

Jaarstukken 2022

Woningstichting **Kennemer Wonen**

Zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen
van Woningstichting Kennemer Wonen op 25 mei 2023

De jaarstukken 2022 bestaan uit:

1. Het jaarverslag 2022 genummerd tot en met pagina 102
2. De jaarrekening 2022 genummerd tot en met pagina 67
3. De bijlagen genummerd van pagina 68 tot en met 71

Jaarverslag 2022

Volkshuisvestingsverslag
Bestuursverslag
Jaarverslag RvC



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Volkshuisvestingsverslag	3
1.1 Voorwoord	3
1.2 Jaar in vogelvlucht	6
1.3 Toelichting thema's strategie	12
1.4 Betaalbaar wonen	15
1.5 Een (t)huis voor iedereen	18
1.6 Duurzaam, met oog voor de toekomst	27
1.7 Thuis in de wijk	34
1.8 Goed organiseren	41
1.9 Uitvoering reglement financieel beleid en beheer	51
1.10 Uitvoering andere reglementen	51
1.11 Overzicht verbonden ondernemingen	51
2 Bestuursverslag	53
2.1 Algemene informatie	53
2.2 Financiële informatie	55
2.3 Informatie over financiële instrumenten	64
2.4 Verantwoording over verstrekte collegiale financiering	68
2.5 Risicoparagraaf	68
2.6 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde-marktwaarde	79
3 Verslag Raad van Commissarissen	83
3.1 Voorwoord	83
3.2 Visie en kaders	84
3.3 Inhoudelijk toezicht	85
3.4 Werkgeversrol & verantwoording beloning	91
3.5 Over de Raad van Commissarissen	94

Volkshuisvestings- verslag



1 Volkshuisvestingsverslag

1.1 Voorwoord

2022 was een bewogen jaar. Terwijl de wereld en ook Nederland langzaam van het coronaslot kwam viel Rusland Oekraïne binnen. Mensen massaal op de vlucht, opnieuw stijgende prijzen, hoge inflatie. De effecten op onze huurders, medewerkers, bedrijfsvoering, projecten en onze gemeenten waren direct groot. Te weinig nieuwbouw in 2023 en vertraging in verduurzaming. .Daarbij omgekeerde vlaggen, krapte op de arbeidsmarkt, stikstofproblematiek en zorgen over de zorg. Ook zorgen bij ons. Elke dag weer nieuwe vraagstukken.

Tegelijkertijd voerden we met elkaar het gesprek over onze nieuwe koers. Een Thuis maken we samen. Urgenter dan ooit. Onze centrale huurderskoepel en huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartners, gemeenten en collega-corporaties zijn betrokken. In de zomer van 2022 hebben we het Koersplan 2030 vastgesteld. Met trots kijken we terug op het proces en het resultaat. Het is belangrijk dat de koers gedragen en van ons allemaal is! Een betaalbaar huis, een (t)huis voor iedereen, duurzaam met oog voor de toekomst en thuis in de wijk. Dit zijn de vier pijlers voor de komende jaren. De ambitie is concreet en stevig. Onze energie en gezamenlijke inzet groot.

In de organisatie hebben we mooie ontwikkelingen doorgemaakt. Met z'n allen hebben we de training Office 365 gevolgd. In december zijn we naar de Cloud gegaan. Ontzettend leuk waren de gesprekken over de nieuwe kernwaarden. En mooi om te noemen, een recordaantal collega's is in 2022 intern in een nieuwe baan gestart. Het ziekteverzuim was heel laag en de medewerkersbetrokkenheid hoog. Een acht voor onze klanttevredenheid was het gevolg.

Met plezier schreven we voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen een pleidooi met o.a. de oproep voor meer sociale woningbouw en noodzakelijke aandacht voor wonen en zorg. Ook bezochten we vele fracties en gemeenteraden. En met resultaat. In alle vijf de coalitie- of samenwerkingsakkoorden is de komende periode veel aandacht voor sociale huur. Landelijk komen daarbij het nieuwe regeerakkoord, de Nationale Bouw- en Woonagenda en de nationale prestatieafspraken. Dat moet gaan helpen bij het realiseren van onze ambitie. In een moeilijke tijd waren we er voor onze huurders en hebben we een belangrijke basis gelegd voor de komende jaren. Daar kijken we met plezier op terug!

Veel dank naar alle collega's met wie we terugblikken op de resultaten van 2022. We zijn trots op onze resultaten, ondanks de tegenvallende nieuwbouw. In een moeilijk jaar hebben we ontzettend veel gedaan. Wat hebben we mooi werk.

Wat is het waardevol.

Veel leesplezier toegewenst.

Krista Walter
directeur-bestuurder



KENNEMER WONEN

2022

Toegankelijkheid

123 woningen beter toegankelijk gemaakt
In totaal zijn nu **2300** woningen nultredentoeankelijk
Waarvan **1100** woningen volledig rollatorgeschikt



Start bouw **174** woningen

- 18** Vroonmeer Noord (Alkmaar)
- 48** Duin en Bosch (Castricum)
- 20** T&O terrein (Bergen)
- 54** J.E. de Witstraat e.o. (Uitgeest)
- 14** Centrumplan (Uitgeest)
- 20** Rivierenbuurt (Alkmaar)

Betaalbaar wonen

Wachttijd gemiddeld **8,8** jaar
99% woningen passend toegewezen
Huurverhoging tussen **0** en **2,2%**



Duurzaam

1268 zonnepanelen geplaatst op **244** woningen
In totaal is **87%** van onze woningen aangesloten op zonne-energie

Renovatie en verduurzaming

103 woningen gerenoveerd / verduurzaamd
98 woningen voorzien van bodem-, muur- en/of dakisolatie

Samen werkt!

Woningvoorraad ca. **10.400** woningen
10.200 sociale huurwoningen
200 vrije sector huurwoningen

Woonfraude: **17** woningen vrijgekomen

Na onderzoek van 79 woningen



Thuis in de wijk

Bewonerscommissiedag
Excursie met samenwerkingspartners
Portiekgesprekken met bewoners

Interieur op Verzoek

128 badkamers vernieuwd
143 keukens vernieuwd
109 toilettruimtes vernieuwd

Klantwaardering een **8**

Een thuis voor iedereen

491 woningen opnieuw verhuurd

377 via SVNK
waarvan:
• 36 via loting SVNK
• 44 met voorrang voor jongeren

29 woningen via woningruil
85 woningen via directe bemiddeling

Bij directe bemiddeling gaat het o.a. om verhuuringen aan urgenten, statushouders, woningzoekenden die een aangepaste woning nodig hebben en toewijzing via het Transferpunt, dat bewoners met een speciale (zorg)vraag bemiddelt.

Jaar in vogelvlucht



1.2 Jaar in vogelvlucht

1.2.1 Wat hebben wij bereikt?

Wij houden onze woningen betaalbaar

Het huurbeleid in 2020 en 2021 stond vooral in het teken van de Covid-19 pandemie. Huuraanpassingen werden niet of beperkt doorgevoerd en huishoudens met een lager inkomen kwamen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. In 2022 hebben wij het meerjarig huurbeleid, zoals eerder met onze huurdersorganisaties overeengekomen, uitgevoerd. Door aan huurders met een hoger inkomen iets meer te vragen (huurverhoging 4%), konden wij de huurverhoging voor overige huurders iets matigen (2,2%).

Aanvullend hebben wij onze inzet op schuldhulpverlening verhoogd. We spoorden huurders aan om contact op te nemen bij betalingsproblemen. Andersom namen wij waar huurachterstanden ontstaan op tijd contact op met huurders. Hiermee hebben wij de huurachterstanden gelijk kunnen houden aan het lage niveau van 2021.

Meer passende woningen

Met de inzet van doorstroomvoorrang en woningruil konden zo'n 54 huurders verhuizen naar een meer passende woning. 25 huurders hebben gebruik gemaakt van de doorstroomregelingen van Groot naar Klein en van Klein naar Groot. Daarnaast hebben 29 huurders een woning gevonden via woningruil. We hebben in de prestatieafspraken afgesproken om in samenwerking met onze gemeenten ons ook de komende jaren te richten op meer doorstroming en verhuisdynamiek. Zodat zittende huurders kunnen verhuizen naar een woning die past bij de veranderende woonbehoefte én er meer aanbod komt voor woningzoekenden.

Ook de aanpak van woonfraude draagt bij aan meer woningaanbod voor woningzoekenden. In 2022 hebben wij hier veel aandacht aan besteed. Met succes! In totaal zijn 17 woningen vrijgekomen. Omdat een effectieve aanpak van woonfraude vraagt om een goede samenwerking met gemeenten, werken wij met de BUCH-gemeenten (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo) aan een woonfraudeconvenant.

Langer zelfstandig wonen

Door de vergrijzing neemt de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toe; meer ouderen worden steeds ouder. Al jaren investeren wij fors in het verbeteren van de toegankelijkheid van onze woningen. Naast passende woonruimte moet uiteraard ook in de zorg worden voorzien en, misschien wel belangrijker, is aandacht nodig voor welzijn. Dit vraagt om nieuwe woonvormen waarbij bewoners omzien naar elkaar en waar we laagdrempelige ontmoeting faciliteren. Maar ook van mensen met een (verstandelijke) beperking wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen. Ook dit vraagt om nieuwe woonvormen en samenwerking. Wij voerden gesprekken met zorgorganisaties en regionale ouderenzorgorganisaties. Vroegen hen naar hun visie op langer zelfstandig wonen en naar hun huisvestingsvraagstukken. We namen onze bestaande voorraad onder de loep en pakten kansen voortvarend op. Zo krijgt het appartementengebouw aan de Biesboschstraat in Alkmaar een ruimte voor ontmoeting en dagbesteding gefaciliteerd door Philadelphia.

Duurzaamheid en betaalbaarheid, onlosmakelijk verbonden

Wij investeren al een flink aantal jaren in het energiezuiniger maken van onze woningen. Inmiddels is 87% van onze woningen aangesloten op zonne-energie. Deze inspanningen hebben ertoe geleid dat het gemiddeld energielabel van al onze woningen uitkomt op het zuinige label A. De extreem hoge energieprijzen in 2022, als gevolg van de oorlog in Oekraïne, maakten duidelijk waarom het belangrijk is om onze woningen te verduurzamen; minder CO2-uitstoot, minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen én bijdragen aan betaalbare woonlasten voor onze huurders.

Daarom zijn wij in 2022 gestart met ons uitvoeringsprogramma duurzaamheid gericht op het verduurzamen van zo'n 1.100 woningen tot en met 2025. Voorbeelden hiervan zijn de 58 appartementen aan de Kennedyboulevard en de 34 etagewoningen aan de Duinstraat in Egmond aan Zee. Het energielabel is hier verbeterd van gemiddeld C naar een A en A+ label. Naast deze complexmatige aanpak verduurzamen wij woningen individueel door het aanbrengen van zonnepanelen en isolatie op verzoek. Ook zijn er diverse projecten gestart om woningen aardgasloos te maken.

Wij zijn zichtbaar en aanspreekbaar

Wij vinden het belangrijk zichtbaar te zijn in onze buurten en wijken. Om kennis te maken met onze huurders. En van hen te horen wat er leeft en speelt. Daarom organiseerden wij in 2022 diverse activiteiten, zoals een buurtbarbecue, portiekgesprekken en een Burendag. Ook mooie gelegenheden voor bewoners om elkaar beter te leren kennen. In Bergen zijn we gestart met het houden van een 'wijkshow'. Samen met de gemeente, bewonerscommissie, bewoners en medewerkers hebben we de buurt 'geschouwd'. En daar waar nodig zijn zaken direct opgepakt, bijvoorbeeld het groen onderhoud door de gemeente.

In Heiloo is er veel aandacht geweest voor participatie met huurders en samenwerking met netwerkpartners. Zo zijn er portiekgesprekken gehouden aan de Gouwe Boom, Vinkebaan en Nic. Beetsweg, Termijen en Mariënstein.

Samen met belanghebbenden

Wij bespraken onze ideeën voor een nieuwe koers en portefeuillestrategie met onze huurdersorganisaties en gemeenten. Gingen in gesprek met zorgorganisaties. Presenteerde ons koersplan tijdens raadsinformatieavonden. En bespraken onze strategie uiteraard met de Ondernemingsraad en Raad van Commissarissen. Stuk voor stuk waardevolle bijeenkomsten. Vanuit de overtuiging dat samen werkt, hebben wij tal van bijeenkomsten georganiseerd. Zoals een excursie met gemeenten en huurdersorganisaties naar woonconcepten met aandacht voor samenleven en ontmoeting. Tijdens de eerste 'Bewonerscommissie dag' gingen wij met bewonerscommissieleden en bestuursleden van de huurdersorganisaties in gesprek over leefbaarheid en prettig samenleven. En we organiseerden diverse bijeenkomsten met bewonerscommissies, -verenigingen en klankbordgroepen.

Prestatieafspraken

Samen met onze huurdersorganisaties en de vijf gemeenten waar wij actief zijn, hebben wij het afgelopen jaar wederom invulling gegeven aan de prestatieafspraken. Verschillende afspraken komen terug in onze geactualiseerde koers en portefeuillestrategie. Bijvoorbeeld het verruimen van het aanbod middenhuur voor lagere middeninkomens en de vertaling van

de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. We weten elkaar in de samenwerking ook steeds beter te vinden. Door samen een analyse te maken van de redenen voor vertragingen in de realisatie van nieuwbouw en op zoek te gaan naar mogelijke oplossingen, konden we goede gesprekken voeren, begrepen we elkaar beter en kwamen we tot diverse leerpunten. We kijken met trots terug op het werkbezoek in Amsterdam. Waar wij samen met een afvaardiging van onze gemeenten, waaronder wethouders en ambtelijke ondersteuning, leden van de Raad van Commissarissen en vertegenwoordigers van onze huurderskoepel twee woonprojecten voor gemengd wonen bezochten.

Na evaluatie van eerdere prestatieafspraken, waarbij partijen constateerden dat niet alle afspraken zijn afgerond, is afgesproken dat we in 2023 meerjarige afspraken maken voor een periode van vier jaar. Door dit te doen, is er meer ruimte om doelgerichte afspraken te maken voor meerdere jaren, met een concreet eindresultaat voor ogen. Afspraken die aansluiten op de recent gepresenteerde coalitieprogramma's. Afspraken met meer lokale kleuring. En afspraken die aansluiten op de geactualiseerde koers van Kennemer Wonen.

Financieel beeld

Over 2022 leidt Kennemer Wonen een verlies van € 12,6 mln., waar over 2021 nog een winst van € 260,0 mln. werd gerealiseerd. Om deze grote verschillen te duiden maken wij in jaarresultaat onderscheid in drie afzonderlijke delen.

	2022	2021
1. Resultaat reguliere exploitatie van bestaand vastgoed	€ 15.934	€ 10.086
2. Niet gerealiseerde waardeinstijging bestaand vastgoed	€ 8.071	€ 254.600
3. <u>Verlies op renovatie en nieuwbouw</u>	<u>€ 36.632-/-</u>	<u>€ 5.106 -/-</u>
Jaarresultaat	€ 12.627-/-	€ 259.580

Het eerste deel is het resultaat dat wordt behaald met de reguliere exploitatie van het bestaande vastgoed. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dat resultaat nog altijd positief en zien wij dat dit over de afgelopen jaren vrij constant is gebleven. Het tweede deel bestaat uit de zogeheten niet gerealiseerde waardeinstijgingen van ons huidige vastgoed. Dit is feitelijk de waardeverandering (de laatste jaren veelal een stijging) die jaarlijks ontstaat doordat de marktwaarde van ons vastgoed stijgt. Deze waardeinstijging bestaat overigens alleen 'op papier' en wordt daarom een 'niet gerealiseerde' waardeinstijging genoemd. Deze waardeinstijging realiseren wij alleen bij verkoop. Doordat wij geen actief verkoopbeleid hebben en per jaar jaar slechts een tiental eenheden verkopen zullen wij deze waardeinstijging nooit gaan realiseren. Het derde en laatste deel bestaat uit het verlies dat wij maken op het renoveren (verduurzamen) van bestaande woningen en het bouwen van nieuwe woningen. Dit komt doordat wij bij renovaties geen of slechts een zeer beperkte huurverhoging vragen. Bij nieuwe woningen vragen wij een huur die fors lager ligt dan de markthuurl of de kostprijsdekkende huur. Dit betekent dat wij een groot deel van de investering niet terugverdienen. Dit deel wordt als verlies genomen bij de start van elk project. Doordat wij een forse investeringsambitie hebben starten wij veel projecten en neemt het verlies op deze projecten navenant toe.

Nu en de komende jaren zijn de belangrijke financiële kengetallen op het gebied van vermogen (solvabiliteit, loan-to-value) en kasstromen (ICR) nog goed. Wel zien wij dat met name het

verlies op nieuwe projecten, stijgende bouwkosten, stijgende rente en stijgende belastingen er voor zorgt dat wij de grenzen van onze financiële mogelijkheden gaan bereiken. Dit zet onze mogelijkheden om ook in de toekomst te blijven investeren onder druk.

Een organisatie in ontwikkeling

In lijn met onze geactualiseerde koers hebben we geïnvesteerd in onze organisatie. Passend bij de koers en de ambitie is onze organisatie fors uitgebreid. We zijn in 2022 gestart met zo'n 75 Fte in loondienst en geëindigd met zo'n 85 Fte. Door nieuwe medewerkers aan te trekken en door collega's via doorstroomfuncties te behouden voor de organisatie. We gingen met elkaar in gesprek over onze nieuwe kernwaarden. En verbeterden onze digitale vaardigheden. We gingen over naar de Cloud. We zijn gestart met Jong Kennemer Wonen waarbij wij jonge mensen betrekken bij de vraagstukken en opgaven waar wij als corporatie voor staan.

Na Corona hebben wij opnieuw invulling gegeven aan het hybride werken. Waarbij werken en ontmoeten op kantoor samengaat met thuiswerken. Veel collega's vinden deze combinatie plezierig. En wij zien aan de geweldige opkomst bij de bijpraatlunches hoe belangrijk het is om elkaar te blijven ontmoeten.

1.2.2 Waarover zijn wij kritisch?

Nieuwbouwproductie moet hoger

De investeringen in nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten lopen achter. Er is minder gerealiseerd. Zoals wij ook in het vorige jaarverslag al aangaven, moet onze nieuwbouwproductie hoger. In 2022 hebben wij geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit terwijl het aantal woningzoekenden groeit en wachttijden oplopen. In 2022 zijn er wel nieuwe woningen in aanbouw genomen. Hiervoor zijn inmiddels onomkeerbare besluiten genomen en zijn de onderhandelingen met marktpartijen gestart of afgerond. Zo zijn wij in Castricum gestart met de bouw van Duin en Bosch (48 woningen), in Alkmaar met de Bik Challenge fase IV (20 woningen) en in Uitgeest met de asbestsanering/ sloop van de J.E. de Witstraat (54 woningen), en de start bouw van het nieuwe centrumplan (14 woningen). In Bergen is het T&O terrein (20 woningen) in aanbouw genomen. Bij elkaar zijn we gestart met de aanbouw van in totaal 156 woningen. Mooi om te zien!

We zien ook een vertraging bij een aantal nieuwbouwprojecten in uitvoering. In Alkmaar het project Vroonermeer Noord fase 1 met in totaal 18 woningen. Oplevering is naar verwachting in 2024. In Bergen het project Oosterkimschool met 16 woningen en het project Elkshove met 11 woningen. In Uitgeest het project Benesserlaan met 20 woningen en tot slot in Heiloo het project Kanaalweg met 2 woningen. Opgeteld 67 woningen die later worden opgeleverd dan geprognostiseerd. Dit komt door tegenvallende aanbestedingen en langere tijd die nodig was voor contractvorming door risicoregelingen, schaarste aan materialen en grondstoffen en de soms lange (juridische) procedures.

Hoopvol voor de toekomst

De dynamiek in de markt is er nog steeds en we worden geconfronteerd met schaarste van personeel, materialen, prijsstijgingen en een vol elektriciteitsnetwerk. Daardoor hebben we te maken hebben met vertragingen in de nieuwbouw vergeleken met ons jaarplan. Kleine tekenen van een kentering hiervan zien we in het laatste kwartaal van 2022. Het lijkt dat prijzen

op onderdelen stabiliseren of zelfs dalen en we krijgen signalen dat de orderportefeuille bij aannemers slinkt. Deze kentering zal vooral invloed hebben op het jaar 2024.

Daarentegen loopt de ontwikkeling en voorbereiding van nieuwe investeringsprojecten goed door en staat de crisis op de woningmarkt hoog op de politieke agenda, van zowel rijksoverheid als gemeenten. In de gesprekken die wij met onze gemeenten voeren is het bouwen van voldoende sociale huurwoningen in zijn algemeenheid en het opnemen van sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen van commerciële marktpartijen in het bijzonder steevast onderwerp van gesprek. Omdat de urgentie duidelijk is en we voldoende plannen hebben, zijn we hoopvol over de toekomst. Hierdoor zijn er de komende jaren veel projecten die we kunnen uitvoeren. Als de prijzen stabiel blijven door de huidige marktontwikkelingen, zal dat ons ook helpen in de toekomst.

Thema's strategie



1.3 Toelichting thema's strategie

1.3.1 Visie en missie

In 2022 presenteerden wij ons Koersplan 2030: "Een Thuis maken we samen". Een thuis gaat over veel meer dan een dak, een keuken en een douche. Een thuis gaat over een plek die warmte, rust en comfort biedt. Een plek waar je jezelf kunt zijn. Veilig en gezellig. Vandaag en volgend jaar betaalbaar. Geschikt voor de toekomst. Dat is waar het voor Kennemer Wonen om draait.

1.3.2 Strategie Kennemer Wonen

Onze agenda naar 2030:



Betaalbaar wonen. Als wooncorporatie onderscheiden we ons op het gebied van betaalbaar wonen. Dit doen we door huren ook mogelijk te maken voor mensen met lagere inkomens. Daarnaast verduurzamen wij onze woningen. Hiermee willen we meer financiële ruimte creëren voor onze huurders. Daarbij verstevigen we onze inzet op preventie en schuldhulpverlening.



Een (t)huis voor iedereen. Om zoveel mogelijk huurders en woningzoekenden een passende woning te kunnen bieden, zetten wij de komende jaren in op een breed aanbod van sociale huurwoningen. We streven naar een mix van woningen in diverse prijsklassen en woningtypen voor verschillende huishoudentypen. Om dit te realiseren willen we tot aan 2030 ongeveer 1.500 woningen aan ons bezit toevoegen.

Naast uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, willen we ook ons woningaanbod vergroten voor mensen met een lager middeninkomen. En omdat wij als woningcorporatie medeverantwoordelijk zijn voor een goede verbinding tussen wonen en zorg, realiseren wij kleinschalige geclusterde woonvormen. Waar huurders zelfstandig kunnen wonen én kunnen terugvallen op ondersteuning, hulp of gezelschap.



Duurzaam, met oog voor de toekomst. De afgelopen jaren heeft Kennemer Wonen al grote stappen gezet in het verduurzamen van het woningbezit. De komende jaren gaan we verder op de ingeslagen weg. Het isoleren van onze woningen heeft de komende jaren onze prioriteit. Omdat het leidt tot besparing van het energieverbruik en daarmee tot lagere woonlasten en CO2 reductie.



Thuis in de wijk. We zetten samen met bewoners en onze gemeenten in op schone en veilige buurten. We zorgen ervoor dat we zichtbaar en aanspreekbaar zijn voor al onze huurders. We werken gebiedsgericht, we zorgen ervoor dat bewoners ons weten te vinden. En we brengen huurders met elkaar in contact. Samen zetten we ons in voor een prettige woonomgeving.

1.3.3 Portefeuillestrategie

De strategische doelstellingen uit onze koers zijn vertaald in onze portefeuillestrategie, die vervolgens weer doorklinkt in de prestatieafspraken die wij maken met de gemeente Alkmaar, de BUCH-gemeenten en huurdersorganisaties. In onze geactualiseerde portefeuillestrategie sturen wij op een uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. De huurprijsopbouw van onze portefeuille is afgestemd op de huidige en toekomstige vraag van de sociale doelgroep:

1. Onze woningvoorraad heeft voor minimaal 5% een huur tot de Kwaliteitskortingsgrens.
2. Onze woningvoorraad heeft voor minimaal 65% een huur tot de 1^e aftoppingsgrens.
3. Onze woningvoorraad heeft voor minimaal 80% een huur tot de 2^e aftoppingsgrens.

In aanvulling hierop verruimen wij de komende jaren het aanbod middeldure huurwoningen (€ 808,06 en € 1.175,72 per maand) voor mensen met een lager middeninkomen.

Huurprijsopbouw per gemeente 2022

	Aantal woningen	tot 1e aftoppingsgrens	tot 2e aftoppingsgrens	tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	boven liberalisatiegrens
Alkmaar	2.322	75%	87%	11%	2%
Bergen	2.744	70%	87%	12%	1%
Castricum	2.364	68%	83%	13%	4%
Heiloo	1.791	69%	84%	14%	2%
Uitgeest	1.172	63%	83%	15%	2%
Totaal	10.393	70%	85%	13%	2%

Betaalbaar wonen





1.4 Betaalbaar wonen

1.4.1 Betaalbaarheidsprofiel

Of een woning wel of niet betaalbaar is, heeft niet alleen te maken met de hoogte van de huur, maar ook met het inkomen, de eventuele huurtoeslag en de energiekosten. Als corporatie dragen wij bij door onze woningen te verduurzamen. Wij vragen hiervoor geen huurverhoging. Hiermee, willen wij meer financiële ruimte voor onze huurders creëren. We zorgen voor diverse woningtypen en huurprijsklassen, monitoren de betaalbaarheid en verstevigen onze inzet op preventie en schuldhulpverlening. Kennemer Wonen heeft een herkenbaar betaalbaarheidsprofiel waarin huur, huurbeleid, verduurzaming, preventie en hulpverlening samenkomen en elkaar versterken.

Passend Toewijzen en staatssteunregeling

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen.

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024. In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

Doelgroep:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 40.765;
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 45.014.

De samenwerkende corporaties van de Sociale Verhuurders van Noord-Kennemerland (SVNK) hebben bovenstaande inkomensgrenzen gelijkgetrokken. De eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 40.765 en de € 45.014 worden daarmee niet passend toegewezen. In 2022 was dit 1% van alle verhuringen en daarmee hebben we 99% van alle woningen passend verhuurd.

Corporaties mogen sinds 2022 7,5% vrij toewijzen, in plaats van 10% in vorige jaren, Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Kennemer Wonen heeft de mogelijkheid om het percentage voor vrij toewijzen te verhogen, maar maakt daar tot op heden (nog) geen gebruik van.

Huurbeleid

Het meerjaren huurbeleid (2020 t/m 2022) kon dit jaar voor het eerst uitgevoerd worden. In 2020 en 2021 hebben we een beperkte of geen huurverhoging toegepast vanwege Corona. In 2022 werd de reguliere huurverhoging doorgevoerd. De huursomstijging was gelijk aan de

inflatie van 2,3%. We hebben een – beperkte – inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) doorgevoerd van 4% voor de huurders met een hoger inkomen. Voor de IAH gold een nieuwe methodiek, waarbij de uitzondering voor huishouders met een AOW-gerechtigde en grotere huishoudens is komen te vervallen. In 2022 ontvingen 900 huurders een IAH.

Maatwerk bij betalingsproblemen

We hebben als doel om de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden. Een flinke opgave in tijden dat er brede zorgen zijn over de gestegen kosten voor levensonderhoud. Gelukkig hebben wij de huurders met huurachterstanden gelijk kunnen houden aan het (lage) niveau van 2021.

Dit bereiken we door tijdig contact op te nemen met onze huurders waar huurachterstanden zijn ontstaan. We bespreken met de huurder hoe we samen 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 partij die begeleiding kan bieden bij het oplossen van de betalingsproblemen.

Daarnaast sporen we onze huurders aan om vroegtijdig contact met ons op te nemen bij huurachterstanden. De contactmomenten met onze huurders bestaan uit telefonisch contact, brief- en e-mailverkeer en huisbezoeken. Daarnaast maken we steeds vaker afspraken met de huurder in het minnelijke traject. Hiermee voorkomen we dat het dossier wordt overgedragen naar de deurwaarder en de vordering wordt verhoogd met de kosten van de deurwaarder.

In alle gevallen proberen we huisuitzetting te voorkomen. Voordat een dossier wordt aangemeld bij de deurwaarder, melden wij de huurder aan voor Preventie Huisuitzetting bij één van onze sociale partners. In 2022 is in onze BUCH-gemeenten ook gestart met vroeg-signalering. De gemeente Alkmaar was hier al eerder mee gestart. Hierdoor kunnen wij al onze huurders met twee maanden huurachterstand aanmelden bij de teams vroeg-signalering van de gemeenten. Zij kijken dan of er meer schuldeisers zijn en proberen deze klanten te helpen om de betalingsproblemen op te lossen.

Vanuit Kennemer Wonen zelf kunnen we een betalingsregeling treffen, een bewindvoerder aanstellen of een minnelijk schuldhulpverleningstraject aanbieden. Mede door Corona en het eerder in contact treden met klanten hebben we in 2022 met 606 huurders (2021: 671) een betalingsregeling afgesproken.

In totaal zijn er 15 dossiers overgedragen aan de deurwaarder (2021: 23). De deurwaarder doet dan een laatste poging om de openstaande vorderingen te incasseren.

Als de huurachterstanden te hoog zijn opgelopen en het voorgaande heeft geen oplossing geboden, dan gaan we uiteindelijk over tot een gerechtelijke procedure die kan leiden tot gedwongen huisuitzetting. In 2022 hebben we één woning moeten ontruimen vanwege huurachterstanden (2021: nihil).

De huurachterstand als percentage van de bruto jaarhuur bleef onveranderd op afgerond 0,4%.

