43.085				
Wettelijke en statutaire reserves								
Overige reserves	282.222	35.390	331.003	34.301				
Resultaat van het boekjaar	43.924	1.780	167.947	8.118				
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.286.815</b>	<b>87.285</b>	<b>1.242.891</b>	<b>85.505</b>				
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>E. VOORZIENINGEN</b>								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	4.420	0	12.789	0				
Voorziening latente belastingverplichtingen	25.252	1.496	10.990	1.063				
Overige voorzieningen	453	24	649	44				
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>30.125</b>	<b>1.520</b>	<b>24.427</b>	<b>1.107</b>				
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan overheid	3.804	0	4.481	0				
Schulden aan banken	307.463	0	310.054	0				
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	18.667	0	19.721				
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	0	0	0	0				
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.157	19.974	37.547	18.877				
Interne lening	0	0	0	0				
Overige schulden	11	5	1	5				
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>349.434</b>	<b>38.645</b>	<b>352.084</b>	<b>38.603</b>				
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan overheid	0	0	0	0				
Schulden aan kredietinstellingen	4.349	0	5.469	0				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.348	71	1.006	69				
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0				
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0				
Belastingen en premies sociale verzekering	3.555	187	1.945	133				
Overige schulden	0	0	0	0				
Overlopende passiva	7.477	21	6.468	103				
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>16.729</b>	<b>279</b>	<b>14.888</b>	<b>305</b>				
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>1.683.104</b>	<b>127.729</b>	<b>1.633.950</b>	<b>125.520</b>				

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>WINST EN VERLIESREKENING OVER 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	67.700	4.480	66.005	4.449
Opbrengsten servicecontracten	2.362	120	2.033	284
Lasten servicecontracten	-2.322	-157	-2.008	-226
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.162	-276	-5.235	-274
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.997	-900	-18.995	-900
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.528	-638	-12.187	-559
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>27.053</b>	<b>2.629</b>	<b>29.614</b>	<b>2.774</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.770	35	4.637	583
Toegerekende organisatiekosten	-184	-41	-237	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.178	-17	-3.234	-514
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>409</b>	<b>-22</b>	<b>1.166</b>	<b>31</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.353	-	-14.004	-141
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.847	576	195.663	10.740
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	837	229	852	-1.331
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>42.037</b>	<b>805</b>	<b>182.511</b>	<b>9.268</b>
Opbrengst overige activiteiten	154	13	70	4
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>154</b>	<b>13</b>	<b>70</b>	<b>4</b>
Overige organisatiekosten	-1.283	-68	-1.256	-69
Kosten omtrent Leefbaarheid	-750	-	-804	-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	53	1	123	90
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80	-	96	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.605	-361	-9.782	-387
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.472</b>	<b>-360</b>	<b>-9.562</b>	<b>-289</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>58.148</b>	<b>2.997</b>	<b>201.738</b>	<b>11.719</b>
Belastingen	-16.004	-1.217	-41.568	-3.601
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	1.780	-	8.118	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>43.924</b>	<b>1.780</b>	<b>168.288</b>	<b>8.118</b>

## KASSTROOMOVERZICHT 2020

### (A) Operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

Huurontvangsten
Vergoedingen
Overheidsontvangsten
Overige bedrijfsontvangsten
Ontvangen interest
Saldo ingaande kasstromen

#### Uitgaven:

Erfpacht
Betalingen aan werknemers
Onderhoudsuitgaven
Overige bedrijfsuitgaven
Betaalde interest
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
Verhuurdersheffing
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
Vennootschapsbelasting
Saldo uitgaande kasstromen

#### Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

### (B) (Des)investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)
Verkoopontvangsten nieuwbouw
Verkoopontvangsten grond
(Des)Investeringsontvangsten overig
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa

#### MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur
Verbeteruitgaven
Aankoop
Nieuwbouw verkoop
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop
Sloopuitgaven
Investerings overig
Externe kosten bij verkoop
Verwerving van materiële vaste activa
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

#### FVA

Ontvangsten verbindingen
Ontvangsten overig
Uitgaven verbindingen
Uitgaven overig
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

#### Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

### (C) Financieringsactiviteiten

#### Ingaand

Nieuwe te borgen leningen
Nieuwe ongeborgde leningen

#### Uitgaand

Aflossing geborgde leningen
Aflossing ongeborgde leningen

#### Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

Toename (afname) van geldmiddelen
Wijziging kortgeld

Geldmiddelen aan het begin van de periode
Geldmiddelen aan het einde van de periode

