

# Jaarstukken 2023

Woningstichting **Kennemer Wonen**

Zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen  
van Woningstichting Kennemer Wonen op 22 mei 2024

De jaarstukken 2023 bestaan uit:

1. Het jaarverslag 2023 genummerd tot en met pagina 84
2. De jaarrekening 2023 genummerd tot en met pagina 68
3. De bijlagen genummerd van pagina 69 tot en met 72



## **Jaarverslag 2023**

Maatschappelijke prestaties

Bedrijfsvoering

Jaarverslag RvC

1. Maatschappelijke prestaties .....	2
1.1 Voorwoord .....	2
1.2 Een greep uit onze maatschappelijke prestaties .....	3
1.3 Betaalbaar wonen .....	6
1.4 Een (t)huis voor iedereen .....	8
1.5 Duurzaam, met oog voor de toekomst .....	16
1.6 Thuis in de wijk .....	20
1.7 Samen Werkt! .....	25
1.8 Op Koers .....	27
2. Bedrijfsvoering .....	33
2.1 Organisatie .....	33
2.2 Financiële informatie .....	47
2.3 Risicoparagraaf .....	62
3. Verslag Raad van Commissarissen .....	69
4. Bijlage .....	82
Bijlage 1. Stand van zaken ten opzichte van het uitvoeringsprogramma .....	82
Bijlage 2. Stand van zaken ten opzichte van de NPA .....	83
Bijlage 3. HRM dashboard .....	84

# 1. Maatschappelijke prestaties

## 1.1 Voorwoord

Met plezier bieden wij ons jaarverslag 2023 aan, gebaseerd op onze Koers 'Een Thuis maken we samen'. Hiermee geven wij de stand van zaken aan ten opzichte van ons uitvoeringsprogramma.

Onze Koers is juni 2022 vastgesteld. Dit deden we na een mooi proces waarin we in gesprek zijn gegaan met onze medewerkers, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, partners in de bouw en natuurlijk de huurdersorganisaties. Belanghebbenden die we in 2024 opnieuw zullen betrekken bij de eerste tussentijdse evaluatie van ons uitvoeringsprogramma, behorend bij het koersplan.

In onze sturing bekijken we maandelijks de stand van zaken op onze kpi's en activiteiten. Eens per vier maanden maken we een rapportage. Daarop volgt het jaarverslag.

Een overzichtelijk geheel. Zie het als een fotomoment in de ontwikkeling van Kennemer Wonen. De foto van 2023 laat een aantal hoogtepunten zien. Zo gaan we onder andere in op de aandacht voor betaalbaarheid, de forse orderportefeuille, ons besluit te gaan investeren in de gemeente Dijk en Waard en de Bewonerscommissiedag, waarbij leden werden ontvangen door ons gehele team sociaal beheer. Natuurlijk komen ook de nieuwbouw, de Woonzorgprojecten, onze leefbaarheidsprojecten en gebiedsgericht werken aan bod, net als het gemiddeld energielabel A en de behaalde 8 voor onze klanttevredenheid.

De woningnood is hoog. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn inmiddels opgelopen tot ruim 9 jaar. Samenwerken is dan ook cruciaal. Mooi dat we in 2023 voor de komende jaren meerjarige prestatieafspraken hebben gemaakt. Ook die zijn na een goed proces tot stand gekomen. Een proces waarbij namens de collega's meerdere wethouders en ambtenaren betrokken zijn geweest, evenals een brede vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties. Daarmee hebben we een goede basis gelegd voor 2024 en verder. We geloven dat samen werkt! Zo blijkt ook uit onze mooie score van het medewerker betrokkenheidsonderzoek.

Naast trots zijn we ook kritisch en alert. We willen meer nieuwbouw realiseren, klantgerelateerde taken sneller afhandelen en in 2024 de afrekening service en stookkosten in één keer goed doen. Na de coronaperiode zijn door de politieke mondiale situatie kosten en rente gestegen. Daarom hebben we - vooruitlopend op de eerste evaluatie van ons koersplan - de begroting 2024 bijgesteld op de te behalen prestaties ten opzichte van ons uitvoeringsprogramma.

Met de afsluiting van 2023 beoordelen we ook de stand van zaken ten opzichte van ons uitvoeringsprogramma 2022-2024. We liggen op koers! En nemen meer dan ons aandeel in de nationale prestatieafspraken. Daar zijn we best trots op. Met dank aan de enorme inzet van al onze medewerkers, huurdersorganisaties, gemeenten en partners in de uitvoering. Een (T)huis maken we samen!

Krista Walter  
Directeur bestuurder

## 1.2 Een greep uit onze maatschappelijke prestaties

### Wij houden onze woningen betaalbaar

In 2023 is de huur voor zo'n 2.400 huurders met gemiddeld bijna 60 euro per maand verlaagd. In samenspraak met onze huurdersorganisaties hebben we ervoor gekozen de inkomensafhankelijke huurverhoging te matigen. Door aan huurders met een hoger inkomen iets meer te vragen, konden wij de huurverhoging voor overige huurders matigen (2,2%).

Aanvullend hebben wij onze inzet op schuldhulpverlening verhoogd. Om onze inzet verder te optimaliseren, organiseerden wij een bijeenkomst met Zaffier; de gemeentelijke uitvoeringsorganisatie voor schuldhulpverlening. De bijeenkomst stond in het teken van kennismaken en kennisdelen. De komende jaren breiden wij de samenwerking verder uit.

### Meer nieuwbouw, een forse orderportefeuille

In 2023 hebben wij 88 nieuwbouwwoningen opgeleverd en waren 124 woningen in aanbouw. Daarnaast hebben wij volop ingezet op het verruimen van onze werkvoorraad. En met succes. Inmiddels hebben wij een werkvoorraad van ca. 1.500 woningen! De harde plancapaciteit (waarbij het haalbaarheidsbesluit is genomen) is verhoogd naar 612 woningen. In de 2<sup>e</sup> tertiaalrapportage was dit aantal nog 209 woningen. Bovendien is de zachte plancapaciteit verhoogd naar 2.120 (2<sup>e</sup> tertiaalrapportage 1.717 woningen). Tevens zijn er nieuwe en bestaande bouwprojecten benoemd voor geclusterde woonvormen. Waaronder ook een fors aantal woningen in de gemeente Dijk en Waard. Dit betekent een uitbreiding van ons werkgebied. Mooi dat we ook in deze gemeente voor woningzoekenden van betekenis kunnen zijn.

### Inzetten op doorstroomvoorrang

Samen met onze gemeenten actualiseerden wij in 2023 de regionale huisvestingsverordening. Die biedt volop mogelijkheden om doorstroming te stimuleren en zo meer verhuisbewegingen te realiseren. Nieuwbouw blijkt in de praktijk een goed instrument voor doorstroming. Zo maakten 26 senioren huurders uit Castricum en 22 huurders voor het nieuwbouwproject Duin en Bosch in Castricum (48 woningen) gebruik van doorstroomvoorrang. Zij lieten een eengezinswoning achter, die vervolgens werd aangeboden aan woningzoekenden. Een mooi resultaat.

### Convenant aanpak woonfraude

Ook de aanpak van woonfraude draagt bij aan meer woningaanbod voor woningzoekenden. We hebben het afgelopen jaar 94 adressen (na melding) onderzocht. Dat heeft geleid tot 25 huuropzeggingen. Omdat een effectieve aanpak van woonfraude vraagt om een goede samenwerking met gemeenten, tekenden wij dit jaar met de vier BUCH-gemeenten woonfraudeconvenanten.

### Verduurzamen, gemiddeld label A

De afgelopen jaren hebben wij forse stappen gezet in het verduurzamen van onze woningen. Zo ook dit jaar. Resultaat: gemiddeld energielabel A. Naast een complexmatige aanpak worden woningen ook individueel aangepakt. Huurders kunnen een verzoek indienen voor isolatie.

Tevens zijn wij gestart met het programma elektrisch koken op verzoek, waarbij huurders kosteloos de kook-gasaansluiting kunnen laten vervangen door een elektrische kookaansluiting.

### Symposium duurzaamheid

In samenwerking met huurdersorganisaties en corporaties in ons werkgebied organiseerden wij een symposium over duurzaamheid. Een energiecoach gaf huurders praktische tips om energie te besparen. We stonden stil bij energiearmoede. En woningcorporaties informeerden huurders over onder meer verduurzamingsactiviteiten en de werking van een (hybride)warmtepomp.



### Samen met belanghebbenden

Dit jaar organiseerden wij de tweede Bewonerscommissiedag voor commissieleden en bestuursleden van onze huurdersorganisaties. Robin van Galen, waterpolocoach damesteam Olympisch goud 2008, nam ons mee in de geheimen van succesvolle teams. Daarna gingen deelnemers met elkaar in gesprek over samenwerken en het benutten van talenten. Tijdens raadsinformatieavonden presenteerden wij de jaarcijfers van SVNK. In Uitgeest deden wij een oproep voor een woonprogramma met meer sociale huurwoningen. Met gemeenten en huurdersorganisaties brachten wij een bezoek aan woonconcepten voor ouderen.

### Volop aandacht voor ontmoeting

We organiseerden tal van bewonersactiviteiten, maakten kennis met bewoners en organiseerden portiekgesprekken. Vaak in samenwerking met maatschappelijke en welzijnsorganisaties. De bijeenkomsten worden goed bezocht en gewaardeerd. We realiseerden gezamenlijke binnentuinen en knapten in Alkmaar een gezamenlijke huiskamer op. In Castricum organiseerden wij samen met de gemeente tijdens de Week tegen Eenzaamheid een bijeenkomst aan de Professor van Scheerlaan en de Professor Winklerlaan. Naar aanleiding van deze dag hebben een aantal anderstaligen zich aangemeld bij de buurtsportcoach om zich meer te kunnen verbinden met andere bewoners. Top!

### Gebiedsgericht werken

In Bergen hebben we voor het eerst een ‘Kijk op de wijk-bijeenkomst’ georganiseerd met stakeholders. Ter voorbereiding op de doorontwikkeling van gebiedsgericht werken hebben we per kern een overzicht gemaakt van de nieuwbouwprojecten, verduurzamings- en onderhoudsprojecten, projecten wonen & zorg en leefbaarheidsprojecten. Zo ontwikkelen we hiervoor onze verslaglegging en sturing.

### Nieuwe meerjarige prestatieafspraken

Samen met de BUCH-gemeenten en de huurdersorganisaties maakten wij de meerjarige prestatieafspraken 2024-2027. Een intensief traject met waardevolle themabijeenkomsten. Wij zijn blij met de afspraken. Ze vormen een goede basis voor onze samenwerking en het samen oppakken van de relevante maatschappelijke opgaven. In Alkmaar maken wij komend jaar ook meerjarige afspraken.

### Waarover zijn wij kritisch

#### Maatschappelijk

We liggen goed op koers en zijn kritisch en alert. De realisatie van nieuwbouwwoningen moet, kan en gaat omhoog. Daarom voeren wij vaker overleg met onze gemeenten. Elke vier maanden bespreken wij in een ambtelijk overleg de voortgang van de projecten, eventuele knelpunten en oplossingen. In het bestuurlijk overleg is de voortgang van de nieuwbouwprojecten een vast agendapunt. Goed is ook dat onze plancapaciteit fors is uitgebreid. Hiermee leggen wij een basis voor de toekomst.

Ook zijn we kritisch op de samenwerking met onze partners in de verduurzaming. We onderzoeken nu één van de samenwerkingsrelaties.

Voor onze klanten willen we taken sneller afhandelen en in 2024 de afrekening service en stookkosten in één keer goed doen.

De samenwerking met zorgorganisaties gaat steeds beter, maar wij spreken nog niet altijd dezelfde taal. Door het evalueren van de samenwerking en dingen bespreekbaar te maken, moeten wij zorgen dat wij elkaar steeds beter gaan begrijpen.

#### Financieel

In het verslagjaar 2023 heeft Kennemer Wonen een negatief resultaat geboekt van ca. € 55 miljoen. Dit resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardedaling van onze woningen.



Hoewel deze waardedaling niet direct leidt tot lagere vrij besteedbare middelen, dit gebeurt immers bij verkoop en daar zijn wij terughoudend in, heeft deze waardedaling wel een negatief effect op onze investeringsruimte. Het WSW, de organisatie die borg staat voor de leningen van woningcorporaties, kijkt bij de beoordeling van de maximale leningportefeuille namelijk zowel naar onze kasstromen, inkomsten en uitgaven, als naar de waardeontwikkeling van het bezit.

Overigens wordt in de sector verwacht dat het vastgoed in de komende periode in waarde zal stijgen, mede door aanpassing van de waarderingssystematiek.

Het verloop van de kasstromen in 2023 geeft het volgende beeld. Uit huur- en verkoopopbrengsten hebben wij een bedrag ontvangen van € 85 miljoen. De organisatie- en onderhoudsuitgaven bedroegen € 56 miljoen en de uitgaven aan nieuwbouw en renovatie & duurzaamheid bedroegen € 49 miljoen. De totale uitgaven waren daarmee € 20 miljoen hoger dan de inkomsten. Voor het bedrag van € 20 miljoen hebben wij leningen afgesloten.

### 1.3 Betaalbaar wonen

#### Portefeuillestrategie

In 2023 is gewerkt met de in 2022 vastgestelde portefeuillestrategie. We hebben daarnaast het besluit genomen ook van betekenis te zijn in de gemeente Dijk en Waard. Graag willen we op korte termijn nieuwbouw realiseren. In 2023 bleek dat dit onvoldoende mogelijk was in Alkmaar en Uitgeest. Daarbij komt dat de opgave in Dijk en Waard op basis van de ambities van de gemeente fors groter zijn geworden. Ook zien we 25% verhuisbewegingen tussen Alkmaar en Dijk en Waard en vice versa. Met onze investeringen in Dijk en Waard, afgestemd met collega-corporaties, kunnen we onze huidige en toekomstige huurders een mooi alternatief bieden.

In 2023 zijn we erin geslaagd de orderportefeuille te vergroten. De harde plancapaciteit, waarbij het haalbaarheidsbesluit is genomen, is verhoogd naar 612 woningen (2<sup>e</sup> tertiaalrapportage 209 woningen). Bovendien is de zachte plancapaciteit verhoogd naar 2.120 (2<sup>e</sup> tertiaalrapportage 1.717 woningen). Tevens zijn er nieuwe en bestaande bouwprojecten benoemd voor geclusterde woonvormen.

Projecten waarvoor een haalbaarheids- of DO besluit is genomen			
Gemeenten	Aantal woningen	Aantal projecten	Gemiddeld per project
BUCH	396	14	28
Alkmaar + Dijk en Waard	216	3	72

Tabel: Projecten waarvan HBH of DO besluit genomen in 2023

Projecten waarvoor een initiatief is genomen			
Gemeenten	Aantal woningen	Aantal projecten	Gemiddeld per project
BUCH	399	15	27
Alkmaar + Dijk en Waard	476	4	119

Tabel: Projecten waarvoor initiatief is genomen in 2023

In aanvulling op bovenstaande is in 2023 besloten tot de aankoop van 12 tennisbanen op de locatie Berg en Bal in Castricum. Hier willen we permanente woningbouw realiseren voorafgegaan door het plaatsten van 96 flexwoningen voor de duur van 10 jaar (2024-2034). Ook hebben we in Oudorp een verdichtingsstudie uitgevoerd met een extern bureau, waarmee we potentie zien om ca. 300 woningen toe te voegen. In 2024 werken we met



partijen aan het opstellen van een gebiedsvisie voor de Oudorperpolder. In Castricum en Heiloo hebben we eveneens een verdichtingsstudie afgerond. De potentie is hier kleiner. Wel hebben we met de gemeente Heiloo een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie van minimaal 220 sociale huurwoningen tot 2030.

Ons betaalbaarheidsprofiel luidt:

- Minimaal 5% tot de kwaliteitskortingsgrens – € 452
- Minimaal 65% tot de 1e aftoppingsgrens - € 647
- Minimaal 80% tot de 2e aftoppingsgrens - € 694
- Ca. 5% t.b.v. lage middeninkomens met een huur boven de liberalisatiegrens - € 808

In 2023 hebben we de nieuwe verhuringen (deels nieuwbouw / bestaande bouw) verhuurd in de volgende huurprijsklassen:

- 9% tot de kwaliteitskortingsgrens
- 65% tot de 1e aftoppingsgrens, cumulatief 74%
- 11% tot de 2e aftoppingsgrens, cumulatief 85%
- 12% tot de liberalisatiegrens
- 3% boven de liberalisatiegrens

De verhuringen zijn in lijn met het betaalbaarheidsprofiel.

De huurprijsopbouw per gemeente was eind 2023 als volgt.

	Aantal Woningen	tot kwaliteitskortingsgr	tot 1e aftoppingsgr	tot 2e aftoppingsgr	tussen 2e aftoppgr en liberalisatiegr	boven liberalisatiegr
Alkmaar	2341	8%	81%	88%	10%	2%
Bergen (NH.)	2761	15%	79%	87%	12%	1%
Castricum	2411	12%	76%	84%	12%	3%
Heiloo	1791	15%	78%	85%	13%	2%
Uitgeest	1171	8%	71%	83%	15%	2%
	10475	12%	78%	86%	12%	2%

Tabel: Huurprijsopbouw per gemeente

We zien dat we ten opzichte van ons betaalbaarheidsprofiel meer woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, 1e & 2e aftoppingsgrens verhuren. En minder boven de liberalisatiegrens.

### Jaarlijkse huuraanpassing

In 2023 werd de huurverhoging voor het eerst gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Wij voerden een reguliere huurverhoging door met een huursom van 2,2%, inclusief een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). Van huurders met een inkomen tot 120% van het minimum werd de huur verlaagd tot € 575 per maand. In totaal werd de huur van zo'n 2.400 huurders verlaagd met gemiddeld bijna € 60 per maand. Door het effect van de huurverlaging is de huurverhoging op 0,2% uitgekomen.

De inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging ten gunste van het verlagen van de huurverhoging voor de overige huurders en de eenmalige huurverlaging, heeft een gunstig effect gehad op de betaalbaarheid van de laagste inkomensgroepen.

### Maatwerk bij betalingsproblemen

We willen de huurachterstanden zo laag mogelijk houden. Dit bereiken we door tijdig in contact te treden met onze huurders bij dreigende betalingsproblemen. Tijdens deze contactmomenten bespreken we hoe we samen met de huurder tot een passende oplossing kunnen komen. De afspraken die wij zelf met de huurder maken kunnen bestaan uit een betalingsregeling, het onder bewindvoering stellen of een minnelijk schuldhelpverleningstraject. In 2023 zijn door ons 561 betalingsregelingen afgesproken met onze huurders. Hiervan zijn 339 regelingen volledig betaald. De andere regelingen zijn gedeeltelijk betaald of stopgezet. Ook zijn dossiers opgeschoond bij de overgang naar een nieuwe deurwaarder.

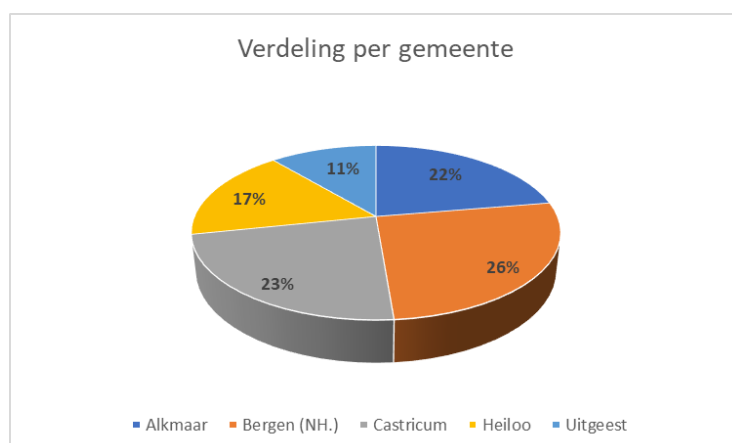
In alle gevallen proberen we huisuitzetting te voorkomen. Voordat een dossier bij de deurwaarder wordt aangemeld, melden wij de huurder aan voor preventie huisuitzetting bij één van onze sociale partners. In totaal zijn er in 2023 11 dossiers overgedragen aan de deurwaarder die een laatste poging doet om de openstaande vordering te innen. In 2022 waren dit er 15.

Mochten de huurachterstanden te hoog oplopen en het voorgaande heeft geen oplossing geboden, dan gaan wij uiteindelijk over tot een gerechtelijke procedure die kan leiden tot gedwongen huisuitzetting. In 2023 hebben wij 5 woningen ontruimd vanwege huurachterstanden. In 2022 was dit er 1. De stijging ten opzichte van vorig jaar betreft een na-effect van het opschorten van ontruiming tijdens corona. Daarbij is het goed ons te realiseren dat er in 2023 vanuit het Rijk de nodige steun is geweest in relatie tot de energielasten voor bewoners.

## 1.4 Een (t)huis voor iedereen

### Huidig aantal woningen per gemeente

Zoals in de vorige paragraaf beschreven, hebben we eind 2023 10.475 woningen in ons bezit. Verdeeld over de gemeenten geeft dit het volgende beeld.



Figuur: Verdeling woningen per gemeente

## Nieuwbouw

### Opgeleverd

In 2023 hebben wij 88 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Die zijn als volgt over de gemeenten verdeeld. In Castricum is het project Duin en Bosch met 48 woningen opgeleverd. In Alkmaar met de BIK Challenge fase IV 20 woningen; een project dat landelijk belangstelling heeft! In Bergen is het project T&O terrein ook met 20 woningen opgeleverd. Goed bericht was, dat voor de opening al ruim 300 bezoekers in het wijkcentrum zijn geweest. Daar doen we het voor: ontmoeting faciliteren.



#### Oude Parklaan (Duin & Bosch):

- Nieuwbouwproject in Castricum met 48 appartementen, oplevering december 2023.
- Voorrang voor 55+ huurders van Kennemer Wonen; 49 goedgekeurde aanvragen, waarvan 22 huurders zijn doorgestroomd.
- Overige woningen verhuurd met voorrang voor SVNK-huurders.
- Een quote van een verhuisde 55+ huurder luidt: "Ik heb altijd gezegd: later, als de kinderen het huis uit zijn, gaan we terug naar een appartement. Ik ga naar een kleinere woning, maar krijg er een schitterend uitzicht voor terug".

#### Nieuwbouw Maasstraat (BIK):

- Sloop van 61 verouderde garageboxen voor de bouw van 20 gelijkvloerse 2- en 3-kamerwoningen.
- Voorrang voor huurders van Kennemer Wonen, waarvan uiteindelijk drie huurders zijn doorgestroomd.
- Oplevering mei 2023.





**Nieuwbouw Jaap Veldheerhof Bergen (T&O terrein):**

- Oplevering in oktober 2023 met wijkcentrum, (patio)woningen, eengezinswoningen, en appartementen boven het wijkcentrum.
- Buurtcentrum verhuurd aan Stichting Welzijn Bergen; 4 appartementen aan mensen met lichtverstandelijke beperking via Philadelphia.
- Voorrang voor 65+ huurders van Kennemer Wonen; 8 goedgekeurde aanvragen, waarvan 2 huurders zijn doorgestroomd.

In aanbouw, oplevering 2024

Aanvullend zijn in 2023 124 woningen in aanbouw genomen en deels gerealiseerd. Zo zijn de jongerenwoningen in Uitgeest in 2023 in de fabriek gebouwd en op locatie geplaatst. Ook zijn de nieuwbouwwoningen Oosterkim in Bergen in 2023 gebouwd. Bovengenoemde complexen kunnen echter pas in 2024 worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. De nieuwbouw in het Centrum van Uitgeest is ook gestart. In dit project is de logistiek (volgorde in de bouw) omgedraaid, waardoor onze woningen in 2024 worden opgeleverd.

<p>J.E. De Witstraat, Uitgeest</p>	<p>Benesserlaan, Uitgeest</p>	<p>Vroonermeer Noord, Alkmaar</p>
<p>Oosterkimschool, Bergen</p>	<p>Centrumplan, Uitgeest</p>	<p>Kanaalweg, Heiloo</p>

De nieuwbouw Vroonermeer-Noord in Alkmaar is ook in 2023 gestart, ondanks een tegenvallende aanbesteding, waardoor meer tijd nodig was voor contractvorming met partijen. De twee woningen aan de Kanaalweg in Heiloo (Skaeve Huse) zijn na een lange voorbereiding geplaatst. Hier heeft de voorbereiding, RO-procedure en het maken van afspraken met partijen, erg lang geduurd. Tot slot vonden we archeologische resten bij de J.E. de Witstraat in Uitgeest, waardoor de doorlooptijd langer werd. Desalniettemin zijn genoemde 124 woningen in aanbouw genomen en worden deze in 2024 opgeleverd. Mooi om te zien!

## Verkopen

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

## Vrije verkoop

Woningen die niet passen in onze portefeuille komen in aanmerking voor vrije verkoop. Dit zijn rond de 300 woningen. In 2023 zijn 8 woningen verkocht.

## Koopgarant en woningbezit

De Koopgarantportefeuille wordt afgebouwd. In 2023 is besloten om één van de 4 complexen waar wij Koopgarant zouden behouden, bij mutatie vrij te verkopen. Dit betreft de Buurtweg in Akersloot, een complex dat niet meer past in onze portefeuillestrategie en ook niet geschikt is voor sociale of middenhuur. In 2023 is de nodige tijd besteed aan terugkopen en weer doorverkopen van Koopgarant woningen. Eind 2023 zijn er nog 270 Koopgarant woningen in ons bezit.

In onderstaand overzicht zijn de mutaties van het woningbezit weergegeven.

Beginstand woningbezit	10.393
Aankoop	1
Van BOG naar woning	1
Verkoop	-8
Oplevering	88*
<b>Eindstand woningbezit</b>	<b>10.475</b>

\*48 woningen Duin en Bosch zijn opgeleverd in december 2023, maar niet in marktwaarde jaarrekening 2023 opgenomen, want nog niet financieel afgewikkeld.

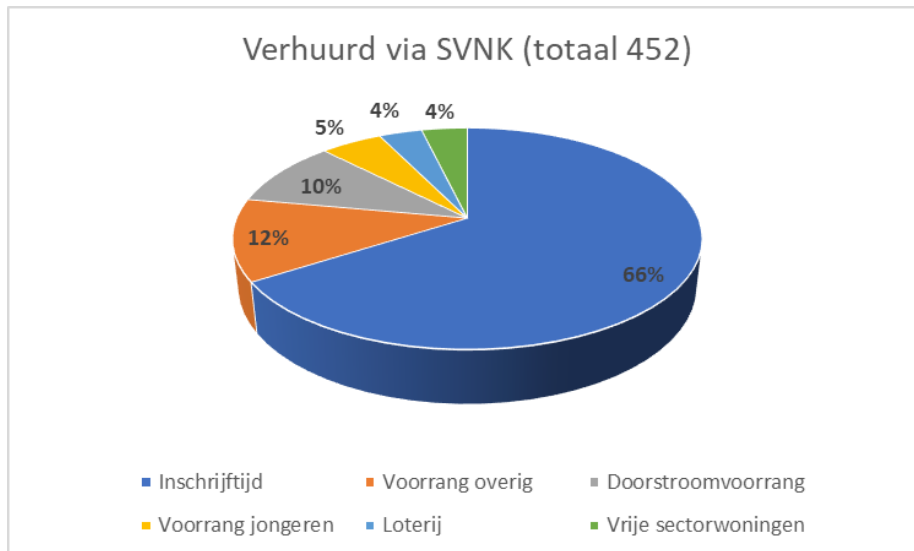
## Verhuringen

In 2023 hebben wij 575 sociale huurwoningen verhuurd. Een flinke stijging ten opzichte van vorig jaar (491), grotendeels veroorzaakt door de verhuur van 88 nieuwbouwwoningen. Daarnaast verhuurden we nog 17 vrije sector huurwoningen. Totaal hebben wij 592 woningen verhuurd. De mutatiegraad is daarmee gestegen van 4,7% in 2022 naar 5,4% in 2023.

Wij hebben 452 woningen verhuurd via een advertentie op de SVNK-website. Daarvan zijn

- 298 woningen verhuurd via inschrijftijd
- 121 met voorrang, waarvan
  - 44 met doorstroomvoorrang
  - 23 woningen met voorrang voor jongeren
- 16 via loting
- 17 vrije sectorwoningen

Verder hebben wij 108 woningen direct bemiddeld en zijn er 32 woningruilen geweest.



### Totaalbeeld SNVK

In de SVNK-regio is het percentage woningen dat via een advertentie op de SVNK-website verhuurd wordt, gedaald van 81% naar 75%. Er zijn in 2023 iets minder woningen verhuurd via inschrijftijd (57% in 2023, 60% in 2022) en meer woningen zijn bemiddeld (25% in 2023, 19% in 2022). De grootste stijgers in de categorie bemiddelingen zijn huisvesting van statushouders, zogenaamde terugkeerders na renovatie en uitstroom uit instellingen.

### Statushouders en uitstroom uit instellingen

De verhuringen in het deel 'directe bemiddeling' worden grotendeels gebruikt voor de verhuur aan statushouders en de uitstroom uit instellingen, zoals wij dat hebben afgesproken in het PACT 'Wonen met ondersteuning met commitment voor leefbaarheid'.

Wij huisvestten voor de gemeenten 199 statushouders in 67 woningen. Dit is 95% van de taakstelling van de gemeenten. Het aantal geplaatste statushouders is inclusief 8 personen van de gemeente Castricum, die - voor het eerst sinds medio 2021 – verzoeken heeft gedaan om 6 grotere gezinnen uit het Regionaal Wooncentrum aan de Picassolaan in Alkmaar te huisvesten in sociale huurwoningen. Eén gezin is in 2023 van een woning voorzien. De overige 5 gezinnen (24 personen) zijn in januari 2024 gehuisvest.

Voor de uitstroom uit instellingen worden drie-partijen-contracten met woningcorporatie, huurder en begeleidende zorgpartij afgesloten. Wij verhuurden 29 woningen. Dit is 94% van onze opgave.

### Passend wonen en doorstroming

Met de nieuwbouwprojecten in het vooruitzicht is begin 2023 een plan gemaakt om senioren meer passend te laten wonen: van een woning met een trap naar of in de woning, naar een gelijkvloers appartement. Daarnaast is het doel om hiermee een langere verhuisketen op gang te brengen, zodat meer mensen geholpen worden aan een passende woning. In 2024 zal het effect van de maatregelen geëvalueerd worden.

Met de corporaties hebben wij afgesproken om in de huisvestingsverordening – die per 1 juli 2023 bij de meeste gemeenten is ingegaan – een nieuwbouwoverrang te introduceren én de bestaande doorstroomregeling te vereenvoudigen. In twee nieuwbouwprojecten die wij in het najaar hebben opgeleverd, konden wij hiervan gebruik maken.

### Wonen en zorg

Kennemer Wonen wil woonvormen voor verschillende doelgroepen realiseren. Tussen het wonen in een instelling of verpleeghuis, of ‘alleen’ in de wijk, willen we meer keuzes voor woningzoekenden met een zorgbehoefte ontwikkelen. In 2023 hebben we onze werkzaamheden verder vergroot in het domein wonen en zorg. Intern zijn we gestart met een tweewekelijks woonconceptenoverleg waarbij we nieuwbouwkansen langs de wensen van zorgpartijen in de regio leggen. Dit is in de verkennende fase van een ontwikkellocatie. Hiervoor organiseerden we bijvoorbeeld twee werkateliers voor Heiloo met medewerkers van de gemeente, Stichting Welzijn en Kennemer Wonen om na te denken over de herontwikkeling van het gemeentehuis in Heiloo: welke doelgroep stellen we ons voor, welk type woningen en welke gemeenschappelijke voorzieningen zijn nodig? De geopperde ideeën worden meegenomen in het uitwerken van deze verkennende fase.

Extern werken we in uiteenlopende samenwerkingsverbanden aan bijvoorbeeld woonvormen voor ouderen of mensen met een (psychische) kwetsbaarheid/uitstroom via PACT. Daarnaast hebben we deelgenomen aan de werksessie in februari 2023 die als input dient voor de op te leveren woonzorgvisie van de gemeente Alkmaar.

### Woonvormen voor ouderen

Dit jaar hebben we de intentieovereenkomst getekend voor het complex aan de Mericilaan in Bergen, een woonomgeving met zorg voor ouderen. Partners hierin zijn Stichting St Joseph, Magentazorg, woongroep Feniks en de bewonerscommissie 't Kollektief. Het doel is een aangename woonplek te creëren waar ouderen elkaar ondersteunen en gemakkelijk ontmoetingen kunnen hebben.

In april hebben we diverse regionale woonconcepten voor ouderen bezocht. Onder andere het Hoeverstaete-project in Alkmaar van Habion. Ook bezochten we een gemengd-wonen-project van Wooncompagnie in Winkel, waar ouderen, gezinnen en jongeren samenwonen.



We zijn gestart met het G'oud-project in Oudorp, wat staat voor Goed oud. Het project bevordert zelfstandig wonen voor ouderen door een gemeenschap rondom voorzieningen van een verpleeghuislocatie te creëren. Kennemer Wonen, Oldeburgh van Alkcare, MEE & de Weering, WonenPlus Alkmaar en de bewonerscommissie van de Vuyk nemen deel. Er wordt gekeken naar fysieke aanpassingen aan het woongebouw, toewijzingsregels voor gelijkvloerse appartementen en manieren om huurders te betrekken bij activiteiten.

Met ViVa! Zorggroep bereiden we ons voor op de start van een G'oud-project bij De Cameren en Lage Weide in Limmen in 2024.

Tot slot hebben we negen extra wooncomplexen geselecteerd voor de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder. Hierbij is gelet op voorzieningen in of rondom het complex. We streven ernaar woonruimte specifiek voor deze doelgroep in elk dorp aan te bieden.

#### Mensen met een (psychische) kwetsbaarheid / uitstroom via PACT

Sinds enkele jaren voeren wij gesprekken met GGZ NHN over woningbouw op het Willibrordusterrein in Heiloo. De ideeën zijn nu concreter, met het voorstel van een community dat in een kampvuurgesprek naar voren kwam. Een projectgroep heeft dit idee uitgewerkt, resulterend in aanpassingen aan de woningtypologie van een woongebouw voor een betere mix van bewoners. Dit advies wordt gesteund door zowel GGZ NHN als Kennemer Wonen.

In Alkmaar zijn verkennende gesprekken gevoerd met Stichting Kopzorg, die enthousiast is om een woongemeenschap te starten in 16 kleine studio's aan de Poldermolen voor de jongeren die zij begeleid. De onderhoudswerkzaamheden beginnen in 2024, gevolgd door de verhuur van de woningen. Kennemer Wonen is actief in het PACT en voorzitter van de maandelijkse projectgroep, die is opgericht na evaluatie in 2022, waaruit bleek dat de afspraken niet goed bekend waren bij de deelnemende organisaties. In 2023 is een themabijeenkomst gehouden om de samenwerking in de wijk te bespreken en om niet succesvolle plaatsingen te voorkomen.