Een (t)huis Voor iedereen





1.5 Een (t)huis voor iedereen

1.5.1 Meer sociale huurwoningen

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

Halverwege 2022 constateerden we dat het risico van een neerwaartse bijstelling van de nieuwbouwproductie in 2022 nog steeds relatief groot was, net als in 2021. Tragere planologische procedures, bezwaarschriften en tegenvallende aanbestedingen waren de grootste veroorzakers van de vertraging. In 2022 hebben we samen met de BUCH-gemeenten 4 projecten geëvalueerd. De centrale vraag was of en hoe vertraging is ontstaan en hoe deze voorkomen had kunnen worden. Daarnaast is er gekeken welke mogelijkheden er zijn om de projecten te versnellen (planologische procedures, conceptueel bouwen, anders samenwerken).

Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de BUCH-gemeenten en Kennemer Wonen al goed samenwerken en dat we gezamenlijk oog hebben voor de meest effectieve aanpak van projecten. Dit gaat vooral over het zorgen voor goede participatie en gezamenlijke sturing op planning en communicatie van projecten. Daarnaast is het managen van verwachtingen en kiezen voor een zo kort mogelijke procedure belangrijk. Tenslotte gaat het om het waarborgen van consistente besluitvorming (en niet, na bijvoorbeeld verkiezingen) eerder genomen besluiten ter discussie stellen. Verder is naar voren gekomen dat toenemende regeldruk en tekorten aan mensen en materialen leiden tot vertraging bij projecten. Dit laatste nemen we niet zomaar weg.



Foto: Werkbezoek aan gemeente Alkmaar met Minister Hugo de Jonge

1.5.2 Verkopen en aankopen

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

Vrije verkoop

Voor reguliere verkoop komen woningen in aanmerking die niet passen in onze portefeuille. In 2022 hebben we 4 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 koopt in dat geval de woning met een korting ten opzichte van de marktwaarde. Als de koper weer wil verhuizen heeft Kennemer Wonen de plicht om de woning terug te kopen.

De verplichting van Kennemer Wonen om de woning op verzoek van de eigenaar terug te kopen, brengt financiële 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. Dit doen wij door nieuwe woningen niet meer met Koopgarant aan te bieden. In 2022 hebben wij besloten de koopgarantportefeuille helemaal af te bouwen. Er geldt alleen een uitzondering van een beperkt aantal complexen waar met de gemeente is overeengekomen dat deze woningen voor langere periode met Koopgarant beschikbaar moeten blijven. Verder hebben wij van sommige woningen in onze voorraad besloten deze bij terugkoop toe te voegen aan onze huurvoorraad en stimuleren wij kopers om het financiële aandeel van Kennemer Wonen in de woning van ons over te nemen als we deze woning niet aan de huurvoorraad willen toevoegen.

- Begin 2022 had Kennemer Wonen 279 woningen met een terugkoopverplichting;
- Gedurende 2022 zijn 13 woningen teruggekocht en 10 woningen verkocht;
- Van 1 woning heeft de koper afstand gedaan van het Koopgarantrecht;
- Deze wijzigingen bracht het aantal woningen met een terugkoopverplichting aan het eind van 2022 terug tot 275.

1.5.3 Verhuringen aan doelgroepen

Mutatiegraad

De mutatiegraad van onze sociale huurwoningen komt in 2022 uit op een gemiddelde van 5%. Dit is hetzelfde beeld als voorgaande jaren.

Mutatiegraad sociale huurwoningen per gemeente

	Aantal gemuteerde woningen	Totaal aantal woningen	Mutatiegraad	Aantal gemuteerde woningen	Totaal aantal woningen	Mutatiegraad
	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Alkmaar	115	2.322	5,0%	145	2.323	6,2%
Bergen	103	2.744	3,8%	96	2.744	3,5%
Castricum	108	2.364	4,6%	155	2.365	6,6%
Heiloo	92	1.791	5,1%	103	1.790	5,8%
Uitgeest	73	1.172	6,2%	60	1.226	4,9%
Totaal	491	10.393	4,7%	559	10.448	5,4%

Voorrang jongeren en lotingmodel

Kennemer Wonen heeft bijna 5% van alle woningen gelabeld met voorrang voor jongeren. In 2022 zijn 44 woningen met voorrang verhuurd aan jongeren tot 23 jaar, 15 meer dan in 2021. Dat is aanzienlijk hoger, vooral omdat de mutatiegraad lager is. Daarnaast bieden we ook woningen aan via het lotingmodel aan alle woningzoekenden die staan ingeschreven. De volgorde van de woningzoekenden die in aanmerking komen voor de woning, wordt via loting bepaald. Het lotingmodel geeft jonge woningzoekenden met weinig inschrijftijd en/of spoedzoekers meer kans om aan een woning te komen. We hebben 36 woningen op deze wijze aangeboden.

Vergunninghouders

In 2022 heeft Kennemer Wonen 135 mensen met een verblijfsstatus gehuisvest in 51 woningen. Dit gaat zowel om directe plaatsingen als om personen die zijn bijgeschreven bij hun partner of ouders. Het aantal is minder dan vorig jaar, maar in 2022 heeft de gemeente Castricum haar opgave op een ander manier ingevuld en dus laten wij de gemeente Castricum dit jaar buiten beschouwing.

Voor de overige gemeenten in het werkgebied van Kennemer Wonen hebben we 93% gerealiseerd van de totale opgave van de Rijksoverheid. Dit is een beter resultaat dan het voorgaande jaar.

Het resultaat verschilt per gemeente. In Alkmaar hebben we 107% van de taakstelling voldaan. In Bergen, Heiloo en Uitgeest hebben we respectievelijk 89%, 100%, en 79% van de taakstelling voldaan.

De totale achterstand komt uit op 10 personen. Deze achterstand wordt bij de nieuwe opgave van 2023 opgeteld. Bij woningen die beschikbaar komen, voor het overgrote deel via huuropzeggingen, geven we als eerste voorrang aan statushouders en bijzondere doelgroepen. Echter, deze woningen dienen wel passend te zijn voor de personen die op dat moment bekend zijn bij de gemeente en bij ons. Dit is niet altijd het geval. Daardoor slagen we er niet altijd in om voor alle personen tijdig een woning te vinden. Zo is bijvoorbeeld het aanbod

van grote, goedkope woningen beperkt ten opzichte van het aantal grote gezinnen dat wij moeten huisvesten. Daarnaast ervaren we ook een dilemma dat er in de gekoppelde profielen van alleenstaanden meestal staat dat er (waarschijnlijk) sprake zal zijn van gezinshereniging. Dan betreft het vaak grote gezinnen. Vaak kiezen we ervoor om te wachten met huisvesten tot na de gezinshereniging.

In de loop van dit jaar hebben we voor bepaalde situaties maatwerk toegepast, zoals:

- Verlagen van de huurprijs van vrije sector naar de liberalisatiegrens;
- 'Loskoppelen' en overhevelen van personen naar andere gemeenten;
- Opzet doorstroomwoning voor grote gezinnen (8+) met doelgroepcontract.

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 de SVNK (Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland), vergezeld van een woningprofiel en het Transferpunt draagt vervolgens een kandidaat voor. Kennemer Wonen heeft 19 woningen verhuurd via het Transferpunt en 5 aangeboden maar niet kunnen matchen.

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 2022 zijn op deze manier 24 verdiencontracten van voorgaande jaren op naam van de cliënt gezet. In twee gevallen is het zelfstandig wonen helaas onvoldoende goed gelukt en zijn deze overeenkomsten beëindigd.

Urgent woningzoekenden

In het afgelopen jaar hebben we 57 woningzoekenden met urgentie gehuisvest. Daarvan hebben 14 huurders met urgentie een woning gekregen in verband met de renovatie en/of sloop van woningen in Heiloo, Alkmaar en Bergen. Daarnaast zijn 18 woningen verhuurd aan mensen met een huisvestingsindicatie en 24 aan mensen met een sociale en/of medische urgentie. Tot slot is er één woning verhuurd aan een urgent woningzoekende vanuit de Blijf Groep^[1].

^[1] Blijf Groep helpt mensen huiselijk geweld te stoppen door hulp op maat te bieden

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 4 maanden van 2020. In 2022 zijn 87 aanvragen voor doorstroomvoorrang ingediend waarvan 49 aanvragen zijn toegekend. Van de 49 toegekende aanvragen zijn 28 van Groot naar Klein (vGnK) en 21 van Klein naar Groot (vKnG).

We hebben via de SVNK 54 woningen aangeboden met het label doorstroomvoorrang vGnK. Daarvan zijn er 11 verhuurd aan woningzoekenden met doorstroomvoorrang. Er zijn 24 woningen aangeboden met de voorrang vKnG en daarvan zijn er 14 verhuurd aan gezinnen met doorstroomvoorrang.

Daarnaast kunnen huurders via woningruil naar een meer passende woning verhuizen. Het aantal huurders dat op deze manier een andere woning heeft gevonden, is gedaald ten opzichte van 2021: van 42 naar 29. We hebben het afgelopen jaar de regels iets aangescherpt waardoor meer aanvragen zijn afgewezen dan voorheen.

Vanaf dit jaar kunnen huurders elkaar vinden op de website ruilmijnwoning.nl. Dit is een platform waar huurders hun woning kunnen adverteren en zo een ruil tot stand kunnen brengen. Helaas heeft dit tot op heden nog niet voor een verhoogd aantal ruilen gezorgd.

Verhuur in de vrije sector

In de vrije sector zijn 23 woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens van 2022 opnieuw verhuurd. Sociale huurders uit regio Alkmaar hebben voorrang bij toewijzing van deze woningen. Van de 23 woningen zijn er 13 opnieuw verhuurd aan huurders die een sociale huurwoning hebben achtergelaten. Dit aantal is aanzienlijk hoger dan vorig jaar. Hoogstwaarschijnlijk heeft dit te maken met het feit dat de woningen op SVNK worden geadverteerd in plaats van op sociale media. Op deze manier weten huurders het aanbod beter te vinden.

Verhuur in het kader van de leegstandswet

Woningen die in nabije toekomst worden gesloopt, verhuren wij via leegstandsbeheerders. Deze tijdelijke verhueringen voldoen aan de kaders van de Leegstandswet. Zodra de termijn van 6 maanden voor de sloop of de ingreep ingaat wordt niet meer verhuurd op basis van de Leegstandswet maar geven wij de woningen in leegstandsbeheer (bruikleen) via de leegstandsbeheerders. In 2022 zijn de volgende woningen in leegstandsbeheer gegeven:

J.E. de Witstraat e.o., Uitgeest

Alle woningen zijn inmiddels gesloopt. Tot vlak voor de sloopdatum waren de woningen in bruikleen gegeven via de leegstandsbeheerder. Eén van de woningen is via de gemeente in gebruik gegeven aan gevluchte Oekraïners.

Ter Coulsterlaan, Heiloo

In dit complex worden alle bewoners uitgeplaatst. We hebben 10 woningen die zijn leeggekomen (opnieuw) tijdelijk verhuurd, voornamelijk aan jongeren uit de regio. Omdat inmiddels de formele sloopdatum is vastgesteld worden alle woningen die worden opgezegd in bruikleen gegeven via de leegstandsbeheerder. Aan het einde van 2022 waren dat 5

woningen. Eén van deze woningen is via de gemeente in gebruik gegeven aan gevluchte Oekraïners.

Poldermolen, Alkmaar

Sinds januari 2022 worden de woningen die vrijkomen in het complex Poldermolen in bruikleen gegeven via een leegstandsbeheerder. Inmiddels gaat dit om 9 woningen.

Smeerlaan, Schoorl

Sinds 2020 worden in Schoorl 2 woningen verhuurd via de Leegstandswet.

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 2022 verhuurden wij 423 woningen via 25 zorginstellingen.

In 2022 is één nieuwe intermediaire Raamovereenkomst gesloten met Stichting Leviaan. Deze instelling specialiseert zich in het zelfredzaam trainen van jongeren. Met deze Stichting is een huurcontract gesloten voor één woning waarin zij 3 jonge statushouders huisvesten, die via kamerbewoning zelfstandig gaan wonen.

1.5.4 Wonen en zorg

Kennemer Wonen heeft de ambitie om zich steviger te verankeren in het domein van wonen en zorg. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen behoort meer en meer tot één van onze kerntaken. In ons koersplan richten we ons expliciet op het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en kwetsbare huurders. Nieuwe woonvormen opzetten waarbij bewoners omzien naar elkaar en waar we laagdrempelige ontmoeting faciliteren, dragen daaraan bij.

In 2022 is in kaart gebracht welke wensen zorgpartijen hebben ten aanzien van huisvesting van hun huidige en toekomstige cliënten. Welke woonvorm is passend, welk type woningen en waar? We bezochten hiervoor diverse intramurale woonlocaties in Castricum, Bergen en in Alkmaar. We voerden meerdere gesprekken met grotere regionale ouderenzorgorganisaties (de Zorgcirkel, Viva, Eveen, en Magenta) en met de grotere zorgorganisaties die zich richten op mensen met een (verstandelijke) beperking (Esdege Reigersdaal, de Waerden en Philadelphia). Kennemer Wonen participeert in VONK (Vitaal Oud Noord-Kennemerland), het regionale platform voor het organiseren van het langer thuis blijven wonen van ouderen.

De zoektocht naar meer passende woonconcepten leidt zowel naar onze bestaande voorraad als naar nieuwbouwmogelijkheden. In enkele bestaande complexen doen zich op korte termijn kansen voor. In 2022 is gewerkt aan de intentieovereenkomst tussen 5 partijen voor Het Kloosterhof, een woonlocatie op de Mericilaan in Bergen. Daarnaast zijn de voorbereidingen getroffen om voor het appartementengebouw op de Biesboschstraat in Alkmaar een woonconcept met ontmoetingsruimte te realiseren, en een gemixt wonen project voor jongeren op de Poldermolen, ook in Alkmaar. Voor 4 nieuwbouwtweekkamerwoningen in Bergen (T&O terrein) zoekt Philadelphia bewoners die hun dagbesteding in het ondergelegen wijkcentrum van de gemeente Bergen hebben.



Foto: Het Kloosterhof in Bergen

Kennemer Wonen was in 2022 trekker van de evaluatie van de werkafspraken van het regionale *PACT: wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid*. Uit de evaluatie kwam naar voren dat het Transferpunt, waar cliënten en woningen gematcht worden, veel bekendheid geniet in de regio. En dat er (veel) meer aandacht en inzet moet komen op de werkafspraken die zich richten op de leefbaarheid. Deze werkafspraken leven niet onder de deelnemers van het PACT, wat in de wijken leidt tot onduidelijkheid als er sprake is van overlast. Daarnaast moet er gekeken worden naar andere huisvestingsmogelijkheden, omdat in de bestaande complexen minder draagkracht is.

Excursie

In september werd een zeer geslaagde excursie naar Amsterdam Noord georganiseerd, waarbij we alternatieve woonvormen en tijdelijke woningen met gemixte doelgroepen bezochten. In het woonproject van Philadelphia en woningcorporatie de Alliantie wonen reguliere huurders samen met mensen met een licht verstandelijke beperking. De 3 woongebouwen zijn zo ingericht, dat er in de verkeersruimten veel (laagdrempelige) ontmoeting plaatsvindt. Zo zijn de centrale wasmachines, postvakjes, dagbesteding en fietsenbergingen gezamenlijk in de centrale entree van het gebouw geplaatst. Bij het project van woningcorporaties Lieven de Key en Eigen Haard wonen jongeren samen met jonge statushouders in tijdelijke woningen. In beide projecten is nagedacht hoe je de groepen goed laat samenwonen, hoe je *community building* vorm geeft en hoe je omwonenden en andere buurgenoten betreft.

De deelnemers aan de excursie waren 5 nieuwe wethouders uit onze gemeenten, projectleiders van de gemeenten, beleidsambtenaren, huurdersvertegenwoordigers, leden van de Raad van Commissarissen en medewerkers van Kennemer Wonen.



Foto: Excursie Amsterdam-Noord

Duurzaam, met
oog voor de
toekomst





1.6 Duurzaam, met oog voor de toekomst

1.6.1 Investerings in duurzaamheid

Het belang van verduurzaming neemt toe. We zien het veranderende klimaat in de praktijk, maar zijn in 2022 natuurlijk ook geconfronteerd met extreem hoge energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In 2022 is vanuit onze duurzaamheidsvisie ons uitvoeringsprogramma duurzaamheid gestart waarbij door middel van een complexmatige aanpak tot 2025 zo'n 1.100 huurwoningen verduurzaamd worden. Met onze duurzaamheidsvisie werken we toe naar betaalbare woningen voor onze huurders en een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Onze duurzaamheidsinvesteringen lagen in 2022 lager dan de ambitie. Dit werd veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder een tekort aan personeel en materialen en een tekort aan netwerkcapaciteit bij Liander. Zo heeft ons project voor het aanbieden van zonnepanelen veel last gehad van een tekort aan vakbekwame installateurs. In totaal hebben we in 2022 € 9,7 miljoen geïnvesteerd in diverse duurzaamheidsmaatregelen waarbij naast complexmatige verduurzaming, ook onderhoud werd uitgevoerd aan de betreffende huurwoningen. Naast de complexmatige aanpak wordt er ook nog steeds bij individuele woningen verduurzaamd door het aanbrengen van zonnepanelen en het aanbrengen van isolatie op verzoek en bij mutatie. Ook zijn er diverse projecten gestart om woningen aardgasloos te maken.

In 2022 zijn de eerste 3 complexen uit het uitvoeringsprogramma verduurzaamd en gerenoveerd met een totale investering van € 7,2 miljoen. De woningen zijn zodanig geïsoleerd dat zij in de toekomst zonder aardgas op lage temperatuur verwarmd kunnen worden ('warmtetransitie gereed'). Hiermee verlagen we de CO2-uitstoot van onze woningen en dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders.

Kennedyboulevard, Egmond aan Zee

Dit complex was opgenomen in ons duurzaamheidsprogramma dat wij samen met collega-corporaties uitvoeren in de Noord Hollandse Duurzaamheid Coalitie (NHDC). Het complex bestaat uit twee identieke woonblokken met in totaal 58 appartementen. De gevels en de begane grondvloer van de woningen zijn geïsoleerd, net als de portieken. De gevelbeplating is vervangen en waar nodig is het glas vervangen door HR++ glas. Het dak was in 2017 al geïsoleerd. Er is CO2-gestuurde mechanische ventilatie aangebracht en de woningen die nog geen zonnepanelen hadden, zijn nu alsnog hiervan voorzien. Het energielabel is verbeterd van gemiddeld C naar een A en A+ label.

Naast de duurzaamheidsmaatregelen is ook de uitstraling van het complex verbeterd, zijn videofooninstallaties bij de entrees aangebracht en brandveiligheidsmaatregelen getroffen. Bewoners konden meebeslissen in de kleurstelling. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tussen april en augustus 2022.



Foto: Kennedy Boulevard, Egmond aan Zee

Duinstraat, Egmond aan Zee

Ook dit complex was opgenomen in ons duurzaamheidsprogramma dat wij samen met collega-corporaties uitvoeren in de Noord Hollandse Duurzaamheid Coalitie (NHDC). Het complex bestaat uit 5 woonblokken met in totaal 34 portiek etagewoningen. De gevels, het dak en de begane grondvloer van de woningen zijn geïsoleerd samen met de portieken. De gevelbeplating is vervangen en waar nodig is het glas vervangen door HR++ glas. Het energielabel is verbeterd van gemiddeld C naar een A en A+ label. Naast de duurzaamheidsmaatregelen zijn ook brandveiligheidsmaatregelen getroffen en videfooninstallaties geplaatst. Daarnaast zijn ook de postkasten vervangen en is de uitstraling van het complex verbeterd door een modernere kleurstelling waarbij bewoners konden kiezen uit twee varianten. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tussen augustus en december 2022.



Foto: Duinstraat, Egmond aan Zee

Hofstee, Heiloo

Dit complex is opgenomen in ons eigen duurzaamheidsprogramma. Het complex bestaat uit 4 blokken met eengezinswoningen met in totaal 18 vierkamerwoningen. De woningen zijn geïsoleerd en de bestaande beglazing is vervangen door HR++ beglazing. Daarnaast is CO2-gestuurde mechanische ventilatie aangebracht, zijn de woningen voorzien van 8 zonnepanelen en is de kierdichting verbeterd. Het energielabel is verbeterd van gemiddeld C naar een A en A+ label. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tussen oktober 2022 en februari 2023.



Foto: Hofstee, Heiloo

Wij hadden gehoopt in 2022 het programma 'elektrisch koken op verzoek' uit te kunnen rollen. Dit is helaas niet gelukt vanwege capaciteitstekort en is doorgeschoven naar 2023. Huurders kunnen vanuit dit programma een aanvraag indienen om kosteloos de kookgas-aansluiting uit de huurwoning te laten verwijderen en een elektrische kookaansluiting te realiseren. De kookplaat zelf dient uit eigen middelen aangeschaft te worden.

Isolatie op verzoek en tijdens mutatie

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.

Ook bij mutatie voeren we waar nodig isolatiewerkzaamheden uit als de woning niet in het uitvoerprogramma duurzaamheid is opgenomen. In 2022 hebben we onderstaande isolatiemaatregelen gerealiseerd voor een investering van in totaal € 760.000.

Duurzaamheid

Omschrijving	m2	Aantal woningen
Bodemisolatie	2.040	51
Gevelisolatie	450	18
Dakisolatie	2.450	49
Glasisolatie	480	48
Totaal	5.420	98*

* Het komt voor dat er meerdere verbeteringen per woning worden aangebracht. Daarom wijkt het totaal aantal woningen af van de som van de verbeteringen per woning.

Zonnepanelen en batterijopslag

Doordat wij al in 2016 zijn gestart met het plaatsen van zonnepanelen bij onze eengezinswoningen en op onze appartementengebouwen, is maar liefst 87% van onze woningen inmiddels voorzien van zonnepanelen. In 2022 hebben we nog eens 1.268 zonnepanelen geplaatst op de daken van 245 huurwoningen. Voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we geen huurverhoging of vergoeding. Bij de appartementengebouwen waar niet genoeg zonnepanelen op geplaatst kunnen worden om alle appartementen individueel aan te sluiten, is gekozen om de zonnepanelen op de algemene voorzieningenmeter (CVZ) aan te sluiten. Bewoners profiteren hierdoor via lagere servicekosten van deze investering. Ook zijn er in 2022 bij 4 appartementengebouwen batterijen geplaatst waarmee de door zonnepanelen overdag opgewekte energie opgeslagen kan worden om op een later moment te gebruiken. In 2022 hebben we in totaal bijna € 1,3 miljoen geïnvesteerd in de aanleg van zonnepanelen en € 200.000 in innovaties zoals batterijopslag. Onderstaande aantallen zonnepanelen zijn gerealiseerd in 2022.

Zonnepanelen

	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal wattPiek
Laagbouw	126	728	265.720
Hoogbouw individueel	118	524	19.126
Hoogbouw cvz	1	16	5.840
Totaal	245	1.268	290.686

Warmtenet

In 2022 is een start gemaakt met het aansluiten van 280 portiekwoningen op het warmtenet van de HVC. De werkzaamheden worden in 2023 afgerond. Na de ingreep zijn de woningen uit de rivierenbuurt in Oudorp volledig aardgasloos. Verwarming vindt na de ingreep plaats door het warmtenet van de HVC en er wordt elektrisch gekookt. Bij 444 galerijwoningen in dezelfde rivierenbuurt wilden wij in 2022 de omzetting van koken op gas naar elektrisch koken

realiseren. Deze woningen worden al verwarmd via het HVC warmtenet. Door capaciteitstekort bij netbeheerder Liander is dit helaas niet gelukt. De definitieve uitvoering staat nu gepland voor 2023. In 2022 is er € 213.000 uitgegeven aan deze twee lopende projecten.

Effecten duurzaamheidsinvesteringen

De duurzaamheidsinvesteringen hebben als doel om een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 te hebben, maar ook om de energiezuinigheid van onze huurwoningen te verbeteren en daardoor de betaalbaarheid voor onze huurders te vergroten. Per 31 december 2022 heeft onze woningvoorraad gemiddeld een energielabel A en een gemiddelde netto warmtevraag van 109 kWh/m². In 2022 is de nieuwe zogeheten Standaard (de maximale netto warmtevraag van een woning) bepaald door het ministerie van BZK. Met de nieuwe Standaard wordt de netto warmtevraag van woningen (in kWh per m² per jaar) op een maximum gesteld. Een woning die wordt gerenoveerd naar het niveau van de Standaard zal minder CO₂ uitstoten. De gemiddelde afstand tot de standaard is 40,1 kWh/m². Daarmee loopt Kennemer Wonen voor op het gemiddelde in Nederland. Tegelijkertijd laat het ook goed zien dat wij nog veel stappen moeten zetten voordat wij onze woningvoorraad CO₂-neutraal mogen noemen. Uitvoering van ons duurzaamheidsprogramma 2020-2025 leidt tot verdere daling van de netto warmtevraag en (nagenoeg) 100% groene energie labels (energielabel B of hoger).

1.6.2 Planmatig onderhoud

Jaarlijks laten wij noodzakelijk planmatig onderhoud aan een deel van ons woningbezit uitvoeren. In 2022 hebben wij hieraan € 9,6 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 1/6^e 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.

Ondanks de nasleep van de coronamaatregelen, de problematiek rond flinke inflatie, significante stijgingen van materiaalprijzen en de problemen met productleveringen, is een groot deel van de voorgenomen projecten in 2022 gewoon uitgevoerd.

Op basis van de prestatieafspraken is naast regulier planmatig onderhoud ook ingezet op het vergroten van het aantal nultredenwoningen. Onder invloed van eerdergenoemde problematiek maar ook onverwacht lange voorbereidingstrajecten zijn we er niet in geslaagd om hierin projecten op te leveren. De verwachting is dat dit in 2023 wel wordt gerealiseerd.

1.6.3 Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

In 2022 zijn 11.861 meldingen gedaan voor een reparatieverzoek. In totaal hebben we € 3,23 miljoen uitgegeven aan reparatieonderhoud. We zien dat in 2022 bij het reparatieonderhoud de klanttevredenheid is toegenomen. In 2022 waardeerden onze huurders het gehele reparatieproces met een 8,2.

Mutatieonderhoud

In 2022 is € 2,66 miljoen besteed aan mutatiewerkzaamheden plus € 1,40 miljoen aan badkamer-, toilet- of keukenrenovaties bij mutatie. In 2022 hebben wij bij 510 woningen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. In 2022 waardeerden onze huurders het proces rondom vertrekken en betrekken van de nieuwe woning beide gemiddeld met een 8,2.

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 waarden deze service in 2022 met een 7,7. In 2022 zijn op verzoek 128 badkamers, 143 keukens en 109 toiletruimtes vernieuwd. Hieraan is € 2,1 miljoen besteed.

1.6.4 VvE's

We hebben 680 eenheden in bezit, verdeeld over 40 VvE's. De wijkconsulenten vertegenwoordigen Kennemer Wonen hierin. Het jaar 2022 was net als 2021 een bijzonder jaar omdat er nauwelijks fysiek is vergaderd. Stemmingen verliepen met stembriefjes of in online vergaderingen. De wijkconsulenten zorgen voor de informatievoorziening aan huurders, zoals informatie over onderhoudsbesluiten. De onderhoudsreserves zijn praktisch in alle VvE's goed op orde. Daar waar de reserves niet op orde zijn, voeren we gesprekken.

Thuis in de wijk





1.7 Thuis in de wijk

1.7.1 Schone, veilige wijken

Prettig wonen in schone en veilige wijken, dat is waar wij dagelijks met veel enthousiasme inspanning op leveren. De voortgang hierop monitoren we door middel van het actualiseren van onze complexanalyse. Dit is ook in 2022 gebeurd. We leveren extra inspanning op de complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. Op complexniveau doen we dat door middel van huurdersparticipatie. Op individueel niveau doen we dit veelal met onze partners in de vorm van casuïstiekoverleg. Tijdens deze overleggen bepalen wij wie welke inspanning levert om de situatie rondom de huurder te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in onderstaand resultaat:

Update complexanalyse			
	2022	2021	2020
Groene complexen	319	300	267
Gele complexen	134	149	175
Rode complexen	10	12	19

Ook hebben we verder gekeken dan de complexanalyse; we hebben kennisgemaakt met de Veerkrachtkaarten die ontwikkeld zijn door Aedes. Deze Veerkrachtkaarten hebben we vergeleken met de uitkomsten van onze complexanalyse en op basis hiervan hebben we een hypothese gevormd die we in 2023 verder gaan bespreken met de verschillende gemeenten. Het uitgangspunt is om maatschappelijke vraagstukken gezamenlijk op te pakken. Het houden van een gezamenlijke wijkshow kan hierbij helpen. In 2022 zijn we hiermee gestart in de gemeente Bergen.

We zien het belang van een goede relatie met netwerkpartners. Met sommige instanties is de communicatie en samenwerking al heel goed te noemen. Met andere organisaties kunnen we hierin stappen maken. Ook in 2023 hebben we weer oog voor onze netwerkpartners en besteden we tijd om deze relaties (nog) beter te maken.

Waardering leefbaarheid

Onze huurders waarderen de leefbaarheid gemiddeld met een 7.7. Het cijfer is op zich mooi en twee tienden hoger dan ons streefcijfer, maar gezien de beperkte vraagstelling en het lage aantal respondenten is het lastig hieruit een conclusie te trekken. In 2022 hebben wij - samen met het KWH (Kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties) - een uitgebreid woonbelevingsonderzoek voorbereid, dat in het eerste kwartaal 2023 wordt uitgezet onder al onze huurders. Dit onderzoek zal een veel betrouwbaarder beeld geven van de waardering

van onze huurders. Het is de bedoeling om dit onderzoek eens per 2 jaar te herhalen. Dit geeft ons tijd om aandachtspunten op te pakken.