	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
	2020	2020	2019	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	68.084	4.027	66.777	4.085
Vergoedingen	2.243	203	1.881	124
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	327	0	245	0
Ontvangen interest	441	0	403	0
Saldo ingaande kasstromen	71.095	4.230	69.306	4.209
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	5.715	301	5.365	342
Onderhoudsuitgaven	17.801	764	16.779	656
Overige bedrijfsuitgaven	10.990	540	10.598	652
Betaalde interest	9.179	361	10.026	387
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	61	3	64	0
Verhuurdersheffing	10.335	549	8.712	319
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3	0	72	0
Vennootschapsbelasting	-1.309	-69	4.789	518
Saldo uitgaande kasstromen	52.774	2.450	56.404	2.875
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.321</b>	<b>1.780</b>	<b>12.902</b>	<b>1.334</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.960	3.901	2.778	245
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	416	1.793	1.859	2.373
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	16	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.376	5.694	4.653	2.618
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	1.798	0	21.008	0
Verbeteruitgaven	17.382	282	6.093	307
Aankoop	4.458	529	1.002	0
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	170	1.232	-404	1.806
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investerings overig	75	0	1.141	0
Externe kosten bij verkoop	46	47	116	34
Verwerving van materiële vaste activa	23.928	2.090	29.950	2.147
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.552	3.604	-25.297	471
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	4.500	0	0	0
Ontvangsten overig	1.054	0	1.439	0
Uitgaven verbindingen	0	4.500	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.554	-4.500	1.439	0
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.998</b>	<b>-896</b>	<b>-23.858</b>	<b>471</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	20.000	0	36.500	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	23.539	0	23.881	0
Aflossing ongeborgde leningen	854	1.054	1.268	1.439
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.393</b>	<b>-1.054</b>	<b>11.351</b>	<b>-1.439</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.069	-170	395	366
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.620	2.699	2.229	2.333
Geldmiddelen aan het einde van de periode	551	2.529	2.620	2.699

**WNT-VERANTWOORDING 2020 WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN**

Vanaf 1 januari 2013 is de WNT voor Kennemer Wonen van toepassing en vanaf 1 januari 2014 is de WNT én de aanvullende regeling voor toegelaten instellingen van toepassing.

Na de inwerkingtreding van de WNT heeft Kennemer Wonen bepaald dat de volgende functies kwalificeren als topfunctionaris:

- directeur-bestuur
- en commissarissen.

In de jaren daarna hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woningstichting Kennemer Wonen is € 189.000. Voor commissarissen geldt een bezoldigingsmaximum van 10% van dit bedrag en voor de voorzitter van de RvC geldt een bezoldigingsmaximum van 15% van dit bedrag. Deze bezoldigingsmaxima gelden naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2020 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Kennemer Wonen had in 2020 geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

## 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

### Gegevens 2020

Bedragen x €1	H.J. Tromp	G.M.C. Walter
	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 30/9	1/10 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.600	40.930
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	17.621	5.981
<i>Subtotaal</i>	<u>138.221</u>	<u>46.912</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	141.492	47.508
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2020</b>	<u>138.221</u>	<u>46.912</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2019

	directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.028	-
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	21.798	-
<i>Subtotaal</i>	<u>177.825</u>	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	-
<b>Totaal Bezoldiging 2019</b>	<u>177.825</u>	-

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

#### Gegevens 2020

Bedragen x €1	S.J. Koning	P.M. Huisman	J.P.C. Pannekeet	F. Verkerk
	commissaris (voorzitter) 1/1 - 30/06	commissaris (voorzitter) 1/7 - 31/12	commissaris 1/1 - 31/12	commissaris 1/1 - 30/6
Aanvang en einde functievervulling in 2020				
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	9.993	10.113	13.294	6.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.098	14.252	18.900	9.398
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

#### Gegevens 2019

#### Bedragen x €1

	commissaris (voorzitter) 1/1 - 31/12		commissaris 1/1 - 31/12	commissaris 1/1 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2019				
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	19.631	-	12.981	12.968
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	-	18.300	18.300



## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Gegevens 2020

Bedragen x €1	C.H.B. Heemskerk	W.C.T.F. de Zeeuw	P.M. Huisman	R. Stotijn
	commissaris	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	13.387	13.280	6.640	6.668
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900	9.398	9.502
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2019