In april 2023 heeft Kennemer Wonen de recreatieruimte Torenduin in Egmond aan Zee aangekocht. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor ontmoetingen tussen bewoners van 20 seniorenappartementen en huurders van omliggende wooncomplexen. Positieve gesprekken met Stichting Welzijn Bergen en Post aan Zee hebben geleid tot plannen voor programmering en beheervorm, met een beoogde start in het voorjaar van 2024.

In Alkmaar is de nauwelijks gebruikte ontmoetingsruimte in een seniorencomplex aan de Biesboschstraat in bruikleen gegeven aan Philadelphia. Hier organiseert Philadelphia dagbesteding voor cliënten, biedt hand- en spandiensten aan huurders van bovengenoemde appartementen, en faciliteert betaalde maaltijden en creatieve workshops voor ontmoetingen tussen bewoners.



## Marktontwikkelingen & volgindicatoren

### Woningmarkt

Hieronder volgt een aantal volgindicatoren van de SVNK-regio:

- Gemiddelde wachttijd woningzoekenden 9,1 jaar inschrijfduur (2022: 8,8 jaar), Zoektijd 2,9 jaar (2022: 2,7 jaar)
- Gemiddelde slaagkans 10,1% (2022: 8,8%)
- Gemiddeld aantal reacties per advertentie 266 (2022: 229).  
Lotingadvertenties 428 (2022: 368)

Het aantal actief woningzoekenden is voor het eerst sinds jaren afgenomen. Een verklaring hiervoor is moeilijk te geven. Misschien neemt de druk op de woningmarkt iets af, of woningzoekenden haken af en reageren niet langer op het aanbod. Daarbij zijn er in de regio nieuwbouwwoningen opgeleverd, waardoor de slaagkans is gestegen. Het aantal reacties op één advertentie en de wachttijd verslechterden wel.

### Schaarste & prijsstijgingen

De dynamiek in de markt is er nog steeds. We worden geconfronteerd met schaarste van personeel, materialen, prijsstijgingen en een vol elektriciteitsnetwerk. Kleine tekenen van een kentering zagen we in het laatste kwartaal van 2022. Dit heeft zich doorgezet in 2023.

Prijzen stabiliseren of dalen op onderdelen en we krijgen signalen dat de orderportefeuille bij aannemers slinkt. Deze kentering zal invloed hebben op het jaar 2024. Een vol elektriciteitsnetwerk blijft echter een zeer kritisch punt.

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.

## 1.5 Duurzaam, met oog voor de toekomst

### Circulariteit

37 partijen in Noord-Holland, waaronder Kennemer Wonen en de gemeente Bergen, Uitgeest en Heiloo, gaan de circulariteit in de bouwsector verbeteren. Zij ondertekenden eind 2023 de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord, een initiatief van de provincie Noord-Holland en Circulair Westfriesland. In de deal zijn, gezamenlijk met de deelnemende partijen, afspraken gemaakt over het circulair slopen van gebouwen.

Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen en demonteren, dat de grondstoffen die vrijkomen in andere bouwprojecten weer worden gebruikt. Voor Kennemer Wonen zal het sloop nieuwbouwproject Elkshove in Bergen het eerste project zijn, dat we op deze manier gaan slopen zodra de vergunningen rond zijn.

Door het ondertekenen van de overeenkomst met Re-Use kunnen aannemers waarmee wij samenwerken in het dagelijks onderhoud, bouwmaterialen die in aanmerking komen voor een tweede leven inleveren bij GP Groot. Dit levert een enorme besparing op aan de hoeveelheid afval en bijbehorende CO2-uitstoot.

De focus van Kennemer Wonen lag afgelopen jaar vooral op het oogsten van bouwmaterialen. Daarnaast zijn we gestart met een pilot mutatie woning in Egmond Binnen. Doel van de pilot was om verder te experimenteren met circulaire bouwmaterialen.

We zijn veel struikelblokken tegengekomen en het proces wordt continu verbeterd. Ook in 2024 gaan we hiermee verder. Een mooie stap die perfect past in onze doelstellingen voor een duurzame toekomst!

### Bewoners betrokken bij duurzaamheidsplannen

Het belang van verduurzaming is inmiddels overal doorgedrongen. In 2022 is vanuit onze duurzaamheidsvisie het Uitvoeringprogramma Duurzaamheid gestart waarbij door middel van een complexmatige aanpak tot en met 2025 ruim 1.100 huurwoningen worden verduurzaamd. We combineren hier duurzaamheid en planmatig onderhoud met aandacht voor (brand)veiligheid en toegankelijkheid. Het zorgt voor meer wooncomfort, lagere energielasten voor onze huurders en minder CO2-uitstoot.

De belangrijkste verduurzamingswerkzaamheden zijn het isoleren van woningen, kierdichting verbeteren, aanpassen van het ventilatiesysteem en het elektrificeren van de kookfunctie, het verlagen van het aardgasverbruik en het plaatsen van zonnepanelen. De woningen zijn zodanig geïsoleerd dat zij in de toekomst zonder aardgas op lage temperatuur verwarmd kunnen worden ('warmtetransitie gereed').

Tot en met 2023 hebben we op deze manier ruim 380 woningen (waarvan 274 in 2023) verduurzaamd en verbeterd met een totale investering van € 29 miljoen waarvan € 22 miljoen in 2023. Dit betekent dat er de komende 3 jaar nog 750 woningen verduurzaamd moeten worden om de doelstelling te realiseren. Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt en te hoge aanbiedingen vanuit de markt, lopen we iets achter op de planning. We koersen nu op medio 2026 1.100 woningen te hebben verduurzaamd. Met deze aanpak verlagen we de CO2-uitstoot van onze woningen en dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders.

We besteden veel aandacht aan het betrekken van onze huurders bij de realisatie van deze complexmatige aanpak. Zo vragen we bij de start van de voorbereidingen eerst wat de bewoners vinden van hun woning en welke verbeterpunten ze hebben. Dit doen we door middel van een enquête of een huisbezoek. Daarnaast besteden we ook na afloop aandacht aan het informeren van onze huurders over het gebruik van het toenemend aantal installaties in de woning en het besparen van energie door er slim mee om te gaan.

### Complexmatige aanpak 2023

Project	Woningen	Energielabel	Uitvoeringsperiode	Totale Investering
Voorweg/ Frederikslaan in Schoorl	24	C naar A	januari 2023 - mei 2023	€ 1,8 miljoen
Jacob Scholplantsoen & Wiardi Beckmanlaan in Egmond aan Zee	68	C naar A/A+	januari 2023 - juni 2023	€ 5,9 miljoen
Nicolaas Beetsweg 56 t/m 92 in Heiloo	19	C naar A/A+	januari 2023 - juni 2023	€ 1,1 miljoen
Vrieswijk, Mariënstein en Termijen in Heiloo	144	B naar A/A+	januari 2023 - begin 2024	€ 11,9 miljoen
Hulstweg/Sleedoornweg/ Hulstplantsoen in Schoorl	19	B naar A/A+	april 2023 - juli 2023	€ 1,1 miljoen

Tabel: complexaanpak 2023

### Individuele aanpak verduurzaming

Naast de complexmatige aanpak wordt er nog steeds bij individuele woningen verduurzaamd door het aanbrengen van zonnepanelen, het aanbrengen van isolatie op verzoek en bij mutatie, of het op verzoek elektrificeren van de kookfunctie.

In 2023 is het programma ‘elektrisch koken op verzoek’ uitgerold. Huurders kunnen vanuit dit programma een aanvraag indienen om kosteloos de kook-gasaansluiting uit de huurwoning te laten verwijderen en een elektrische kookaansluiting te realiseren. De kookplaat zelf dient uit eigen middelen aangeschaft te worden. Wij bieden dit zonder huurverhoging aan en hebben hier nu ruim 100 aanvragen voor afgehandeld.

### Aardgasvrij maken van woningen

In 2022 is gestart met het aansluiten van 280 portiekwoningen in de Rivierenbuurt in Oudorp op het warmtenet van de HVC. De werkzaamheden zijn in 2023 afgerond. Na de ingreep zijn deze woningen volledig aardgasloos. Verwarming vindt 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 2024. Eind 2023 is ruim 11% (circa 1.195 woningen) van ons bezit gasloos.

Maatregel	Aantallen woningen
Energiebesparende maatregelen op verzoek	115
Pv-panels geplaatst (aantal woningen)	1345
Elektrisch koken op verzoek	101
Aantal woningen aangesloten op warmtenet	230

*Tabel: Aardgasvrij maken van woningen*

Tabel: Aardgasvrij maken van woningen

### Voorlichting

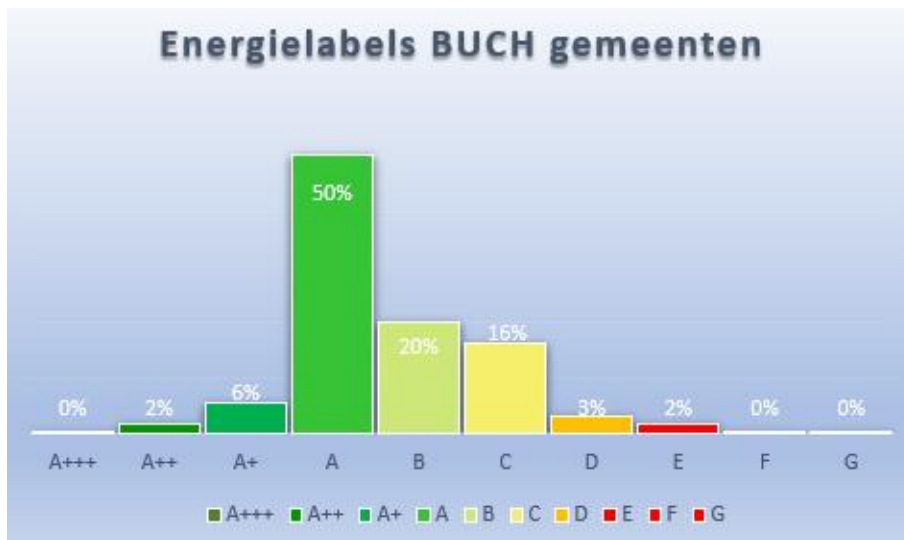
We besteden ook veel aandacht aan het informeren van onze huurders over het gebruik van het toenemend aantal installaties in nieuwbouwwoningen en het besparen van energie door er slim mee om te gaan. Zo hebben wij samen met Watch - E en de betreffende installateur in 2023 een bewonersinformatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kregen de bewoners uitleg over energiezuinig wonen in de nieuwe woning en het gebruik van de installaties. Immers, als bewoners beter weten hoe zij hun klimaatinstallaties energiezuinig kunnen gebruiken, draagt dat bij aan een gezond binnenklimaat, een comfortabelere woning en een lager energieverbruik.

### Effecten duurzaamheidsinvesteringen

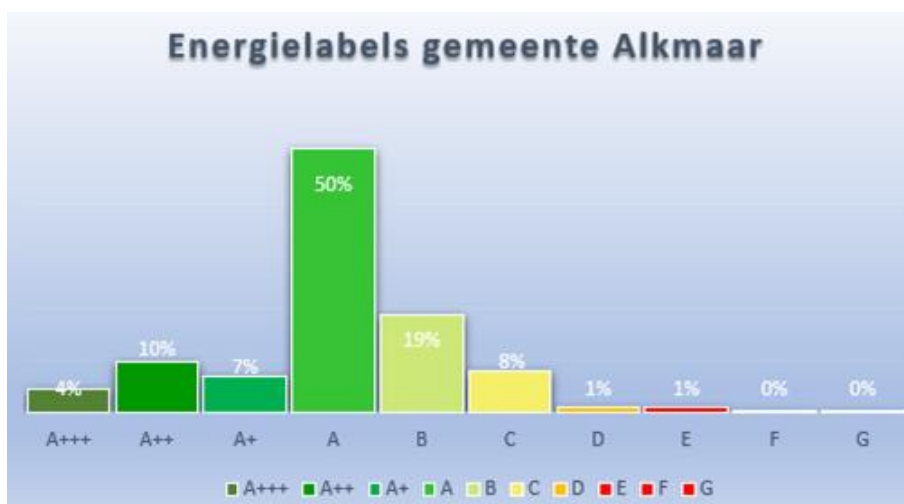
De duurzaamheidsinvesteringen hebben als doel om een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 te hebben, maar ook om de energiezuinigheid van onze huurwoningen te verbeteren en daardoor de betaalbaarheid voor onze huurders te vergroten. Per 31 december 2023 heeft onze woningvoorraad een gemiddelde netto warmtevraag van 109 kWh/m<sup>2</sup>. Dat is lager dan het landelijk gemiddelde van 112 kWh/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 voor de woningen van Kennemer Wonen is 37,9 kWh/m2. Landelijk is de gemiddelde afstand tot de standaard in 2023 39,1 kWh/m2. Daarmee loopt Kennemer Wonen voor op de gemiddelde corporatiewoning in Nederland. Tegelijkertijd laat het ook goed zien dat wij nog veel stappen moeten zetten voordat wij in 2030 op een gemiddelde afstand van 25 kWh/m2 zitten en we in 2050 onze woningvoorraad CO2-neutraal mogen noemen. Uitvoering van ons duurzaamheidsprogramma 2020-2026 leidt tot verdere daling van de netto warmtevraag en (nagenoeg) 100% groene energielabels (energielabel B of hoger).



Tabel: Energielabels BUCH gemeenten



Tabel: Energielabels gemeente Alkmaar

### Planmatig onderhoud

Jaarlijks laten wij noodzakelijk planmatig onderhoud aan een deel van ons woningbezit uitvoeren. In 2023 hebben wij hieraan € 10,5 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<sup>e</sup> 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. Het overgrote deel van de voorgenomen projecten in 2023 is uitgevoerd.

Op basis van de prestatieafspraken is naast regulier planmatig onderhoud ook ingezet op het vergroten van het aantal nultredenwoningen. In 2023 hebben we hierin 3 projecten opgestart voor in totaal 125 woningen. Eén project is afgerond eind 2023. De andere twee zijn begin 2024 helemaal klaar.

## Dagelijks onderhoud

### Reparatieonderhoud

In 2023 zijn 13.917 meldingen gedaan voor een reparatieverzoek. In totaal hebben we € 3,9 miljoen uitgegeven aan reparatieonderhoud. De klanttevredenheid over heel 2023 was gemiddeld over alle reparatieverzoeken een 7,9 met 91% tevreden huurders.

### Mutatieonderhoud

In 2023 is € 2,8 miljoen besteed aan mutatiewerkzaamheden plus € 2,1 miljoen aan badkamer-, toilet- of keukenrenovaties bij mutatie. Wij hebben in totaal 113 badkamers, 182 keukens en 80 toiletruimtes vervangen.

### 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. In 2023 zijn bij 181 woningen op verzoek 68 badkamers, 94 keukens en 59 toiletruimtes vernieuwd. Hieraan is € 1,3 miljoen besteed.

## 1.6 Thuis in de wijk

Samen met bewoners en onze netwerkpartners zetten we ons dagelijks in voor schone en veilige wijken. We vinden het belangrijk dat onze huurders prettig met elkaar kunnen wonen in de wijk. Ook zorgen we ervoor dat we zichtbaar en gemakkelijk aanspreekbaar zijn voor al onze huurders. We werken gebiedsgericht.

### Participatie, schoon, heel en veilig

Op het gebied van participatie, schoon, heel en veilig hebben we op complexniveau verschillende acties ondernomen:

### Alkmaar

Zo zijn in de complexen aan de Geul- en Maasstraat diverse camera's geplaatst en is er verlichting aangebracht. Aan de Waalstraat is een scooterstalling gerealiseerd en is het trappenhuis opnieuw geschilderd. In een ander complex aan de Geulstraat is iedere verdieping voorzien van een mooi fotopaneel, uitgezocht door de bewoners. Ook heeft Kennemer Wonen in 2023 weer een bedrag beschikbaar gesteld aan WonenPlus en aan Stichting Present om onze huurders te ondersteunen bij klusjes die zij zelf niet kunnen uitvoeren.



In de Rivierenbuurt in Oudorp werden de afgelopen jaren niet zoveel activiteiten meer georganiseerd. Dit kwam met name omdat bewonerscommissieleden in onmin met elkaar leefden. Omdat dit ten koste gaat van de samenhang in deze buurt, is er extra aandacht geweest voor het herstellen van deze relaties en het oprichten van een evenementencommissie. Dit heeft z'n vruchten afgeworpen. Er is een rommelmarkt door de gehele Rivierenbuurt georganiseerd. De markt

bestond uit kramen van huurders en andere omwonenden die op deze manier hun waar konden verkopen, maar ook met elkaar in gesprek konden gaan. De opkomst was enorm, net als de waardering. Doordat mensen elkaar op een andere manier konden spreken, zijn er ook weer gezamenlijke ideeën ontstaan over een vervolg, namelijk inzet op Burendag 2024.

De bewoners aan de Dr. Scheylaan hadden in 2022 te kennen gegeven dat zij niet tevreden waren met de gezamenlijke binnentuin. Deze was niet aantrekkelijk meer om in te verblijven. Eén bewoner van dit complex gaf aan veel affiniteit te hebben met tuinieren en zou de tuin graag (met medebewoners) onder handen willen nemen. Het resultaat mag er zijn; een paar bewoners hebben met elkaar de hele tuin onder handen genomen door o.a. een moestuin aan te leggen. Na een feestelijke opening waar ruim 75% van de bewoners bij aanwezig was, plukken zij hier nu gezamenlijk 'de vruchten' van.