1.7.2 Woonfraude

Er is in 2022 veel aandacht besteed aan het bestrijden van woonfraude. Zo waren er 79 afgeronde onderzoeken die hebben geresulteerd in 17 huuropzeggingen. Een mooi resultaat en nodig ook, want er zijn veel woningzoekenden die wachten op een woning. Ook in 2023 gaan we hier weer (extra) aandacht aan besteden door onder andere een communicatie-campagne en het fysiek aanwezig zijn in de wijk om eventuele onregelmatigheden te signaleren. Daarnaast werken we aan een woonfraudeconvenant met de BUCH-gemeenten. Dit biedt de mogelijkheid om hierin gezamenlijk op te trekken en gegevens te delen. De verwachting is dat het convenant in de eerste helft van 2023 wordt afgerond.

1.7.3 Zichtbaarheid in de wijk

De volgende gebiedsacties zijn in 2022 uitgevoerd:

Alkmaar

In Alkmaar lag de focus met name op de complexen in Oudorp. Uit de complexanalyse bleek dat in de Rivierenbuurt het gevoel van fysieke veiligheid onder druk stond en dat er veel vervuiling, die veroorzaakt werd door bewoners en omwonenden, werd gemeld. We hebben in het najaar van 2021 een extra wijkbeheerder aangesteld die zich uitsluitend bezighoudt met de complexen in de Rivierenbuurt. Zo zijn er in een paar complexen camera's geplaatst. Dit heeft gezorgd voor minder overlastmeldingen in deze complexen. In 2023 gaan we ook in de overige complexen die dezelfde problematiek hebben camera's plaatsen. Ook op het gebied van participatie hebben we veel inspanning geleverd in de Rivierenbuurt. Zo zijn er samen met huurders fotopanelen geplaatst op de verschillende verdiepingvloeren. Onder begeleiding van de wijkconsulent is er een zeer actieve evenementencommissie opgericht in de Geulstraat die al verschillende activiteiten heeft georganiseerd. Er werd een buurtbarbecue georganiseerd waarbij huurders elkaar hebben leren kennen of leuk hebben bijgepraat. Er zijn portiekgesprekken gevoerd en er heeft een heel succesvolle Burendag plaatsgevonden. Het doel van deze activiteiten is het leren kennen van huurders, huurders met elkaar in contact brengen en inzicht krijgen in eventuele vraagstukken.



Foto: Buurtbarbecue Rivierenbuurt

Bergen

In Bergen is veel aandacht geweest voor het complex aan de Heerenweg. Uit de complexanalyse bleek dat hier veel leefbaarheidsproblematiek speelde. Dit complex scoorde dan ook rood. We hebben hier onder andere gezamenlijk bergingen leeggehaald, extra verlichting geplaatst in algemene ruimtes en het parkeerterrein opnieuw ingericht ten behoeve van de verkeersveiligheid. Daarnaast is er extra inspanning geleverd op het groenonderhoud rondom dit complex. Het resultaat mag er zijn! Het complex scoort nu groen in de complexanalyse.

Ook de Nesdijk scoorde in 2021 rood in de complexanalyse en ook hier hebben de wijkbeheerder en wijkconsulent veel inspanning geleverd. Zo waren zij veel zichtbaarder aanwezig in dit complex en is er samen met netwerkpartners (o.a. politie en het Sociaal Team van gemeente) inspanning geleverd op frequente overlastveroorzakers. Het resultaat is dat over 3 van deze veroorzakers niet of nauwelijks meer wordt gemeld. Daarnaast geven de bewoners aan dat de sfeer in het complex aangenamer is geworden. Voor 2023 staan er in dit complex een aantal onderhoudswerkzaamheden gepland zoals het reinigen van de gevels, schilderen van trappenhuisen en het plaatsten van een extra gezamenlijke fietsenberging. Deze werkzaamheden zijn in samenspraak met de bewonerscommissie bepaald. De verwachting is dat de resultaten van deze inspanningen in 2023 zichtbaar worden in de complexanalyse.

Ook zijn we in Bergen gestart met het houden van een 'wijkschouw'. Samen met de gemeente, bewonerscommissie, buurtgenoten en medewerkers van Kennemer Wonen hebben we de buurt 'geschouwd'. Hieruit kwamen veelal zaken die betrekking hadden op het groen in de buurt. De gemeente Bergen heeft al deze zaken goed opgepakt.

Ook in de Hanswijk en Plevierenlaan zijn portiekgesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken hebben we de huurders leren kennen en hebben we kleine onderhoudsacties met elkaar geformuleerd en uitgevoerd. Denk hierbij aan het opknappen van een gezamenlijke tuin en de aanpak van groenonderhoud rondom de complexen.

Met name in de Egmondten hebben we op casusniveau mooie resultaten geboekt. Samen met zorgpartners hebben we ervoor gezorgd dat sommige huurders weer prettig en met een beetje hulp zelfstandig kunnen wonen.

Castricum

In Castricum zijn geen complexen die rood scoren in de complexanalyse. In de Poelven is er aandacht geweest voor het opknappen en onderhouden van tuinen. Het resultaat is een netter straatbeeld. 'Buurtbakkie' (georganiseerd door de stichting Welzijn) werd in 2022 ingezet op de Professor Winklerlaan en aan de Professor Scheerlaan. Bewoners konden bij deze mobiele ontmoetingsplek het gesprek met ons, maar ook met elkaar aangaan. Het doel was het "goede gesprek" en inventariseren of er verbeterpunten en/of specifieke (zorg) wensen zijn. De uitkomst was dat de mensen over het algemeen tevreden zijn. Wat wel opvalt in Castricum is een toename van aanvragen bij Buurtbemiddeling. In Q3 waren er al 10% meer aanvragen dan begroot (55). In 2023 gaan we samen met Buurtbemiddeling kijken of we door middel van participatieprojecten (door bijvoorbeeld portiekgesprekken) mensen met elkaar kunnen verbinden.



Foto: Opknappen tuinen Poelven

Heiloo

In Heiloo was veel aandacht voor participatie met huurders en samenwerking met netwerkpartners. Zo hielden we portiekgesprekken aan de Gouwe Boom, Vinkebaan en Nic. Beetsweg, Termijen en Mariënstein. Daarnaast is er aan de Kwekerij een "groenactie" geweest, waarbij we éénjarige bloeiërs uitdeelden en er een ware competitie werd gestart onder bewoners wie de mooiste plant kon kweken. Met name aan de Gouwe Boom is veel winst behaald in de relatie met bewoners. In 2021 speelde daar een stevige overlastzaak die uiteindelijk heeft geresulteerd in een ontruiming begin 2022.



Foto: Portiekgesprekken

De wijkbeheerder heeft veel inzet gepleegd op schoonmaak en de uitvoering hiervan. Dit heeft geresulteerd in een financiële verrekening ten gunste van Kennemer Wonen. Daarnaast zijn er nieuwe/ verscherpte afspraken gemaakt rondom de kwaliteit van schoonmaak. In 2023 hebben we hierop extra controle ingepland.

Wat ook hier opvalt zijn de extra aanmeldingen bij Buurtbemiddeling, we hebben in samenspraak met de gemeente voor het laatste kwartaal 10% extra capaciteit ingekocht. We willen namelijk dat Buurtbemiddeling snel en adequaat kan handelen bij conflicten tussen burens.

Uitgeest

In Uitgeest hebben we successen behaald in de aanpak van overlast. Van de 10 langdurige dossiers zijn er 5 gesloten. Dit gebeurde vaak in samenwerking met netwerkpartners zoals de politie, zorgpartijen en de gemeente, omdat er vaak andersoortige problematiek aan de orde is bij overlastveroorzakers. Voor de overige 5 dossiers geldt dat we samen met onze partners een vinger aan de pols houden door regelmatig in contact te treden met de bewoner.

Naast de aanpak van overlast is er veel inzet geweest op woonfraude, en niet zonder resultaat. Er zijn alleen al in Uitgeest 26 adressen onderzocht en dit heeft geresulteerd in 7 huuropzeggingen en een getekende gedragsaanwijzing.

Het complex aan de Tuin, Pollen, Penningkruid en Watermunt scoort rood in de complexanalyse. Er waren een paar kleine onderhoudswerkzaamheden, zoals het plaatsen van glas en bestikking in de trappenhuizen. Het lastige aan dit complex is dat het heel verspreid ligt in de wijk en dat er veelzijdige en soms complexe maatschappelijke vraagstukken liggen. Daarom gaan we hierop samen actie ondernemen met onze netwerkpartners. In 2023 starten we hier met een wijkshow, als onderdeel van de gemaakte prestatieafspraken.

Samenvattend zien de cijfers over buurtbemiddeling er als volgt uit:

Buurtbemiddeling

Gemeente	Totaal meldingen	aantal Gebruikte ruimte in %
Alkmaar	13	N.v.t. *
Bergen	50	91
Uitgeest	20	83
Castricum	57	114
Heiloo	40	100

* voor Alkmaar geldt een gezamenlijke inkoop met vijf andere verhuurders

Goed organiseren



1.8 Goed organiseren

1.8.1 Organisatie

Bij Kennemer Wonen vinden we het belangrijk dat collega's fijn kunnen werken. We organiseren het werk goed. Een goed georganiseerd proces leidt tot klanttevredenheid én lagere kosten. In 2022 zijn belangrijke stappen gezet in onze organisatieontwikkeling. We noemen een aantal opvallende zaken.

We geloven erin dat eenieder met hoofd en hart verbonden moet zijn om zijn of haar werk voor onze huidige en toekomstige bewoners goed te doen. Hierover zijn we naast de reguliere contacten op 3 formele momenten in het jaar in gesprek.

We investeren veel in contact, leren en ontwikkelen. Zo heeft de nieuwe teammanager Sociaal Beheer dit jaar mooie nieuwe doorstroomfuncties en stageplaatsen voor eigen medewerkers gecreëerd. En zijn taken voor projecten belegd in een specifieke functie. We hebben een teammanager Vastgoedkwaliteit aangetrokken, waardoor alle medewerkers binnen de afdeling Vastgoed de juiste aandacht krijgen om zich verder te ontwikkelen. Om ons goed voor te bereiden op de toekomst is samen met een externe partij een plan gemaakt om onze I&A-organisatie anders in te richten. De medewerkers in dit team zijn vanaf de start meegenomen in deze ontwikkelingen die ook meteen kansen bieden voor hun eigen ontwikkeling. In het kader van doorleven van de nieuwe kernwaarden (klantgedreven, ondernemend, betrokken) zijn door HRM kernwaardensessies georganiseerd. Bijeenkomsten met collega's vanuit verschillende afdelingen. Superleuk en inspirerend om zo met elkaar hierover in gesprek te zijn! En goed voor de integraliteit. Ook hebben we met elkaar een reeks digitale trainingen gevolgd om onze basis digitale vaardigheden te verbeteren. Daarbij zijn we ook overgegaan naar de Cloud. 5 december gingen we live. Met zowel de nieuwste release van ons primaire systeem als de overgang naar de Cloud. Een spannende dag, die dankzij alle voorbereiding goed is verlopen. Naast de digitale opleiding hebben ook ruim 50 collega's deelgenomen aan de kennistraining over de Woningwet. Hierbij hebben wij collega's van de woningcorporaties Woonwaard en Langedijk ook uitgenodigd. Naast kennisdeling versterken wij daarmee ook ons netwerk.

Trots zijn we op het feit dat veel collega's (8) dit jaar intern een nieuwe baan hebben gevonden. Ook op het feit dat het ons nog steeds lukt onze vacatures (in 2022: 18) te vervullen. Het ziekteverzuim is laag. (1,3% excl. langdurig verzuim met een verzuimfrequentie van 0,89 en 3,24% incl. langdurig verzuim met een verzuimfrequentie van 0,99). Mooi om te zien dat stagiaires (4) bij ons een goede stageplaats vinden. En het leuk vinden om bij te dragen. Zo zijn we in 2022 begonnen met Jong Kennemer Wonen. Jonge mensen betrekken bij vraagstukken buiten hun eigen gezichtsveld. We hopen dat ze hier in 2023 op creatieve of innovatieve wijze aan gaan bijdragen. Er is een voorzichtige start gemaakt met het benaderen van scholen om studenten al vroeg kennis te laten maken met Kennemer Wonen in de vorm van een sollicitatietraining. Ook is er aandacht voor maatschappelijke stages. Het team HRM wordt sinds medio 2022 aangestuurd door de directeur-bestuurder en betrokken bij managementoverleggen, waardoor de positie van HRM is versterkt.

Echt fijn dat we na onze alternatieve nieuwjaarsbijeenkomst (dit jaar dauwtrappen met ontbijt) wegens Corona, in maart dit jaar, elkaar weer live konden ontmoeten. De behoefte daaraan is toch groot. Werken en ontmoeten op kantoor gaan nu hand in hand met thuiswerken. Veel collega's vinden deze combinatie plezierig. We zijn ook trots op de regeling Hybride werken, waardoor het voor iedereen mogelijk is om ergonomisch thuis te werken. We zien een geweldige opkomst bij de bijpraatlunches en bijvoorbeeld de leuke kerstbijeenkomst. Ook bij de activiteiten van de personeelsvereniging. Passend bij de koers en ambitie is de formatie fors uitgebreid. We zijn 2022 gestart met circa 76 Fte in loondienst, en geëindigd met bijna 86 Fte. Daarnaast hebben we gemiddeld ruim 13 Fte aan personeel ingehuurd.

De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn herzien in 2022 en naast het plezierige werkklimaat bij Kennemer Wonen, dragen deze mooie voorwaarden bij aan ons aantrekkelijk werkgeverschap.

In 2022 is gestart met het scrummen van het klantproces. De resultaten van het klantpanelonderzoek naar klantcontact (eind 2022) laten zien dat bewoners tevreden zijn. Ook dat onze dienstverlening nog beter kan. Mooi om daar in 2023 weer met elkaar aan te werken.

Gedurende het jaar is er frequent goed overleg geweest met de Ondernemingsraad. In 2022 hebben OR-verkiezingen voor 3 posities plaatsgevonden. Eén daarvan was de rol van voorzitter. Met 3 nieuwe leden en een andere onderverdeling van de zittende leden hebben we een transparante, constructieve, kritische en open samenwerking. De instemmingsverzoeken van het afgelopen jaar betroffen de regeling Hybride werken, internet gedragscode, arbo-beleidsplan, ruilen van feestdagen, formulier HRM-gesprekscyclus, generatiepact en secundaire arbeidsvoorwaarden. Ook wordt er veel aandacht besteed aan organisatieontwikkeling, zoals de actualisatie van functieprofielen en de veranderingen binnen I&A. Daarnaast hebben we in overleg met onze Ondernemingsraad een nieuw HRM-dashboard opgesteld.

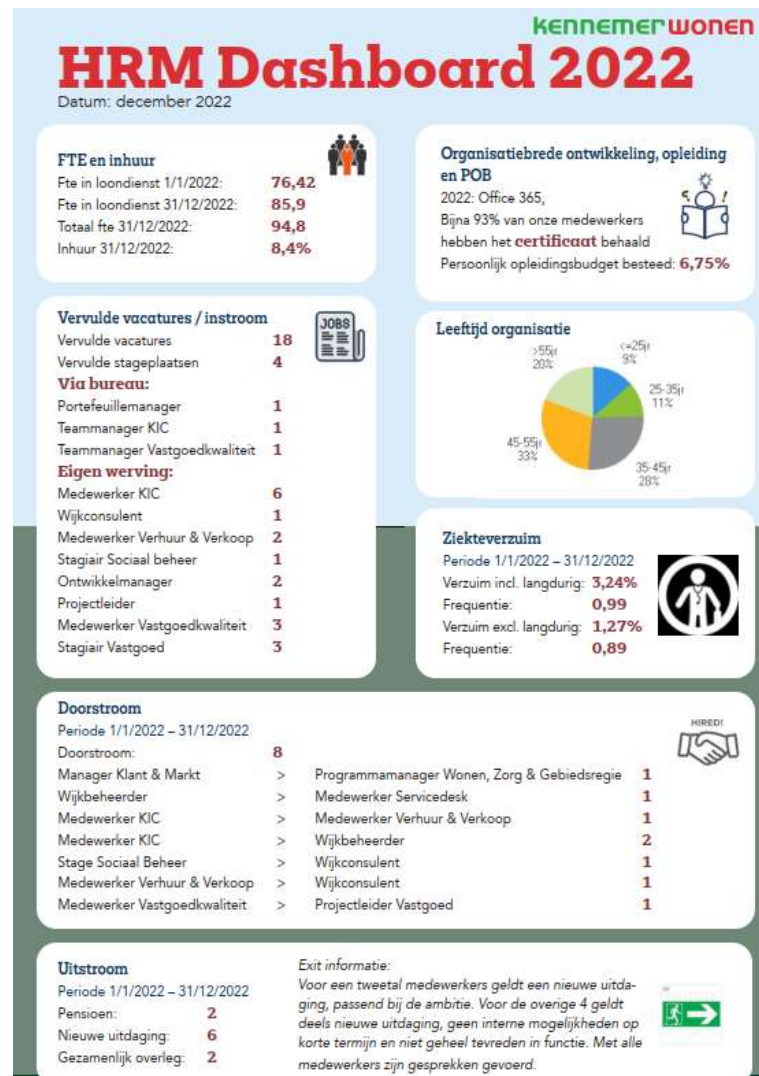


Foto: HRM Dashboard

Opgave vraagt om ondernemerschap en innovatie

Onze opgave om te voldoen aan voldoende, betaalbare en duurzame woningen in leefbare wijken is omvangrijk en complex. Omvangrijk in aantallen nieuw te bouwen en te verduurzamen woningen en complex doordat een steeds grotere groep huurders financiële en/of maatschappelijke ondersteuning nodig heeft. Wij zijn ons bewust dat Kennemer Wonen deze opgave niet alleen kan realiseren en zoeken dan ook nadrukkelijk de samenwerking op met onze partners. Daarnaast zien wij in dat een andere manier van werken en organiseren bij kan dragen aan de te realiseren opgave.

De hiervoor gevraagde creativiteit of innovatie ontstaat echter niet vanzelf. Dat begint met een uitnodigend klimaat voor medewerkers en met de introductie van ondernemerschap als kernwaarde, waarbij medewerkers wordt gevraagd om initiatief te nemen en lef te tonen. Om succes te boeken is innovatie niet per definitie 'nieuw in de markt', nieuw voor Kennemer Wonen kan ons ook vooruit helpen.



Foto: Kernwaardensessie met medewerkers

In de praktijk zetten we daarin onze eerste stappen door:

- Andere woonconcepten te verkennen en toe te passen;
- Het scrummen van ons proces klantcontact;
- Deel te nemen aan een regionaal initiatief voor circulair bouwen;
- Bij nieuwbouw naast traditionele bouw ook de mogelijkheden te verkennen van prefab, systeembouw en tijdelijke woningen;
- Aannemers te vragen naar 'hoe het kan' in plaats van 'hoe wij het willen';
- Te verkennen hoe wij senioren kunnen verleiden om te verhuizen naar een beter passende woning.
- Het scrummen van ons proces dagelijks onderhoud waardoor we onder andere de uitvraag van de klantwaardering hebben geautomatiseerd en versneld;
- Het koppelen van bestanden met onze aannemers zodat het proces van opdracht verstrekken, gereedmelden en betalen vergaand is geautomatiseerd;
- Het opleveren van een nieuwe en eigentijdse datawarehouseoplossing voor het ontsluiten van onze belangrijkste data;
- De introductie van de moderne werkplek voor onze medewerkers waarbij alle applicaties vanuit de (private) Cloud beschikbaar zijn.

1.8.2 Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties

In 2022 heeft de Centrale Huurderskoepel zich in een informatiebrief voorgesteld aan alle huurders van Kennemer Wonen. Ook de rol en de positie van de lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies werden hierin toegelicht. Belangrijk onderdeel van deze informatiebrief was een wervingsactie om nieuwe bestuursleden aan te trekken voor de lokale

huurdersorganisaties en overige huurders die zich willen inzetten voor hun medehuurders. De wervingsactie was succesvol en diverse betrokken huurders zijn aangehaakt bij de Centrale Huurderskoepel en/of de lokale huurdersorganisaties. In 2023 zal deze groep huurders zich verder oriënteren op de activiteiten en mogelijke rollen van een huurdersvertegenwoordiger en onderzoeken welke rol het beste past en de voorkeur heeft.

De Huurderskoepel werkt daarnaast samen met de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) van de overige SVNK-corporaties, de Huurderskoepel Regio Alkmaar. De focus binnen deze samenwerking ligt op het delen van kennis en ervaring, nu binnen iedere corporatie vergelijkbare thema's actueel zijn. Denk aan 'Wonen en Zorg', 'Betaalbaarheid en Beschikbaarheid' en/of 'Duurzaamheid'. Het thema dat in 2022 centraal stond in dit gezamenlijk overleg was 'Woonruimteverdeling'. Om de leden van de huurdersorganisaties nader te informeren organiseerden de SVNK-corporaties een informatiebijeenkomst rond dit thema.



Logo Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen (CHKW)

Periodieke overleggen

Kennemer Wonen overlegt periodiek met de Huurderskoepel. In 2022 zijn 4 officiële periodieke overleggen gevoerd. We spraken onder meer over de onderhoudsplannen, de begroting, het reparatieonderhoud, het klachtenmanagement, het jaarverslag en de jaarrekening en de woonruimteverdeling. Ook werden de resultaten van de benchmark 2021/2022 besproken. Dit is een onderzoek waarin de resultaten van corporaties in Nederland onderling worden vergeleken. Bijvoorbeeld ten aanzien van de tevredenheid van huurders over de afhandeling van reparatieverzoeken of de ervaring van nieuwe huurders bij het betrekken van de woning. De Huurderskoepel heeft advies uitgebracht over de jaarlijkse huuraanpassing, het EPV-beleid (Energieprestatievergoeding), het Koersplan 2030 en de herijkte portefeuillestrategie.

Themabijeenkomst

Naast de 4 officiële periodieke overleggen met de Centrale Huurderskoepel heeft Kennemer Wonen een themabijeenkomst georganiseerd voor de bestuursleden van de Centrale Huurderskoepel en de lokale huurdersorganisaties. Hierbij stond de ontwikkeling van het Koersplan 2030 centraal en werd deze met de huurdersvertegenwoordigers doorgenomen.



Foto: Bijeenkomst Centrale Huurderskoepel

Gerda Kuyper-Bruschke, voorzitter Centrale Huurderskoepel:

“Als huurdersorganisaties hebben wij over de uitdagingen voor de komende jaren gesproken en met belangstelling het definitieve Koersplan 2030 doorgenomen. Het is goed om een actuele toekomstvisie op papier te hebben, die er goed doortimmerd uitziet om maar in bouwtermen te spreken. Wensen van de huurdersorganisaties zien wij er goed in terug en uiteraard volgen we de uitwerking met veel interesse.”

1.8.3 Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Kennemer Wonen vindt het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij hun woon- en leefomgeving. Daarvoor 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, leefbaarheidsvragen en de schoonmaak.

Bewonersparticipatie 2022

	Aantal
Bewonerscommissies	17
Klankbordgroepen	2
Verenigingen	10

Bewonerscommissiedag

In het najaar werd voor het eerst een ‘Bewonerscommissiedag’ georganiseerd. Bewonerscommissieleden en bestuursleden van huurdersorganisaties ontmoetten elkaar op deze dag en deelden hun kennis en ervaring. Aan de hand van stellingen, gerelateerd aan leefbaarheid en prettig samenleven, ging men met elkaar in gesprek. Met als doel om hiervan te leren en samen te zorgen dat onze huurders prettig (blijven) wonen in hun woning en de buurt. Ook werden de bewonerscommissies en huurdersorganisaties in het zonnetje gezet als

dank voor hun betrokkenheid en inspanningen die zij leveren voor onze huurders. Deze waardevolle middag krijgt zeker een vervolg.



Foto: Bewonerscommissiedag

Jacqueline Los, bestuurslid Centrale Huurderskoepel:

“Deze dag voorziet duidelijk in een behoefte van bewonerscommissieleden om elkaar te ontmoeten en kennis te delen, gezien de positieve reacties. Ook voor de huurdersorganisaties was het waardevol hierbij aanwezig te zijn. Samen weet je meer dan alleen en naast een nuttige middag was het een gezellig samenzijn. Daarbij was het een goed moment voor de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties zich voor te stellen en hun rol en activiteiten aan de bewonerscommissieleden toe te lichten.”

1.8.4 Klantenpanel

Kennemer Wonen beschikt over een online klantenpanel waar ruim 400 huurders lid van zijn. Het klantenpanel is dit jaar bevraagd over de volgende onderwerpen:

- Planmatig onderhoud;
- Contact met Kennemer Wonen.

Voor het eerste kwartaal stond het onderzoek ‘**Planmatig onderhoud**’ ingepland, waarbij we de panelleden vragen voorlegden over het proces planmatig onderhoud en hoe wij dit kunnen verbeteren. Planmatig onderhoud is onder meer schilderwerk, panelen reinigen, dakgoten of voegwerk vervangen, verwarmingsketels vervangen of onderhoud aan installaties. De huurder vindt het vooral belangrijk om tijdig geïnformeerd te worden over wanneer het onderhoud uitgevoerd gaat worden en welk onderhoud het betreft. Wie het onderhoud gaat uitvoeren vinden de huurders minder van belang. Wel vinden de huurders het belangrijk om betrokken te worden bij de oplevering van het werk aan de woning. Maar liefst driekwart van de respondenten geeft dit aan. Ruim de helft van de deelnemers aan het onderzoek (60%) geeft aan de huidige onderhoudsfrequentie voldoende te vinden. Verder zijn er een aantal tips uit het onderzoek naar voren gekomen, bijvoorbeeld om meer aandacht te geven aan (tijdige)

communicatie rond afspraken en voldoende toezicht te hebben en houden op de kwaliteit van het werk en de voortgang van de planning. De resultaten van het onderzoek helpen ons om het proces planmatig onderhoud te actualiseren en optimaliseren.

In het laatste kwartaal werd het klantenpanel bevestigd over 'Contact met Kennemer Wonen'. Huurders kunnen op veel verschillende manieren in contact komen met Kennemer Wonen om allerlei zaken te regelen. Om na te gaan wat huurders belangrijk vinden in het contact en of de huidige bereikbaarheid aansluit op de wensen werd het panel een vragenlijst voorgelegd. Op dit moment worden de resultaten van het onderzoek geanalyseerd. In het eerste kwartaal van 2023 is meer bekend over de uitkomsten van dit onderzoek.

1.8.5 Belanghebbendenmanagement

De relatie met onze belanghebbenden is belangrijk. In 2022 hebben we meer aandacht geschonken aan onze belanghebbenden. Dit hebben wij gedaan in gesprekken met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen om input op te halen voor ons nieuwe koersplan en onze plannen met hen te bespreken. Daarnaast zijn wij in alle lagen van de organisatie in contact met onze omgeving. Wij zijn begonnen om dit planmatiger te doen en zo de contacten warm te houden. Daarnaast hebben wij onze lijst geactualiseerd.

De weel van de belanghebbenden

In het najaar hebben wij een belanghebbendenweek gehouden waarin wij extra aandacht hadden voor onze belanghebbenden en activiteiten organiseerden.

We hebben een werkbezoek georganiseerd naar Amsterdam-Noord om een aantal woonprojecten te bezoeken waar verschillende doelgroepen samenleven. Bij het werkbezoek waren verschillende wethouders en beleidsambtenaren, leden van de huurderskoepel, leden van de Raad van Commissarissen en diverse collega's aanwezig. Hier werd een mooie basis gelegd voor een betere samenwerking.

Tijdens raadsinformatieavonden en rondetafelgesprekken hebben wij alle gemeenteraden geïnformeerd over wat Kennemer Wonen doet en welke thema's en ontwikkelingen er spelen op de woningmarkt en hoe gemeenten en Kennemer Wonen elkaar nodig hebben om de opgave waarvoor wij staan te realiseren.

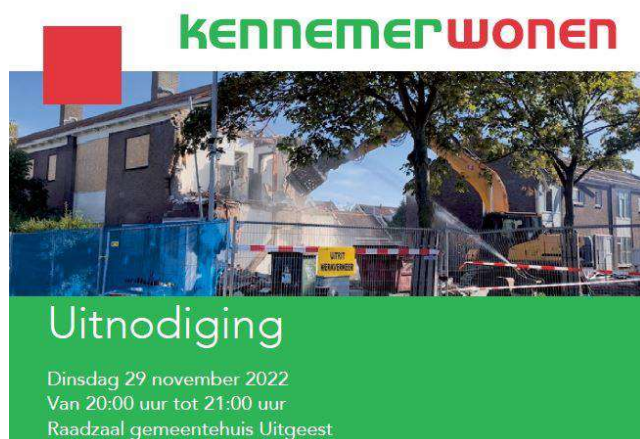


Foto: Uitnodiging voor de Raadsinformatieavond in Uitgeest



Foto: Raadsbezoek Alkmaar

1.8.6 Dienstverlening

Kennemer Wonen doet regelmatig onderzoek om te weten hoe de huurders en woningzoekenden haar dienstverlening ervaren. Dit onderzoek wordt gedaan door KWH. Ons gemiddelde KWH-cijfer over 2022 is opgeklimmen naar een 8. Een cijfer waar wij al jaren naar streven en hard aan werken om te krijgen. Wij zijn hier erg trots op! In 2021 scoorden wij gemiddeld een 7,9, en in 2020 een 7,7.

Ons verhuur- en mutatieproces blijft hoog scoren bij onze huurders. Daarnaast zien we een mooie stijging bij het reparatieproces, waar we op een 8,2 zijn geëindigd (2021: 7,9).

KWH dienstverlening

Nieuwe huurders	8,2
Vetrokken huurders	8,3
Reparatieonderhoud	8,2
Onderhoud	7,3
Gemiddeld	8,3

In 2022 hebben 286 (2021: 582) mensen aangegeven ontevreden te zijn over onze dienstverlening. Vanuit deze ontevredenheid zijn er 19 formele klachten ingediend (2021: 31). Het grootste deel van de klachten gaat over de onderhouds- en verhuur/mutatieprocessen. Op basis van de klachten en uitingen van ongenoegen verbeteren wij onze processen en dienstverlening. Acht klagers hebben zich tot de Bovenregionale Geschillencommissie gewend.