Bedragen x €1	C.H.B. Heemskerk	W.C.T.F. de Zeeuw	P.M. Huisman	R. Stotijn
	commissaris	commissaris	commissaris	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	12.968	6.484	13.065	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	9.225	18.300	-

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt**

**Gegevens 2020**

**Bedragen x €1**

**H.J. Tromp**

**Functiegegevens**

directeur-  
bestuurder

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Jaar waarin dienstverband is beëindigd

1,0  
2020

**Individueel WNT-maximum ontslaguitkering**

75.000

**Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband**

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband  
-/- Onverschuldigd betaald bedrag

30.000  
-

**Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband**

30.000

Waarvan betaald in 2020

30.000

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan  
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.  
N.v.t.

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

**Ondertekening van de jaarrekening**

Heiloo, 19 april 2021

G.M.C. Walter

**Ondertekening van de jaarrekening**

Heiloo, 19 april 2021

P.M. Huisman

J.P.C. Pannekeet

C.H.B. Heemskerk

W.C.T.F. de Zeeuw

R. Stotijn

C. Portegies

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming**

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. In artikel 30 lid 2 van de statuten van Kennemer Wonen is bepaald dat het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

**2 BIJLAGE 1 KOSTENVERDEELSTAAT**

Kostenverdeelstaat					
	Realisatie	Directie	Klant en markt	Vastgoed	Bedrijfsvoering
fte's	77,4	3,7	35,5	15,5	22,6
<b>Kostensoorten :</b>					
Personele kosten	7.574	666	2879	1937	2092
Huisvesting	198	0	2	0	196
ICT	1.755	0	0	0	1754
Advieskosten	467	88	126	185	67
Overige kosten	823	290	82	4	447
	10.817	1.045	3.090	2.126	4.556
Vergoeding adm. kosten SK	-61				-61
Projecten	-352		-47	-305	
<b>Totaal beheerkosten</b>	<b>10.403</b>	<b>1.045</b>	<b>3.042</b>	<b>1.822</b>	<b>4.495</b>
<b>Overboeking:</b>					
Bedrijfsvoering		306	2.915	1.274	-4.495
<b>Totaal kostenplaatsen</b>	<b>10.403</b>	<b>1.351</b>	<b>5.958</b>	<b>3.095</b>	<b>-</b>
<b>Toerekening aan activiteiten:</b>					
Leefbaarheid	-653		-653		
Verkopen	-168		-168		
Onderhoud	-3.095			-3.095	
Overige organisatiekosten	-1.351	-1.351			
Verhuur en beheer	-5.137		-5.137		
	-	-	-	-	-
<b>Verdeelsleutels naar fte:</b>					
Verkoop			1,0		
Leefbaarheid			3,9		

Kostenverdeelstaat toelichting

Voor de functionele resultatenrekening is het van belang dat de organisatiekosten zoveel mogelijk rechtstreeks aan de verschillende bedrijfsfuncties (directe kosten) worden toegerekend. De toerekening van organisatiekosten aan investeringen vindt plaats door uren toerekening van de betrokken medewerkers. De organisatiekosten die niet aan investeringen worden toegerekend worden aan de volgende bedrijfsfuncties toegerekend:

- Verhuur en beheer exploitatie vastgoed
- Verkoop bestaand vastgoed
- Onderhoud vastgoed
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

In het volgende overzicht is de organisatiekosten toerekening aan de activiteiten opgenomen. De toerekening is in 3 stappen:

1. De interne kosten worden direct toegerekend aan de afdelingen (kostenplaatsen). De kosten voor bedrijfsvoering die niet direct toegerekend worden aan een afdeling worden verdeeld naar rato van het aantal fte's per afdeling.
2. De kostenplaats directie wordt opgenomen onder de overige organisatiekosten. De kostenplaats klant en markt wordt opgenomen onder de verhuur- en beheeractiviteiten. De kostenplaats vastgoed wordt toegerekend aan de onderhoudsactiviteiten voor het gedeelte dat niet toegerekend wordt aan projecten. De toerekening aan de verkoop activiteiten is op basis van 1 fulltime fte inclusief opslag voor kosten bedrijfsvoering.
3. Vervolgens worden de activiteiten gescheiden voor DAEB en niet-DAEB in het primair systeem op basis van de verhouding DEAB en niet-DAEB (gewogen) eenheden.