### Bergen

Aan de Elkshove in Bergen zijn we gestart met een pilot 'community building'. Stichting Sport-Z is namens Kennemer Wonen 16 uur per week in dit complex aanwezig om onder andere met bewoners te wandelen, te knutselen of gezellig met elkaar bij te praten. Het doel is om elkaar beter te leren kennen, meer respect voor elkaar te creëren en elkaar een helpende hand te bieden waar nodig. Van deze pilot willen we meer leren over community's. Wat is er nodig om deze te bouwen en wat levert dat onze bewoners op? In 2024 gaan we nog een tweetal complexen aanwijzen waar Stichting Sport-Z actief zal zijn.

Bij de Heegemundehof is een spreekuur/koffie-uur geïntroduceerd. Samen met bewoners wordt op verschillende dinsdagen aandacht besteed aan het reilen en zeilen in dat complex. Daarnaast is er weer veel aan het groen gedaan in de gezamenlijke tuin en is er wat extra verlichting aangebracht ter verbetering van de veiligheid.

In een complex aan de Heereweg is er samen met Stichting Welzijn en de WMO een portiekgesprek gehouden. De opkomst was groot en mensen vonden het prettig om in deze setting elkaar beter te leren kennen. Er werden vooral technische punten benoemd, die in de loop van het jaar zijn gerepareerd.



## Uitgeest

In het kader van de Prestatieafspraken met de BUCH (2020-2024) is er jaarlijks een wijkschouw in een van de gebieden. In 2023 vond deze plaats in Uitgeest, waar we samen met de gemeente de Bloemenbuurt hebben bekeken. Vier locaties zijn aangewezen voor gezamenlijke 'vergroening'. In 2024 bespreekt Kennemer Wonen met de gemeente de communicatie en verantwoordelijkheden voor dit project.

Uit de complexanalyse blijkt dat de Bloemenbuurt op leefbaarheid minder goed scoort, met overlast- en woonfraudezaken. Naast het 'vergroenen' praten we met 120 huishoudens in 'ons Buurtbakkie' over buurtzaken en hun bereidheid om de wijk op te knappen. De opkomst was 20% en samen met 'Buurtbemiddeling', wijkagenten en de buurtsportcoach spraken we met huurders. Bewoners willen meedenken over groenvoorzieningen na de wijkschouw. Ondanks kwetsbaarheden in de buurt hopen we door aanwezigheid en verbeteringen de aantrekkelijkheid te vergroten.

Om ouderen te beschermen tegen oplichting organiseerden we een voorlichtingsbijeenkomst met de Geheugenkamer en de wijkagent in de Dr. Brugmanstraat. De burgemeester verwelkomde iedereen, deelde zijn visie en behandelde diverse vormen van oplichting. Het was een goed bezochte en interactieve bijeenkomst waar mensen openlijk praatten over dit onderwerp.



Aan de Melksuiker maakten buurtkinderen onder leiding van een kunstenaar 'kunst' in het trappenhuis, voortkomend uit een eerder 'portiekgesprek'. Bewoners zijn erg blij met het resultaat, de schildering van de oude houtzaagmolen van Uitgeest.



## Castricum

Aan de Belle van Zuylenlaan hebben we de bankjes in de gemeenschappelijke tuin voorzien van een frisse laag verf. Aan de Tijn hebben we extra inspanning geleverd in het onderhouden van de tuin.

Aan de Rietorchis en aan de Lage Weide in Limmen zijn we op de koffie geweest. Samen met o.a. Sociaal Welzijn, Gemeente Castricum, de Buurtsportcoach en SWOL (Stichting Welzijn Ouderen Limmen) hebben we daar verder kennisgemaakt met de bewoners van deze drie complexen. De opkomst was groot en deze kennismaking werd erg gewaardeerd. Bewoners wonen erg prettig, maar hebben behoefte aan meer gezamenlijke activiteiten. In 2024 gaan we hier samen met bewoners (en hopelijk een nieuwe bewonerscommissie) gehoor aangeven.



In september is tijdens de Week tegen Eenzaamheid aan de Professor van Scheerlaan en aan de Professor Winklerlaan een bijeenkomst geweest. Samen met Buurtbemiddeling, de taalcoach van de bibliotheek, het Peutercafé, de gebiedsregisseur van de gemeente Castricum en de buurtsportcoach, hebben we deze dag kennis met elkaar gemaakt onder het genot van een kop koffie en een portie poffertjes voor de kinderen. De opkomst was groot en bewoners hebben elkaar leren kennen. Naar aanleiding van deze dag hebben een aantal anderstaligen zich aangemeld bij de buurtsportcoach om zich meer te kunnen verbinden met andere bewoners. Deze bijeenkomst is tot stand gekomen naar aanleiding van een enquête die begin 2023 is uitgevoerd, waaruit bleek dat mensen elkaar niet kennen, eenzaam zijn en behoefte hadden aan contact. Daarnaast bleek uit deze enquête dat er een aantal mensen in het complex woont die de Nederlandse taal niet of nauwelijks beheersen.

## Heiloo

Aan de Vinkenbaan (even nummers) heeft dit jaar een portiekgesprek plaatsgevonden. Samen met het Sociaal Team van de gemeente Heiloo wilden we inventariseren of er behoefte was om de gezamenlijke tuin op te knappen. Deze vorm van participatie past niet bij de behoefte van de bewoners, al willen zij wel graag buiten kunnen zitten. Een aangename tuin is dus gewenst. Kennemer Wonen zal in 2024 wat aanpassingen doen en bewoners op de hoogte houden van de voortgang.

Bij een complex aan de Hoog en Laag hebben we dit najaar een burendag gehouden. Omdat het al wat kouder was, hebben we gebruik gemaakt van de recreatiezaal in het buurthuis van 'Stichting Trefpunt Heiloo'. Het doel was om kennis met elkaar te maken. En dat is gelukt! Het zijn veelal ouderen die in dit complex wonen, dus is het erg prettig om je buur te leren kennen. Ook in 2024 gaat dit complex weer meedoen aan de burendag. Zo houden huurders binding met elkaar.

'Stichting Trefpunt Heiloo' biedt verschillende welzijnsdiensten op het gebied van ontmoeting, helpende hand, mantelzorg en jeugdzorg. Als inwoner van Heiloo kun je een abonnement afsluiten om gebruik te maken van deze diensten.

Kennemer Wonen levert jaarlijks een bijdrage zodat onze huurders ook gebruik kunnen maken van woongerelateerde diensten, maar dan tegen een gereduceerd tarief.

### Woonbelevingsonderzoek

In 2023 hebben voor het eerst de waardering van onze huurders voor hun woonomgeving getoetst met behulp van een woonbelevingsonderzoek. We hebben een grote groep huurders aangeschreven en gevraagd naar hun mening. Ruim 2.000 huurders hebben deelgenomen (28%) en zij gaven aan hun huis en buurt te waarderen met een 7.9 (uit een schaal van 10). De woonomgeving kreeg gemiddeld een 7.5 waarbij meer dan de helft van de respondenten hun woonomgeving met een 8 of hoger waarderen. Het belangrijkste aandachtspunt op het gebied van leefbaarheid zijn reparaties in de algemene ruimtes. Huurders gaven aan dat er vaak zaken kapot zijn of worden gemaakt. Dit punt herkennen wij ook uit onze interne complexanalyse. We zullen ons ook in 2024 weer inspannen om zaken tijdig te (laten) repareren en plaatsen camera's daar waar regelmatig vandalisme is. Wij stelden de vraag of men zich wil inzetten voor de buurt en of men daarbij hulp kon gebruiken. Het resultaat was overweldigend: 485 huurders hebben aangegeven zich te willen inzetten voor de buurt en kan hierbij hulp gebruiken. Zij hebben een persoonlijke brief gekregen om hen te bedanken, dat wij contact met hen opnemen en waar mogelijk koppelen aan activiteiten in het complex of de buurt.

### Aanpak overlast en woonfraude

Samen met onze netwerkpartners en gemeentes leveren wij inspanning in de aanpak van overlast en woonfraude. Onze schoonmaak- en groenpartners zorgen voor schone en nette complexen. We voeren reparaties uit en plaatsen camera's of (extra) verlichting om het gevoel van veiligheid te vergroten. Daarnaast vinden we het belangrijk dat onze huurders elkaar kennen en prettig met elkaar wonen. Participatie draagt hieraan bij.

### Overlast

Vooraf onze wijkbeheerders en wijkconsulenten zijn dagelijks in onze wijken en buurten en houden zich bezig met het sociaal beheer. Ook onze vastgoedmensen en verhuurmedewerkers kunnen achter de voordeur zaken opmerken die zorg of aandacht nodig hebben. Eveneens zijn er steeds meer huurders die Kennemer Wonen benaderen wanneer zij zich zorgen maken over een buur, of daar juist last van ervaren. We kennen drie vormen van overlast: geluidsoverlast, leefgeluiden en psychosociaal. Bij de eerste twee vormen van overlast, proberen wij de melder te motiveren om eerst het gesprek aan te gaan met de overlastveroorzaker. Mocht dit niet tot gewenst resultaat leiden of wenst de melder hulp bij het gesprek, dan adviseren wij 'Buurtbemiddeling' in te zetten. Deze organisatie is gespecialiseerd in het bemiddelen in burenkwesties. In 2023 heeft 'Buurtbemiddeling' 81 keer voor Kennemer Wonen bemiddeld en in zo'n 80% van de gevallen heeft dit geleid tot een verbeterde relatie of afspraken tussen huurders. Wanneer er overlast gemeld wordt, waarvan het vermoeden bestaat dat er een psychosociaal probleem aan ten grondslag ligt, werken onze wijkconsulenten nauw samen met het sociaal team van de desbetreffende gemeente, de politie, OGGZ en GGZ. In 2023 zijn er 31 psychosociale overlastzaken behandeld die hebben geresulteerd in twee ontruiming. In totaal zijn er 66 overlastdossiers aangemaakt waarbij meerdere omwonenden last hebben van één specifieke huurder.

## Woonfraude

In het tegengaan van woonfraude zijn er goede stappen gezet, zo hebben we in 2023 een convenant met de BUCH-gemeenten kunnen sluiten die het mogelijk maakt gegevens met elkaar te delen. We hebben het afgelopen jaar 94 adressen (na melding) onderzocht en deze hebben geleid tot 25 huuropzeggingen. Het doel van woonfraude bestrijden is dat er op een eerlijke wijze woningen worden toegewezen aan de mensen die hier recht op hebben. Zaken zoals onderhuur, kamerverhuur of elders een hoofdverblijf hebben, zijn hiermee strijdig. Soms bestaat er een twijfel van opzettelijke woonfraude, dan spreken we de huurder aan en maken duidelijke afspraken over hoe deze de huur mag blijven voortzetten. Deze zogenaamde gedragsaanwijzing hebben we vijf keer ingezet.

## KW Geeft Thuis

Het afgelopen jaar hebben we een Kennemer Wonen-traditie nieuw leven ingeblazen: een dagdeel met zoveel mogelijk collega's onze handen uit de mouwen steken om onze betrokkenheid en thuisgeverschap te laten zien in de wijken. We hebben met zo'n 40 collega's veel werk verzet én met resultaat. Samen met bewoners hebben we bakken vol fleurige bloemen geplant, een tuinkast in elkaar gezet, een rek voor klimplanten geplaatst, in de moestuin gewerkt, groene aanslag van de straat verwijderd, regentonnen geplaatst, fietsenrekken verplaatst, mos verwijderd en een enorme tuinbank gebeitst. De bewoners waren blij met onze actie.

## 1.7 Samen Werkt!

In 2023 hebben we hard gewerkt aan de uitvoering van ons koersplan. De relatie met onze belanghebbenden is belangrijk. Dus werken we op alle niveaus aan een goed contact met de omgeving. We hebben regelmatig contact met zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties en gemeenten. Ook werken we intensief samen met onze partners in uitvoering. Samen kunnen wij de grote opgaven waar we voor staan realiseren.

### Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties

In 2023 hebben de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties zich weer volop ingezet om de huurders van Kennemer Wonen te vertegenwoordigen in diverse overleggen en bijeenkomsten. Vanuit een wervingsactie in 2022 zijn een aantal huurders naar voren gekomen, die interesse hebben zich als huurdersvertegenwoordiger in te zetten.



De Huurderskoepel werkt samen met de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) van de overige SVNK-corporaties, in 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. Het thema duurzaamheid stond in dit gezamenlijk overleg in 2023 centraal.

Centrale Huurderskoepel	Organisatieniveau
Lokale huurderorganisaties	Per werkgebied, lokaal niveau
Bewonerscommissies*	Complexniveau

Tabel: Participatiestructuur 2023

\*Dan wel bewonersverenigingen c.q. klankbordgroepen

### Periodieke overleggen

In 2023 zijn vier officiële periodieke overleggen gehouden met de Huurderskoepel. Gespreksonderwerpen waren onder meer de begroting, de onderhoudsplannen, passend wonen voor senioren, het klachtenmanagement, het jaarverslag en de jaarrekening en de woonruimteverdeling. We bespraken de resultaten van de Aedes benchmark en ons Woonbelevingsonderzoek. Tevens heeft de Huurderskoepel advies uitgebracht over de jaarlijkse huuraanpassing.

### Themabijeenkomst

Kennemer Wonen heeft ook themabijeenkomsten georganiseerd voor de bestuursleden van de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties. De thema's 'Thuis in de wijk' en 'Wonen & zorg en gebiedsgericht werken' stonden hierin centraal.

### Voor- en najaarsoverleg

Met de lokale huurdersorganisaties heeft, naar behoefte, een voor- en najaarsoverleg plaatsgevonden. Hierin staat het bespreken van lokale zaken centraal.

### Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Kennemer Wonen vindt het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij hun woon- en leefomgeving. Op complexniveau vindt overleg plaats met bewonerscommissies, bewonersverenigingen en klankbordgroepen. Samen met de wijkbeheerders en wijkconsulenten signaleren zij wat er speelt op het gebied van leefbaarheid. Er is gesproken over technische zaken, leefbaarheidsvragen en de schoonmaak van complexen.

Aantal

Bewonerscommissies	16
Bewonersverenigingen	1
Klankbordgroepen	12

Tabel: Bewonersparticipatie 2023

### Bewonerscommissiedag

In het najaar werd voor de tweede keer een 'Bewonerscommissiedag' georganiseerd. Bewonerscommissieleden en bestuursleden van huurdersorganisaties ontmoetten elkaar op deze dag om de verbinding onderling te versterken en kennis en ervaring te delen. Ditmaal werden de geheimen van succesvolle teams onthuld door Robin van Galen, waterpolocoach die samen met het damesteam in 2008 Olympisch goud haalde. Hierna gingen de deelnemers aan aparte tafels in gesprek over goed samenwerken en elkaars talenten. Uit de gesprekken kwamen veel goede ideeën en concrete plannen om de verbinding met bewoners, maar ook tussen de bewonerscommissies onderling, te vergroten.

### Klantenpanel

Kennemer Wonen beschikt over een online klantenpanel waar ruim 400 huurders lid van zijn. In het tweede kwartaal is de poll 'Verruimen beltijden Huurdersonderzoek' uitgezet onder het panel. Hoe kijken panelleden aan tegen het voornemen de beltijden voor Huurdersonderzoek, uitgevoerd door KWH, te verruimen? De helft van het panel stond hier negatief tegenover. Reden om de beltijden niet te verruimen. In het laatste kwartaal van 2023 is het klantenpanel bevraagd over 'Wonen in een community'. Dit gaat om zelfstandig wonen met de mogelijkheid om burens te ontmoeten en gezamenlijke activiteiten te ondernemen. Een kleine meerderheid van de respondenten zou in een 'Community' willen wonen. En van deze groep zou driekwart in een woongemeenschap willen wonen met mensen met een kwetsbaarheid. De resultaten van dit onderzoek gebruikt Kennemer Wonen bij het verder ontwikkelen van community's.

### Jong Kennemer Wonen

Bijzonder leuk was de presentatie van Jong KW aan de Huurderskoepel. In deze bijeenkomst gingen jong en oud met elkaar in gesprek over de vraag hoe meer jongeren te betrekken bij het werk van de huurdersorganisaties. Nieuwe werkvormen, online activiteiten en incentives kunnen hierbij helpen. Evenals het loslaten van vaste structuren en het betrekken van jongeren op hun interessegebieden. Onze jong KW-ers gaven de huurdersorganisaties aanvullend een aantal tips mee. Daarover gaan we in 2024 verder praten. Prachtig hoe onze jonge collega's er stonden. Enthousiasmerend en met lef.

## 1.8 Op Koers

In deze paragraaf spiegelen we de maatschappelijke prestaties 2023 zoals die hierboven staan beschreven eerst aan onze Koers 2030 en het uitvoeringsprogramma 2022/2024. Vervolgens spiegelen we ze aan de prestatieafspraken 2023 Alkmaar en BUCH en de Nationale prestatieafspraken.

### Maatschappelijke prestaties 2023 t.o.v. Koers en Uitvoeringsprogramma

In 2022 hebben we onze koers vastgesteld. In onze koers 2030, 'Een (T)huis maken we samen' - hebben we onze missie/visie en ambities als volgt verwoord:

*Wonen is een belangrijk **fundament** in ieders leven.  
Kennemer Wonen zorgt ervoor dat ook mensen met een bescheiden inkomen een plek hebben waar zij thuis kunnen komen. Geschikt voor de toekomst. Dat is waar het voor Kennemer Wonen om draait.*

*De (T)huisgever van Noord Kennemerland*

In de strategische agenda zijn de ambities verwoord.

**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.

We kijken periodiek hoe we het doen ten opzichte van onze koers 2030. Ook kijken we hoe onze koers zich verhoudt tot de continu veranderende omgeving. Daarbij beoordelen we ook de resultaten ten opzichte van ons uitvoeringsprogramma 2022-2024. Onderstaande tabel weerspiegelt het beeld eind 2023 ten opzichte van de meerjarenstrategie.