Naast het uiten van ontevredenheid, hebben 80 huurders de moeite genomen om ons een mooi compliment te geven. Een greep hieruit:

“De wijkbeheerder reageerde heel snel op mijn verzoek over het verwijderen van onkruid bij mijn appartementengebouw. En heeft ook al actie ondernomen. Een dikke 10 dus!”

“Sinds de plaatsing van de 7 zonnepanelen zijn onze elektriciteitsrekeningen dankzij de teruglevering erg laag wat ook erg gunstig is voor onze gecombineerde nota's voor electra en gas. Een groot financieel gewin. Vriendelijk dank daarvoor.”

“Een paar weken geleden rook ik een lichte gaslucht in mijn meterkast. Binnen 4 uur stond er een reparateur. Geen gaslucht meer. Fijn dat het zo snel was opgelost.”

“Ik wil laten weten dat ik vind dat jullie het onderhoud van de woning voortreffelijk doen!”

“Ik wilde graag even zeggen dat ik super blij ben met de altijd snelle en vriendelijke hulp van Kennemer Wonen. Thanks 😊👍”

Ook in 2022 bleef het tijdig terugbellen een aandachtspunt. Daarom hebben we in 2022 de wekelijkse monitoring van openstaande (terugbel)verzoeken aangescherpt. Hierdoor is de gemiddelde afhandelingstijd met 25% afgenomen ten opzichte van 2021. Ook het aantal taken wat te laat is afgehandeld is met bijna 1/3^e afgenomen.

De terugbelverzoeken worden sinds 2022 ook geanalyseerd: sommige vragen die worden doorgezet naar de tweede lijn kunnen namelijk prima door de medewerker van het klantinformatiecentrum worden beantwoord als de informatie in de kennisbank is opgenomen. Deze informatie wordt actief opgenomen in de kennisbank zodat de beller een volgende keer direct het antwoord kan krijgen.

Om de verbeterslag in het klantcontact verder door te voeren, is in het laatste kwartaal van 2022 een scrum opgestart, met als doel “het verbeteren van het klantcontact vanuit de klantwens”. De opdracht is een stabiele 8 in de waardering voor de algemene dienstverlening te realiseren.

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 Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. 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 Geschillencommissie.

De commissie bestaat uit 3 leden. Eén lid wordt door de verhuurders voorgedragen en één lid door de huurders. Het derde lid is een onafhankelijk benoemde voorzitter.

De Geschillencommissie brengt een (niet bindend) advies uit aan Kennemer Wonen over de afhandeling van de klacht. Kennemer Wonen kan besluiten om hier om zwaarwegende redenen van af te wijken.

In totaal zijn er in 2022 8 geschillen bij de Bovenregionale Geschillencommissie aangemeld. Daarvan zijn 4 zaken niet ontvankelijk verklaard of zonder zitting opgelost met de huurder. 4 zaken zijn tot zitting gekomen. Zie ook onderstaande tabel.

Geschillen

Cluster	Aantal geschillen	Waarvan:		
		Opgelost zonder zitting/ niet ontvankelijk verklaard	Zitting	Indien zitting: advies BRGC opgevolgd
Vastgoed - MVK	5	3	2	2
Vastgoed - Projectleiders	1	1	-	-
K&M - V&V	1	-	1	1
K&M - Sociaal Beheer	1	-	1	1
Totaal	8	4	4	4

Dit is een toename ten opzichte van vorig jaar (2021: 3 geschillen). Deze toename is niet alleen bij Kennemer Wonen te zien, maar binnen het gehele werkgebied van de Geschillencommissie. Daarom is in het laatste kwartaal van 2022 afstemming geweest met de Geschillencommissie over de mogelijke oorzaken (en daaruit voortkomende verbeterpunten). Deze bevindingen nemen we in 2023 mee in de verdere verbetering van ons klachtenbeleid, onder meer door eerder de-escaleren en betere rapportages.

1.9 Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV heeft Kennemer Wonen 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 2022 is uitvoering gegeven aan dit bestuurlijke kader. Het bestuursreglement, de reglementen van de RvC en haar subcommissies zijn te lezen op onze website. In 2022 hebben wij de inhoud van de verschillende documenten beoordeeld op actualiteit en aansluiting op de Woningwet. Wij gaan deze resultaten verwerken en de verschillende documenten opnieuw vaststellen en deponeren bij de Kamer van Koophandel en plaatsen 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.

Hierdoor heeft Kennemer Wonen geen relatie meer met andere ondernemingen die kunnen worden beschouwd als een verbonden onderneming.

Bestuursverslag



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 huurders 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 het vergroten van ons woningaanbod gebaseerd op basis van de in 2022 geactualiseerde portefeuillestrategie.

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.

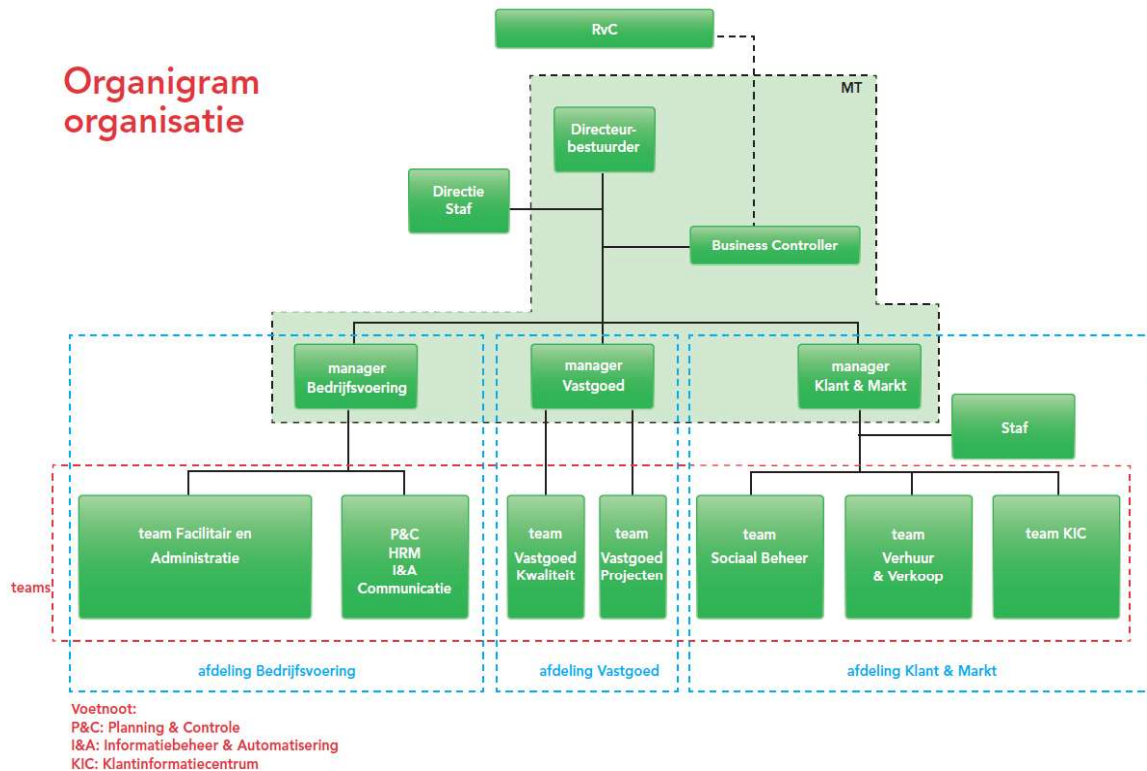
2.1.4 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Kennemer Wonen kent 3 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 2^e of 3^e managementlaag. De 2^e managementlaag bestaat uit de managers van de clusters Klant & Markt, Vastgoed en Bedrijfsvoering. Als de personeelsomvang van de clusters relatief groot

is, is een 3^e managementlaag toegevoegd, die bestaat uit teammanagers. Deze structuur zorgt ervoor dat aan maximaal 20 medewerkers direct leiding wordt gegeven.

De organisatiestructuur van Kennemer Wonen is weergegeven in onderstaand organigram:



Hieronder een overzicht van het gemiddelde aantal Fte (Fulltime equivalenten) van 2022.

<i>Vaste bezetting gemiddeld</i>	2022	2021	begroot 2022
Directie / MT / Staf	4,3	4,6	5,5
Bedrijfsvoering	20,4	22,5	23,8
Klant en Markt	34,9	35,5	37,2
Vastgoed	21,8	18,4	20,9
Totaal	81,4	81,0	87,4

Het grootste deel van ons personeel is in vaste dienst met een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd. Ten opzichte van 2021 is de gemiddelde vaste bezetting iets toegenomen. De feitelijke bezetting per ultimo 2022 bedraagt afgerond 85 FTE.

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 2022 werden gemiddeld het equivalent van 13,3 Fte's ingeleend (2021: 8,2). In onderstaande tabel is de verdeling over de diverse organisatieclusters weergegeven. We hebben de wens om het aandeel ingeleend personeel in 2023 verder te laten dalen en dat van vast personeel verder te laten stijgen.

bezetting en ingeleend personeel 2022

	Bezetting	Ingeleend	Ingeleend als % vaste bezetting
Directie / MT / Staf	4,3	0,1	2,4%
Bedrijfsvoering	20,4	3,6	17,9%
Klant en Markt	34,9	5,0	14,4%
Vastgoed	21,8	4,5	20,6%
Totaal	81,4	13,3	16,3%

Kennemer Wonen vindt het belangrijk om te werken met een diversiteit aan mensen en gezichtspunten, vanuit leeftijd, ervaring, achtergrond, cultuur, levensovertuiging, religie, gender, seksuele voorkeur en karakter. Voor iedereen is ruimte. We bieden iedere medewerker gelijke kansen om talenten te ontplooiën en streven naar een open, veilige en inclusieve werkomgeving. Bij werving & selectie van nieuwe medewerkers, managers, bestuurders en commissarissen kijken wij naar de actuele samenstelling van het team en geven wij de voorkeur aan de minst vertegenwoordigde doelgroep. Belangrijk uitgangspunt blijft echter dat kandidaten moeten voldoen aan de vereiste competenties. In de afgelopen jaren heeft bij Kennemer Wonen een verschuiving plaatsgevonden van een meerderheid van mannen naar een meerderheid van vrouwen in de hogere management- en bestuursfuncties. Begin 2023 bestaat 60% van het management/bestuur uit vrouwen en bestaat 67% van de leden van de Raad van Commissarissen uit vrouwen.

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 erop 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), de waarde van het bezit in relatie tot de financiering (Loan-to-Value) en voldoende weerstandsvermogen.

In de meerjarenraming is het uitgangspunt om te voldoen aan het 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 2022 heeft de Raad van Commissarissen de meerjarenraming 2023-2027 vastgesteld. Op 30 juni 2022 hebben Aedes, VNG, Rijk en Woonbond een handtekening gezet onder de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting. Met de vrijgekomen ruimte

door de afschaffing van de verhuurderheffing zijn bindende afspraken gemaakt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en ouderenhuisvesting.

Met de impact op de begroting is zoveel mogelijk rekening gehouden. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een positief effect op de financiële positie van Kennemer Wonen. Een negatief effect hebben de lagere huuropbrengst, oplopende inflatie en stijgende rente.

We 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 Waarborgfonds (WSW) hanteert, ligt op maximaal 85%.

Op basis van de ingediende begrotingscijfers beoordeelt het WSW jaarlijks hoeveel een corporatie geborgd kan lenen (het 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 met betrekking tot de financiële ratio's.

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 2023-2027
(bedragen in €1.000)

	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstromen	15.956	16.529	18.985	21.189	23.597
(Des)investeringsactiviteiten	-71.276	-82.231	-65.101	-83.344	-97.930
Saldo kasstromen	-55.320	-65.702	-46.116	-62.155	-74.333
Loan to value (DAEB)	43%	49%	51%	56%	60%

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 2022 heeft Kennemer Wonen een negatief resultaat geboekt van € 13 miljoen. Het bedrijfsresultaat (excl. Waardeveranderingen) is € 16 miljoen positief. Het jaarresultaat is het gevolg van de waardedalingen van het onroerend goed. Deze waardedalingen zijn voor Kennemer Wonen geen uitgaven omdat de waarde vast zit in het onroerend goed en wij niet de intentie hebben om de woningen te verkopen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat

Opbouw jaarresultaat (in € * 1.000)	2022
Bedrijfsopbrengsten	
Huren en opbrengsten servicecontracten	76.902
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.856
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.152
Overige exploitatielasten	<u>-12.131</u>
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	33.763
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	637
Netto resultaat overige activiteiten	-720
Leefbaarheid	-1.185
Overige organisatiekosten	<u>-1.698</u>
<i>Overig resultaat</i>	-2.966
Bedrijfsresultaat	<u><u>30.797</u></u>
Financiële baten en lasten	-9.060
Vennootschapsbelasting	<u>-5.803</u>
Resultaat na belastingen	15.934
Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u>-28.561</u>
Jaarresultaat	<u><u>-12.627</u></u>

Van het resultaat is € 29 miljoen toe te schrijven aan de (niet gerealiseerde) waardedalingen. Zonder deze boekhoudkundige waardedaling zou het resultaat positief zijn en € 16 miljoen bedragen.

Na toevoeging van het jaarresultaat is de specificatie van het eigen vermogen weergegeven in onderstaande tabel. We merken op dat in het eigen vermogen onderscheid wordt gemaakt tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. De herwaarderingsreserve heeft betrekking op de niet gerealiseerde waardevermindering van ons bezit en is daardoor niet beschikbaar en besteedbaar.

Eigen vermogen	2022 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	1.196.055	1.199.952
Overige reserves	368.234	376.964
Stand 31 december	1.564.289	1.576.916

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. De solvabiliteit moet voldoende zijn om kredietverschaffers en leveranciers vertrouwen te geven.

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 verdient heeft. Het is vooral voor de langere termijn een belangrijke maatstaf voor investeringsbeslissingen.

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

Voor het sturen op kasstromen maken wij gebruik van de Interest Coverage Ratio (ICR): de netto exploitatiekasstroom afgezet tegen de rentelasten.

Kennemer Wonen voldoet op alle punten aan de door de externe toezichthouders gestelde normen.

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

Kengetallen	2022	2021
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit	78,3%	79,6%
Weerstandvermogen per woning	€ 144.258	€ 142.480
Liquiditeit (current ratio)	1,04	0,80
Rentabiliteit totaal vermogen	-0,6%	13,1%
Cashflow per woning	€ 1.412	€ 815
Gemiddelde rente leningportefeuille	2,76%	2,96%
Duration	13,4	15,8
ICR	2,6	1,9

De liquiditeit (current ratio) is hoger dan in 2021. Dit is het gevolg van een actief cash beleid. Sinds eind 2021 vragen banken geen vergoeding meer voor het aanhouden van positieve banksaldi. Kennemer Wonen stuurt op een banksaldo waarbij zoveel mogelijk rentekosten worden bespaard. Aan het einde van het verslagjaar sturen wij op een liquiditeitspositie van 1% van de jaarhuur. Op deze manier maken wij optimaal gebruik van het eigen middelenbeleid van het WSW. De rentabiliteit is gedaald door de marktwaaardedaling (waardeverandering) in 2022 ten opzichte van 2021. De cashflow per woning is gestegen ten opzichte van 2021 door een lagere verhuurderheffing.

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 2022 is de saneringsheffing vastgesteld op nihil. Kennemer Wonen heeft geen saneringsheffing meer begroot voor komende jaren. Hiervoor in de plaats komt de obligoheffing van het WSW.

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 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 medewerkers Planning&Control. 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 miljoen.

Naast het monitoren op de financieringsbehoefte is in 2022 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 2022 hebben wij 2 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 2 renteswaps bedraagt per 31 december 2022 € 1,4 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 2021 op een rij gezet en lichten wij toe of onze verwachtingen zijn uitgekomen.

Verwachting uit bestuursverslag 2021	Resultaat	
<p><i>“In 2022 zoeken wij de afstemming met onze huurdersorganisaties en de gemeenten in ons werkgebied over onze nieuwe koers.”</i> (pagina 6)</p>	<p>In 2022 hebben wij met actieve betrokkenheid van onze medewerkers en belanghebbenden gewerkt aan een nieuwe koers.</p>	
<p><i>“In 2022 worden de portiek etagewoningen in Alkmaar-Oudorp aangesloten op het warmtenet.”</i> (pagina 8)</p>	<p>De woningen zijn in de renovatie voorbereid op een aansluiting op het warmtenet. De feitelijke aansluiting zal in 2023 plaatsvinden.</p>	
<p><i>In 2022 zal elektrisch koken op verzoek worden ingevoerd”.</i> (pagina 16)</p>	<p>Huurders waarvan de keuken, badkamer of toilet (BKT) technisch zijn afgeschreven kunnen de BKT op verzoek laten vervangen. Dit programma noemen wij Interieur op Verzoek (IOV). Wij maken in dat geval de keuken al geschikt voor elektrisch (inductie) koken. Op verzoek van de huurder ‘doppen’ wij dan de gasaansluiting voor het kookgas af. Door capaciteitstekorten bij onder meer de netbeheerder moeten wij de introductie doorschuiven naar 2023.</p>	
<p><i>“In 2022 zal een apart leefbaarheidsonderzoek plaatsvinden.”</i> (pagina 19)</p>	<p>Het Woonbeleefonderzoek is in 2022 voorbereid samen met KWH en zal in het 1e kwartaal 2023 uitgezet worden onder alle huurders.</p>	
<p><i>“In 2022 inventariseren wij welke mogelijkheden er zijn om ontmoetingsruimten in te zetten voor een breder publiek.”</i> (pagina 22)</p>	<p>Inventarisatie is uitgevoerd en we zijn bezig om een aantal ontmoetingsruimten daadwerkelijk beschikbaar te maken voor de buurt.</p>	

Verwachting uit bestuursverslag 2021	Resultaat	
<p><i>“We gaan in 2022 op een creatieve en laagdrempelige manier het contact met onze belanghebbenden onderhouden.” (pagina 27)</i></p>	<p>In de eerste helft van 2022 hebben we voor besluitvorming gesproken met onze belanghebbenden over de nieuwe koers. Met zowel onze huurdersorganisaties, gemeenten, maatschappelijke en zorgorganisaties en collega-corporaties zijn gesprekken gevoerd. Ook is een bewonerscommissiedag georganiseerd en hebben we onze nieuwe koers gepresenteerd aan alle vijf gemeenteraden. Met de belangrijkste partners in de bouw zijn eveneens jaargesprekken gevoerd.</p>	
<p><i>“Naar aanleiding van de herijking van de strategie en de voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing zullen wij opnieuw kijken naar onze investeringsmogelijkheden.” (pagina 52)</i></p>	<p>Wij hebben op basis van de meest recente inzichten een doorrekening gemaakt van onze investeringsmogelijkheden. Deze zijn per saldo fors toegenomen. Deze mogelijkheden gaan wij aanwenden om onze nieuwbouw, renovatie en verduurzamingsopgave te financieren.</p>	
<p><i>“In 2022 verbeteren wij de arbeidsmarktcommunicatie” (pagina 56)</i></p>	<p>In verband met de volle HRM-agenda is het onderwerp Arbeidsmarktcommunicatie doorgeschoven naar de agenda van 2023. Opvallend blijft wel dat we op basis van de huidige arbeidsmarktcommunicatie via onze eigen website en met name ook social media, nog steeds veel reacties ontvangen en via eigen werving relatief snel goede kandidaten kunnen plaatsen op onze vacatures.</p>	

Verwachting uit bestuursverslag 2021	Resultaat	
<p>“Er wordt in 2022 een team geformeerd om invulling te geven aan de correcte uitvoering van wet- en regelgeving.” (pagina 67)</p>	<p>In 2022 zijn we gestart met een intern juridisch loket. Bij dit loket kunnen medewerkers terecht met vragen op gebied huurrecht. Voor een bredere oriëntatie op wet- en regelgeving heeft een 30-tal medewerkers een kennistraining wet- en regelgeving gevolgd die was gericht op het eigen functiegebied (finance, projecten, leefbaarheid, verhuur en verkoop).</p>	
<p>“De RvC zal in 2022 met de bestuurder het toezichtskader actualiseren.” (pagina 77)</p>	<p>Het toezichtskader is geactualiseerd en besproken. Bij de zelfevaluatie in december 2022 is afgesproken dat de RvC begin 2023 de laatste redactionele wijziging verwerkt.</p>	

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 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

Financiële instrumenten zijn alleen toegestaan voor het afdekken van 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.

De horizon van onze investeringsverplichtingen reikt in de praktijk ruim verder deze de zes maanden. De strenge regels van dit moment betekenen dan ook dat een belangrijk deel van onze toekomstige financieringsbehoefte niet kan worden afgedekt. Kennemer Wonen loopt hierdoor het risico dat de financiering niet beschikbaar is of dat financiering tegen een hoger dan verwachte prijs moet worden afgesloten. Dat risico wordt groter door de (nationale) prestatieafspraken waarin investeringsverplichtingen voor de langere termijn zijn vastgelegd.

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 treasurywetgeving 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 variabel 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 13 jaar (2021: 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 2022 2,76% (2021: 2,96%). 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 treasurystatuut 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 € 5 miljoen;
- Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g € 0;
- Verschil borgingsplafond en geborgde leningen € 20 miljoen;
- Aanwezige opnameruimte onder de roll-over leningen € 6 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

Corporaties kunnen relatief goedkoop financieren doordat zij gebruik maken van borging door het WSW met uiteindelijk de overheid als achtervang. Op dit moment zijn corporaties voor de externe financiering voor een flink deel afhankelijk van twee zogeheten sectorbanken (BNG en NWB). Dat maakt dat voor corporaties het beschikbaarheidsrisico reëel 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.

Prijrsrisico

De omzet van Kennemer Wonen bestaat (nagenoeg) volledig uit huuropbrengsten van ons vastgoed. In ons huurbeleid sturen wij heel bewust op betaalbaarheid en kunnen dus zo laag mogelijke huren in rekening brengen. Wij maken hierover afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Dat betekent dat wij een hogere kwaliteit van de woning door verbetering en verduurzaming niet of slechts beperkt kunnen en willen doorberekenen aan onze huurders. Het gevolg is dat de ruimte voor toekomstige omzetsijging fors is verkleind. In 2022 zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt met het Rijk. Deze hebben impact op de toekomstige huuropbrengst:

- **Maximale huursomstijging looninflatie -0,5%**
De reguliere huurverhoging wordt in 2023, 2024 en 2025 niet meer gekoppeld aan de prijsinflatie, maar aan de looninflatie minus 0,5%. Vanaf 2026 is de huurverhoging gelijk aan inflatie.
- **Huurverlaging in 2023 voor lage inkomens**
In 2023 krijgen huurders in gereguleerde woningen met een inkomen tot 120% sociaal minimum én een huur hoger dan €575,03 een éénmalige huurverlaging tot €575,03. De landelijke verwachting is dat 25% van de huurders voor huurverlaging in aanmerking komen.

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

2.4 Verantwoording over verstrekte collegiale financiering

Kennemer Wonen heeft in 2022 geen collegiale financiering ontvangen of verstrekt.

2.5 Risicoparagraaf

2.5.1 Risicomanagement

Landelijke omgeving

Nu er zicht ontstaat op de wereld na de pandemie, blijkt eens te meer dat de Nederlandse economie voor grote uitdagingen op ten minste 4 beleidsterreinen staat: de transitie naar een klimaat-neutrale economie, de krapte op de woningmarkt, behoud van koopkracht en de schaarste op de arbeidsmarkt. Landelijke thema's die allemaal relevant zijn voor Kennemer Wonen als maatschappelijke organisatie.

Onzekerheden

Inmiddels zien we de eerste tekenen van een verschuiving van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt. Ontwikkelaars stellen vaker hun plannen uit nu de woningmarkt door de hogere hypotheekrente, hoge inflatie en energiekosten aan het inzakken is. Daarnaast heeft de gehele bouwsector te maken gehad met stijgende bouwkosten en vertragingen in de aanvoer van materiaal. Inmiddels zien we een stabilisatie van de prijzen en/of een voorzichtige prijsdaling. En tot slot zette de Raad van State begin november 2022 een streep door de zogeheten bouwvrijstelling. Voor ieder bouwproject moet daardoor een berekening worden gemaakt over de uitstoot van stikstof en in hoeverre dat schade oplevert voor de natuur.

Naast deze onzekerheden in de nieuwbouw zien wij ook ontwikkelingen die onze huurders direct raken. De gevolgen van de hoge inflatie en hoge energiekosten zijn voor huishoudens met een klein inkomen relatief groter dan voor huishoudens met een boven modaal inkomen. Voor onze nieuwe huurders zien wij de kansen op een huurwoning afnemen. De mutatiegraad is relatief laag en naast de instroom van specifieke doelgroepen neemt de instroom van stathouders fors toe. Vraag en aanbod zijn niet in evenwicht.

Kansen

Echter, naast deze beperkingen en onzekerheden, zien wij ook kansen. De aandacht voor de problemen in de woningmarkt is bijzonder hoog. Wij zien dat zowel terug op de landelijke als op de regionale politieke agenda. Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, de Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties investeringsruimte vrij. Dit geld is bestemd om in te zetten voor de bouwproductie van sociale huurwoningen, huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens, verduurzaming van woningen en leefbare, veilige en sociale wijken. De koers en jaarplannen van Kennemer Wonen sluiten hier op hoofdlijnen goed bij aan en de ruimte die is ontstaan door het afschaffen van de verhuurderheffing zetten wij in om onze volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. In de regio zien we bij een meerderheid van de gemeenten waar Kennemer Wonen actief is, dat inmiddels is besloten om bij nieuwbouwprojecten 30% sociaal te realiseren. En bij onze bewoners merken wij een grotere

mate van bewustzijn om woningen te verduurzamen. Het verkrijgen van minimaal 70% toestemming van bewoners bij renovatieprojecten wordt relatief eenvoudig opgehaald.

2.5.2 Aanpassing risicomanagementsysteem

Intern

Kennemer Wonen heeft binnen de organisatie een systeem voor risicomanagement ingericht dat is gebaseerd op het 'three-lines-model'.

In 2021 hebben wij het bestaande risicomanagementbeleid geëvalueerd en op onderdelen aangepast. In de geactualiseerde notitie hebben wij onder andere meer aandacht voor onze risicobereidheid, fraude en compliance. In 2022 hebben wij hier invulling aan gegeven door o.a. de risicobereidheid met het MT en de RvC opnieuw vast te stellen van defensief/neutral naar neutraal/offensief. Voor het onderwerp fraude is een analyse uitgevoerd waarbij de uitkomst is opgenomen in het Jaarverslag. Om de kennis over wet- en regelgeving in de organisatie te vergroten hebben wij incompany een training over de Woningwet georganiseerd. Daarnaast hebben wij het Audit-meerjarenplan 2023 – 2027 opgesteld. Dit plan vormt de basis om de beheersing van de meer procesmatige risico's te beoordelen.

Extern

Het WSW is binnen onze sector de organisatie die de borging verzorgt voor de leningen die door de woningcorporaties worden aangetrokken. Om dit stelsel robuust te houden heeft het WSW na afstemming met de Deelnemersraad in 2021 besloten dat het 3^e jaar borgingsplafond in 2022 maximaal gelijk is aan het borgingsplafond van het 2^e jaar. Voor woningcorporaties betekent dit dat zij minder lang van tevoren verplichtingen kunnen aangaan waar financiering voor nodig is. Kennemer Wonen is zich hiervan bewust en heeft bij de verschillende investeringsbesluiten extra aandacht besteed aan de planning van de liquiditeiten. Het WSW zal deze gewijzigde systematiek ook voor 2023 hanteren.

2.5.3 Externe beoordeling risico's

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Net als in voorgaande jaren heeft het WSW ook in 2022 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. Het WSW heeft daarbij aandacht gevraagd voor de doorrekening van het nieuwe koersplan en de vernieuwde portefeuillestrategie. Inmiddels heeft dit plaatsgevonden in de begroting 2023, waarbij wij hebben kunnen vaststellen dat Kennemer Wonen de eerste vijf jaar binnen de financiële ratio's van het WSW en de Aw blijft.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op grond van de Woningwet houdt de Aw onder andere toezicht op rechtmatigheid. Eind 2022 hebben wij de beoordeling over het verslagjaar 2021 ontvangen. De Aw heeft daarin vastgesteld dat Kennemer Wonen rechtmatig heeft gehandeld m.b.t. de staatssteunregeling, de Wet normering topinkomens en de aflossing van de interne lening.

Daarnaast heeft de Aw in 2022 een governance inspectie gehouden. Dit type onderzoek voert de Aw periodiek bij alle corporaties uit. Tijdens het onderzoek is achtereenvolgens gesproken met de directeur-bestuurder, 3 van de 6 leden van de RvC en de Business Controller. Hierbij


heeft de Aw vastgesteld dat de risico inschatting voor Kennemer Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

2.5.4 Risico's maatregelen & kansen

Jaarlijkse beoordeelt Kennemer Wonen haar strategische risico's. In 2022 stond deze analyse in het teken van het nieuwe koersplan. Naast onzekerheden hebben wij daarbij ook gekeken naar kansen en mogelijkheden.

Betaalbaar wonen

Het risico dat onze huurders de huur van de woning niet of nauwelijks kunnen betalen.

Status¹: Risico is toegenomen. 