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

---

**3 BIJLAGE 2 KENGETALLEN**

**KENGETALLEN**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>		
Totaal woonegelegenheden	10455	10429
Overige objecten	655	656
	<hr/>	<hr/>
Totaal aantal verhuureenheden	<u>11.110</u>	<u>11.085</u>
Grondslag onroerend zaak belasting per vhe	198.989	180.516
<b>Kwaliteit</b>		
Aantal klacht/reparatieverzoeken	11.619	10.910
Aantal woningen mutatie onderhoud	650	618
Gemiddelde kosten klacht/reparatieverzoek	€ 328	€ 321
Gemiddelde kosten mutatie onderhoud	€ 7.170	€ 6.702
Gemiddelde kosten planmatig onderhoud per woning	€ 929	€ 852
Totaalkosten onderhoud t.l.v. exploitatie (x € 1000)	€ 21.897	€ 19.895
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>		
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	161	160
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 562	€ 551
<b>Het verhuren van woningen</b>		
Mutatiegraad	6%	6%
Huurachterstand actieve huurders in % van brutojaarhuur	0,52%	0,50%
Huurdering in % van de netto jaarhuur	0,61%	0,71%



**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

**KENGETALLEN**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Financiële continuïteit</b>		
Solvabiliteit	75,5%	75,1%
Weerstandsvermogen per woning	€ 118.673	€ 114.418
Liquiditeit (current ratio)	0,28	0,57
Rentabiliteit totaal vermogen	2,6%	10,2%
Cashflow per woning	€ 1.923	€ 1.365
Gemiddelde rente leningportefeuille ( <i>excl. Roll-Overleningen</i> )	3,04%	3,11%
Duration	15,9	14,8
ICR (12 maanden voorwaartse verwachting)	2,0	2,4

**Balans en winst- en verliesrekening per woning**

Eigen vermogen	€ 123.081	€ 119.753
Overige voorzieningen	€ 46	€ 66
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.839	€ 3.106
Kapitaalslasten	€ 2.521	€ 3.077
Lasten onderhoud	€ 2.094	€ 1.908
Rentelasten (saldo)	€ 946	€ 965
Jaarresultaat	€ 4.201	€ 16.136
Marktwaaarde per woning	€ 155.924	€ 151.317
Beleidswaarde per woning	€ 58.824	€ 58.970

**Personeel en organisatie**

Personeelsbezetting in FTE gemiddeld:		
- Directie/staf	4	4
- Bedrijfsvoering	23	22
- Klant & Markt	36	33
- Vastgoed	16	15
Totaal FTE	<u>78</u>	<u>74</u>
Totaal FTE per 1.000 VHE	7,1	6,7
Ziekteverzuim incl. langdurig zieken	4,1%	3,4%

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Definities

#### *Solvabiliteit*

De solvabiliteit meet de verhouding van het gehele eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen aan het eind van het boekjaar.

#### *Weerstandsvermogen*

Het weerstands vermogen is het totaal van: Eigen vermogen, egalisatierekening en voorzieningen.

#### *Current ratio*

De current ratio geeft de verhouding weer tussen de vlottende activa en kortlopende schulden. Kennemer Wonen probeert de tegoeden op de bankrekening zo laag mogelijk te houden.

#### *Rentabiliteit totaal vermogen*

De rentabiliteit totaal vermogen geeft verhouding tussen het resultaat na belasting na mutatie actuele waarde en het totale vermogen.

#### *Cashflow per woning*

De cashflow per woning geeft de operationele kasstroom van het afgelopen jaar weer per woning. De kasstroom wordt bepaald via de directe methode.

#### *Gemiddelde rente leningportefeuille*

De gemiddelde rente leningportefeuille geeft de verhouding weer van de rentelasten en het gemiddelde saldo aan leningen van overheid en kredietinstellingen.

#### *Duration*

Duration wordt omschreven als de gemiddelde, naar marktwaarde gewogen, periode die resteert tot het moment dat de rente op een lening of belegging een herziening ondergaat.

#### *ICR*

ICR geeft de mate waarin de rentelasten uit de netto exploitatiekasstromen kunnen worden terugbetaald weer.

#### *Kapitaalslasten*

De kapitaalslasten betreffen per woning de rentelasten, en de aflossingen van de leningen.