<p><b>Betaalbaar wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Implementatie portefeuillestrategie <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Evaluatie en actualisatie huurbeleid <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Verstevigen inzet preventie en schuldhulpverlening <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Verduurzamen woningen zonder huurverhoging <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Kosten mutatie- reparatie- en planmatig onderhoud zo laag mogelijk <span style="float: right;">v</span></li> </ul>	<p><b>Een (T)huis voor iedereen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Uitbreiding sociale huurwoningvoorraad <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Uitbreiding aanbod middenhuur <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Toegang lage middeninkomens Daeb woningen <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Stimuleren doorstroming <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Heroriëntatie op ons bezit <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Realiseren geclusterde woonvormen <span style="float: right;">v</span></li> </ul>
<p><b>Duurzaam met oog voor de toekomst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verbeteren energieprestatie woningen <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Van het gas af <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Installeren zonnepanelen <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Invoering duurzaamheidsbesparingsladder <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Energietransitie en klimaatadaptatie samen met huurders <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Pilot circulair en refurbishes muteren <span style="float: right;">v</span></li> </ul>	<p><b>Thuis in de Wijk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Versterken relatie met onze huurders <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Gebiedsgericht werken <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Stimuleren ontmoeting <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Verbeteren samenwerking met netwerkpartners <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Verbeteren complexmonitor <span style="float: right;">v</span></li> <li>➤ Inzet op schoon, heel en veilig, aanpak overlast en woonfraude <span style="float: right;">v</span></li> </ul>

Tabel: uitvoeringsprogramma 2022-2024

Conclusie: we liggen met de afsluiting van 2023 goed op koers ten opzichte van ons uitvoeringsprogramma 2022-2024, behorend bij de koers 2030.

## Prestatieafspraken

Voor de BUCH-gemeenten was 2023 het laatste jaar van de prestatieafspraken 2020-2024. Met elkaar keken we terug en vooruit. En we maakten samen nieuwe meerjarige afspraken voor de periode 2024-2027. In deze afspraken klinken de Nationale Prestatieafspraken, onze koers en portefeuillestrategie en het beleid van de gemeenten door. Het was een intensief, maar vooral mooi proces, met een brede betrokkenheid van alle partijen. De afspraken bieden een solide basis voor samenwerking.

Ook in Alkmaar waren wij van plan om samen met collega-corporaties, huurdersorganisaties en gemeente toe te werken naar nieuwe meerjarige afspraken. Het vallen van het college in maart 2023 verstoorde dat proces. Partijen spraken af om vanuit de bestaande kaders concrete jaarafspraken te maken voor 2024. Om vervolgens in 2024 gezamenlijk toe te werken naar nieuwe meerjarige afspraken. Inmiddels is dit proces met een bestuurlijke kick-off voortvarend gestart.



## Prestatieafspraken 2023 BUCH

### Beschikbaarheid

Het thema beschikbaarheid is een van de onderdelen in de prestatieafspraken. Conform de afspraken heeft Kennemer Wonen een standpunt ingenomen over middenhuur, waren we terughoudend in de verkoop van sociale huurwoningen en hebben we verschillende initiatieven genomen om doorstroming te stimuleren. Ter ondersteuning hiervan hebben de gemeenteraden een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld. Belangrijke voorwaarde voor nieuwbouw van sociale huurwoningen is het beschikken over voldoende bouwlocaties. Hiertoe is in Heiloo een intentieovereenkomst getekend. In deze gemeente worden ook de verdichtingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad verkend. Dat gebeurt eveneens in Castricum. In alle gemeenten voeren wij ambtelijk overleg om woningbouwprojecten te versnellen.



In de gemeenten Bergen, Castricum en Heiloo is de orderportefeuille (hard en zacht) inmiddels goed gevuld. In de gemeente Uitgeest is de orderportefeuille nog niet op voldoende niveau. In deze gemeente wordt door het huidige college gestuurd op 30% sociale huur én koop, in plaats van 30% sociale huur zoals afgesproken in de door de gemeente ondertekende woondeal.

De beoogde oplevering van nieuwbouwprojecten is niet gehaald. Overeenkomstig de afspraken zijn de projecten T&O-terrein (Bergen) en Duin en Bosch (Castricum) opgeleverd. In Uitgeest zijn de projecten J.E. De Witstraat, Benesserlaan en het Centrumplan nog in aanbouw. Dit geldt ook voor de woningen aan de Kanaalweg in Heiloo. Alle woningen worden in 2024 opgeleverd.

Helaas heeft het door Kennemer Wonen uitgevoerde parkeeronderzoek nog niet geleid tot gemeentelijke besluitvorming. Wel wordt in Heiloo in één van de sloop-nieuwbouw projecten onderzoek gedaan naar een mogelijkheid om deelmobiliteit in te zetten.

### Duurzaamheid

Het verduurzamen van ons bezit is een zeer belangrijk onderwerp. De afspraken hierover zijn door Kennemer Wonen nagekomen. De gemeenten hebben een warmtetransitievisie opgesteld. Volgende stap is het doorvertalen van deze visie naar uitvoeringsplannen voor de wijk. Dit helpt ons in het maken van keuzen in het verder verduurzamen en aardgasvrij maken van ons bezit. Hoewel de gemeenten volop inzetten op ondersteuning door energiecoaches, zijn de voordelen voor huurders beperkt. Energiecoaches richten zich voornamelijk op bouwkundige ingrepen, zoals het isoleren van woningen; werkzaamheden die door Kennemer Wonen projectmatig worden uitgevoerd.

### Wonen, zorg en leefbaarheid

De afspraken op dit thema zijn door de corporatie nagekomen. We hebben in Bergen met betrokkenen een wijkshow georganiseerd. Ook is een enthousiasmerende excursie georganiseerd. Met een vertegenwoordiging van gemeenten, huurdersorganisaties en RvC bezochten wij woonconcepten gericht op samen wonen en ontmoeting. Kennemer Wonen heeft uitvoering gegeven aan het programma nultredentoegankelijk maken. Inmiddels zijn 2.425 woningen toegankelijk zonder treden. De afspraken uit het PACT zijn eveneens nagekomen door Kennemer Wonen.



De gemeenten hebben met betrekking tot de gemaakte afspraken over wonen en zorg, de komende jaren nog veel te doen. Het in beeld brengen van de woonzorgbehoefte, de visie op woonservicegebieden en het opstellen van de woonzorgvisie is door de gemeenten in 2023 niet afgerond. Tegelijkertijd moeten we voorkomen dat aandachtsgroepen teveel op één plek worden geconcentreerd. Dit is een oproep van de Huurdersorganisaties en medewerkers van Kennemer Wonen.

### Prestatieafspraken 2023 Alkmaar

#### Een betaalbare voorraad

In de terugblik op 2023 concluderen we dat de afspraken over de betaalbare woningvoorraad door de corporaties zijn behaald. De samenwerking op schuldhulpverlening gaat goed. Wel kunnen we nog stappen zetten op het gebied van preventie en vroegsignalering. We pakken dit op in samenwerking met Zaffier.

#### Voldoende en geschikt aanbod

Overeenkomstig de afspraken zijn de nieuwe woningen in de Rivierenbuurt opgeleverd. De woningen in de Vroonermeer-Noord zijn weliswaar in aanbouw genomen, maar niet opgeleverd. Dit staat gepland voor 2024. In Alkmaar hebben wij, door samen te werken met commerciële partijen, goede stappen gezet in het verruimen van onze plancapaciteit (harde en zachte plannen). Maar we zijn er nog niet. Dat de gemeente, na een collegewisseling, een andere koers is ingeslagen en in haar coalitieakkoord is uitgegaan van 15% sociale huur helpt niet. Dit is dan ook onderwerp van bestuurlijk overleg. Voor Kennemer Wonen en de collega-corporaties is de ondertekende woondeal uitgangspunt.

Het nieuwe college heeft ook de nieuwe huisvestingsverordening aangehouden. Hierdoor kon in 2023 niet worden gewerkt aan het stimuleren van doorstroming. In onze optiek een gemiste kans. Inmiddels (begin 2024) heeft het college besloten de huisvestingsverordening alsnog te ondertekenen.

#### Samenwerken aan een energiezuinige voorraad

Als gevolg van capaciteitsproblemen bij Liander en netwerkcongestie, hebben wij de geplande duurzaamheidsprojecten niet kunnen afronden. De geplande woningen worden in 2024 alsnog aardgasvrij gemaakt. Overall is de energieprestatie van ons bezit in Alkmaar overigens goed; zo'n 70% van onze woningen heeft een energielabel A of beter.

#### Wonen en zorg

De gemeentelijke woonvisie, reeds gestart onder het vorige college, is in 2023 niet afgerond. In het verlengde hiervan is ook de gemeentelijke visie op wonen en zorg nog niet opgesteld. Afsgesproken was dat de gemeente, ter onderbouwing van haar visie, verschillende inventarisaties zou uitvoeren. Waaronder een van wijksteunpunten en woonservicegebieden. Ook hieraan is door de gemeente geen invulling gegeven. In de bestuurlijke overleggen hebben de corporaties het belang benadrukt van een gedegen analyse en een gemeentelijke visie op wonen en zorg.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen zijn afspraken gemaakt. Dit geldt voor het PACT (uitstroom) en vergunninghouders. Corporaties blijven aandacht vragen voor de begeleiding en het zoeken naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden.

Huurdersorganisaties tekenen aan dat het woongenot soms onder druk staat door een concentratie van aandachtsgroepen in woongebouwen en buurten.

### Leefbaarheid en wijkgericht werken

Kennemer Wonen heeft de activiteiten op dit thema uitgevoerd zoals afgesproken voor 2023. Het samen verder ontwikkelen van gebiedsvisies en gebiedsgericht werken is niet voldoende gelukt.

Tijdens de bestuurlijke evaluatie van de prestatieafspraken 2023 is geconcludeerd dat, hoewel de collegewisseling niet heeft geholpen, er aan wederkerigheid nog veel te winnen is. Ook het organiseren van de onderlinge samenwerking vraagt meer aandacht, zodat ook de afspraken waarvoor samenwerking noodzakelijk is, gerealiseerd worden. We nemen deze lessen mee tijdens het maken van de nieuwe meerjarige afspraken 2025-2027.

### Nationale prestatieafspraken 2030

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Deze afspraken zijn tot stand gekomen na afschaffing van de verhuurderheffing, waardoor weer meer budget voor investering vrijkwam.

Onderstaande tabel weerspiegelt onze maatschappelijke prestaties 2022 en 2023 t.o.v. de Nationale Prestatieafspraken.

➤ Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen	V
➤ Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens	V
➤ Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen	V
➤ Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028	V
➤ Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen	V
➤ Leefbare, veilige en sociale wijken	V

Hier kunnen we de conclusie trekken dat we goed op koers liggen. We nemen als Kennemer Wonen in de komende jaren in de bouwproductie zelfs een groter aandeel in de Nationale Prestatieafspraken!

## 2. Bedrijfsvoering

### 2.1 Organisatie

#### Investeren in onze mensen, vitale medewerkers

Bij Kennemer Wonen vinden we het belangrijk dat collega's fijn kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen op alle niveaus van de organisatie. We stimuleren collega's leergierig te blijven, actief te zijn in het netwerk van Kennemer Wonen en slim en creatief te werken.

#### Medewerker betrokkenheidsonderzoek

In het derde kwartaal van 2023 is de betrokkenheid van onze medewerkers in kaart gebracht. Er zijn 106 vragenlijsten verstuurd; 94 medewerkers hebben deze ingevuld. Een respons van 88,7%. Volgens Target Point, de partij die het onderzoek heeft uitgevoerd, scoren excellente bedrijven meer dan 60% actief betrokken medewerkers. Kennemer Wonen heeft een score van 75,5%. Meer dan driekwart van onze medewerkers is met hoofd en hart verbonden aan onze organisatie. Een groot compliment, aldus Target Point. Dit is een verbetering ten opzichte van 2021. Toen was de score 69,9% actief betrokken. Onze medewerkers zijn ambassadeur en voelen zich deel van het succes van Kennemer Wonen. Daarnaast zijn zij trots op onze organisatie en onze reputatie.



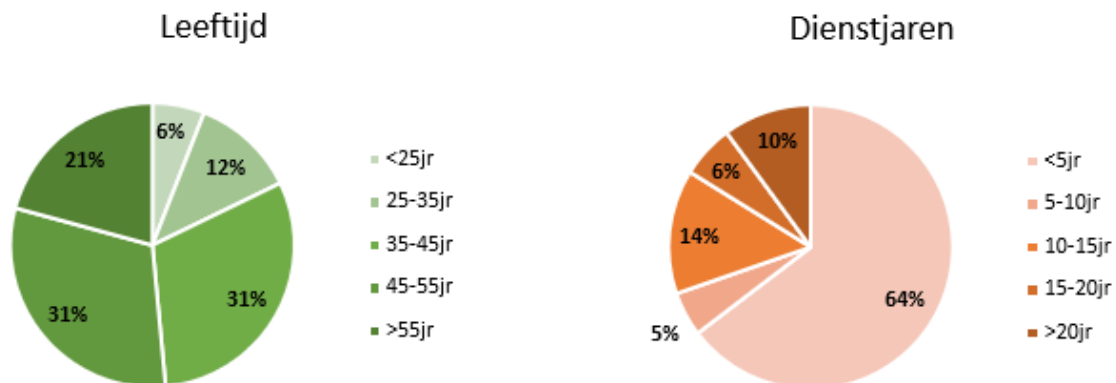
Het ziekteverzuim was gemiddeld 4,2%. Het verzuim - exclusief langdurig zieken - was 1,8%.

#### Strategische personeelsplanning (SPP)

In 2023 heeft de manager HRM de SPP met de managers opnieuw beoordeeld. De kracht binnen de organisatie zit in een hoog ambitieniveau, betrokkenheid, gedrevenheid, enthousiasme, plezier en werkethos. De uitdaging zien we in procesverbetering, het goed plannen en organiseren van de grote hoeveelheid projecten in relatie tot de werkdruk, de in- en externe samenwerking en hoge ambitie. Voor onze doorontwikkeling is digitalisering en het geven en ontvangen van feedback van belang.

Hoewel bijna een kwart van ons personeelsbestand 55 jaar of ouder is, levert dit in de ogen van onze managers niet direct risico's op. Verjonging en diversiteit is wel een wens. Daarom maken we steeds meer werk van stages, trainees en juniorposities.

We besteden veel aandacht aan het binden, boeien en werven van personeel. Natuurlijk is er ook aandacht voor vitaliteit en voor medewerkers die tevreden in hun positie werken en geen doorgroeiambities hebben. Ook hen blijven we uitdagen.



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 en 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.

### Persoonlijke ontwikkeling

Alleen met klantgedreven, betrokken en ondernemende medewerkers kunnen we onze ambities waarmaken. Met onze HR-cyclus ondersteunen we medewerkers in hun persoonlijke ontwikkeling. We bieden veel scholingsmogelijkheden.

In 2023 hebben alle medewerkers toegang gekregen tot het portaal van De Corporatie Academie. Dit platform biedt een groot aanbod aan opleidingen: van persoonlijke ontwikkeling en vitaliteit tot functiegerichte opleidingen. Ook zijn er trainingen passend bij de kernwaarden klantgedreven, betrokken en ondernemend. Mooi om te noemen is dat alle drie de HR-collega's Insights practitioner zijn geworden. Dit betekent dat ze het trainingsprogramma Insights Discovery kunnen gebruiken om medewerkers meer inzicht te geven in hun eigen karaktereigenschappen en vaardigheden. Daarmee gaan we de komende jaren aan de slag.

Het ontwikkelen van onze medewerkers leidt jaarlijks weer tot een aanzienlijke interne doorstroom. In 2023 zijn 11 medewerkers intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. Het door onszelf ontwikkelde Entreeprogramma voor nieuwe medewerkers zorgt ervoor dat nieuwe collega's snel hun weg weten te vinden in de organisatie en de ontwikkelmogelijkheden snel leren kennen.

## Organisatieontwikkeling

### HRM-cyclus

De HRM-cyclus ondersteunt de persoonlijke en organisatieontwikkeling. We hebben in 2023 veel werk gemaakt van de HRM-cyclus. Doelstelling is om met iedere medewerker een planning-, functionering- en beoordelingsgesprek te voeren. In deze cyclus gaan we met elkaar in gesprek over de persoonlijke bijdrage in relatie tot de koers. In 2023 hebben we de cyclus, met een werkgroep en de ondernemingsraad, ook geëvalueerd. In 2024 starten we het jaar met een startgesprek, voeren we rond de zomer een voortgangsgesprek en eindigen we het jaar met een eindejaarsgesprek. Daarbij maken we tussendoor meer ruimte voor extra belonen.

### Doorontwikkeling vastgoedsturing en gebiedsregie

In 2023 hebben we in de afdeling Vastgoed bij acquisities en ontwikkeling meer focus aangebracht, waardoor we nog effectiever kunnen zijn (niet iedereen doet alles meer). Ook de rol van projectleiders Vastgoed is specifieker gemaakt. We werken nu met drie specialisaties: nieuwbouw, verduurzaming en planmatig onderhoud. Verder is besloten om twee assetmanagers en een extra gebiedsmanager in dienst te nemen om de gebiedsregie verder te kunnen ontwikkelen en meer te sturen op het vastgoed. Om uitvoering te geven aan de projecten die hieruit zullen ontstaan is binnen de organisatie capaciteit vrijgemaakt om twee nieuwe projectleiders aan te kunnen stellen. Ook is besloten om een beleidsmedewerker voor de afdeling Klant & Markt aan te stellen.