Primaire Beheersmaatregelen & Kansen


Een jaar geleden hebben wij de verwachting uitgesproken dat het betaalbaarheidsrisico zal toenemen. Inmiddels hebben we dit moeten bevestigen. Niet vanwege de reguliere huurstijging, maar vanwege de forse stijging van de energielasten en de oplopende inflatie. Om het risico te beheersen hebben we in 2021 een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat 12% van onze huurders een reëel betaalrisico heeft en dat het verduurzamen van onze woningen een belangrijke bijdrage levert aan het verlagen van dit betaalrisico. Het onderzoek heeft ook bevestigd dat het hanteren van een gevarieerde indeling van huurklassen noodzakelijk blijft. Andere primaire maatregelen zijn:

- We monitoren de omvang van de betaalachterstanden, het aantal deurwaarderszaken, huisuitzettingen en betalingsregelingen;
- We hanteren een gematigd huurbeleid;
- We hebben ons verdiept in de extra vangnetmaatregelen van de overheid en de gemeenten, zodat wij huurders gericht kunnen adviseren en doorverwijzen.

De bereidheid van bewoners om mee te werken aan het verduurzamen van de woningen, het matigen van de huurstijging door afschaffing van de verhuurderheffing en de ingestelde overheidsmaatregelen, waaronder. huurverlaging, zien wij als kansen en acties om het risico verder te beheersen.

Een (t)huis voor iedereen

Het risico dat het tekort aan huurwoningen niet of niet op korte termijn wordt verkleind.

Status: Risico is gelijk gebleven. 

Primaire Beheersmaatregelen & Kansen

Het feit dat het tekort aan sociale huurwoningen in het nieuwe regeerakkoord wordt erkend is een belangrijke stap om dit grote risico te verkleinen. Desondanks zullen wij ook zelf actief moeten blijven om de doelstelling te behalen.

¹ Status van het risico t.o.v. 2021: rood = toegenomen, blauw = gelijk gebleven, groen = afgenomen


Dit doen we o.a. door:

- Het monitoren van de wachttijden en voortgang van de projecten;
- Nadrukkelijk de samenwerking op te zoeken met alle partijen in de keten;
- Actief acquisitie te plegen voor locaties en plannen;
- Wederkerige prestatieafspraken te maken met gemeenten.

Ondanks de woningcrisis zien wij ook kansen. Recent heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangegeven om met voorstellen te komen om de formele procedures voor nieuwbouw te versnellen. Eén van de voorstellen is om het aantal beroepsmogelijkheden te beperken. Daarnaast zien wij dat het voor commerciële ontwikkelaars in de huidige markt lastig is om een businesscase rond te krijgen. Dit biedt mogelijk voor Kennemer Wonen ruimte in de planontwikkeling.

Duurzaam, met oog voor de toekomst

Het risico dat de sectorbrede ambitie om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben niet geheel of niet tijdig wordt gerealiseerd.

Status: Risico is afgenomen. 

Primaire Beheersmaatregelen & Kansen


Het verduurzamen van ons woningbezit is zeer kapitaalsintensief. Dit komt enerzijds doordat de uitvoeringskosten hoog zijn en anderzijds doordat er geen tot beperkte opbrengsten tegenover staan. Met het besluit van de overheid om de verhuurderheffing af te schaffen is dit risico in omvang afgenomen, maar daarmee zijn nog niet alle risico's verkleind. Beheersmaatregelen blijven nodig, waaronder:

- Het monitoren van de voortgang, de energieprestatie en de CO2- uitstoot;
- Focus aanbrengen op de uitvoering en op tijd starten;
- Actief de samenwerking op zoeken met andere samenwerkingspartners;
- Gebruik maken van de energieprestatievergoeding.

Kansen zien wij ook. In de afgelopen periode zijn de energieprijzen enorm gestegen. Naast het negatieve effect van hoge kosten heeft deze prijsstijging ook een positief effect: een landelijke urgentie en besef dat verduurzaming topprioriteit dient te hebben. Door dit besef is de bereidheid van onze huurders om mee te werken aan renovatieprojecten groter geworden. Daarnaast verwachten wij dat de genoemde urgentie een extra versnelling zal geven aan de innovatie van technische verduurzamingsmogelijkheden.

Thuis in de wijk

Het risico dat de leefbaarheid van buurten en/of complexen achteruitgaat.

Status: Risico is gelijk gebleven. 

Primaire Beheersmaatregelen & Kansen

Net als bij het oplossen van het woningtekort zien we dat het in stand houden van leefbare buurten een integrale aanpak vereist. Vanuit deze gedachte zoeken wij dan ook nadrukkelijk de samenwerking met de huurder zelf, diens burens, de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen.


Daar waar mogelijk sluiten wij een covenant of samenwerkingsovereenkomst om de verantwoordelijkheden minder vrijblijvend te laten zijn. Daarnaast treffen wij o.a. de volgende maatregelen:

- Monitoren van het aantal meldingen en de doorlooptijd van overlastzaken en woonfraude;
- In aanvulling op de Leefbaarometer hanteren wij een monitoringssysteem om de risico's van leefbaarheid bij complexen te kwalificeren;
- Via een externe organisatie (KWH) meten wij de woonbeleving van onze huurders;
- Daar waar mogelijk houden wij met de toewijzing van woningen aan nieuwe huurders rekening met de sociale draagkracht van een complex.

In aanvulling op deze maatregelen zien wij ook kansen. Meer dan voorheen gaan we gebiedsgericht werken. Per wijk of buurt kijken wij wat er beter kan en moet. Samen met gemeenten organiseren we zogenaamde wijkschouwen.

Goed organiseren - Personeel

Het risico dat wij niet voldoende medewerkers aan ons weten te binden en onvoldoende medewerkers met de gewenste competenties weten te werven.

Status: Risico is afgenomen. 

Primaire Beheersmaatregelen & Kansen

Ten opzichte van vorig jaar is het genoemde risico afgenomen. Mede door de krapte op de arbeidsmarkt is de uitstroom aan medewerkers groter geweest dan de afgelopen jaren. We hebben echter ook gemerkt, dat met extra inspanning, Kennemer Wonen als werkgever aantrekkelijk genoeg is om nieuwe medewerkers met gewenste competenties te werven.


Wij zijn ons bewust dat aantrekkelijk werkgeverschap meer inhoudt dan een goed salaris. Goede werkomstandigheden en aantrekkelijke functies die aansluiten bij persoonlijke voorkeuren en omstandigheden zijn minstens zo belangrijk. Om dit personele risico te verkleinen hanteren wij o.a. de volgende maatregelen:

- We meten én bespreken iedere twee jaar de betrokkenheid van onze medewerkers;
- We zorgen voor moderne (secundaire) arbeidsvoorwaarden met o.a. ruime opleidingsmogelijkheden, een eindejaaruitkering, flexibele werktijden en de faciliteit om vanuit huis te kunnen werken.

Als kans voor de toekomst zien wij onder andere nog verbetermogelijkheden in de arbeidsmarktcommunicatie en de strategische personeelsplanning. Hiermee is inmiddels gestart.

Goed organiseren – Cyberaanvallen

Het risico dat wij door cyberaanvallen onze digitale voorzieningen niet meer kunnen gebruiken en/of dat er schade ontstaat aan onze gegevens dan wel dat vertrouwelijke informatie openbaar wordt gemaakt.

Status: Risico is gelijk gebleven. 

Primaire Beheersmaatregelen & Kansen

Doordat het genoemde digitale risico zeer actueel is en aanvallen steeds gericht plaatsvinden kwalificeren we dit risico als groot. Ten opzichte van vorig jaar is het risico in omvang gelijk gebleven doordat Kennemer Wonen extra maatregelen heeft ingezet.

In 2022 hebben wij een zelf-assessment gehouden waardoor het beeld van onze verbeterpunten is aangescherpt. Daarnaast hebben we, in samenwerking met woningcorporatie Woonwaard, informatiebeveiligingsbeleid opgesteld en zijn we gestart met de implementatie daarvan. Daarnaast neemt Kennemer Wonen o.a. de volgende maatregelen:

- Toepassen van adequate firewall en virussoftware;
- Het gebruik van toegangsbeveiliging en autorisatieschema's;
- Awareness trainingen voor medewerkers;
- Jaarlijkse toets van de accountant op een deel van onze IT-beheersmaatregelen;
- Uitvoeren van een pentest om kwetsbaarheden in het netwerk te detecteren.

Er verandert in het I&A-domein door technologische ontwikkelingen veel. Niet alleen op vlak van cybercriminaliteit, maar ook met betrekking tot de reguliere informatievoorziening en -toepassingen. Om hier op een goede manier invulling aan te geven wordt het I&A-team kwalitatief en kwantitatief anders ingericht. Deze aanpassing biedt kansen voor de toekomst.

2.5.5 Risicobereidheid

Risicobereidheid is de mate waarin wij bereid zijn risico's te nemen om de gestelde doelen te behalen. De risicobereidheid van Kennemer Wonen is niet geheel vrij te bepalen, deze moet namelijk passen binnen de (financiële) mogelijkheden van de organisatie, wet- en regelgeving en de verwachtingen van onze belanghebbenden. Rekening houdend met dit kader én met de inhoud van het koersplan zien wij een noodzakelijke verschuiving in de risicobereidheid van Defensief/Neutraal naar Neutraal/Offensief. De omvang van de opgave en de huidige complexe politieke, economische en klimatologische omstandigheden vragen om meer ondernemerschap en flexibiliteit. Meer concreet hebben wij onder andere besloten om de sectorale normen voor de financiële ratio's te gebruiken en de eigen (strengere) normen te hanteren als signaalwaarde. En wij accepteren een lager rendement en hogere stichtingskosten voor onze investeringen. Tegelijkertijd hebben wij extra aandacht voor de duurzaamheid van ons verdienmodel door onder andere meerjarige financiële analyses te maken, de aflossingsmogelijkheden van onze leningen te beoordelen en door te beoordelen of we onze reguliere kosten uit de operationele kasstroom kunnen blijven betalen.

2.5.6 Risico's & impact

Onze uitvoeringsopgave, zoals mede blijkt uit de Nationale Prestatieafspraken, is groot. Dit geldt ook voor de financiële impact hiervan, zeker als we daarbij rekening houden met de actuele rentestijgingen, inflatie en huurmatiging.

Vanwege de verwachte financiële impact monitoren we gedurende het jaar maandelijks onze financiële continuïteit. Daarnaast stellen we in de jaarlijkse begroting een meerjarenraming op en werken we een scenarioanalyse uit. Hieruit blijkt dat door de afschaffing van de verhuurderheffing de financiële positie sterk is verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Kennemer Wonen is financieel gezond en kan de komende jaren investeren in de benodigde nieuwbouw voor de doelgroep en de verduurzaming van het woningbezit.

De toenemende leningportefeuille ten opzichte van de waarde van het bezit laat overigens wel zien dat er aan de toekomstige investeringen op lange termijn een grens zit. Investerings in warmtepompen en het verder gasloos maken van het woningbezit zijn nog niet opgenomen. Deze extra investeringen zullen het positieve geschetste beeld op lange termijn verslechteren. De economische parameters waarvoor Kennemer Wonen gevoelig is zijn de onderhoudsinflatie, bouwinflatie en looninflatie.

Ook risico's met een andere aard zijn niet altijd te voorkomen. Zo hebben wij onder meer:

- Actief woonfraude opgespoord;
- Een datalek gehad bij één van onze verhuursystemen;
- Niet alle gewenste investeringen kunnen uitvoeren;
- Niet alle bewoners die uitstromen uit instellingen vanuit het PACT² kunnen huisvesten;
- Te maken gehad met de afschaffing van de bouwvrijstelling stikstof;
- Een aantal medewerkers moeten aanspreken in verband met ons integriteitsbeleid.

Het datalek is door de leverancier snel hersteld en door Kennemer Wonen gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens. De direct betrokkenen zijn geïnformeerd.

Per saldo kunnen wij vaststellen dat de eerdergenoemde risico's en de incidenten nadelig zijn en de uitvoering van de strategie vertragen, maar niet een zodanig effect en impact hebben dat dit afbreuk doet aan de continuïteit van Kennemer Wonen.

2.5.7 Fraude

Overheden, verenigingen en het bedrijfsleven worden regelmatig geconfronteerd met fraude. Helaas maakt dit onderdeel uit van onze samenleving en aangezien woningcorporaties daar onderdeel van uitmaken, zijn wij verplicht om daar rekening mee te houden.

Het volledig uitsluiten en voorkomen van fraude is niet mogelijk. Het verkleinen van de kans dat fraude zich voordoet is wel mogelijk door de mogelijkheden om fraude te plegen te verkleinen (Gelegenheid), door alert te zijn op en het gesprek te voeren over persoonlijke omstandigheden (Druk) en door alert te zijn op de cultuur binnen de organisatie en gedragingen van medewerkers (Rationalisatie/Rechtvaardiging).



² Overeenkomst met zorgpartijen, Wonen met ondersteuning – commitment over leefbaarheid

Algemeen beleid

In 2022 heeft de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) een notitie opgesteld met aanbevelingen over frauderisicobeheersing. Kennemer Wonen heeft deze handreiking gebruikt als toetsingskader voor haar eigen beleid. In het vervolg van deze paragraaf gaan wij in op de elf aanbevelingen vanuit de NBA.

“Tone at the top” is bepalend voor de cultuur

De Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie ten aanzien van integriteit. Zo heeft de directeur-bestuurder, net als de medewerkers, het integriteitsbeleid ondertekend en hebben alle leden van de RvC verklaard dat de uitgangspunten van dit beleid ook voor hen van toepassing zijn. Dit is ook intern gecommuniceerd.

Tevreden medewerkers zijn gemotiveerd om zich aan regels te houden

Iedere 2 jaar houdt Kennemer Wonen een uitgebreid onderzoek naar de betrokkenheid van haar medewerkers. Dit onderzoek wordt door een externe partij uitgevoerd. De resultaten worden met de medewerkers, het MT en de RvC besproken. In het laatste onderzoek bleek dat de betrokkenheid/ tevredenheid van de medewerkers bij Kennemer Wonen hoog is.

Een veilige omgeving wordt aangemoedigd

Kennemer Wonen heeft een Klokkenluidersregeling waarin is vastgelegd op welke wijze medewerkers een misstand kunnen melden. Dit kan indien gewenst anoniem. Kennemer Wonen heeft 3 vertrouwenspersonen, 2 intern en één extern. Op deze wijze willen wij maximaal ruimte bieden om voorvallen te melden. Externen wijzen op de mogelijkheid om misstanden te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Realistisch beloningsbeleid

De beloning van medewerkers vindt plaats aan de hand van vooraf vastgestelde functieprofielen. De betreffende salarisschaal is op basis van advies van een externe organisatie vastgesteld. Het beloningsbeleid is voor alle medewerkers gelijk. De CAO Woondiensten vormt hiervoor het uitgangspunt.

Diversiteit binnen bestuur, MT en RvC

De spreiding in leeftijd en etniciteit is binnen bestuur, MT en RvC beperkt. Daarentegen is de diversiteit in achtergrond, ervaring, gedragsvoorkeuren en competenties groot.

Dit maakt dat beide teams vanuit verschillende gezichtspunten werken met als voordeel dat besluiten meer integraal worden besproken, vernieuwing meer ruimte krijgt en problemen beter opgelost kunnen worden.

Daarnaast zorgen de verschillen in risicoperceptie voor een goede balans tussen risico en rendement.

Systeem van fraudebeheersing

Kennemer Wonen heeft een risicomanagementbeleid waar fraudebeheersing in is opgenomen. Voor de verschillende aanwezige frauderisico's zijn beheersmaatregelen aanwezig. In de hiernavolgende paragraaf benoemen wij een aantal voor Kennemer Wonen

relevante frauderisico's en beheersmaatregelen³. De effectiviteit hiervan wordt periodiek via audits getoetst.

Screening opdrachtnemers

Voordat Kennemer Wonen een materiële overeenkomst aangaat onderzoeken wij veelal of de betreffende organisatie beschikt over de juiste kwaliteiten en/of de financiële continuïteit voldoende is. Bij nieuwe, onbekende leveranciers, vragen wij veelal referenties op en bij twijfel laten wij door een externe organisatie een screening uitvoeren.

Dit laatste heeft in 2022 niet plaatsgevonden. In voorgaande jaren wel. Van RvC, bestuur en medewerkers verwachten wij dat zij nevenfuncties melden. Aan nieuwe medewerkers vragen wij een VOG⁴. Sponsoring van externe partijen is niet toegestaan, met uitzondering van een bijdrage aan een initiatief van huurders in het kader van leefbaarheid. Ten aanzien van het aannemen van geschenken, accepteren van uitnodigingen en het privé inzetten van met Kennemer Wonen verbonden partijen hanteert Kennemer Wonen een zeer terughoudend beleid.

Training fraudebewustzijn

Om ons integriteitsbeleid extra onder de aandacht te brengen vragen wij aan alle (nieuwe) medewerkers om ons integriteitsbeleid te ondertekenen. Daarnaast is integriteit een vast onderdeel van onze HRM-cyclus en MT-agenda. Specifieke trainingen voor alle medewerkers om het fraudebewustzijn te vergroten hebben in 2022 niet plaatsgevonden. In 2023 actualiseren wij ons integriteitsbeleid. Naar aanleiding hiervan zullen er in alle teams dilemmatrainingen worden gehouden.

Adequate vastlegging van administratie

Kennemer Wonen heeft haar uitgangspunten voor de jaarrekening vastgelegd in position papers. Het opstellen van de jaarrekening gebeurt in teamverband; meerdere medewerkers, met scheiding in verantwoordelijkheden, zijn hierbij betrokken. De resultaten worden in het MT toegelicht en besproken. Afwijkingen ten opzichte van de begroting en eerder gemaakte prognoses worden toegelicht en verklaard. De jaarlijkse interimcontrole en controle van de balans en de winst & verliesrekening door de externe account zorgen voor een extra borging van de juistheid en volledigheid van de jaarrekening.

Communicatie met accountant

De leden van het controleteam van de accountant hebben contacten met verschillende medewerkers van alle teams binnen Kennemer Wonen. De managementletter en het accountantsrapport bij de jaarrekening worden in ieder geval besproken met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de business controller. Beide documenten worden tevens geagendeerd voor de Auditcommissie. Ook hier is de accountant bij aanwezig. Behalve de reguliere onderwerpen wordt daarbij ook stilgestaan bij het onderwerp fraude.

Naast deze contactmomenten heeft de accountant ook jaarlijks een gesprek met de Auditcommissie buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Een overleg tussen

³ de beheersmaatregelen zijn niet limitatief en vanwege de leesbaarheid niet volledig opgenomen

⁴ Verklaring Omtrent Gedrag van het Ministerie van Justitie en Veiligheid

accountant en OR vindt niet plaats. Hier is in de afgelopen periode ook geen aanleiding voor geweest. Incidenten met betrekking tot integriteit, niet per definitie fraude, worden gemeld aan en besproken met de accountant. Jaarlijks evalueren wij de samenwerking en het proces van de jaarrekeningcontrole. Een samenvatting hiervan neemt de accountant op in de managementletter.

Adequaat handelen bij niet naleven integriteitsbeleid

Naleving van de integriteitscode is niet vrijblijvend. Van het management wordt verwacht dat zij de naleving van de integriteitscode stimuleert en bewaakt. Ernstige schendingen van de code worden aangetekend in het personeelsdossier en kunnen leiden tot sancties. Bij materiële incidenten wordt de directeur-bestuurder betrokken. Deze heeft dan de mogelijkheid om een beoordelingscommissie in te stellen. In 2022 is volgens deze beleidslijn gehandeld. Bij incidenten maakt de directeur-bestuurder de afweging om de betreffende casus naast de RvC ook te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In de afgelopen jaren is dit een aantal keer voorgekomen. Naast de afspraken, zoals opgenomen in het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de gedragscode internet heeft Kennemer Wonen geen apart uitgewerkt fraude responsplan. Deze aanbeveling vanuit de NBA nemen wij over.

Specifieke maatregelen

Wij beperken de gelegenheid om fraude te plegen door de invoering van verschillende beheersmaatregelen waaronder het hanteren van functiescheiding, het instellen van autorisaties, het vastleggen van bevoegdheden, het toepassen van het 4-ogen-principe en het hanteren van een Procuratieregeling, een Investeringsstatuut en Inkoop- en Aanbestedingsbeleid. De verschillende maatregelen richten zich zowel op het voorkomen van het onrechtmatig onttrekken van middelen als op tijdige, volledige en correcte verslaggeving. Daarnaast voeren wij gericht onderzoek uit bij een vermoeden van integriteitsschending. In voorkomende situaties laten wij ons ondersteunen door een onafhankelijk extern onderzoeksbureau.

Hieronder gaan wij nader in op de 5 meest materiële frauderisico's en ingestelde primaire beheersmaatregelen. Net buiten deze top 5 vallen de frauderisico's bij de salarisadministratie en treasury. Belangrijke beheersmaatregelen hierbij zijn controle technische functiescheiding en geen variabele maar vaste vergoeding voor de externe treasury adviseur.

Frauderisico: Integriteit van medewerkers, managers en bestuur

Het risico dat betrokkenen onethisch handelen en beheersingsmaatregelen doorbreken.

Primaire Beheersmaatregelen:

- De aanwezigheid van Integriteitsbeleid, Klokkenluidersregeling en Gedragscode;
- Opvragen van een VOG en referenties;
- Melden van nevenfuncties en opdrachten aan met Kennemer Wonen verbonden opdrachtnemers voor privégebruik.

Frauderisico: Aanbestedingstrajecten

Het risico dat de gunning niet plaatsvindt volgens het aanbestedingsbeleid, waardoor financieel nadeel of schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan.

Primaire Beheersmaatregelen:

- De aanwezigheid van Inkoop- en Aanbestedingsbeleid;
- Het toepassen van meervoudige aanbestedingen als basisregel;

- Het openen van offertes in het bijzijn van meerdere collega's/ aannemers;
- Het opmaken en tekenen van een proces-verbaal van de selectie;
- Afwijken van het Inkoopbeleid door hogere verantwoordelijke ondertekend voorstel.

Frauderisico: Onrechtmatige betalingen

Het risico dat op onrechtmatige wijze gelden aan de bank worden onttrokken.

Primaire Beheersmaatregelen:

- Bevoegdheden zijn vastgelegd in ERP-systeem en betaalsysteem van de bank;
- Alleen directeur-bestuurder en managers zijn gezamenlijk, in tweetallen, bevoegd om betalingen vrij te geven;
- Controle van naam en rekeningnummer bij nieuwe crediteurenstamgegevens;
- Betaalopdrachten worden onderbouwd door medewerkers en getekend door de verantwoordelijke manager.

Frauderisico: ABC-transacties

Het risico dat wij (on)bewust betrokken zijn bij een ABC-transactie met negatieve publiciteit tot gevolg en het risico dat wij opbrengsten mislopen dan wel te hoge uitgaven hebben wanneer vastgoed voor een (te) lage prijs wordt verkocht c.q. tegen een te hoge prijs wordt aangekocht.

Primaire Beheersmaatregelen:

- Het type vastgoed dat Kennemer Wonen aankoopt en verkoopt is nagenoeg allemaal homogeen, waardoor het proces en de prijsvorming goed zijn te volgen;
- Besluiten en transacties worden vastgelegd en gearhiveerd;
- Bij bedragen groter dan € 3 miljoen is ook goedkeuring vereist van de RvC;
- Kennis van vastgoedtransacties is bij meerdere medewerkers, met verschillende tegengestelde functies, aanwezig;
- Aan- en verkoop vindt plaats aan de hand van taxaties door verschillende geregistreerde kantoren.

Frauderisico: Woonfraude

Het risico dat onrechtmatige bewoning of gebruik van de woning plaatsvindt.

Primaire Beheersmaatregelen:

- Toewijzing vindt plaats op basis van een vastgestelde huisvestingsverordening;
- Besluitvorming over toepasbaarheid van urgentie ligt bij de gemeenten;
- Toewijzing van woningen vindt plaats m.b.v. een woonruimteverdeelsysteem;
- Bij het afsluiten van huurovereenkomsten houden wij een inkomenstoets, waarbij het dossier door een tweede en derde medewerker wordt gecontroleerd;
- Het onderzoeken van woonfraude is onderdeel van de functie van wijkconsulent.

2.6 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde-marktwaarde

2.6.1 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2022

De marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van 2022 voor het DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 1.782 miljoen) en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 111 miljoen) uitgekomen op een totaal van € 1.893 miljoen. Dit is vrijwel gelijk ten opzichte van eind 2021 (€ 1.895 miljoen). Het verloop kan als volgt worden gespecificeerd:

Verloopstaat marktwaarde 2021 - 2022
(bedrag x € 1.000.000)

	Totaal
Marktwaarde 2021	€ 1.895
Validatie handboek 2021 (parameter wijzigingen)	140
Voorraadmutaties	-11
Methodische wijzigingen	15
Mutatie objectgegevens	121
Marktontwikkelingen	-267
Marktwaarde 2022	€ 1.893

- De voorraadmutaties zijn de aankopen koopgarant minus de verkopen en sloop.
- De validatie van het handboek (parameter wijzigingen) zorgen voor een stijging van de marktwaarde van € 140 miljoen. Deze wijziging heeft vooral betrekking op een aanpassing met terugwerkende kracht van de disconteringsvoet van 2021.
- Door mutatie van objectgegevens stijgt de marktwaarde met € 121 miljoen. Dit komt voornamelijk door een stijging van de WOZ-waarde. Dit heeft een positief effect op de verkoopopbrengsten en daarmee de marktwaarde.
- De daling door marktontwikkelingen van € 267 miljoen is het gevolg van de geactualiseerde berekeningsparameters uit het voorgeschreven handboek marktwaarde waardering 2022. De grootste impact op de mutatie van waarderingsparameters had de daling van de (toekomstige) leegwaarde (-€ 236 miljoen) waardoor de marktwaarde daalt. De afschaffing van de verhuurderheffing (€ 83 miljoen) en de disconteringsvoet (€ -105 miljoen) hadden eveneens een groot effect. In de jaarrekening gaan we verder in op de gehanteerde parameters, het verloop en de uitgangspunten.

2.6.2 Beleidswaarde 2022

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 beheerkosten en eigen onderhoudskosten. 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)

	2022	2021
Marktwaarde	€ 1.893	€ 1.895
Blijven verhuren i.p.v. verkopen	207	-106
Eigen huurbeleid	-805	-685
Beheerkosten	-32	-41
Onderhoudskosten	-345	-289
Beleidswaarde	918	774

De beleidswaarde is met bijna 19% gestegen ten opzichte van vorig jaar. De afslagen voor de beleidswaarde verschillen ten opzichte van 2021. Dit heeft een aantal oorzaken:

- De opslag voor blijvend verhuren in plaats van verkopen is hoger dan vorig jaar (afslag). Dit wordt veroorzaakt door lagere verwachtingen over het stijgen van de toekomstige verkoopprijzen, het vervallen van de verhuurderheffing en een stijging van de overdrachtskosten bij verkoop waardoor blijvend verhuren een positief waarde-effect heeft.
- De afslag voor het eigen huurbeleid is aangepast aan de nationale prestatieafspraken. Hierin is rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging in 2023 waardoor de afslag groter is dan vorig jaar.
- De afslag voor de onderhoudskosten is iets hoger door stijgende kosten.

In de jaarrekening wordt verder ingegaan op de beleidswaarde.

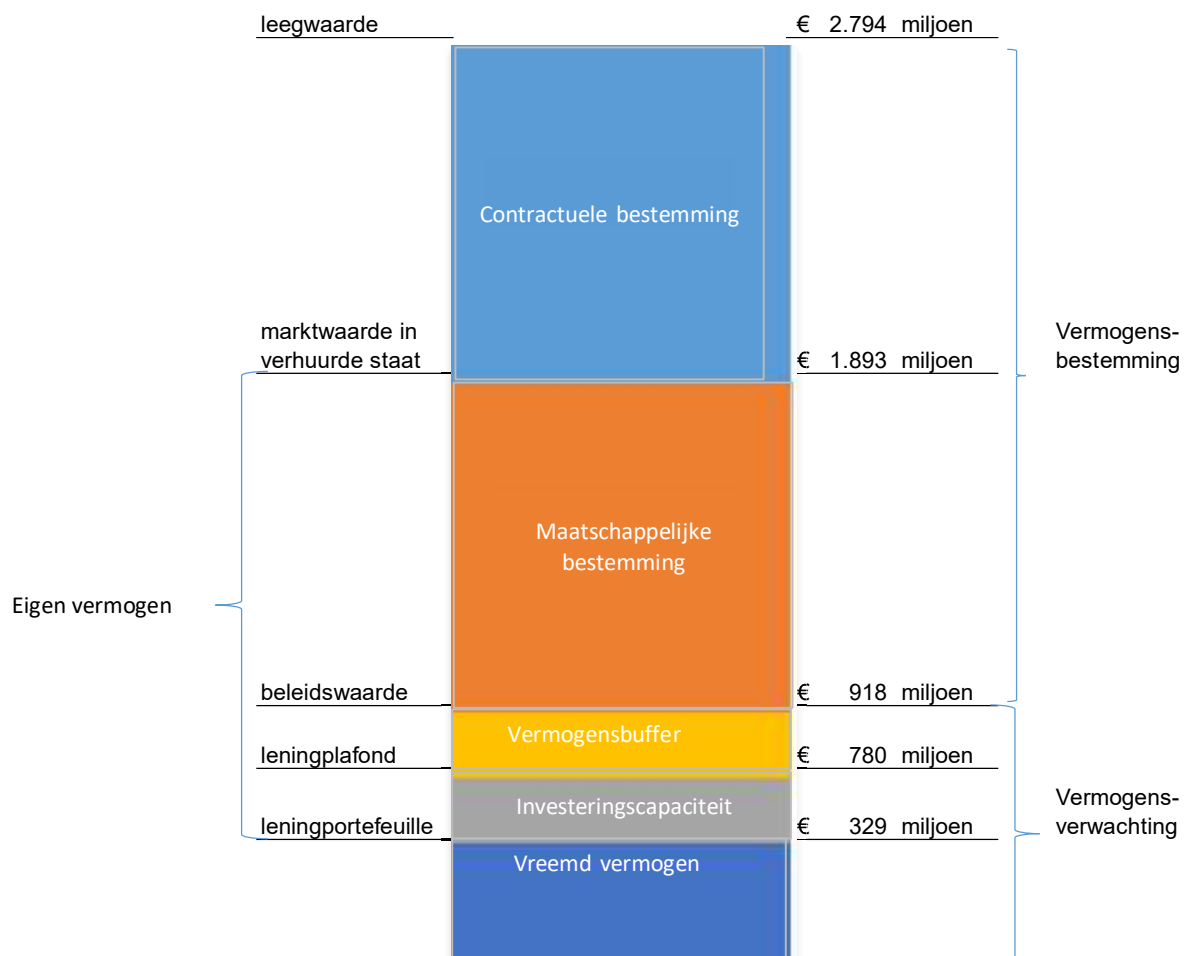
2.6.3 Impact op het vermogen

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. Ook 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 2022)



Verslag Raad van Commissarissen



3 Verslag Raad van Commissarissen

3.1 Voorwoord

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in 2022 geconstateerd dat de Raad van Commissarissen (RvC) van Kennemer Wonen divers is samengesteld en van een hoog niveau. Daarbij werd het volgende gesteld: 'De Raad is zowel kritisch op zichzelf, de organisatie, alsook naar de Aw. De RvC is zeer betrokken en heeft daarbij oog voor de balans tussen betrokkenheid en distantie.'

Deze constatering geeft de meerwaarde aan van intern toezicht en onderstreept tevens een juist evenwicht tussen intern en extern toezicht. De meerwaarde van het interne toezicht heeft de RvC in 2022 getoond bij de strategische gesprekken en advisering aan de directeur-bestuurder over het Koersplan 2030, de herziening van de portefeuillestrategie en het snel schakelen rondom de gestegen bouw- en energiekosten als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne.

Vanuit de RvC is naar voren gebracht dat uitbreiding van het woningbezit voor onze doelgroep en samenwerking met belanghouders prioriteit hebben in de komende jaren. Immers, de behoefte aan sociale huurwoningen is groot in al onze gemeenten. Dat is ons gebleken, niet alleen uit cijfers over de woningbehoefte, maar vooral uit gesprekken en overleggen met onze huurdersorganisatie, uit rapportages over de woonruimteverdeling en uit contacten met belanghouders in diverse gemeenten en de regio.

Wij hebben de directeur-bestuurder en de organisatie op strategisch niveau actief ondersteund om te komen tot een hoog ambitieniveau voor nieuwbouw en herontwikkeling. Daarbij heeft de gedeeltelijke afschaffing van de verhuurderheffing in 2022 en de volledige afschaffing van de heffing in 2023 zeker geholpen. Daarnaast was en is de beschikbaarheid van locaties en de samenwerking met gemeenten van groot belang. De RvC heeft kunnen constateren dat de directeur-bestuurder hierop veel inzet heeft gepleegd door o.a. netwerkgesprekken te houden met de nieuwe gemeenteraden en gemeenteraadsleden in onze regio.

Afsluitend, de RvC is zeer tevreden over de nieuwe strategie van de organisatie en de wijze waarop deze tot stand is gebracht: 'Een Thuis maken we samen'. Voor de komende jaren is de opdracht dat de plannen en voornemens concreet worden gemaakt en uitgevoerd kunnen worden. En dat in een maatschappelijk en economisch uitdagende periode. De leden van de RvC zullen daar vanuit hun expertise en netwerk actief aan bijdragen.

3.2 Visie en kaders

Wij richten ons op de belangen van de (toekomstige) huurders en belanghebbenden. 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 de directeur-bestuurder. 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*.

3.2.1 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 sectorinstellingen 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 treasurystatuut en de verschillende reglementen maken de ondernemingsstrategie, portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting daar onderdeel van uit.

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. De RvC werkt vanuit een toezichtkader dat in 2022 is vernieuwd en begin 2023 wordt vastgesteld.

3.2.2 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. In 2022 is uitvoering gegeven aan de principes en bepalingen zoals opgenomen in Governancecode. Een kleine uitzondering hierop is het aantal behaalde educatiepunten van de RvC. Door een technische storing zijn 2 van de vereiste 30 punten niet in 2022, maar in januari 2023 behaald. Met de versoepelde, dan wel afwezige coronamaatregelen was het gelukkig weer makkelijker om naast de Huurderskoepel ook contact te hebben met andere belanghebbenden. Zo hebben leden van de RvC in 2022 met de directeur-bestuurder verschillende gemeenteraadsvergaderingen bijgewoond, was er weer een fysiek treffen met de OR en kon de RvC de kerstbijeenkomst van Kennemer Wonen bijwonen.



3.3 Inhoudelijk toezicht

3.3.1 Toezicht op strategie

De directeur-bestuurder is erin geslaagd, met inbreng van medewerkers, belanghebbenden en van de RvC het Koersplan 2030 vast te stellen: Een Thuis maken we samen. Hierin staan vier pijlers centraal: Betaalbaar wonen, Een (t)huis voor iedereen, Duurzaam met oog voor de toekomst en Thuis in de wijk.

Het koersplan kent, mede op advies van de RvC, een ambitieuze investeringsagenda die rekenschap geeft van de grote regionale behoefte aan sociale woningbouw. Op basis van het Koersplan 2030 is er ook een portefeuillestrategie 2030 vastgesteld.

In 2021 is er een flinke reeks aan investeringsbesluiten genomen, waaraan nu uitvoering wordt gegeven. In 2022 zijn er verdere stappen gezet. De RvC heeft daartoe goedkeuring verleend aan de volgende investeringsvoorstellen:

- Haalbaarheidsbesluit (voormalige) Petruschool 20 appartementen, Groet;
- Haalbaarheidsbesluit Camping Duinzicht 23 appartementen, Heiloo;
- Haalbaarheidsbesluit Parck de Beeck 66 appartementen en 10 woningen, Bergen;
- Definitieontwerp Elkshove 19 appartementen, Bergen;
- Definitieontwerp Ter Coulsterlaan 46 appartementen, Heiloo;
- Renovatie & Verduurzaming Jacob Scholplantsoen & Wiardi Beckmanlaan, Egmond aan Zee;
- Renovatie & Verduurzaming Vrieswijk, Termijnen, Marienstein, Heiloo.

Verder heeft de RvC de begroting 2023 en de prestatieafspraken met de gemeenten goedgekeurd, de jaarrekening en het jaarverslag 2021 vastgesteld en de jaarverslagen besproken van de vertrouwenspersoon, de regionale geschillencommissie en de stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland over woonruimteverdeling. Vanuit de verantwoording van de geschillencommissie hebben wij vastgesteld dat er vijf klachten zijn aangemeld in 2022. De directeur-bestuurder heeft daarbij toegelicht dat de communicatie over de opvolging van de adviezen van de commissie een verbeterpunt is voor de organisatie. Ook ligt er een kans om klachten eerder op te lossen en daarmee behandeling in de geschillencommissie te voorkomen.

Tot slot betekent toezicht op strategie ook zien hoe de strategie er in de praktijk uit ziet. Daarom heeft de RvC in 2022 een aantal werkbezoeken gedaan. In Egmond aan Zee bezocht de RvC de Kennedyboulevard waar een volledig complex werd vernieuwd en verduurzaamd. En we bezochten het complexe renovatieproject Poelven in Castricum waar een gehele straat is verduurzaamd, alle woningen zijn vergroot en verbeterd. Een omvangrijke ingreep waarbij alle bewoners tijdelijk elders zijn gehuisvest. Een ingreep waarbij ook gestuurd is op blijvende betaalbaarheid en verbetering van de leefbaarheid met aanpak van de tuinen. De wijkbeheerders zijn regelmatig aanwezig waarmee ook het contact tussen en met bewoners aanzienlijk is verbeterd.

In 2022 lag het accent bij de werkbezoeken ook op de woonzorgopgave. Zo namen leden deel aan het werkbezoek aan Amsterdam-Noord, waarbij Gemengd Wonen projecten van woningcorporaties De Alliantie en Lieven de Key zijn bezocht.

De RvC bracht ook een bezoek aan de bewoners van het woonzorg concept 'Klooster van de Zusters Ursulinen' in Bergen. Een pand dat werd herontwikkeld zodat Zusters, reguliere huurders en een woongemeenschap hier samen kunnen wonen én zorg kunnen genieten.

3.3.2 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 5 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.

Gedurende het jaar worden wij geïnformeerd door middel van 4-maandsrapportages. Waar nodig ontvangen we tussentijds aanvullende notities.

In 2022 zijn de kosten gestegen van een aantal projecten waarop al 1 tot 1,5 jaar geleden een DO-besluit is genomen. Eind 2021 begon de inflatie op te lopen en stegen de energieprijzen. De oorlog in Oekraïne heeft vervolgens gezorgd voor een ongekende stijging van de energieprijzen. Deze stijging heeft direct consequenties voor de prijzen van grondstoffen en producten. Omdat de afloop van de oorlog in Oekraïne ongewis is, worden door marktpartijen in 2022 hoge risico opslagen ingeprijsd.

De RvC is geraadpleegd over hoe om te gaan met prijsstijgingen. De RvC benadrukt dat de financiële risico's zoveel mogelijk beperkt en gedeeld moeten worden (tussen corporatie en ontwikkelaar) maar erkent dat er wel voortgang op realisatie van woningproductie moet blijven.

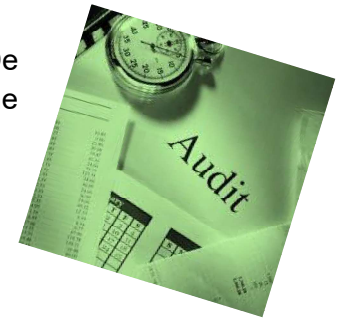
Voor individuele projecten groter dan € 3 miljoen (zie onder) is goedkeuring gevraagd voor de prijsstijgingen die na het DO-besluit hebben plaatsgevonden:

- Duin & Bosch, Nieuwbouw 48 appartementen, Castricum;
- Sloop en nieuwbouw 54 woningen, JE de Witstraat, Hogeweg en Middelweg, Uitgeest;
- T&O terrein, 16 grondgebonden driekamerwoningen, 4 tweekamerappartementen en een buurtsteunpunt, Bergen;
- Vroonermeer Noord, 18 Appartementen, Alkmaar;
- Oosterkimschool, 16 grondgebonden woningen, Schoorl.

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

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de RvC. De Auditcommissie richt zich op de risicobeheersing, de interne controlesystemen en de financiële verantwoording van Kennemer Wonen. Daarnaast onderhoudt de Auditcommissie contacten met de externe accountant. In 2022 bestond de commissie uit de volgende leden:



- John Pannekeet (voorzitter)
- Christel Portegies

Rosanne Stotijn fungeert als reserve lid.

Bij de samenstelling van de Auditcommissie is er rekening mee gehouden dat de leden elkaar aanvullen wat betreft hun achtergrond, kennis en ervaring. John Pannekeet heeft als voormalig accountant veel kennis van financiële processen, risicomanagement en verslaggeving. Christel Portegies voegt daar als oud-wethouder kennis van de regio en van bestuurlijke processen aan toe. De Auditcommissie beschouwt de agendaonderwerpen die aan de orde komen daardoor vanuit een breder perspectief dan een eenzijdige financiële blik, maar weegt ook de maatschappelijke context mee. Wij achten dat belangrijk voor het adequaat functioneren van de Auditcommissie.

In 2022 is de commissie 6 keer bij elkaar geweest voor overleg. De vergaderingen kenmerken zich door een prettige, open maar zakelijke sfeer waarin ruimte is voor transparantie en reflectie. Bij onze besluitvorming en adviezen wordt stevast getoetst of een besluit of advies bijdraagt aan de positie van onze huurders en toekomstige huurders.

De commissie heeft schriftelijk advies uitgebracht over de volgende onderwerpen. Deze zijn vervolgens in de voltallige RvC besproken:

- Managementletter, Accountantsrapport & Assurancerapporten BDO Audit & Assurance ;
- Jaarrekening & Jaarverslag 2021;
- Treasuryjaarplan 2022;
- Begroting 2023 en Meerjarenbegroting 2023-2027;
- Audit Meerjarenplan opgesteld door de controller van Kennemer Wonen;
- Audits uitgevoerd door de controller van Kennemer Wonen;
- Actualisatie investeringsstatuut;
- Actualisatie van het Treasurystatuut;
- Plan van aanpak controle door BDO Accountants, inclusief de opdrachtbrief voor de controle van de jaarrekening 2022;
- Brieven WSW over borgingsplafond en Aw over rechtmatigheid.

Daarnaast heeft de Auditcommissie op 7 april 2022 overleg gehad 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. Daarbij speelde een belangrijke rol dat de financiële mogelijkheden van Kennemer Wonen enerzijds werden verruimd door de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023, maar anderzijds werden beperkt door de scherp stijgende bouwkosten en de renteontwikkeling in 2022.

Zonder volledig te zijn heeft de commissie onder andere geadviseerd om:

- De beschikbare financiële ruimte maximaal in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave, met name voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid en onderhoud/renovaties, uiteraard binnen de grenzen van de financiële continuïteit;
- Op een toegankelijke manier aan onze huurders en belanghebbenden te rapporteren over onze financiële prestaties;
- Bij de audits uit het Auditplan van de controller te focussen op de belangrijkste risico's;
- Voldoende aandacht te schenken aan de risico's van cybercriminaliteit, mede vanwege cyberaanvallen op collega-corporaties in het land;
- Meerdere scenario's van de meerjarenbegroting uit te werken waaruit de impact van de vermindering van de verhuurderheffing blijkt, maar tevens de impact van de gestegen bouwkosten en de hogere rente op de realisatie van onze volkshuisvestelijke ambities.

Een aantal onderwerpen lichten we hieronder nader toe.

Jaargesprek met de Accountant

Jaarlijks brengt onze accountant een verslag uit van de bevindingen uit de controle van de jaarrekening. In de vergadering van 7 april 2022 is het verslag naar aanleiding van de controle over 2021 besproken. De volgende zaken zijn aan de orde geweest:

- Ondanks dat de controle vanwege de coronamaatregelen veelal op afstand moest plaatsvinden is de controle soepel en voorspoedig verlopen. Een compliment aan het team van Kennemer Wonen is hier op zijn plaats.
- Een bijzondere post was in 2021 de verwerking van de leningenruil met Vestia. Deze leningenruil is op een juiste en transparante wijze verwerkt.
- De invoering van de verplichting voor grote organisaties om vanaf 2025 te rapporteren over het beleid en de behaalde voortgang op duurzaamheid. En de verplichting dat de accountant daar een controle op uitoefent. Het valt nog te bezien of deze verplichting ook voor Kennemer Wonen gaat gelden.

De Auditcommissie heeft kennisgenomen van het voornemen om bij de jaarrekening 2021 een goedkeurende controleverklaring te verstrekken. Deze goedkeurende controleverklaring is verstrekt op 14 april 2022.

Tegelijk was het goed om te zien dat onze accountant wederom tot de conclusie kwam dat Kennemer Wonen de basis voor een adequate interne controle goed op orde heeft en dat sprake is van een organisatie met een laag risicoprofiel. Voor ons als RvC is dat herkenbaar en het sluit aan bij de beoordelingen van het WSW en de Aw.

Jaargesprek met de business controller

De voorzitter van de Auditcommissie en de voorzitter van de RvC hebben, aanvullend op hun reguliere contacten, een separaat gesprek gevoerd met de business controller over governance en risicomanagement.

Informatiebeveiligingsplan

In de Auditcommissie is regelmatig stil gestaan bij de toenemende risico's van cyberaanvallen, mede omdat een aantal collega-corporaties in 2022 met een dergelijke aanval te maken hebben gehad. Het risico is dat criminelen op deze wijze onrechtmatig de beschikking krijgen over allerlei data, waaronder die van onze huurders. Daarnaast kunnen de cruciale systemen worden platgelegd waardoor de dienstverlening van de corporatie ernstig bemoeilijkt kan worden.

In de vergadering van 16 juni 2022 heeft de informatiecoördinator van Kennemer Wonen een presentatie gegeven van de huidige maatregelen die zijn genomen om het risico op een cyberaanval te minimaliseren en van de maatregelen die voor de komende tijd staan gepland. Kennemer Wonen werkt bij de uitvoering van het informatiebeveiligingsplan nauw samen met collega-corporaties waardoor je kunt leren van elkaar en waardoor specifieke kennis over dit belangrijke onderwerp ingezet kan worden. De Auditcommissie is positief over het actieplan.

Controleplan controle 2022

In de vergadering van 3 oktober 2022 is het plan van aanpak voor de controle van de jaarrekening over 2022 met de accountant besproken. Het controleplan borduurde voort op dat van het jaar 2021.

Belangrijke aandachtsgebieden van de accountant zijn de waardering van de woningen en het bedrijfsmatige vastgoed dat Kennemer Wonen in bezit heeft. Dit is verreweg de grootste balanspost en het is logisch dat daar in de controle veel aandacht naar uitgaat. Daarnaast wordt de werking van de belangrijkste primaire processen beoordeeld en vormt integriteit en het frauderisico een vast, maar belangrijk onderdeel in de controle.

Het controleplan is in de RvC van 13 oktober 2022 op advies van de Auditcommissie goedgekeurd en aansluitend is de opdrachtbevestiging getekend.

3.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Als RvC worden wij door middel van de 4-maandsrapportage geïnformeerd over de behaalde volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en de financiële aspecten. We kunnen vaststellen dat Kennemer Wonen erin geslaagd is om veel van de gestelde doelen te behalen. Met name de realisatie van nieuwbouw- en renovatie & verduurzamingsprojecten vraagt aandacht, omdat we hier flinke vertragingen zien t.o.v. het jaarplan. Hier spelen o.a. schaarste van personeel, materialen, prijsstijgingen en tekort aan netwerkcapaciteit een rol in. Wij vragen de directeur-bestuurder om ondanks deze soms lastig te beïnvloeden zaken toch te blijven duwen op voortgang. De krapte op de woningmarkt zien wij ook terug in het aantal woningtoewijzingen aan statushouders en aan nieuwe huurders vanuit instellingen. Dankzij vele inspanningen en overleg met samenwerkingspartners, zoals de gemeenten, is het toch nog gelukt om circa 90% van het afgesproken aantal statushouders te plaatsen. De taakstelling

om in 3 jaar tijd 36 jongeren met een zogenaamd verdiencontract te plaatsen is voor 50% gerealiseerd.

3.3.4 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 RvC 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. Een gezamenlijk uitgevoerde evaluatie door Kennemer Wonen en de betrokken gemeenten bevestigt dit beeld.

Minstens zo belangrijk vinden wij overleg met de Centrale Huurderskoepel. In de Centrale Huurderskoepel zijn de huurders binnen alle gemeenten van het werkgebied van Kennemer Wonen vertegenwoordigd. De RvC 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 en om aandacht te hebben voor toekomstige huurders, een groep die vaak niet is vertegenwoordigd in de standaard gremia.

Ter informatie heeft de RvC de verslagen ontvangen van het overleg van de directeur-bestuurder met de huurderskoepel. De RvC heeft zelf ook overleg gehad met de huurderskoepel, dat kon gelukkig weer fysiek.

3.3.5 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. Dit jaar hebben wij in één van onze Themasesies uitgebreid stilgestaan bij de risicobereidheid van Kennemer Wonen. Een relevant onderwerp in het licht van de ambities in het Koersplan 2030 en in het licht van een aantal actuele maatschappelijke ontwikkelingen zoals stijgende inflatie en bouwkosten, stikstofproblematiek, het woningtekort, stijgende energielasten en extra aandacht voor kwetsbare groepen. Voorafgaand aan de Themadag is zowel van het MT als van de RvC de risicobereidheid opgevraagd. RvC en MT stellen vast dat zowel het koersplan als de bredere maatschappelijke omgeving vragen om meer risicobereidheid dan tot op heden. Hoewel de kwalificatie van de gewenste risicobereidheid van het MT en de RvC voor de toekomst net iets verschillen is er overeenstemming over de richting: van enigszins defensief naar meer offensief.

Voor de invulling van het nieuwe koersplan is het belangrijk om de interne organisatie zodanig in te richten dat de gewenste capaciteit en competenties aanwezig zijn. In de bespreking van de begroting voor 2023 hebben we hier als RvC ook aandacht voor gevraagd. Zeker gezien vanuit het groeiende risico van krapte op de arbeidsmarkt en de noodzaak om de externe gerichtheid te vergroten. In 2022 heeft een ervaren en gewaardeerd MT-lid op de vastgoedportefeuille afscheid genomen van de organisatie. De RvC heeft de continuïteit op deze portefeuille en de opvolging met betrokkenheid gevolgd en is goed op de hoogte gehouden door de directeur-bestuurder.

3.3.6 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.

3.4 Werkgeversrol & verantwoording beloning

3.4.1 Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld bestaande uit:

- Nelleke Huisman, lid
- Conny Heemskerk, voorzitter

Op 22 januari 2022 heeft de RvC het beoordelingskader voor 2022 vastgesteld. In 2022 heeft de commissie met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek (24 juni) en een beoordelingsgesprek (16 december) gehouden. Voorafgaande aan het functionerings- en beoordelingsgesprek raadpleegt de commissie standaard de andere leden van de RvC. Voorafgaande aan de beoordeling is feedback opgehaald bij alle leden van de RvC, interne en externe belanghebbenden. De opgehaalde feedback en onze eigen waarneming en ervaring hebben daarbij tot een positieve beoordeling geleid van het functioneren van de directeur-bestuurder.

Op basis van de positieve beoordeling van de directeur-bestuurder over 2022 wordt het salaris van de directeur-bestuurder met ingang van 1 januari 2023 verhoogd met 2,9%. Dit percentage is gelijk aan de indexering van de Wet normering topinkomens (WNT). Het bruto salaris (exclusief vakantiegeld) wordt daarmee circa € 165.000 op jaarbasis. Over 2022 is het salaris met 3,0% verhoogd.

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

- De bestuurdersovereenkomst kent een periode van 4 jaar;
- De Wet normering topinkomens is leidend bij de 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-bestuurder 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 in onze sector gemaximeerd. De maximale hoogte van de bezoldiging is mede afhankelijk van de omvang van de corporatie en van de omvang van het dienstverband.

Het WNT-maximum bedraagt in 2022 € 203.000 en in 2021 € 197.000. Bij dit maximum wordt o.a. rekening gehouden met het bruto salaris, vakantiegeld, pensioenbijdrage en fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto.

Bezoldiging 2022 en 2021 directeur-bestuurder

	Krista Walter 2022	Krista Walter 2021
<i>Functiegegevens</i>		
Functie	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Aanvang en einde functievervulling	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.
Omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	177.870	172.828
Beloningen betaalbaar op termijn	18.950	18.301
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	196.820	191.129
Individueel maximum WNT	203.000	197.000

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, is de door mevrouw Walter ontvangen beloning zowel in 2022 als in 2021 binnen de wettelijke normering gebleven.

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

- In 2022 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 individuele maximum van de WNT.

3.4.2 Permanente educatie

De Governancecode verplicht bestuursleden om in iedere periode van drie jaar 108 PE-punten in het kader van permanente educatie te behalen. Mevrouw Walter heeft in deze periode 135 PE-punten behaald en voldoet daarmee ruim aan de norm.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	Krista Walter
Aantal PE-punten 2020	48
Aantal PE-punten 2021	37
Aantal PE-punten 2022	50
Totaal	135
Norm 2022 (totaal 3 jaar)	108

3.4.3 Bestuurlijke achtergronden directeur-bestuurder

Nevenfuncties Krista Walter:

- Lid Raad van Commissarissen Rabobank Apeldoorn e.o. (tot december 2022);
- Lid Raad van Toezicht Solis.

3.4.4 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 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:

- Een integriteitsvraagstuk rondom een adviesbureau dat diensten leverde aan een samenwerkingsverband van Kennemer Wonen. De samenwerking met dit adviesbureau is opgezegd. De Aw is periodiek geïnformeerd over de afwikkeling van de zaak. Kennemer Wonen heeft zekerheidshalve een model K-verklaring en een bestuursverklaring opgevraagd en ontvangen van 2 bedrijven die werk is gegund vanuit het samenwerkingsverband;
- Woonfraude;
- Integriteitsmeldingen m.b.t. gedrag van enkele medewerkers.

Met genoegen zien wij dat de directeur-bestuurder werkt aan een open organisatiecultuur. Dat zien wij terug aan de actieve betrokkenheid en inbreng van vele collega's bij de totstandkoming van het Koersplan 2030, maar ook aan het actief betrekken van externe belanghebbenden.

Niet alleen door de directeur-bestuurder, maar ook door medewerkers. We zien de open en externe oriëntatie van de organisatie gestaag groeien.

3.5 Over de Raad van Commissarissen

3.5.1 Samenstelling

Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Het profiel is in 2020 voor het laatst aangepast naar aanleiding van 2 vacatures. De volledige profielschets staat op de website.

Benoeming

In 2022 hebben er geen nieuwe benoemingen plaatsgevonden. Wel zijn er twee leden herbenoemd, te weten Conny Heemskerk en John Pannekeet. Voorafgaand aan de herbenoeming heeft een evaluatie plaatsgevonden over het functioneren, zijn de OR en de Huurderskoepel betrokken en is goedkeuring gevraagd aan de Aw. Met het oog op de aflopende termijn van de huidige voorzitter Nelleke Huisman is er uit eigen gelederen een opvolger aangewezen in de persoon van Conny Heemskerk. Opvolging zal medio 2023 plaatsvinden waarna Nelleke Huisman haar resterende termijn in de hoedanigheid van lid van de RvC zal volmaken.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Geboorte- jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
Nelleke Huisman (v)	Voorzitter RvC	1954	Juli 2016	Juli 2024	2e
	Lid remuneratiecommissie				
	Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar				
Conny Heemskerk (v)	Vicevoorzitter RvC	1965	Juli 2018	Juli 2026	2e
	Voorzitter remuneratiecommissie				
	Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar				
John Pannekeet (m)	Lid RvC	1961	Juli 2018	Juli 2026	2e
	Voorzitter Auditcommissie Niet herbenoembaar				
Friso de Zeeuw (m)	Lid RvC	1952	Juli 2019	Juli 2023	1e
	Herbenoembaar				
Rosanne Stotijn (v)	Lid RvC	1981	Jul. 2020	Juli 2024	1e
	Herbenoembaar				
Christel Portegies (v)	Lid RvC	1971	Jan. 2021	Jan. 2025	1e
	Lid Auditcommissie Herbenoembaar				

3.5.2 Overzicht van (neven)functies van de leden van de RvC in 2022

Nelleke Huisman

- Zelfstandig adviseur/ directeur Dantzig Management
- Voorzitter Raad van Commissarissen stichting Welwonen Enkhuizen
- Lid bestuur VVE Naamsloot I en Naamsloot II, Avenhorn

Conny Heemskerk

- Zelfstandig adviseur Wonen, zorg en welzijn
- Transitie manager Sociaal Domein gemeente Amsterdam
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningstichting Sint Antonius van Padua
- Lid Ondersteuningsteam Wonen en Zorg, (BZK, VWS)
- Visitator bij Raeflex

John Pannekeet

- Zelfstandig adviseur F-act Finance for Families
- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie ZVH
- Bestuursadviseur van Hospice Schagen
- Penningmeester Stichting Sportgebouwen Groenord
- Bestuurslid Stichting Verzekeringen Buitenlandse Werknemers
- Lid van de ledenraad van Rabobank Kop van Noord-Holland

Friso de Zeeuw

- Zelfstandig adviseur Friso Advies
- Voorzitter Economisch Forum Holland boven Amsterdam
- Lid Expertteam Woningbouw (Ministerie BZK)
- Lid bestuur stichting wijkverbetering Rotterdam-zuid
- Voorzitter stichting DDR-collectie (DDR-museum)
- Voorzitter stichting Etersheimerbraak
- Lid Stuurgroep Amsterdam Wetlands
- Lid bestuur stichting Leergang Intensief Meervoudig Ruimtegebruik
- Lid Raad van Toezicht Connekt, innovatienetwerk voor mobiliteit

Christel Portegies

- Zelfstandig adviseur Portegies Van Zanten Consultancy
- Medeoprichter coöperatie Cultureon
- Interim programma-manager stichting Erfgoed Den Helder
- Lid Raad van Toezicht stichting ondersteuning Omgevingsraad Schiphol
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting MEE & de Wering/Groeimee/ OP Groei
- Vicevoorzitter Stichting Kinderopvang Alkmaar – SKOA
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stedelijk Museum Alkmaar (tot 1 sept)
- Vicevoorzitter bestuur Stichting tot Behoud van Monumentale Kerken in Alkmaar
- Lid Dagelijks Bestuur Stichting Kunstproject De Nollen Den Helder

- Bestuurslid Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland

Rosanne Stotijn

- Chief Change Officer/eigenaar van Public Change (zelfstandig adviseur, coach en toezichthouder)

3.5.3 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 2022 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 vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal twee 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 (Aw). In 2022 heeft dit zich niet voorgedaan. Wel heeft een collega directeur-bestuurder mede namens de directeur-bestuurder van Kennemer Wonen een melding aan de Aw gedaan over een integriteitscasus.

Werkbezoeken

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. Bij de paragraaf 'Toezicht op strategie' hebben we hiervan enkele voorbeelden beschreven.

3.5.4 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 kalenderjaar 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. Alle leden van de RvC hebben in 2022 voldaan aan de PE-norm. Hierbij de kanttekening dat Rosanne Stotijn 3 punten heeft behaald vanwege een technisch issue waardoor zij de laatste 2 PE-punten middels de door haar in 2022 gekochte online VTW-colleges niet kon volgen. De colleges met bijbehorende punten zijn begin januari alsnog gehaald.