### Doorontwikkeling informatisering en automatisering

Dankzij digitalisering kunnen we onze processen verbeteren, onze dienstverlening verder optimaliseren en strategische doelstellingen sneller en effectiever realiseren. Door te investeren in digitalisering, zijn werkprocessen verbeterd en is een stevige basis gelegd voor toekomstige veranderingen. Dankzij goed beheer en IT-onderhoud bleef afgelopen jaar alles soepel draaien, veilig en zonder onderbrekingen. Dit zorgde ervoor dat iedereen zonder problemen kon werken. Daarnaast is vooral gewerkt aan de verbetering van processen en de vernieuwing van applicaties. Een belangrijke verandering is de uitbreiding van het team Informatisering & Automatisering, dat een brug vormt tussen de informatietechnologie en de operationele kant van onze organisatie. Het team I&A is geformaliseerd en uitgebreid in 2023. Ook is een opleidingsplan samengesteld en zijn in de lijn kerngebruikers benoemd. Deze uitbreiding zorgt voor een sterker en meer gespecialiseerd team dat klaar staat om bij te dragen aan de digitale transformatie.

Met alle collega's is in 2023 projectmatig gewerkt aan de overstap naar een cloud-gebaseerd DMS (Document Management Systeem), wat bijdraagt aan een flexibelere en veiligere werkomgeving. Daarnaast is de focus op informatiebeveiliging verscherpt om gevoelige gegevens en de privacy van onze klanten en medewerkers te beschermen.

### Integriteit

In 2023 is het integriteitsbeleid geactualiseerd. De integriteitscode is onderdeel van de arbeidsovereenkomst. Medewerkers ondertekenen beide documenten. Ook externe medewerkers wordt gevraagd deze code te ondertekenen. In organisatiebrede bijeenkomsten zijn dit jaar, in wisselende samenstelling, stellingen en dilemma's over integriteit besproken. Het gaat niet om goed of fout, wel over bewustwording en over onze rol en positie in de organisatie en in de maatschappij. In 2024 gaan we hier dieper op in.

## Vanuit ondernemerschap naar innovatie

Kennemer Wonen staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave in een complexe en snel veranderende omgeving. Het is mede daarom dat wij veel waarde hechten aan ontwikkeling en ondernemerschap. Wij zijn ons bewust dat wij de opgave alleen kunnen realiseren in samenwerking met onze partners, waarbij vernieuwing van onze processen én producten van groot belang is.

### Ondernemende én opgeleide medewerkers

Het inzetten van vernieuwing start echter niet met het aankopen van een innovatief product. Het zijn onze medewerkers die veranderingen moeten ondersteunen en uitvoeren. Zij spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling hiervan. Het is dan ook niet voor niets dat wij in het koersplan gekozen hebben voor de kernwaarde Ondernemerschap. Dit vereist een combinatie van lef, initiatief tonen én creativiteit. Om hier in de praktijk invulling aan te geven, bespreken wij met onze medewerkers wat ondernemerschap voor hun specifieke functie betekent en wat van hen wordt verwacht. Zo stimuleren wij onder andere om het eigen netwerk te vergroten.

Een tweede element dat van belang is om tot innovatie te komen, is de ontwikkeling van kennis en vaardigheden. Digitaal fitte medewerkers die goed toegerust zijn om met moderne technologieën te kunnen werken, zijn tegenwoordig een must. Recent hebben wij dan ook trainingen aangeboden voor het gebruik van Microsoft 365 en **Artificial Intelligence**.

### Aanpassing van (digitale) processen

Door veranderingen in wetgeving, wensen van huurders, digitale mogelijkheden of andere wijzigingen binnen of buiten de organisatie is het van belang om onze manier van werken aan te passen of anders te organiseren. Onderstaand noemen wij drie voorbeelden uit de praktijk:

- Om de leefbaarheid in onze wijken op peil te houden is het belangrijk om te beschikken over wijkvisies. Veel van de kennis die hiervoor nodig is, is aanwezig binnen onze organisatie, maar zeker niet alles. Daarom maken wij sinds 2023 gebruik van het softwareprogramma PIEN. In deze applicatie kunnen wij eigen informatie combineren met externe informatie uit open bronnen (**big data**).
- Om een proces te verbeteren maken wij gebruik van **Scrum**. Deze werkwijze maakt het mogelijk om sneller te kunnen reageren op ontwikkelingen in de omgeving en stimuleert continu verbeteren. De zogenaamde scrummaster en productowner, medewerkers die zo'n procesverandering begeleiden, heeft Kennemer Wonen zelf in huis. In 2023 is het proces 'klantcontact' geanalyseerd. We hebben gezien dat de kwaliteit van het klantcontact beter wordt als medewerkers minder gebruik maken van e-mail en meer bellen. Daarnaast gaan we onderzoeken welke toegevoegde waarde een Chat-functie heeft op de al bestaande communicatiekanalen.
- Als onderdeel van ons risicomanagementbeleid voeren wij een auditmeerjarenprogramma uit om zo risico's te beheersen én de kwaliteit van onze processen te verbeteren. De aanpak waarmee wij deze audits uitvoeren hebben wij in 2023 uitgebreid met applicaties waarin grote hoeveelheden data met behulp van **algoritmes** worden geanalyseerd.

Deze werkwijze is niet alleen efficiënter, maar ook effectiever doordat onder andere de steekproef veel groter is. Door dit uitgebreide onderzoek hebben we kunnen vaststellen dat onze beheersing van de Btw-aangifte en Loonaangifte in de basis op orde is, maar dat de dossiervorming en lijncontrole van bijzondere regelingen beter moet.

### Innovatie van producten door externe expertise

Vernieuwing van processen en producten is belangrijk. Tegelijkertijd is het complex en vergt het expertise en capaciteit die Kennemer Wonen niet op alle gebieden in huis heeft. Wij maken daarom gebruik van de innovatiekracht van externe partijen en partners.

Onderstaand noemen wij drie voorbeelden:

- **Ketensamenwerking** in de bouw staat al lange tijd in de belangstelling; in eerste instantie vanuit procesoptimalisaties, kennisdelen en innovaties. Daar komt nu bij het toevoegen van nieuwe woningen en versnellen van de verduurzaming van de bestaande voorraad. Er ligt een grote opgave en dat vraagt om nieuwe manieren van samenwerken, waarbij er meer gebruik wordt gemaakt van de aanwezige kennis in de markt en de corporatie meer regisseur wordt. We zien door samenwerkingen mogelijkheden voor een verhoging van de klanttevredenheid, efficiëntere processen, betere risicobeheersing en verlaging van kosten. Kennemer Wonen breidt haar samenwerkingen binnen het onderhoud en de verduurzaming daarom steeds verder uit. Bestaande samenwerkingen worden verder geprofessionaliseerd. We zien dit met name binnen het reparatie en mutatie onderhoud en de verduurzaming. We onderzoeken nieuwe samenwerkingen bij onze nieuwbouwprojecten, waarbij we (koppel)kansen niet onbenut laten.
- We hebben onderzocht of het mogelijk is om nieuwbouw te realiseren met **conceptueel bouwen**. De gedachte daarbij is dat conceptueel bouwen sneller en mogelijk goedkoper is dan traditioneel bouwen. Het ontwikkel- en bouwproces is bij conceptueel bouwen immers korter door standaardisatie en prefabricage. Daarnaast kan conceptueel bouwen een positief effect hebben op een lagere stikstofuitstoot op de bouwlocatie. Vooral in kwetsbare gebieden kan dit belangrijk zijn. Kennemer Wonen wil hierin ervaring opdoen.

Wij hebben de nog niet uitontwikkelde projecten met een omvang van meer dan 30 woningen beoordeeld en komen tot de volgende drie concrete nieuwbouwprojecten:

- Parck de Beeck in Bergen
- Willibrordus in Heiloo
- Koekoeksbloem in Castricum

Deze projecten bestaan allen uit gestapelde bouw.

Het project Parck de Beeck in Bergen is het eerste project dat door middel van conceptueel bouwen wordt gerealiseerd. We verwachten hier in 2025 mee te starten en op te leveren in 2026.

- Om maximaal gebruik te maken van (tijdelijke) grondposities en om relatief snel nieuwe woningen te kunnen toevoegen aan onze portefeuille zetten wij ook in op het realiseren van **tijdelijke woningen**. Op de locatie Benesserlaan in Uitgeest realiseren wij 20 tijdelijke woningen voor een exploitatieperiode van 15 jaar. De woningen worden vanuit de fabriek kant-en-klaar aangeleverd, ter plaatse op de fundering neergezet en aangesloten op de voorzieningen.

## Leren van en met anderen

### Dienstverlening

Kennemer Wonen doet regelmatig onderzoek om te weten hoe huurders en woningzoekenden onze dienstverlening ervaren. De waardering en feedback geven ons de mogelijkheid om bij te sturen en processen te verbeteren. Het onderzoek wordt gedaan door KWH. In 2022 waren wij trots dat onze dienstverlening gewaardeerd werd met gemiddeld een 8. Net zo trots zijn we dat we deze score in 2023 hebben weten te behouden.

Nieuwe huurders	7,9	(2022: 8,2)
Vertrokken huurders	8,4	(2022: 8,2)
Reparatieonderhoud	7,9	(2022: 8,2)
<u>Onderhoud</u>	<u>7,5</u>	<u>(2022: 7,3)</u>
Gemiddeld	8,0	(2022: 8,0)

### Klachten & complimenten

In 2023 hebben 340 (2022: 286) mensen aangegeven ontevreden te zijn over onze dienstverlening. Er zijn 13 formele klachten ingediend (2022: 19). Zevenmaal heeft men zich tot de Bovenregionale Geschillencommissie gewend (2022: 9). Een groot deel van de klachten heeft betrekking op de schoonmaak van onze complexen. Aanleiding om in 2023 twee nieuwe schoonmaakpartijen te contracteren in de verwachting dat de tevredenheid op dit onderdeel in 2024 zal verbeteren. We blijven onze dienstverlening verbeteren door goed te luisteren naar onze huurders. Waar mogelijk passen we onze processen aan. De adviezen van de Geschillencommissie voeren we door in onze dienstverlening. Naast het uiten van ontevredenheid, hebben 72 huurders de moeite genomen om ons een mooi compliment te geven. Een voorbeeld:

*‘Bij het bekijken van het Mijn Kennemer Wonen portaal zag ik deze optie. Als kersverse huurder bij jullie wil ik graag mijn waardering uitspreken voor het snelle handelen met betrekking tot een eerder contact en controle over wat onderhoudsvragen.’*

Het tijdig terugbellen door collega's of onze servicepartners blijft een aandachtspunt. Een groot deel van de inkomende telefonie betreft statusvragen van een eerder ingediend verzoek. De wekelijkse monitoring van de terugbelverzoeken is in 2023 voortgezet en blijft een vast onderdeel van de interne rapportages. Om ons klantcontact verder te verbeteren is het proces klantcontact in 2023 geanalyseerd via de techniek van scrum. De adviezen die hieruit voortvloeien worden in 2024 geïmplementeerd.



## Benchmark

Uiteraard hebben we weer meegedaan aan de jaarlijkse landelijke Aedes benchmark. De benchmark 2023 ging over de cijfers 2022. Op de onderdelen Duurzaamheid, Onderhoud & Verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid presteren wij gelijk aan het gemiddelde van de sector en bij de onderdelen Bedrijfslasten, Huurdersoordeel en Leefbaarheid scoren wij hoger dan het sectorgemiddelde.



We zijn blij met het resultaat. En nodigen regelmatig de accounthouder van KWH uit om tussentijdse resultaten te bespreken en met elkaar in te zetten op leren en verbeteren. Zo hebben wij bijvoorbeeld in het reparatieproces collega's van andere corporaties mee laten kijken. Inspirerend!

## Visitatie

In 2023 is opdracht gegeven aan onderzoeks- en adviesbureau Ecorys voor de maatschappelijke visitatie. Een visitatie geeft een corporatie een beeld van haar maatschappelijke prestaties en hoe ze deze kan verbeteren. Daarbij hebben we de commissie de volgende leer- en ontwikkelvragen voorgelegd.

**Huurdersparticipatie en huurdersbetrokkenheid**

Hoe kunnen wij onze huidige en toekomstige huurders nog beter betrekken bij onze beleidvorming en activiteiten?

**Nieuwbouw sociale huur**

Wat kunnen wij doen om de effectiviteit van onze samenwerking met de gemeenten te verbeteren? Zodat wij onze plancapaciteit vergroten en gezamenlijk toewerken naar 30% sociale huur en tegelijkertijd zorgen dat bestaande plannen worden gerealiseerd.

**Versnellen?**

Wat vraagt conceptueel bouwen van onze organisatie? En wat betekent dit voor gemeenten?

**Maatschappelijk vraagstuk en individuele casuïstiek**

Hoe pakken wij de onderwerpen gezamenlijk op? Vanuit korte en lange termijn perspectief. En hoe werken wij gezamenlijk toe naar een duurzame solide basis als antwoord op het grotere sociale vraagstuk?

Wij hopen dat de gesprekken met onze samenwerkingspartners en de gedachtes daarover van de visitatiecommissie ons aanknopingspunten bieden bij de beantwoording van onze vragen. En dat het helpt om de samenwerking met al onze partners weer een stap verder te brengen, zodat wij samen kunnen werken aan de maatschappelijke opgaven. Het proces is in het najaar van 2023 gestart. We verwachten begin 2024 de eindrapportage, reflectiegesprekken en een validatiebijeenkomst. We geloven erin dat we samen het verschil kunnen maken. We geloven dat samen werkt!

**Structuur van de organisatie****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.

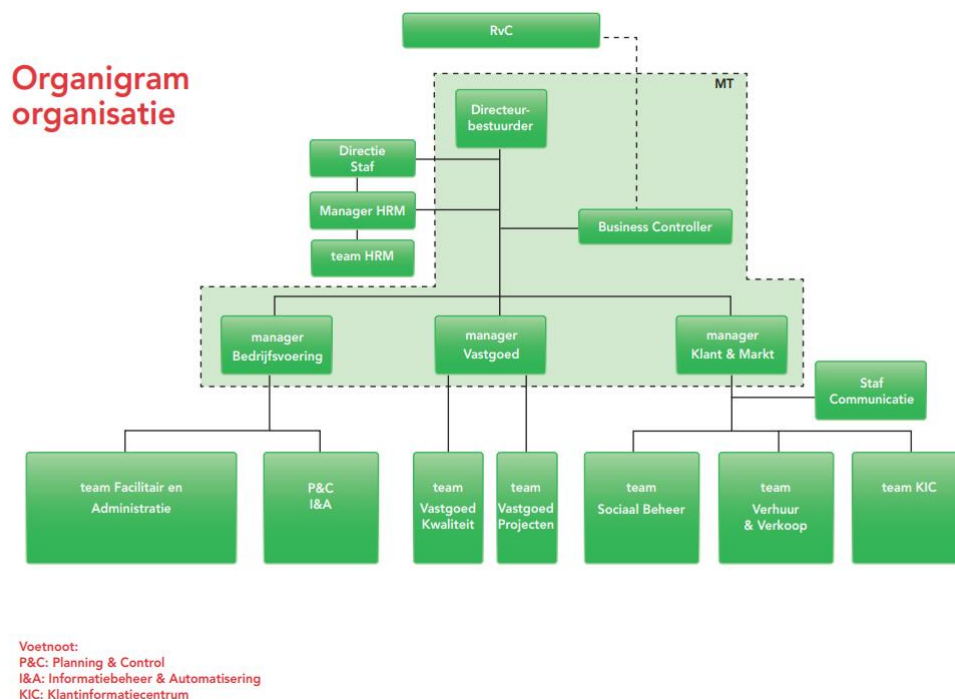
**Overzicht verbonden ondernemingen**

Een verbonden onderneming is een onderneming waarmee een relatie bestaat, waarbij Kennemer Wonen over een deel van het kapitaal of de stemrechten beschikt. Kennemer Wonen heeft geen dochterondernemingen, zoals bijvoorbeeld een BV. Alle volkshuisvestelijke activiteiten vinden plaats vanuit de stichting. Wel zijn wij aangesloten bij het samenwerkingsverband Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) en zijn wij lid van verschillende verenigingen van eigenaren, omdat het eigendom van een aantal complexen wordt gedeeld.

## Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Kennemer Wonen kent drie managementlagen. De directeur-bestuurder (eerste managementlaag) 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 2e of 3e managementlaag. De 2e managementlaag bestaat uit de managers van de afdelingen Klant & Markt, Vastgoed en Bedrijfsvoering. Als de personeelsomvang van een afdeling relatief groot is, is een 3e 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 2023. Het grootste deel van ons personeel is in vaste dienst met een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd. Ten opzichte van 2022 is de gemiddelde vaste bezetting toegenomen. De feitelijke bezetting per ultimo 2023 bedraagt afgerond 89 FTE.

### Vaste bezetting gemiddeld

	2023	2022	Begroot 2023
Directie / Staf	8	4	8
Bedrijfsvoering	20	20	26
Klant en Markt	37	35	40
Vastgoed	25	21	25
<b>Totaal</b>	<b>89</b>	<b>80</b>	<b>99</b>

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 2023 werden gemiddeld het equivalent van 7 FTE's ingeleend (2022: 13). In onderstaande tabel is de verdeling over de diverse afdelingen weergegeven. We hebben de wens om het aandeel ingeleend personeel in 2024 verder te laten dalen en dat van vast personeel verder te laten stijgen.

### Bezetting ingeleend personeel 2023

	Bezetting	Ingeleend	Uitgedrukt in %
Directie / Staf	8	0	0,00%
Bedrijfsvoering	20	3	15,00%
Klant en Markt	37	3	8,11%
Vastgoed	25	1	4,00%
<b>Totaal</b>	<b>89</b>	<b>7</b>	<b>8%</b>

In 2023 hadden we 111 medewerkers (incl. 5 stagiairs) in dienst. De teams HRM en ICT hebben een grote klus gehad aan de werving en het faciliteren van 26 collega's. Dit betrof 15 nieuwe collega's en 11 medewerkers die intern zijn doorgestroomd.