Aantal behaalde PE-punten RvC

Naam	Nelleke Huisman	Conny Heemskerk	John Pannekeet	Friso de Zeeuw	Rosanne Stotijn	Christel Portegies
Aantal PE-punten 2021	9	2	7	4	5	6
Overschot / Tekort 2021	4	-	2	-1	-	1
Behaalde punten 2022	8	15	8	6	3	7
Totaal 2022	12	15	10	5	3	8
Norm 2022	5	5	5	5	5	5

3.5.5 Zelfevaluatie

De RvC voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. Daarnaast vindt aan het einde van elke vergadering een korte evaluatie plaats van proces, inhoud en sfeer van de vergadering. Dit jaar was de zelfevaluatie in eigen beheer en door de RvC zelf voorbereid en begeleid. De zelfevaluatie heeft op 15 december 2022 plaatsgevonden. Ter voorbereiding van de zelfevaluatie hebben we, ten dienste van de opbouw van wetenschappelijk onderzoek naar toezicht, gebruik gemaakt van de diensten van BoardResearch. Daarnaast heeft de voorzitter met alle leden individueel gesproken en is input meegenomen uit de gesprekken met de directeur-bestuurder en de business controller.

We blikten terug op het afgelopen jaar, waarbij we stil hebben gestaan bij de 3 rollen van toezichthouder, adviseur en werkgever, ons onderlinge functioneren en de relatie met de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder nam op onderdelen deel aan de evaluatie. De RvC en directeur-bestuurder zijn over het algemeen tevreden over de onderlinge samenwerking en het huidige functioneren.

De RvC ontwikkelt zich permanent en richt zich in 2023 vooral op het verder versterken van de strategische rol. Hierbij focust de RvC zich op strategische (organisatie) doelen, agendeert proactief en toont zich nieuwsgierig richting de directeur-bestuurder vanuit een strategische blik op Kennemer Wonen en de omgeving.

3.5.6 Beloning

Wet normering topinkomens (WNT)

Net als voor directeur-bestuurders wordt voor de commissarissen de maximale bezoldiging bepaald door de Wet Normering Topinkomens. Daarnaast is eveneens de (strengere) Beroepsregeling Bezoldiging Commissarissen van de VTW van toepassing. Deze regeling is met ingang van 1 januari 2022 gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen daarbij zijn:

- Er geldt een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC dat niet mag worden overschreden;
- Het individuele maximum bezoldigingspercentage is een advies waarvan afgeweken mag worden, mits het maximale bezoldigingsbudget van de gehele RvC niet wordt overschreden.

Jaarlijks wordt de WNT-normering door het ministerie geïndexeerd. Voor de indexering van het bezoldigingsmaximum 2022 wordt het door het CBS voor het jaar 2020 vastgestelde indexcijfer voor de loonkosten voor de overheid genomen. Deze bedraagt 3,0%. De indexering geldt niet alleen voor het absolute WNT-maximum, maar leidt tevens tot een aanpassing van de lagere sectorale normen (G voor Kennemer Wonen) en de beroepsregel van de VTW voor commissarissen.

De bezoldiging van de RvC is in 2022 verhoogd met 3% en sluit daarmee aan op de voorgaande indexering van 3,0%. Met deze stijging wordt eveneens voldaan aan de nieuwe Beroepsregeling van de VTW, waarin onder andere wordt gevraagd om terughoudend te zijn

in het bezoldigingsbeleid. Met ingang van januari 2023 wordt de bezoldiging met 2,9% geïndexeerd. Ook deze stijging is gelijk aan de WNT-indexatie.

De beloning van alle commissarissen blijft, in 2022 net als in 2021, ruim onder de gestelde WNT-normen. Ook geldt dat in 2022 en voorgaande jaren geen onverschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.

Bezoldiging 2022 Raad van Commissarissen

	Nelleke Huisman	Christel Portegies	Friso de Zeeuw	John Pannekeet	Conny Heemskerk	Rosanne Stotijn
<i>Functiegegevens</i>						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
<i>Bezoldiging</i>						
Bezoldiging	21.284	14.088	14.032	14.045	14.033	14.085
Individueel maximum WNT	30.450	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300
Individueel maximum VTW	24.360	16.240	16.240	16.240	16.240	16.240
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Bezoldiging</i>	21.284	14.088	14.032	14.045	14.033	14.085

Bezoldiging 2021 Raad van Commissarissen

	Nelleke Huisman	Christel Portegies	Friso de Zeeuw	John Pannekeet	Conny Heemskerk	Rosanne Stotijn
<i>Functiegegevens</i>						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
<i>Bezoldiging</i>						
Bezoldiging	20.522	13.626	13.620	13.620	13.620	13.713
Individueel maximum WNT	29.550	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700
Individueel maximum VTW	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200

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 2022 € 16.240 en voor de voorzitter geldt een normbedrag van € 24.360. De toegekende beloning aan alle commissarissen blijft ook onder de geldende VTW-normen.

3.5.7 Vergaderingen

In 2022 kwam de RvC 7 keer bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Naast deze vergaderingen waren er 2 themadagen en een jaarlijkse RvC activiteit. Deze zijn met name gebruikt voor de bespreking van het concept koersplan, de herijking van de risicobereidheid, het afleggen van werkbezoeken en de zelfevaluatie. Bij de themadagen is

ook het MT aanwezig geweest. Bij de werkbezoeken sloten leden van de Huurderskoepel aan. Ook 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 en het voorzittersoverleg. Het was fijn om elkaar in 2022 weer fysiek te kunnen treffen en werkbezoeken binnen en buiten de organisatie te doen. Deze contacten zijn een waardevolle toevoeging op de reguliere vergaderingen van de RvC.

3.5.8 Dankwoord

Wij hebben als RvC kunnen vaststellen dat Kennemer Wonen in 2022 belangrijke volkshuisvestelijke prestaties heeft neergezet in een zeer uitdagende context. We noemden al de oorlog in Oekraïne en de stijgende bouw- en energiekosten als een gevolg daarvan. Ook moesten er met spoed statushouders van een woning voorzien worden. Daarbij heeft Kennemer Wonen altijd oog voor het welzijn van haar huurders. Het permanent verbeteren van de dienstverlening, aandacht voor schuldenproblematiek en energiearmoede zijn hier enkele voorbeelden van. Wij spreken dan ook met veel genoegen onze dank uit voor alle inspanningen die de medewerkers en de directeur-bestuurder hebben geleverd. Een thuis maken we samen!

3.5.9 Slotverklaring

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 20 april zijn de jaarrekening & het jaarverslag 2022 van Kennemer Wonen besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening vastgesteld, het jaarverslag 2022 goedgekeurd en de directeur-bestuurder decharge verleend.

Heiloo, 25 mei 2023

Nelleke Huisman (voorzitter)

Conny Heemskerk (vicevoorzitter)

John Pannekeet

Friso de Zeeuw

Rosanne Stotijn

Christel Portegies

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Kennemer Wonen verklaart hierbij dat het jaarverslag over 2022 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten en verklaart tevens dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Heiloo, 25 mei 2023

Krista Walter
directeur-bestuurder

**WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN
TE HEILOO**

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	6
3	Kasstroomoverzicht 2022	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	22
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	22
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	23
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	50
11	Overige informatie	56
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	57

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming	67
---	---	----

BIJLAGEN

2	Bijlage 1 Kostenverdeelstaat
3	Bijlage 2 Kengetallen

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Kasstroomoverzicht 2022

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2022 Woningstichting Kennemer Wonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.782.292	1.782.589
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	110.897	112.078
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	78.024	70.101
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.718	1.391
	<u>1.976.931</u>	<u>1.966.159</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.878	2.228
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	1.675	2.421
Overige vorderingen	70	924
	<u>1.745</u>	<u>3.345</u>
	<u>1.980.554</u>	<u>1.971.732</u>
Vlottende activa		
Vorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.274	991
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	390	333
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.201	2.496
Overige vorderingen	2.337	31
Overlopende activa	983	1.750
	<u>7.910</u>	<u>4.609</u>
Liquide middelen (6)	7.850	3.134
	<u>1.997.588</u>	<u>1.980.465</u>

	31 december 2022	31 december 2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	1.196.055	1.199.952
Overige reserves	380.861	117.384
Onverdeeld resultaat	-12.627	259.580
	<u>1.564.289</u>	<u>1.576.916</u>
Voorzieningen	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.080	4.585
Overige voorzieningen	443	456
	<u>19.523</u>	<u>5.041</u>
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid	2.145	2.340
Schulden/leningen kredietinstellingen	326.496	322.345
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.669	62.872
Overige schulden	18	16
	<u>397.329</u>	<u>387.573</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	6.927	2.044
Schulden aan leveranciers	885	760
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.955	1.397
Overlopende passiva	6.680	6.734
	<u>16.447</u>	<u>10.936</u>
	<u><u>1.997.588</u></u>	<u><u>1.980.465</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	74.227	73.131
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.674	2.460
Lasten servicecontracten	(13)	-2.770	-2.478
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.086	-5.250
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-23.152	-23.283
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-12.070	-15.509
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.824	29.071
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.641	4.316
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-269	-215
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-1.736	-2.444
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		637	1.657
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-36.632	-5.106
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	5.594	252.162
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	2.477	2.438
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-28.561	249.494
Opbrengst overige activiteiten	(23)	60	59
Kosten overige activiteiten	(24)	-780	-432
Nettoresultaat overige activiteiten		-720	-373
Overige organisatiekosten	(25)	-1.758	-6.964
Leefbaarheid	(26)	-1.185	-743
Bedrijfsresultaat		2.236	272.142
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(27)	70	46
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	119	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-9.249	-8.669
Saldo financiële baten en lasten		-9.060	-8.617
Resultaat voor belastingen		-6.824	263.525
Belastingen	(30)	-5.803	-3.945
Resultaat na belastingen		-12.627	259.580

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	74.278		73.361	
Vergoedingen	2.359		2.087	
Overige bedrijfsontvangsten	12		35	
Ontvangen interest	3		3	
Saldo ingaande kasstromen		76.652		75.485
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.241		-6.544	
Onderhoudsuitgaven	-19.052		-20.747	
Overige bedrijfsuitgaven	-12.495		-10.845	
Betaalde interest	-9.179		-9.782	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-217		-232	
Verhuurderheffing	-7.914		-11.523	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-119		-18	
Vennootschapsbelasting	-6.763		-7.275	
Saldo uitgaande kasstromen		-61.979		-66.965
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.673		8.520
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.749		2.940	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in verslag periode	3.253		2.341	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.001		5.281
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.149		-2.456	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-10.739		-14.064	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-268		-985	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.581		-2.251	
Investerings overig	-204		-73	
Verwerving van materiële vaste activa		-23.941		-19.830
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-18.940		-14.548
transporteren		-4.267		-6.028

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2022		2021	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		-4.267		-6.028
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		20.000		21.842
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-10.664		-15.654	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	-353		-107	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-11.017		-15.761
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.983		6.081
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen		4.716		53
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	3.134		3.080	
Liquide middelen	7.850		3.134	
		4.716		53
		4.716		53

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 25 mei 2023.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

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).

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

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	50%	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	83%	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	33%	33%
05-003	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 28, 38 en 40 te Alkmaar	Alkmaar	33%	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	0%	0%
11-014	Vereniging van Eigenaars "De Kristal" te Uitgeest	Alkmaar	61%	61%
12-006	Vereniging van Eigenaars Lindehof	Alkmaar	51%	51%
12-007	Vereniging van Eigenaars "Laat 27", te Alkmaar	Alkmaar	40%	40%
12-009	Vereniging van Eigenaars "Laat 27 I, te Alkmaar"	Alkmaar	90%	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	50%	50%
15-004	Vereniging van Eigenaars hoek Jan Oldenburglaan/het Plein	Alkmaar	50%	50%
15-011	Vereniging van Eigenaars de Oostweide	Heiloo	0%	0%
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	90%	90%
16-035	Vereniging van Eigenaars Absdale 2 tot en met 28 en Oudorperplein 28 tot en met 47 te Alkmaar	Alkmaar	41%	41%
16-037	Vereniging van Eigenaars Polderhof fase 2HS	Alkmaar	62%	50%
18-002	Vereniging van Eigenaars Het Rond/ De Vierhoek	Alkmaar	62%	62%
18-004	Vereniging van Eigenaars De Rups, Harpoenstraat 1 tot en met 19 (oneven nummers) te Alkmaar	Alkmaar	73%	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	33%	34%
22-039	Vereniging van Eigenaars Vijverlaan 62 tot en met 92	Alkmaar	63%	63%
22-042	Vereniging van Eigenaren Villa Rotonda	Castricum	2%	1%
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 Torenduin	Egmond aan Zee	28%	19%
	Vereniging van Eigenaars Middelweg	Uitgeest	42%	50%
	Vereniging van Eigenaars Primo	Uitgeest	39%	44%

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.

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 2022').

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 modelmatige waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek. Bij de full versie kunnen vrijheidsgraden worden aangepast door de taxateur.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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).

Kennemer Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Wanneer bij de waardering van het vastgoed een doorexploteer- 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 2022 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 2022 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 terugkoopprijs 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). 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 geprognosticeerde 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 woongelegenheden) 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 beklemmingen 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 wooneenheid 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 wooneenheid is inclusief toegerekende organisatiekosten

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor wooneenheden. 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 verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs 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 pensioen uitkeringen 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 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW: 133,7% (ultimo 2021: 118,8%).

Voorziening latente belastingen

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

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 contante 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.

De gehanteerde netto rente is 2,14% (2021: 2,20%).

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 waarderingmethoden. 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 waarderingmodellen.

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 kostprijshedge 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 kostprijshedgeaccounting".

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 kostenverdeelstaat 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 kostenverdeelstaat toegerekend en verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum 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 voor niet primaire activiteiten 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 en latente belasting

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

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 2022'.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN 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 geassocieerd 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 2022

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	677.486	652.153	60.867	60.790
Herwaardering	1.116.411	897.067	56.867	45.056
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.307	-18.419	-5.656	-6.458
Stand per 1 januari	<u>1.782.589</u>	<u>1.530.802</u>	<u>112.078</u>	<u>99.388</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	4.048	13.834	238	671
Desinvesterings	-9.746	-1.976	-1.612	-28
Waardeveranderingen	5.360	232.449	494	11.614
Waardeverminderingen en terugnamen hiervan	508	7.111	-768	802
Herclassificaties	-467	369	467	-369
Totaal mutaties 2022	<u>-297</u>	<u>251.788</u>	<u>-1.180</u>	<u>12.689</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	686.960	677.486	60.440	60.867
Herwaarderingen	1.106.132	1.116.411	56.881	56.867
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.800	-11.307	-6.424	-5.656
	<u>1.782.292</u>	<u>1.782.589</u>	<u>110.897</u>	<u>112.078</u>

In 2022 zijn twee eenheden overgezet van Daeb naar Niet-Daeb vastgoed. Deze zijn terug te zien onder de herclassificaties in de verloopstaat.

De totale roerende en onroerende goederen zijn per ultimo 2022 verzekerd tegen het risico van brand en stormschade voor een bedrag van € 1.079 miljoen (2021: € 1.076 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:

	2022	2021	Waarderings-variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Woningen	1.819.082	1.821.033	basis/full
BOG/MOG/ZOG	67.056	65.959	full
Parkeergelegenheden	7.051	7.674	basis
Totaal	<u>1.893.189</u>	<u>1.894.666</u>	

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio's IJmond en Alkmaar e.o. was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7-4-2023 inzake "Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis" respectievelijk circa 17,10% en 8,00 % te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 140 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 waarden 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 woongelegenheden 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 woningwaarderingssysteem.
- 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 (woongelegenheden, 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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2021	2022	2023	2024 e.v.		
Alkmaar en omgeving	14,80%	0,70%	2,00%	2,00%		
IJmond	14,10%	-2,60%	2,00%	2,00%		

Parameters Woningen

Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per woning	€ 1.333
Beheerkosten (incl. zakelijke lasten) gemiddeld per woning	€ 857
Gemiddelde mutatiekans	6,62%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,07%
Juridische splitsingskosten	€ 571
Verkoopkosten	1,00% van leegwaarde

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	
BOG	€ 6,50
MOG	€ 7,90
ZOG	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	
BOG	€ 10,90
MOG	€ 13,20
ZOG	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	
BOG	3,00
MOG	2,00
ZOG	2,50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG-MOG	
	0,13
Idem ZOG	0,35
Gemiddelde disconteringsvoet	6,47%

Parkeren

Splitsingskosten	€ 571
Verkoopkosten	€ 571
Instandhoudingsonderhoud	
-Garage	€ 202
- Parkeerplaats	€ 60
Beheerkosten	
-Garage	€ 41
- Parkeerplaats	€ 30
Belastingen en verzekeringen (% WOZ)	0,23%
Overdrachtskosten *)	9%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,77%
*) Overdrachtkosten per 1-1-2023	11,4%

Toepassing vrijheidsgraden

Woningstichting Kennemer Wonen heeft voor BOG, MOG, ZOG vastgoed in exploitatie en erfpachtcomplexen 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.

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

Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voortbrengt naar inzicht van taxateurs. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische en functionele veroudering.

De afwijking van de basisversie is van toepassing bij de complexen 598 WON en 3602952 WON.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevings), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. Met betrekking tot de leegwaardestijging is aangesloten bij de trendreeks van het handboek.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad in het doorexploiteer scenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 4,0%, tenzij dit door opdrachtgever en/of taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw).

Onderhoud

Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen.

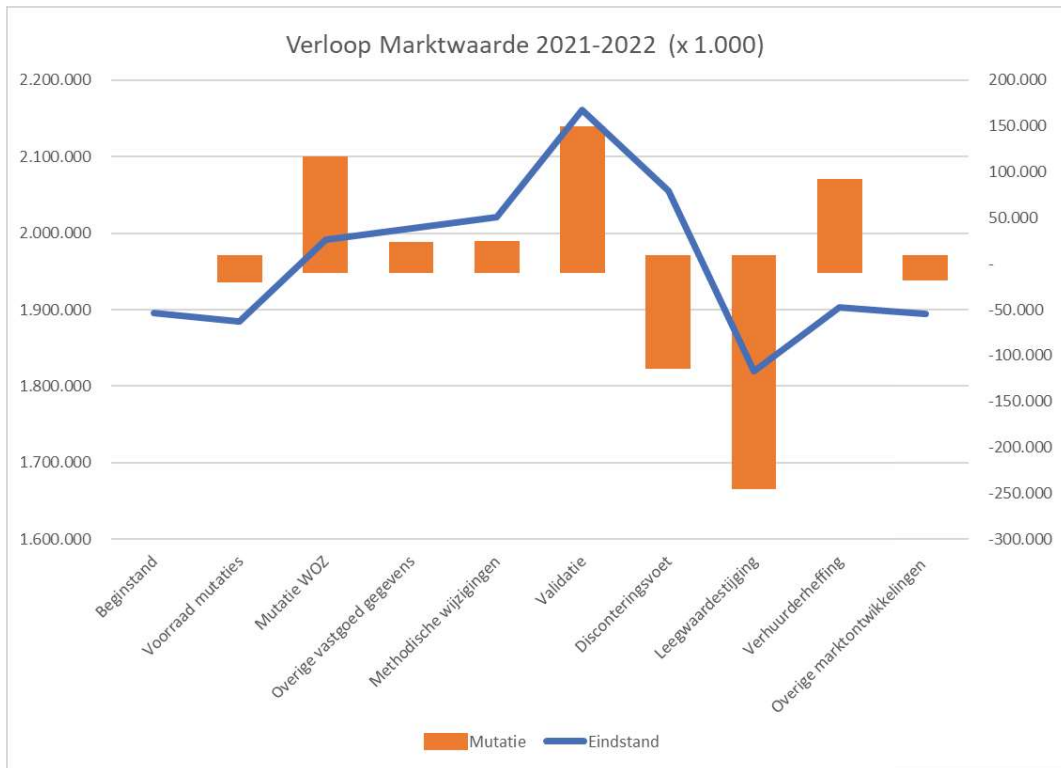
Erfpacht

Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Alkmaar en de gemeente Heiloo, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepaling zijn onder andere de verrekening van de erfpachtsuppletie bij mutatie van 'sociale huurwoning' naar 'vrije sector huurwoning' en de erfpachtsuppletie bij uitpanden (mutatie van 'sociale huurwoning' naar 'vrije sector koopwoning').

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 2.562 miljoen (2021: € 2.375 miljoen).

Verloop Marktwaarde 2021-2022



De marktwaarde eind 2021 bedroeg € 1.895 miljoen en eind 2022 € 1.893 miljoen. De afname bedraagt € 2 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.

Vorraadmutaties

Het effect van voorraadmutaties is € 11 miljoen negatief. Dit is het saldo van de aankopen (2 voormalig koopgarant woningen), verkopen (6 vhe) en slopen (54 woningen en 66 garages). In 2022 zijn geen nieuwbouw woningen opgeleverd.

Mutatie WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 223.000 in 2021 naar € 243.000 in 2022 (+9%). Deze hogere WOZ-waarde komt voor een bedrag van € 107 miljoen tot uitdrukking in de marktwaarde per ultimo 2022.

Methodische wijzigingen handboek

Bij de huurstijging wordt met ingang van 2022 onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contract huur, de markthuurlen en de maximale huur. In de basisversie worden de markthuurlen en de maximale huur geïndexeerd met de prijsinflatie. Voor de huurstijging van de contract huren, dat wil zeggen huren vóór harmonisatie, geldt een jaarlijkse opslag op de prijsinflatie, de loonindex of het minimum van de prijsinflatie en de loonindex van het voorgaande kalenderjaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde en geliberaliseerde woningen. Het effect is € 25 miljoen positief.

De overdrachtsbelasting voor beleggingsobjecten (zowel woon als niet-woon) wordt met ingang van 1 januari 2023 verhoogd naar 10,4%. Het effect is € 11 miljoen negatief.

Validatie

Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Uit deze validatie een opwaartse bijstelling van marktwaarde nodig gebleken. De impact van deze bijstelling op de marktwaarde van Kennemer Wonen is een toename van € 140 miljoen. Dit betreft vooral aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren van 5,83% naar 5,48% en uitponden van 6,42% naar 6,24%.

Het gaat om een schattingswijziging. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis van het vastgoed. Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde disconteringsvoet van de woningen gestegen. Stijging van de disconteringsvoeten voor doorexploiteren van 5,48% (na update handboek) naar 5,73 % en uitponden van 6,24% (na validatie) naar 6,48%. Het effect hiervan op de marktwaarde per ultimo 2022 is een afname van € 105 miljoen.

Leegwaarde stijging

De historische (2021 en 2022) leegwaarde stijging is 4,5 % lager dan vorig jaar en heeft een negatief effect van € 132 miljoen en de toekomstige leegwaarde stijging is gedaald van 2,3% naar 1,7% per jaar met een negatief effect van € 104 miljoen.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is in 2022 afgeschaft. Dit heeft een positief effect van € 83 miljoen.

Overige marktontwikkelingen

De overige marktontwikkelingen bestaan vooral uit de inschattingen omtrent het niveau van onderhoud en beheerkosten, zakelijke lasten en huuraanpassingen. Het effect van de overige marktontwikkelingen op de marktwaarde bedraagt een afname van € 8 miljoen.

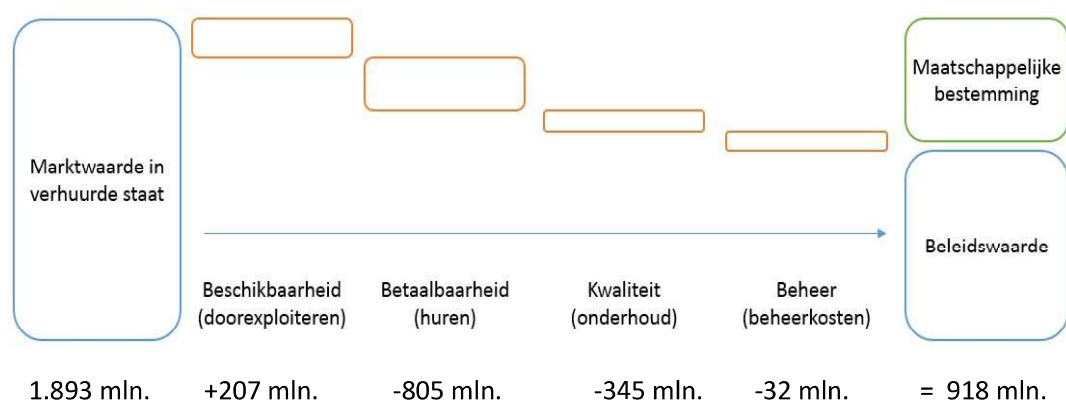
Beleidswaarde

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 (doorexpluiten)
- 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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is per 31 december 2022 € 918 miljoen en gestegen met 19% ten opzichte van de beleidswaarde van 31 december 2021 van € 774 miljoen. De stijging van de beleidswaarde wordt toegelicht in de hierna opgenomen paragraaf verloop beleidswaarde. 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 2022 (€ 1.893 mln.).

Stap 1. Beschikbaarheid (doorexploiteren) +207 mln.

In deze stap wordt het doorexploiteerscenario afgedwongen voor het woningenbezit (-€ 86 mln.) Door het vervallen de overdrachtskosten uit de marktwaarde neemt de beleidswaarde toe met € 293 mln.

Stap 2. Betaalbaarheid (huren) -805 mln.

In deze stap 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 de portefeuille strategie. De streefhuren zijn afgetopt op de betreffende huurcategorie grenzen. De gemiddelde markthuur voor woningen is € 1.027 en de gemiddelde streefhuur voor woningen is

€ 645. De marktconforme huurverhoging wordt vervangen door een huurverhoging die is gebaseerd op de (loon)inflatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de nationale prestatieafspraken waarin onder meer is opgenomen dat voor de periode 2023-2025 sprake is van een huursomstijging die maximaal gelijk is aan de gemiddelde CAO loonstijging onder afslag van 0,5%-punt voor de sociale huurwoningen. Ook is rekening gehouden met eenmalige huurverlaging voor lage inkomens in 2023.

Stap 3. Kwaliteit (onderhoud) -345 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'.

Stap 4. Beheer (beheerkosten) -32 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 € 913 (2021 € 904) per vhe en voor de onderhoudsnorm op € 2.685 (2021 € 2.425) per vhe. De beleidsnorm onderhoud en beheer norm wordt op portefeuilleniveau vastgesteld. De bron voor de norm bepaling is de meerjarenbegroting voor het planmatig onderhoud en de begroting 2023. De horizon bedraagt 30 jaar. Vorig jaar was de horizon 15 jaar. Bij een horizon van 15 jaar zou de onderhoudsnorm € 108 lager zijn en de beleidswaarde € 38 mln. hoger. 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 2021 naar 2022 opgenomen.

Verloopstaat Beleidswaarde - 2022	(in € mln.)
Waarde 2021	€ 774
Voorraadmutaties	€ -3
Vastgoedgegevens	€ 0
Methodische wijzigingen	€ 9
Validatie	€ 85
Marktontwikkelingen	€ 160
Parameters beleidswaarde	€ -105
Waarde 2022	€ 918

Voorraadmutaties woningen

In 2022 zijn 3 woningen en 3 BOG objecten verkocht, 2 koopgarant woningen aangekocht en 54 woningen en 66 garages gesloopt.

Methodische wijzigingen

De aanpassing van de grondslag van de indexatie van de contractuur woningen leidt tot een waardestijging van € 9 miljoen.

Validatie

Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Uit deze validatie is een neerwaartse bijstelling van de disconteringsvoet van vorig jaar nodig gebleken. Deze bijstelling van de disconteringsvoet voor doorexploiteren van 5,8% naar 5,4% heeft een positief waarde effect van € 85 miljoen.

Marktontwikkelingen

De aanpassingen van de macro economische parameters leidt tot een negatief waarde effect van € 23 miljoen. Door de afschaffing van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met € 241 miljoen. De stijging van de disconteringsvoet voor doorexploiteren van 5,4% (na validatie) naar 5,7% heeft een negatief waarde effect van € 59 miljoen.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

De eenmalige huurverlaging voor de sociale minima en de toekomstige huurverhogingen uit de landelijke prestatie afspraken zorgt voor een daling van € 33 miljoen. De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen met 1,4%. De beleidswaarde stijgt hierdoor met € 21 miljoen. De verhogingen van de onderhoudsnorm (-€ 91 mln.) en de beheernorm (-€ 3 mln.) hebben een negatief effect van € 98 miljoen.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:		2022
Disconteringsvoet		5,7%
Streefhuur per maand	€	645
Lasten onderhoud en beheer	€	3.598

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x1.000)
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	-€ 91.574
Disconteringsvoet	0,5%-punt lager	€ 111.176
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 49.854
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 55.143
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 34.871

De streefhuur is huur die bereikt moet worden d.m.v. huurverhogingen of die bij nieuwe verhuur gehanteerd moet worden. De streefhuur wordt bepaald aan de hand van de huurprijsklasse waarin de woning is ingedeeld. Van iedere woning is bekend tegen welk percentage van de maximaal redelijke huur hij verhuurd moet worden. De huurprijsklassegrenzen zijn bepaald op dezelfde grenzen als de huurtoeslagwet: kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens. De percentages maximaal redelijk zijn 80% voor sociale huurwoningen (DAEB) en 85% voor vrije sectorwoningen (niet- DAEB). 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 klassengrenzen in de meerjarenbegroting worden geïndexeerd met hetzelfde percentage als de ingerekende huurverhoging voor het desbetreffende jaar.

De bepaling van de normen voor onderhoud en beheer wordt op portefeuilleniveau vastgesteld. De bron voor de norm bepaling voor het planmatige deel van het onderhoud is 30 jaar, voor het andere deel geldt de begroting 2023 als input. Voor de beheernorm is de begroting 2023 als input gebruikt. 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 2022 is in totaal € 1.196 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.200 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 waarden 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 € 975 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 markthuurlast 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	
	2022	2021	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	44.521	45.698	5.565	14.912
Herwaardering	25.580	17.453	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-4.173	-11.009
	70.101	63.150	1.391	3.903
Effecten stelselwijziging	0	0	0	-3.313
Herrekende stand per 1 januari	70.101	63.150	1.391	590
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.704	1.144	9.664	3.172
Desinvesterings	-2.244	-2.321	0	0
Overboeking van mva i/e	0	0	370	0
Herwaarderingen	8.623	8.960	0	0
Waarderingsverschillen	-1.160	-833	0	0
Overboeking van/naar voorziening	0	0	-5.707	-2.371
Totaal mutaties 2022	7.924	6.950	4.326	801
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	44.981	44.521	15.958	5.564
Herwaarderingen	33.043	25.580	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-10.241	-4.173
	78.024	70.101	5.718	1.391

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2022 zijn 10 woningen (2021: 5 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022: 275 (2021: 279).

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
Aanschaffingswaarde	4.096	4.208
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.868	-1.436
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.228</u>	<u>2.772</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	264	117
Desinvesteringen	-3	-229
Afschrijving desinvesteringen	3	205
Afschrijvingen	-614	-637
	<u>-350</u>	<u>-544</u>
Aanschaffingswaarde	4.357	4.096
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.479	-1.868
Boekwaarde per 31 december	<u>1.878</u>	<u>2.228</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

	31-12-2022	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering(en)	1.675	2.421

De latente belastingvordering heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Voor deze tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering of latente belastingvoorziening in de balans opgenomen (basisregel RJ 272.301/306).

De tijdelijke verschillen zijn berekend naar het geldende belastingtarief van 25,8% en contant gemaakt tegen de netto rente van 2,14%. Het kortlopende deel wordt gepresenteerd onder de vlottende activa.

De (gesaldeerde) latente belastingvordering wordt hierna toegelicht:

Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie bedraagt € 372,0 miljoen (2021: € 370,0 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door het feit dat zowel de commerciële marktwaarde als de fiscale waarde licht dalen, waarbij de fiscale waarde iets meer daalt ten opzichte van de commerciële marktwaarde. Bij een nominale waardering van de latenties zou dit leiden tot een latente belastingvoorziening van € 96 miljoen. Voor de contante waardering is de verwachting dat de realisatietermijn zo ver doorschuift naar de toekomst dat deze naar nihil tendeert.

Een deel van het waardeverschil kan gerealiseerd worden door middel van fiscale afschrijving. Het fiscale afschrijvingspotentieel is bepaald door vergelijking van de fiscale boekwaarde met de WOZ-waarde, voor die complexen waar de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de commerciële boekwaarde. Dit afschrijvingspotentieel is ten behoeve van de contante waarde in de tijd uitgezet op basis van de berekende jaarlijkse afschrijvingsruimte. De contante waarde bedraagt € 1,1 miljoen (nominaal € 1,3 miljoen).

Vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrentabele top

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening ORT bedraagt € 19,1 miljoen (2021: € 9,7 miljoen). De nominale waarde van deze latente belastingvordering zou € 4,9 miljoen zijn. Voor de contante waardering verschuift dit tijdelijk verschil na oplevering door naar vastgoed in exploitatie. Hierdoor wordt er geen latentie voor deze post opgenomen.

Verkoop onder voorwaarden

De commerciële waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is € 4,1 miljoen (2021: € 1,8 miljoen) hoger dan de fiscale waardering. Bij de contante waardering verschuift deze post bij terugkoop en opvolgende doorverkoop door naar de volgende VOV-koper en bij terugname in verhuur schuift deze door naar MVA in exploitatie. Bij vrije verkoop zal het waarderingsverschil zeer waarschijnlijk door toepassing van de HIR doorschuiven naar investeringen in nieuw of bestaand vastgoed. Hierdoor zal de realisatietermijn zover doorschuiven dat de contante waarde naar nihil tendeert.

Leningen o.g.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen o.g. bedraagt € 2,1 miljoen (2021: € 2,2 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,5 miljoen. Voor de contante waarde wordt aangesloten bij het amortisatieschema. De contante waarde bedraagt € 0,4 miljoen. Eind 2021 is er een latentie opgenomen voor het tijdelijke verschil dat is ontstaan doordat de in 2021 betaalde volkshuisvestelijke bijdrage fiscaal in twee jaar verrekend kon worden. Omdat het tweede deel in 2022 is verrekend, is er eind 2022 geen sprake meer van een tijdelijk verschil.

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie bedraagt € 1,9 miljoen (2021: € 2,0 miljoen), waarbij de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde. De nominale waarde van deze latentie is € 0,5 miljoen. Voor de contante waardering kan het waarderingsverschil worden gerealiseerd voor zover afschrijving mogelijk is. De contante waarde van deze latentie is € 0,2 miljoen.

Overige voorzieningen

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de overige voorzieningen bedraagt € 0,4 miljoen (2021: € 0,4 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,1 miljoen. De contante waarde van de latentie bedraagt € 0,1 miljoen. Voor de berekening van de contante waarde wordt voor de voorziening POB aangesloten bij de maximale opbouwtijd van vijf jaar. Voor de berekening van de contante waarde van voorziening jubilea wordt gerekend met 10 jaar. De contante waarde bedraagt € 0,1 miljoen.

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Stand per 1 januari	2.421	3.320
Mutatie kortlopend deel	858	-620
Mutatie via resultaat	-1.604	-279
Stand per 31 december	<u>1.675</u>	<u>2.421</u>

De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt circa - € 108 miljoen.

	31-12-2022	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen		
Te vorderen subsidies	<u>70</u>	<u>924</u>

De te vorderen subsidies betreffen projectgebonden investeringssubsidies van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Terugname woningen VOV	<u>1.274</u>	<u>991</u>
------------------------	--------------	------------

De voor verkoop bestemde voorraad bestaat uit vier woningen (2021: vier). De woningen hebben betrekking op koopgarantwoningen die door Kennemer Wonen op basis van de terugkoopverplichting zijn teruggekocht, maar per balansdatum nog te koop staan.

Het totaal aantal woningen dat bestemd is voor verkoop is 312. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar verkocht zal worden is 12. De daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde is 5 miljoen, de daarbij behorende verwachte boekwaarde is 3,7 miljoen.

5. Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	31-12-2022	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	555	509
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-165	-176
	<u>390</u>	<u>333</u>

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	176	182
Dotatie	17	56
Onttrekking	-28	-62
Stand per 31 december	<u>165</u>	<u>176</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Acute vennootschapsbelasting boekjaar	<u>4.201</u>	<u>2.496</u>
---------------------------------------	--------------	--------------

Acute vennootschapsbelasting boekjaar

Acute vennootschapsbelasting	3.987	1.424
Latente vennootschapsbelasting	214	1.072
	<u>4.201</u>	<u>2.496</u>

Overige vorderingen

Overige vorderingen	<u>2.337</u>	<u>31</u>
---------------------	--------------	-----------

Onder de overige vorderingen is een creditnota opgenomen van een leverancier.

Overlopende activa

Overlopende activa	<u>983</u>	<u>1.750</u>
--------------------	------------	--------------

6. Liquide middelen

Bank	7.849	3.133
Kas	0	1
	<u>7.850</u>	<u>3.134</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.196.055	1.199.952
	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	1.199.952	960.670
Realisatie herwaardering	-536	764
Mutatie door waardeveranderingen	-3.361	238.518
Stand per 31 december	1.196.055	1.199.952

Verloopstaat herwaarderingsreserve

	<u>daeb</u>	<u>niet-daeb</u>	<u>VOV</u>	<u>totaal</u>
Stand per 1 januari	1.116.411	56.867	26.674	1.199.952
Realisatie herwaardering	169	455	-1.160	-536
Mutatie door waardeveranderingen	-10.448	-441	7.529	-3.361
Stand per 31 december	1.106.131	56.881	33.043	1.196.055

Als de marktwaarde in verhuurde staat lager is dan de verkrijgingsprijs, dan wordt het verschil via de winst- en verliesrekening afgeboekt. Zijn de panden in waarde gestegen vergeleken bij het jaar daarvoor en is de waarde hoger dan de historische kosten, dan wordt deze waardeverhoging via de winst- en verliesrekening geboekt in de Herwaarderingsreserve. Dit betekent dat de bedragen die hierin geboekt worden niet vrij besteedbaar zijn.

Overige reserves

Stand per 1 januari	376.964	356.666
Mutatie herwaarderingsreserve	3.897	-239.282
Stand per 31 december	380.861	117.384

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	4.585	4.420
Dotatie	27.234	5.800
Onttrekking	-12.308	-4.355
Vrijval	-430	-1.280
Stand per 31 december	<u>19.080</u>	<u>4.585</u>

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

Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	456	477
Dotatie	89	87
Onttrekking	-17	-28
Vrijval	-85	-80
Stand per 31 december	<u>443</u>	<u>456</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 2022. Het langlopend deel van de overige voorzieningen (groter dan 1 jaar) bedraagt € 0,3 miljoen.

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 € 338 miljoen (2021: € 453 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

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	2.340	3.804
Mutatie kortlopende leningen	198	-135
Aflossing	-393	-1.329
Langlopend deel per 31 december	2.145	2.340

Schulden/leningen kredietinstellingen

Leningen o/g

Stand per 1 januari	322.345	307.463
Opgenomen gelden	20.000	29.842
Mutatie kortlopende leningen	-5.081	2.440
Mutatie leningen variabele hoofdsom	1.000	-3.500
Mutatie agio vestialening	-117	5.192
Aflossing	-11.651	-19.091
Langlopend deel per 31 december	326.496	322.345

Gesplitst naar rentepercentage		Gesplitst naar renteherzieningsperiode		Gesplitst naar restant looptijd	
0%-1%	101.030	binnen 3 mnd	0	tot 1 jr	0
1%-2%	58.000	6 mnd tot 1 jr	0	1 tot 5 jaar	11.444
2%-3%	47.500	1 tot 5 jr	21.907	5 tot 10 jaar	35.784
3%-4%	40.181	5 tot 10 jr	3.779	10 tot 15 jaar	54.219
4%-5%	74.017	meer dan 10 jr	302.956	15 tot 20 jaar	34.500
5%-6%	7.914			meer dan 20 jr	192.695
6% en hoger	0				
totaal	328.642	totaal	328.642	totaal	328.642

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

Van deze leningen hebben 4 leningen een variabele rente. De hoofdsom van deze leningen bedraagt € 40,5 miljoen. De rente is gebaseerd op 3 maands euribor of 1 weeks euribor. De gemiddelde spread is -1 basispunten.

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 355 miljoen. In 2021 was dit € 351 miljoen. De omvang van het schuldrestant dat door WSW geborgd is, bedraagt per 31 december 2022 €334 miljoen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder
voorwaarden*

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	42.754	44.700
Vermeerderingen / verminderingen	20.118	13.431
Stand per 1 januari	<u>62.872</u>	<u>58.131</u>
Overdracht tijdens boekjaar	2.704	1.144
Terugkoop	-3.658	-3.090
Opwaarderingen	6.751	6.687
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	41.800	42.754
Vermeerderingen / verminderingen	26.869	20.118
Langlopend deel per 31 december	<u>68.669</u>	<u>62.872</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000

Overige schulden

Waarborgsommen	<u>18</u>	<u>16</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.

	31-12-2022	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.927	2.044
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	885	760
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.881	1.324
Pensioenen	75	73
	1.955	1.397
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	344	318
Niet vervallen rente langlopende schulden	4.048	4.043
Vooruitontvangen huren	969	912
Nog te verrekenen servicekosten	497	360
Overige overlopende passiva	821	1.101
	6.680	6.734

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 treasurystatuut. 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 2022 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 2022 € 1,4 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. Hiermee 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 treasury statuut 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 streven om uitsluitend vorderingen hebben op partijen waarvan de hoofdvesting in het eurogebied ligt.

Liquiditeitsrisico

Bankschuld: nihil

Kredietlimiet: € 5 miljoen

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

Verschil borgingsplafond en geborgde leningen: € 19,7 miljoen

Investeringsverplichtingen worden aangegaan indien Kennemer Wonen hiervoor financiering of borgingsruimte beschikbaar heeft of is toegezegd. De investeringsverplichtingen die Kennemer Wonen zich via DO- en investerings-besluiten heeft opgelegd, bedragen op balansdatum € 76 miljoen. Van dit bedrag is per 31 december 2022 € 19 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 treasurywetwet 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 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. 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 treasurywetwet.

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 toezichthouders 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 2021 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

Kennemer Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Vanaf 2021 heft WSW bij zijn deelnemers obligo. Dit vloeit voort uit de vanaf 1 juli 2021 geldende afspraken.

In de prognose informatie 2022-2026 vraagt WSW rekening te houden met een jaarlijkse bruto obligo van 0,167% van het geborgde schuldrestant ultimo voorgaand boekjaar. Gerekend met het geborgde schuldrestant op 31 december 2022 betreft het hier een jaarlijks bedrag van € 536k. De in 2022 gefactureerde heffing over 2021 bedroeg 0,0487%, zijnde € 157k.

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 huidige leasecontracten zijn in 2015 afgesloten en zouden in beginsel aflopen in september 2020. In verband met de corona pandemie, het nieuwe mobiliteitsbeleid en de lange levertijden van de nieuw aangeschafte elektrische auto's zijn de leasecontracten verlengd tot medio 2023. De totale jaarlijkse verplichting bedraagt per ultimo 2022 circa € 50k. (2021: € 50k.) Het gaat hier om operationele lease.

De verwachting is dat medio 2023 de nieuwe elektrische auto's geleverd worden. Voor de aanschaf is een verplichting aangegaan van € 300k. De leaseverplichting zal daarna vervallen.

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 de marktwaarde in verhuurde staat.

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 22,3 miljoen (2021: € 1,7 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 € 0,6 miljoen (2021: € 0,7 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Daarnaast is een verplichtingen aangegaan voor overige activiteiten voor een totaal bedrag van € 0,1 miljoen (2021: € 0 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

Op 30 juni 2022 heeft Aedes mede namens Kennemer Wonen prestatie-afspraken gemaakt met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De kern van deze afspraken is dat elke corporatie de verplichting heeft zich naar vermogen in te spannen om de woonvisie die elke gemeente opstelt te realiseren. Op basis van het portefeuille management van Kennemer Wonen en de woonvisie van de gemeente ontstaan er op lokaal niveau concrete prestatie-afspraken. Deze zijn door Kennemer Wonen verwerkt in de prospectieve informatie in deze jaarrekening en verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag. Dat geldt niet voor prestatie-afspraken die in de toekomst mogelijk nog gaan ontstaan en waarvan de omvang en impact nu nog niet kan worden vastgesteld.

Kredietfaciliteit

De kredietfaciliteit bij de ING bank betreft € 5 miljoen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	68.572	67.551
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.435	1.391
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.711	3.642
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	873	881
	<u>74.592</u>	<u>73.465</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-313	-227
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-35	-50
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-17	-56
	<u>74.227</u>	<u>73.131</u>
Gemeente Alkmaar	16.908	16.659
Gemeente Bergen	19.251	18.936
Gemeente Castricum	17.053	16.771
Gemeente Heiloo	12.531	12.383
Gemeente Uitgeest	8.501	8.439
Dotatie voorziening (niet gesplitst per gemeente)	-17	-56
	<u>74.227</u>	<u>73.131</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.681	2.468
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-7	-8
	<u>2.674</u>	<u>2.460</u>
13. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>2.770</u>	<u>2.478</u>

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.

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Leefbaarheid exploitatiegebonden	337	276
Verhuurdersbijdrage	25	25
Toegerekende organisatiekosten	4.724	4.949
	<u>5.086</u>	<u>5.250</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	4.787	4.872
Sociale lasten	723	754
Pensioenlasten	617	597
Overige personeelskosten inclusief inhuur	1.985	1.247
	<u>8.112</u>	<u>7.470</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 80 werknemers in dienst (2021: 81). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

	2022	2021
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/staf	4,31	4,61
Bedrijfsvoering	20,36	22,48
Klant & Markt	34,61	35,49
Vastgoed	21,06	18,36
	<u>80,34</u>	<u>80,94</u>

Gedurende het jaar 2022 heeft de corporatie gemiddeld 13 FTE aan personeel ingehuurd (2021: 8 FTE). Over 2022 heeft de corporatie voor 1.743k aan inhuur derden uitgegeven (2021: 1.019k).

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem). Deze is terug te vinden in bijlage 1.

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	3.231	3.034
Onderhoud uit verbetering bestaand bezit	0	905
Mutatieonderhoud	2.663	2.502
Planmatig onderhoud	13.107	12.551
VVE Beheer	702	1.249
Toegerekende organisatiekosten	3.448	3.042
	<u>23.152</u>	<u>23.283</u>

De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2022 in totaal nagenoeg gelijk aan 2021. Twee posten wijken sterk af. Onderhoud uit verbetering bestaand bezit; deze komt in 2022 niet voor en VvE beheer is een stuk lager. Deze laatste post is lager doordat er dit jaar alleen reguliere bijdrages zijn geweest en niet een extra dotatie. De kosten van de overige onderhoudsposten zijn gezamenlijk ca 6% hoger dan in 2021. Onderhoudskosten zijn onderhevig aan marktwerking. Daarnaast zijn andere ontwikkelingen van invloed op de 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.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten	185	220
Belastingen exploitatie	3.662	3.535
Verzekeringen	308	231
Verhuurderheffing	7.914	11.523
	<u>12.070</u>	<u>15.509</u>

Het tarief voor de verhuurderheffing 2022 is 0,332% van de WOZ waarde (2021: 0,526%). Dit is 36,9% lager dan in 2021. Het totale brutobedrag aan verhuurderheffing is met € 3,6 miljoen afgenomen. Dat is een daling van 31,3%. Het verschil met de daling van het tarief wordt veroorzaakt door de stijging van de WOZ waarden.

De vergelijkende cijfers zijn aangepast door een verschuiving van de Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties naar overige organisatiekosten.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	614	637
	<u>614</u>	<u>637</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 terugkoopprijs.

Verkoopopbrengst DAEB en Niet DAEB vastgoed	1.781	2.935
Verkoopopbrengst VOV doorverkocht in vrije verkoop	860	1.382
	<u>2.641</u>	<u>4.316</u>

In 2022 zijn er 3 woningen verkocht (2021: 9) en 3 bedrijfsruimten (2021: 0) en 0 garages(2021: 1). Daarnaast is in 2022 1 woning VOV omgezet naar volledig eigendom van de koper (2021: 2) en is 1 woning VOV doorverkocht in Vrije Verkoop (2021: 2).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten DAEB en niet DAEB vastgoed	63	92
Toegerekende organisatiekosten VOV	116	68
Verkoopkosten vrije verkoop	89	55
	<u>269</u>	<u>215</u>

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkoop DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.140	1.509
Boekwaarde VOV	596	935
	<u>1.736</u>	<u>2.444</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling	-10.348	-1.035
Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-16.434	-4.069
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	-21	-1
Overige waardeveranderingen sloop niet DAEB	-1.004	0
Overige waardeveranderingen sloop DAEB	-8.824	0
	<u>-36.632</u>	<u>-5.106</u>

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-274	12.792
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	5.868	239.371
	<u>5.594</u>	<u>252.162</u>

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

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden

Mutatie waardering MVA verkocht onder voorwaarden	9.228	9.125
Mutatie waardering terugkoop-verplichting verkoop onder voorwaarden	-6.751	-6.687
	<u>2.477</u>	<u>2.438</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
23. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	60	59

De opbrengsten overige activiteiten bevatten onder andere de verhuur van zendmast locaties, opbrengsten voor sleutels en de EPV vergoeding.

24. Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	780	432
-----------------------------	-----	-----

De kosten overige activiteiten bevatten kosten voor monitoring van PV panelen, EPV, contractonderhoud WKO en kosten voor Verkoop onder voorwaarden.

25. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	1.541	1.540
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	5.192
Obligo heffing	157	198
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	61	34
	<u>1.758</u>	<u>6.964</u>

De volkshuisvestelijke bijdrage betreft het agio op de Vestialening.

De vergelijkende cijfers zijn aangepast door een verschuiving van de Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties vanuit de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	126	121
Toegerekende organisatiekosten	1.059	621
	<u>1.185</u>	<u>743</u>

Saldo financiële baten en lasten

27. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	70	46
---	----	----

De rentevoet bij de renteopbrengsten activa in ontwikkeling bedraagt 0,75% (2021: 0,5%).

28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente agio inzake Vestialening	117	3
Overige rentebaten	2	3
	<u>119</u>	<u>6</u>

29. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	9.112	8.503
transporteren	9.112	8.503

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport	9.112	8.503
Rentelasten rekening-courant	40	52
Overige rentelasten	97	114
	<u>9.249</u>	<u>8.669</u>

30. 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 2022 de aanslag over 2021 nog niet definitief is opgelegd.

De belangrijkste veronderstelling is dat deze aanslag wordt opgelegd conform de concept aangifte. Dientengevolge kan de fiscale last over de periode 2021 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties veranderen.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-4.750	-3.750
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	551	84
Mutatie latente belastingen	-1.604	-279
	<u>-5.803</u>	<u>-3.945</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Voor 2022 is het tarief in de tweede schijf ten opzichte van 2021 met 0,8%-punt gestegen naar 25,8%. Het tarief in de eerste schijf blijft in 2022 15%. Voor 2023 wordt het tarief in de tweede schijf niet gewijzigd, maar is het tarief in de eerste schijf wel verhoogd naar 19%. Daarnaast is de schijf teruggebracht van € 395.000 naar € 200.000. Dit is voor Kennemer Wonen van beperkte invloed.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is -85,0%. Deze aanzienlijk lagere effectieve belastingdruk wordt vooral veroorzaakt door het effect van de waardeveranderingen. Deze maken deel uit van het resultaat voor belastingen maar worden niet in het fiscale resultaat meegenomen. 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:

	%
Belastingtarief	25,8%
1. Effect VPB voorgaande jaren	8,1%
2. Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-107,9%
3. Effect fiscale verwerking verkopen (incl. HIR)	3,1%
4. Effect fiscaal hogere onderhoudslasten	11,6%
5. Effect niet aftrekbare rente	-16,2%
6. Effect oprenting en waardering belasting latenties	-10,0%
7. Overige mutaties	0,4%
Effectief belastingtarief	-85,0%

11 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de RVC-vergadering gehouden op 14 april 2022. De RVC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2022

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € x 1.000 12.627 over 2022 in het boekjaar 2023 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeeld resultaat.

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	159	130
Andere controlewerkzaamheden	18	18
	<u>177</u>	<u>148</u>

De accountantshonoraria zijn gepresenteerd op factuurbasis en zijn inclusief btw.

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

ACTIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
A. VASTE ACTIVA								
I Immateriële vaste activa								
Bouwdclaims	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
II Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.782.292	-	1.782.589	-	1.782.589	-	-	-
niet-DAEB vastgoed in eigen exploitatie	-	110.897	-	112.078	-	112.078	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.747	26.277	46.893	23.208	46.893	23.208	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.733	985	1.391	-	1.391	-	-	-
	1.838.772	138.159	1.830.873	135.286	1.830.873	135.286	-	-
III Materiele Vaste Activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.878	-	2.228	-	2.228	-	-	-
IV Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	105.269	-	104.334	-	104.334	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.900	8.000	18.118	4.500	18.118	4.500	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	1.610	65	2.254	167	2.254	167	-	-
Lening u/g	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	37	33	889	35	889	35	-	-
	124.816	8.098	125.596	4.702	125.596	4.702	-	-
Som der vaste activa	1.965.466	146.257	1.958.696	139.988	1.958.696	139.988	-	-
B. VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	701	573	255	735	255	735	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal voorraden	701	573	255	735	255	735	-	-
II Onderhanden projecten								
III Vorderingen								
Huurdebiteuren	366	23	316	17	316	17	-	-
Overheid	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.951	250	2.395	100	2.395	100	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	2.197	140	30	2	30	2	-	-
Overlopende activa	933	50	1.700	50	1.700	50	-	-
Totaal van vorderingen	7.447	464	4.440	169	4.440	169	-	-
IV Effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
V Liquide middelen	6.870	980	-686	3.820	-686	3.820	-	-
<i>Totaal van vlottende activa</i>	15.018	2.016	4.009	4.724	4.009	4.724	-	-
Totaal van activa	1.980.484	148.274	1.962.706	144.712	1.962.706	144.712	-	-

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

PASSIVA	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	1.196.055	66.365	1.199.951	64.458
Wettelijke en statutaire reserves				
Overige reserves	380.861	37.969	117.384	24.507
Resultaat van het boekjaar	-12.627	935	259.580	15.369
Totaal van eigen vermogen	1.564.289	105.269	1.576.916	104.334
D. EGALISATIEREKENING	0	0	0	0
E. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	19.080	0	4.585	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Overige voorzieningen	416	27	433	23
Totaal van voorzieningen	19.497	27	5.018	23
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	2.145	0	2.340	0
Schulden aan banken	326.496	0	322.346	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.000	17.900	4.500	18.118
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	43.893	24.777	40.845	22.027
Interne lening	0	0	0	0
Overige schulden	11	7	11	5
Totaal van langlopende schulden	380.544	42.684	370.042	40.149
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	6.927	0	2.044	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	832	53	722	38
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	1.839	117	1.328	70
Overige schulden	0	0	0	0
Overlopende passiva	6.556	123	6.636	98
Totaal van kortlopende schulden	16.154	294	10.730	206
Totaal van Passiva	1.980.484	148.274	1.962.706	144.712

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
WINST EN VERLIESREKENING OVER 2022				
	2022	2022	2021	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	69.679	4.549	68.662	4.469
Opbrengsten servicecontracten	2.552	123	2.351	109
Lasten servicecontracten	-2.604	-166	-2.328	-150
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.836	-250	-4.984	-266
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.884	-1.267	-22.332	-951
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.576	-494	-14.919	-590
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.330	2.494	26.450	2.621
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.561	1.080	3.814	503
Toegerekende organisatiekosten	-209	-60	-189	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-856	-880	-2.132	-312
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	497	140	1.493	164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.607	-1.025	-5.105	-1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.868	-274	239.371	12.792
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.021	456	1.975	463
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.718	-843	236.241	13.253
Opbrengst overige activiteiten	60	-	46	13
Kosten overige activiteiten	-618	-163	-387	-45
Netto resultaat overige activiteiten	-557	-163	-341	-32
Overige organisatiekosten	-1.706	-52	-6.883	-81
Kosten omtrent Leefbaarheid	-1.105	-80	-705	-37
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	70	-	46	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	119	0	6	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.247	-2	-8.665	-5
Saldo financiële baten en lasten	-9.058	-2	-8.613	-5
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-8.317	1.493	247.643	15.883
Belastingen	-5.245	-558	-3.431	-514
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	935	-	15.369	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-12.627	935	259.580	15.369

	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
KASSTROOMOVERZICHT 2022	2022	2022	2021	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	69.754	4.524	68.862	4.498
Vergoedingen	2.169	191	1.899	188
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	11	0	35	0
Ontvangen interest	432	0	165	0
Saldo ingaande kasstromen	72.366	4.715	70.961	4.686
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	5.991	250	6.217	327
Onderhouds uitgaven	18.339	713	20.071	675
Overige bedrijfs uitgaven	11.694	801	10.320	525
Betaalde interest	9.179	429	9.782	163
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	214	3	231	2
Verhuurderheffing	7.665	250	11.161	362
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	114	5	17	1
Vennootschapsbelasting	6.492	271	7.033	242
Saldo uitgaande kasstromen	59.687	2.721	64.831	2.296
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.679	1.993	6.130	2.390
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.611	589	3.302	665
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	384	2.868	939	1.402
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>2.996</i>	<i>3.457</i>	<i>4.241</i>	<i>2.067</i>
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	9.149	0	2.456	0
Verbeteruitgaven	10.316	423	13.394	671
Aankoop	268	1.452	1.406	605
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	882	2.698	578	1.672
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investerings overig	204	0	73	0
<i>Vererving van materiële vaste activa</i>	<i>20.819</i>	<i>4.573</i>	<i>17.907</i>	<i>2.949</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.824	-1.116	-13.667	-881
FVA				
Ontvangsten verbindingen	3.500	0	0	0
Ontvangsten overig	218	0	218	0
Uitgaven verbindingen	0	3.500	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.718	-3.500	218	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.106	-4.616	-13.449	-881
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	20.000	0	21.842	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	10.664	0	15.654	0
Aflossing ongeborgde leningen	353	218	107	218
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.983	-218	6.081	-218
Toename (afname) van geldmiddelen	7.556,76	-2.840,66	-1.237,51	1.290,94
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-687	3.820	551	2.529
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.870	979	-687	3.820

WNT-VERANTWOORDING 2022 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-bestuurder
- commissarissen

In de jaren daarna hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Woningstichting Kennemer Wonen is € 203.000. 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 van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 2015 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Kennemer Wonen had in 2022 geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

G.M.C. Walter

Aanvang en einde functievervulling in 2022	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	177.870
Beloningen betaalbaar op termijn	18.950
<i>Subtotaal</i>	<u>196.820</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 203.000

Het bedrag van de overschrijding. -

Totaal bezoldiging 2022 196.820

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

Gegevens 2021

Aanvang en einde functievervulling in 2021	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.828
Beloningen betaalbaar op termijn	18.301
<i>Subtotaal</i>	<u>191.129</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 197.000

Totaal Bezoldiging 2021 191.129

De WNT-norm is in 2021 en 2022 niet overschreden en er heeft geen onverschuldigde betaling plaatsgevonden.

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	P.M. Huisman	C. Portegies	W.C.T.F. de Zeeuw	J.P.C. Pannekeet
	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.284	14.088	14.032	14.045
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300
Het bedrag van de overschrijding.	-	-	-	-
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.522	13.626	13.620	13.620
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	C.H.B.	R. Stotijn
	Heemskerk	
	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.033	14.085
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300
Het bedrag van de overschrijding.	-	-
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	C.H.B.	R. Stotijn
	Heemskerk	
	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.620	13.713
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700
De WNT-norm is in 2021 en 2022 niet overschreden en er heeft geen onverschuldigde betaling plaatsgevonden.		

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo, 25 mei 2023

G.M.C. Walter

Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo, 25 mei 2023

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.