## Ondernemingsraad

### Verslag van de OR

Gedurende 2022 is de samenstelling van de OR-leden gewijzigd. 2023 is dus het eerste volledige jaar geweest met de nieuwe samenstelling en rolverdeling. De OR is tevreden over de resultaten die behaald zijn in de overlegvormen. Iedere twee maanden heeft een overleg plaatsgevonden tussen de OR en de directeur-bestuurder en HR-manager. Naast het HR-dashboard worden natuurlijk de verschillende instemmings- en adviesaanvragen besproken. Deze hebben voornamelijk te maken met organisatieontwikkeling of nieuw, dan wel aangepast beleid.

Afgelopen jaar was er twee keer een ontmoeting met de RvC, waarvan éénmaal een formeel overleg. Het tweede overleg ging over een specifiek onderwerp dat was aangedragen door de RvC, namelijk: verhuringen aan bijzondere doelgroepen. Dit gesprek werd als zeer informatief ervaren.

Tijdens een lunchbijeenkomst heeft de OR zichzelf voorgesteld aan de organisatie en haar rol nader toegelicht. De OR heeft op die manier haar zichtbaarheid verder vergroot. Verder is er in 2023 een inloopspreekuur gehouden om te horen hoe er in de organisatie wordt gedacht over diverse onderwerpen. De opgehaalde input is besproken tijdens het OR-directieoverleg. Op diverse punten is actie ondernomen. Ook is de OR betrokken bij de visitatie.

Tenslotte hebben de OR-leden een cursus gevolgd ter verdieping van de verschillende rollen binnen de OR. Voor het komende jaar zijn gezamenlijk doelen bepaald. In bijlage 3 van dit jaarverslag staat het dashboard dat periodiek met de OR wordt besproken.

In het 4e kwartaal was er een Insights sessie met de OR. Deze werd begeleid door een externe begeleider en geaccrediteerde interne begeleiders. Deze bijeenkomst gaf goede inzichten. Er was een goede sfeer, openheid en transparantie, wat een basis biedt voor de samenwerking tussen bestuurder, HR-manager en OR.

### Verantwoording aan overheidsorganisaties

Als toegelaten instelling verantwoorden wij onze prestaties en plannen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dat doen wij vooraf via de meerjarenbegroting en achteraf door middel van het jaarverslag en de jaarrekening. Aanvullend voert de Aw zogeheten thema onderzoeken uit. In 2023 leverde onze verantwoording voor de Aw geen bijzonderheden op.

Daarnaast rapporteren wij aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). De AP houdt toezicht op het naleven van de wettelijke regels voor bescherming van persoonsgegevens. In het geval van een datalek doen wij een melding aan de betrokkenen, maar melden wij dit ook bij de AP.

Alle (mogelijke) datalekken leggen wij vast in ons meldingenregister. Als er sprake is van een mogelijke inbreuk op de rechten en vrijheden van betrokkenen melden wij dit datalek bij de AP. Als uit onderzoek is gebleken dat derden ook toegang hebben gekregen tot de gegevens, worden betrokkenen geïnformeerd. Dit blijft achterwege als het een intern datalek betreft of de gelekte gegevens waren versleuteld of verwijderd voordat deze konden worden ingezien.

jaar	aantal incidenten	waarvan gemeld aan AP	waarvan gemeld aan betrokkenen
2022	10	2	6
2023	7	1	4

### Uitvoering reglement financieel beleid & beheer

Conform de Woningwet heeft Kennemer Wonen een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid & beheer. Hierin staat hoe Kennemer Wonen haar financiële continuïteit waarborgt.

In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid & beheer, de organisatie, de 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 & beheer van Kennemer Wonen is door de Aw in 2017 goedgekeurd en in 2022 geactualiseerd. Deze (kleine) actualisatie behoeft geen separate goedkeuring van de Aw.

### Uitvoering andere reglementen

Naar aanleiding van de laatste evaluatie van de Woningwet is deze op verschillende punten aangepast. Verschillende detailregels zijn geschrapt en bepaalde wetsartikelen zijn vereenvoudigd en verduidelijkt. Voorgaande betekende dat onze oorspronkelijke statuten en reglementen op enkele onderdelen strikter waren dan de Woningwet. Om hier meer eenheid in te krijgen hebben wij in 2023 onze statuten en de reglementen van het Bestuur en de Raad van Commissarissen in lijn gebracht met de Woningwet. Zo is bijvoorbeeld het aantal keer dat een commissaris kan worden benoemd, binnen een maximale periode van acht jaar, verruimd. Daarnaast wordt er geen detaillist gehanteerd voor de competenties en onverenigbaarheden bij de functie van directeur-bestuurder of commissaris. De vernieuwde statuten en reglementen zijn in te zien op onze website.

Naast de hiervoor genoemde statuten en reglementen hebben wij uitvoering gegeven aan het reglement van de Bovenregionale Geschillencommissie in Noord-Holland Noord en aan het Reglement Sloop & Renovatie. Ook deze reglementen zijn gelieerd aan de Woningwet. Belangrijk hierbij is dat huurders de mogelijkheid hebben om een klacht voor te leggen aan een onafhankelijke commissie en dat wij beschikken over een verhuiskostenregeling voor renovaties die niet mogelijk zijn in bewoonde staat en voor slooprojecten.

### Onze plek in de wereld

Vijf van de zeventien Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) hebben een directe relatie met onze koers en bedrijfsvoering. Onderstaand geven aan op welke wijze wij hieraan in 2023 hebben bijgedragen:

- We houden onze woningen betaalbaar conform het betaalbaarheidsprofiel.
- We leveren maatwerk bij betalingsproblemen.
- Door het effect van de huurverlaging is de huurverhoging in 2023 op 0,2% uitgekomen.
- We plaatsten 1.345 zonnepanelen.



- We investeren dagelijks in de kwaliteit van onze woningen. Ook in de woonomgeving.
- We deden mee in de week tegen eenzaamheid.
- We werken intensief samen met ons Sociaal welzijnsnetwerk.
- We stimuleren en ondersteunen activiteiten in de wijk.

- We zetten in op energiebesparing en hernieuwbare energiebronnen.
- We ondertekenden de circulaire deal secundaire bouwmaterialen Noord- Holland en een overeenkomst met Re-use.
- We sluiten 230 woningen aan op het warmtenet.
- Ons wagenpark werd in 2023 elektrisch.





Duurzame steden  
en gemeenschappen

- We zijn actief in verschillende netwerken. Mooie voorbeelden zijn SVNK en Woongangmakers.
- We sloten ons aan bij Renda en maakten in 2023 we in de BUCH samen met onze huurderorganisaties en gemeenten meerjarige afspraken voor 2024-2027. In Alkmaar doen we dit in 2024.

- We investeren in inclusieve en veerkrachtige wijken.
- We hebben 88 woningen opgeleverd en 124 in aanbouw genomen. Woningen die geschikt zijn voor nu en de toekomst. Een (T)huis als fundament voor een waardevol leven!
- Eind 2023 verhuren we 10.475 woningen in vijf gemeenten.
- Ook hebben we in 2023 besloten bij te dragen in een zesde gemeente.



Partnerschap om  
doelstellingen te  
bereiken



## 2.2 Financiële informatie

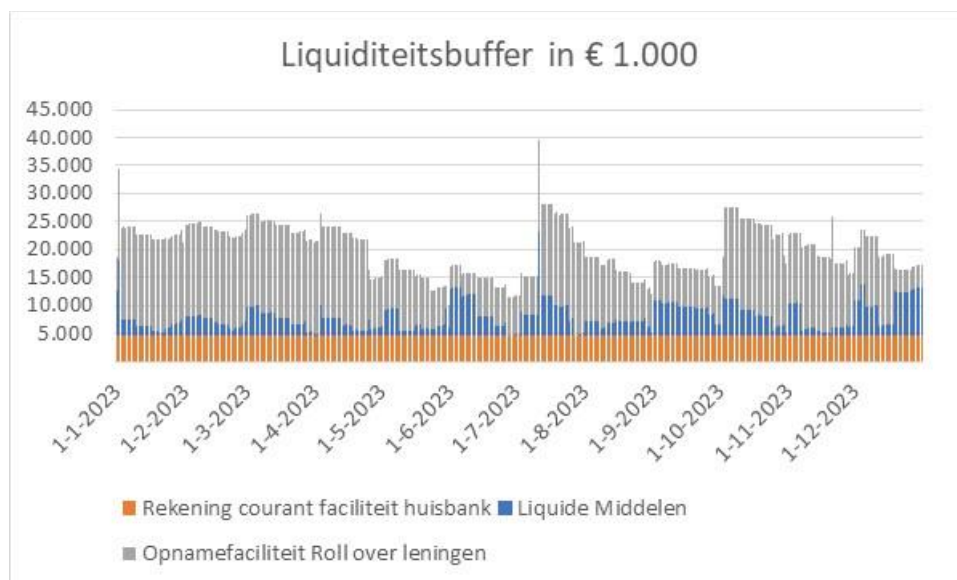
### Financieel beleid

Voor het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie hebben wij financiële randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zorgen ervoor dat wij actief sturen op het voldoen aan onze verplichtingen. Voor de korte termijn sturen wij vooral op de gezonde ontwikkeling van de kasstroom. Voor de lange termijn sturen wij op vermogen.

Als woningcorporatie is het onze ambitie om maximaal bij te dragen aan onze volkshuisvestelijke opgave. In ons financiële beleid houden wij daar rekening mee. Dat betekent dat wij ons op een verantwoorde manier financieel maximaal inspanssen om deze ambitie ook op langere termijn te realiseren.

### Financiële risicobeheersing

Bij het beheersen van onze financiële risico's maken wij onderscheid tussen korte en lange termijn. Voor financiële risico's op korte termijn zorgen wij altijd voor een liquiditeitsbuffer van voldoende omvang. Deze liquiditeitsbuffer is minimaal 10% van onze omzet. Voor 2023 betekent dit een buffer van ca. € 8 miljoen. We houden deze buffer beschikbaar in de vorm van direct aanwendbare liquiditeiten, opname faciliteit bij leningen en een rekening courant faciliteit bij onze huisbank. Uit onderstaande grafiek blijkt dat wij in 2023 op alle dagen over voldoende liquiditeitsbuffer beschikten.



Risico's op de langere termijn ontstaan vooral door planningonzekerheid. Hierbij zien wij twee soorten risico's. In de eerste plaats ontstaan er risico's als onze verwachtingen over de toekomst in financiële zin tegenvallen (meer uitgaven of minder inkomsten). Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als kosten harder stijgen of opbrengsten harder dalen. Dat deze risico's voorstelbaar zijn heeft de afgelopen tijd wel bewezen.

Door inflatie stegen de uitgaven voor onderhoud, nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit veel sneller dan voor kort voor mogelijk werd gehouden. Tegelijkertijd zien wij door overheidsingrepen de huuropbrengsten juist afnemen.

Deze risico's brengen wij in beeld door te werken met scenario's. In deze scenario's gaan wij uit van beleidsmatige (overheidsingrijpen) en macro-economische (rente, inflatie) tegenvallers. Wij brengen de gevolgen van deze tegenvallers in beeld en formuleren dan ook bijsturingmaatregelen.

Onderstaande grafiek uit de meerjarenbegroting 2024 – 2033 van de ICR (Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsverhouding), gaat uit van het basisscenario. De conclusie is dat bij tegenvallers ook Kennemer Wonen binnen de planningshorizon van tien jaar op de financiële grenzen stuit. In die gevallen zorgt bijsturen wel voor een financieel herstel. Bijsturen betekent dan wel dat wij onze volkshuisvestelijke ambitie niet (tijdig) kunnen realiseren.



In de tweede situatie gebeurt er precies het omgekeerde door een combinatie van financiële meevallers (minder uitgaven, meer inkomsten). Dit lijkt wat minder voorstelbaar, maar kan bijvoorbeeld ontstaan als wij onze investeringen niet kunnen realiseren door stagnatie bij vergunningverlening of personeels- en materiaalschaarste. In die gevallen is het in theorie mogelijk dat er overliquiditeit ontstaat. Dit risico beperken wij door in onze leningenportefeuille ook te sturen op looptijden. In dit geval zorgen wij voor een gezonde spreiding van kortere en langere looptijden van onze financiering, zodat wij overliquiditeit altijd kunnen opvangen door (extra) af te lossen op onze leningenportefeuille.

## Ontwikkelingen gedurende het jaar

In november 2023 heeft de Raad van Commissarissen de meerjarenraming 2024-2028 goedgekeurd. In 2022 hebben Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk 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.

Net als in 2022 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de impact op de begroting. De huurverlaging voor de sociale minima uit de prestatieafspraken is medio 2023 uitgevoerd. De stijgende energieprijzen, inflatie, rente en de tekorten aan mensen en materialen in de bouwsector zijn risico's die van invloed kunnen zijn op de voortgang (en haalbaarheid) van onze projecten.

In de loop van 2024 wordt de berekeningswijze voor de Beleidswaarde waarschijnlijk herzien. De consultatie voor deze nieuwe berekeningswijze is reeds gestart. Pas in de loop van 2024 kan een eerste berekening gemaakt worden. De mogelijke consequenties voor de Beleidswaarde, de Loan-to-Value (LTV, de investeringsruimte en ORT-budget (het bedrag dat een woningcorporatie beschikbaar heeft om onrendabel in te zetten bij investeringen) kunnen dan pas bepaald worden.

Wij blijven onze woningen verhuren tegen een relatief lage huur. De toegenomen verhogingen van de bedrijfslasten en investeringen zorgen voor tekorten in de kasstromen. De kastekorten worden extern gefinancierd. De LTV (de 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 Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteren, ligt op maximaal 85%.

Op basis van de ingediende begrotingscijfers beoordeelt het WSW jaarlijks hoeveel een corporatie geborgd kan lenen (borgingsplafond). Kennemer Wonen heeft op dit moment geen reden om aan te nemen dat bovengenoemde tekorten niet gefinancierd kunnen worden. Uitgangspunt is dat Kennemer Wonen blijft voldoen aan de door het WSW en de Aw 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 2024-2028***

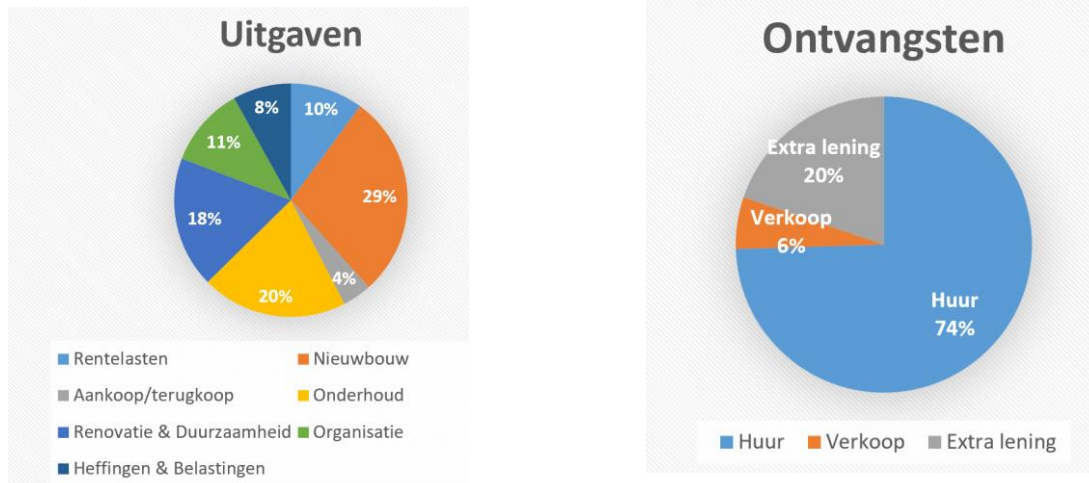
***(bedragen in €1.000)***

	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele kasstromen	15.253	16.708	18.233	20.003	14.659
(Des)investeringsactiviteiten	-110.473	-154.823	-114.607	-52.965	-55.797
Saldo kasstromen	-95.220	-138.115	-96.374	-32.962	-41.138
Loan to value (DAEB)	54%	66%	70%	71%	74%

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 de treasury paragraaf.

## Ontvangsten en Uitgaven in beeld

De hiervoor genoemde kastekorten worden ook inzichtelijk als wij de ontvangsten en uitgaven in beeld brengen. Zowel nieuwbouw, onderhoud, als renovatie & verduurzaming vormen de grootste uitgavenposten. Omdat de huur- en verkoopopbrengsten onvoldoende groot zijn, is 20% aan extra leningen aangetrokken.



## Behaalde omzet en resultaat

In het verslagjaar 2023 heeft Kennemer Wonen een negatief resultaat geboekt van € -55 miljoen. Het bedrijfsresultaat (excl. waardeveranderingen) is € 37 miljoen positief. Het jaarresultaat is voornamelijk het gevolg van de waardedaling van het onroerend goed.

Volgens de regels van de verslaglegging moeten wij de marktwaarde van de woningen in verhuurde staat vergelijken met de oorspronkelijke investeringsbedragen. Is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de verkrijgingsprijs, dan moeten wij die via de winst- en verliesrekening afboeken. Zijn de panden in waarde gestegen vergeleken bij het jaar daarvoor en is de waarde hoger dan de historische kosten, dan boeken wij deze waardestijging via de winst- en verliesrekening in de herwaarderingsreserve.

Volkshuisvestelijk geeft dit echter een vertekend beeld. De marktwaarde in verhuurde staat is immers berekend op basis van commerciële uitgangspunten vanuit een vrije markt. Kennemer Wonen opereert echter in een sterk gereguleerde markt, waarbij de streefhuren bewust laag worden gehouden.

De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde, waarbij wel rekening wordt gehouden met het maatschappelijke beleid van Kennemer Wonen. 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. Verderop in dit hoofdstuk gaan wij dan ook nader in op de beleidswaarde.

**Opbouw jaarresultaat (in € \* 1.000)**
**2023**
**Bedrijfsopbrengsten**

Huren en opbrengsten servicecontracten	78.909
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.070
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.025
Overige exploitatielasten	<u>-4.339</u>

*Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille* 40.475

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.278
Netto resultaat overige activiteiten	-471
Leefbaarheid	-977
Overige organisatiekosten	<u>-3.000</u>

*Overig resultaat* -3.170

**Bedrijfsresultaat** 37.305

Financiële baten en lasten -8.355

Vennootschapsbelasting -6.154

**Resultaat na belastingen** 22.796

Waardeverandering vastgoedportefeuille -78.323

**Jaarresultaat** -55.527

Opvallende posten in het negatieve jaarresultaat zijn de grote waardeverandering van de vastgoedportefeuille en de hoge kostenpost aan vennootschapsbelasting. De waardeverandering van het vastgoed is het gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat is gedaald in 2023. Deze boekhoudkundige waardedaling zorgt voor een daling van de herwaarderingsreserve (eigen vermogen).

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

Eigen vermogen	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	1.137.901	1.196.055
Overige reserves	370.861	368.234
Stand 31 december	1.508.762	1.564.289

### 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. Kennemer Wonen hanteert voor de solvabiliteit op beleidswaarde een minimale grens van 15%.

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. Als de rentabiliteit over een langere periode onvoldoende is, zullen vermogensverschaffers afhaken.

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

Voor het sturen op kasstromen maken wij gebruik van de Interest Coverage Ratio (ICR): de netto exploitatiekasstroom afgezet tegen de rentelasten. De norm die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt, is minimaal 1,4. De ICR van Kennemer Wonen over 2023 bedraagt 3,3. Wij voldoen daarmee aan de gestelde norm.

De LTV (norm maximaal 85%) maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie.

De dekkingsratio (norm maximaal 70%) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.

De onderpandratio (norm maximaal 70%) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

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

### **Kengetallen**

	2023	2022
<b>Financiële continuïteit</b>		
Solvabiliteit	76,2%	78,3%
Weerstandsvermogen per woning	€ 140.114	€ 144.258
Liquiditeit (current ratio)	0,47	1,04
Rentabiliteit totaal vermogen	-2,8%	-0,6%
Cashflow per woning	€ 2.182	€ 1.412
Gemiddelde rente leningportefeuille	2,79%	2,76%
Duration	14,4	13,4
ICR (12 mnden voorwaartse verwachting)	3,3	2,6
LTV beleidswaarde	43,0	36,0
Solvabiliteit beleidswaarde	44,4	57,6
Dekkingsratio	17,2	17,6
Onderpandratio	17,2	17,8
Geborgd schuldvolume	0,35	0,34

### **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 haar maatschappelijk vermogen 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.

Kennemer Wonen heeft intern een treasurycommissie ingesteld. Die bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en twee medewerkers Planning & Control. Een externe partij die gespecialiseerd is in de treasury functie (Thésor) begeleidt deze commissie. In de 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 van de financieringsbehoefte is in 2023 aandacht besteed aan het bewaken van het bedrag dat wij met borging van het WSW kunnen lenen. Het WSW noemt dat bedrag het borgingsplafond. Dit borgingsplafond is niet overschreden. 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 2023 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 2023 € 1,4 miljoen negatief (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.

### Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Kennemer Wonen reserveert geen middelen (specifiek) voor onderzoek en ontwikkeling.

### Bijzondere gebeurtenissen na boekjaar

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na boekjaar.

### Toekomstparagraaf

Er zijn veel ontwikkelingen die onze plannen voor de komende jaren beïnvloeden. De politieke ontwikkelingen hebben een grote invloed op onze bedrijfsvoering, denk hierbij aan de ontwikkelingen met betrekking tot de huur, de (vermindering) van de vennootschapsbelasting en de plannen met betrekking tot bouw en verduurzaming. In onze meerjarenbegroting 2024-2033 hebben wij onze plannen voor de eerstkomende tien jaar uitgewerkt.



### Betaalbaar wonen

Onze speerpunten zijn erop gericht om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen. Dat doen wij door in de eerste plaats de huurprijzen af te stemmen op de samenstelling van onze doelgroep. Daarnaast zorgen wij dat onze duurzaamheidsambities aan de huurder ten goede komen. Woningen worden zonder huurverhoging verbeterd of van PV panelen voorzien. Als er desondanks betalingsproblemen ontstaan, denken wij mee en zorgen wij samen met onze partners in de wijk voor maatwerkoplossingen.

### Een (t)huis voor iedereen

Wij willen al onze (toekomstige) bewoners een passende woning kunnen bieden. Voor de komende jaren ligt de nadruk op het vergroten van het aanbod. Dat doen wij door het bouwen van meer woningen. In totaal verwachten wij in de planningsperiode tot 2033 1.850 nieuwe woningen te realiseren. Dat zijn zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen. De toename van het aantal woningen zal de doorstroming in de bestaande woningvoorraad een impuls geven.

### Duurzaam, met oog voor de toekomst

Het is onze ambitie om te werken aan een schonere wereld en het verkleinen van onze ecologische voetafdruk. Onze plannen leiden er toe dat in 2030 in totaal 5.000 woningen warmtetransitiegereed zijn. Dat betekent dat deze woningen zodanig goed zijn geïsoleerd dat zij van het gas kunnen worden afgesloten. Op dat moment zullen 2.000 woningen al daadwerkelijk gasloos zijn. Voor onze bewoners betekent dit meer comfort en een lagere energierekening.

### Thuis in de wijk

Wij willen dat iedereen zich thuis voelt in en om de eigen woning. Voor ons betekent dit dat wij concreet werken aan een schone, veilige en prettige leefomgeving. Het verbinden van wonen en zorg hoort hier voor ons nadrukkelijk bij. Bijzondere doelgroepen, waaronder de uitstroom van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders zien wij als onderdeel van onze doelgroep. Wij weten uit ervaring dat voorkomen beter is dan genezen. Bij overlast grijpen wij dan ook snel en goed in.

### Goed organiseren

Om onze plannen te realiseren is goed organiseren een must. Wij stellen onze medewerkers in staat om op een professionele manier het dagelijks werk uit voeren. Wij sturen actief op onze kernwaarden klantgedreven, betrokken en ondernemend. Onze ICT-omgeving is bij de tijd met een nadruk op veilig digitaal werken. Maar het belangrijkste speerpunt is het behouden van onze goede mensen door ruimte te geven voor persoonlijke ontwikkeling en het stimuleren van initiatief en talent.

### Investerings en financiering

In de periode 2024-2033 verwachten wij bijna € 750 miljoen te investeren. Ruim € 500 miljoen investeren wij in nieuwe woningen. De overige ruim € 200 miljoen investeren wij in het verbeteren en verduurzamen van onze bestaande woningen.

De plannen zullen voor een deel worden gefinancierd met de operationele kasstroom van ons huidige bezit. Aanvullend is er sprake van beperkte verkoopopbrengsten. Per saldo resteert er een externe financieringsbehoefte van ruim € 460 miljoen. Onze leningenportefeuille zal hierdoor groeien van ruim € 350 miljoen per ultimo 2023 naar ca. € 800 miljoen ultimo 2033.

### Haalbaarheid plannen en ambities

Wij zien een grote maatschappelijke vraag naar goede en betaalbare woningen. Voor ons betekent dit dat wij ons zowel organisatorisch als financieel maximaal inzetten om in deze behoefte te voorzien. Dit legt wel een hele grote druk op onze financiële vermogens. Hoewel de ambitie groot is, stellen wij vast dat er ook voor de periode na 2033 nog forse investeringen nodig zijn. Door de hoge investeringskosten en beperking van de huuropbrengsten is er niet langer sprake van een duurzaam bedrijfsmodel. Vanzelfsprekend zullen wij altijd zorgen voor een financieel gezonde bedrijfsvoering. Dit betekent daardoor wel dat onze investeringsmogelijkheden op termijn beperkt zullen zijn.

### Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2023

De marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van 2023 voor het DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 1.760 miljoen) en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 112 miljoen) uitgekomen op een totaal van € 1.872 miljoen. Dit is een daling van ruim 1% (€ 21 miljoen) ten opzichte van eind 2022 (€ 1.893 miljoen). Deze daling kan als volgt worden gespecificeerd:

#### **Verloopstaat Marktwaarde 2022 - 2023 | Kennemer Wonen** (bedrag x € 1.000.000)

	Totaal
Marktwaarde 2022	€ 1.893
Validatie handboek 2023 (parameter wijzigingen)	-91
Voorraadmutaties	6
Methodische wijzigingen	-49
Mutatie WOZ	143
Mutatie objectgegevens	28
Mutatie waarderingsparameters	-58
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>€ 1.872</b>

- De validatie van het handboek (parameter wijzigingen) zorgt voor een daling van de marktwaarde van € 91 miljoen. Deze wijziging heeft vooral betrekking op een aanpassing met terugwerkende kracht van de disconteringsvoet.
- De voorraadmutaties zijn nieuwbouw en de aankopen koopgarant minus de verkopen.
- De methodische wijziging betreft de verhoging van de overdrachtskosten van 9% naar 11,4%.
- Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt de marktwaarde met € 143 miljoen. Dit heeft een positief effect op de verkoopopbrengsten en daarmee de marktwaarde.
- De mutatie waarderingsparameters betreft voornamelijk een verhoging van de disconteringsvoet waardoor de marktwaarde daalt.

## Beleidswaarde 2023

De Aw en het 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 sociaal 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)*

	2023	2022
Marktwaarde	€ 1.872	€ 1.893
Blijven verhuren i.p.v. verkopen	-54	207
Eigen huurbeleid	-649	-805
Onderhoudskosten	-344	-345
Beheerkosten	-26	-32
<b>Beleidswaarde</b>	<b>798</b>	<b>918</b>

De beleidswaarde is gedaald ten opzichte van vorig jaar. In de jaarrekening wordt verder ingegaan op de beleidswaarde en het verloop.

### Beleidsmatige beschouwing tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.138 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.196 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.074 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 zijn beperkt om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren. Dit is het gevolg van wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

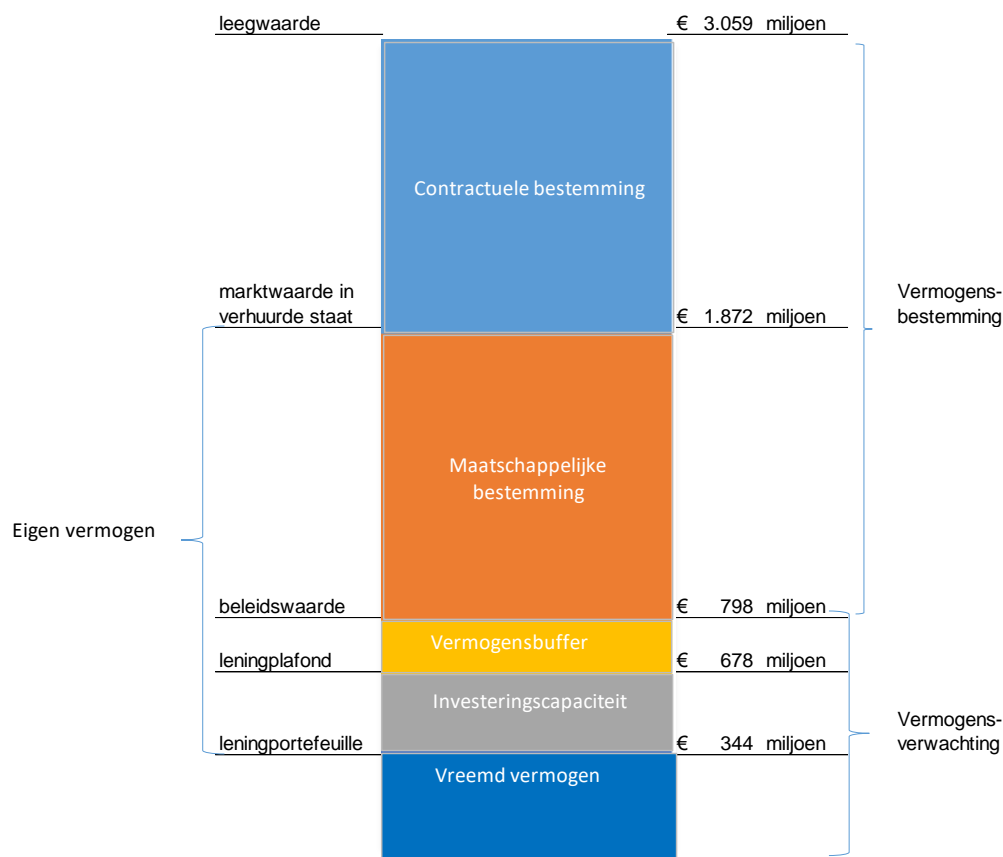
Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en langere beheersituatie van de corporatie.

## Impact op het vermogen

Het is voor alle corporaties wettelijk verplicht om bezit op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Dit heeft, in combinatie met de steeds verder aantrekkende vastgoedmarkt in de afgelopen jaren, 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. Het omgekeerde geldt overigens ook voor de waardedaling die zich in 2023 heeft voorgedaan. De beleidswaarde biedt een betere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit vergeleken met de marktwaarde.

In de volgende afbeelding is de relatie tussen vermogen en investeringscapaciteit weergegeven. Twee punten zijn daarbij belangrijk om uit te lichten. De leningportefeuille bedraagt € 344 miljoen en kan nog toenemen tot een omvang van € 678 miljoen. Daarnaast zien wij dat het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ca. € 1 miljard bedraagt. Dit bedrag kan worden gezien als onze financieel maatschappelijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de regio.

Vermogensspecificatie Kennemer Wonen (ultimo 2023)



## Informatie over financiële instrumenten

### Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

Tot voor kort waren financiële instrumenten alleen toegestaan voor het afdekken van risico's op de (zeer) korte termijn. Het belangrijkste gevolg voor Kennemer Wonen hierbij was dat leningen met een storting die verder dan zes maanden in de toekomst lag, niet waren toegestaan. Met ingang van 2024 heeft het WSW de richtlijn voor geborgde leningen echter verruimd. Het WSW heeft verkend hoe het de borging voor de financiering van langjarige projecten zeker zou kunnen stellen, zodat corporaties uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming verplichtingen aangaan op het moment dat ook de bijbehorende financiering zeker is gesteld. Wanneer deelnemers een afwijkende behoefte hebben op het gebied van de forward starting periode, kunnen zij hiertoe een verzoek indienen bij het WSW, waarbij de stortingsdatum op maximaal 24 maanden kan worden gesteld.

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

### Valutarisico

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

### Renterisico

Een renterisico ontstaat als over een vordering of een schuld een onzekere rente wordt ontvangen of betaald of over een vordering geen rente wordt vergoed terwijl de looptijd van de vordering lang is. Een renterisico bestaat ook als met betrekking tot een vordering of een schuld een vaste rente is overeengekomen en de markrentte daar gedurende de looptijd (significant) van afwijkt. Kennemer Wonen loopt een beperkt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen. Gezien de korte gemiddelde looptijd van de vorderingen is dit risico verwaarloosbaar. Kennemer Wonen loopt een risico voor projectinvesteringsverplichtingen waarvoor nog geen financiering is aangetrokken. Het vereiste rendement speelt bij de besluitvorming over deze projectinvesteringsverplichtingen een belangrijke rol. Dit rendement is gebaseerd op de actuele rente op het moment van de besluitvorming. Door de lange doorlooptijd van dergelijke investeringsprojecten is de financiering pas een jaar tot enkele jaren na de besluitvorming nodig. Door de strengere overheidsregelgeving inzake de toepassing van derivaten kunnen wij deze risico's niet altijd 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 in het verleden renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

De gemiddelde rentetypische looptijd van het vreemd vermogen van Kennemer Wonen bedraagt afgerond 14 jaar (2022: 13 jaar). 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 2023 2,79% (2022: 2,76%). Als onze gemiddelde vermogenskosten met 1% zouden stijgen, zou dat met onze huidige leningenportefeuille ruim € 3,5 miljoen extra uitgaande kasstroom kosten. Doordat onze leningenportefeuille nog gaat groeien, zal de extra rentelast in werkelijkheid groter zijn.

### Kredietrisico

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

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

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

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

### Liquiditeitsrisico

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

- Bankschuld nihil
- Kredietlimiet € 5 miljoen
- Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g € 15 miljoen
- Verschil borgingsplafond en geborgde leningen € 15 miljoen
- Aanwezige opnameruimte onder de roll-over leningen € 4 miljoen

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

### Beschikbaarheidsrisico

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.

### **Prijrisico**

De omzet van Kennemer Wonen bestaat (nagenoeg) volledig uit huuropbrengsten van ons vastgoed. In ons huurbeleid sturen wij heel bewust op betaalbaarheid en brengen daardoor zo laag mogelijke huren in rekening. 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 omzetstijging fors is verkleind. In 2022 zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt met het Rijk. Deze hebben impact op de toekomstige huuropbrengst. De reguliere huurverhoging wordt, evenals dat in 2023 het geval was, in 2024 en 2025 niet meer gekoppeld aan de prijsinflatie, maar aan de looninflatie minus 0,5%. Vanaf 2026 is de huurverhoging gelijk aan inflatie.

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

### **Verantwoording over verstrekte collegiale financiering**

Kennemer Wonen heeft in 2023 geen collegiale financiering ontvangen of verstrekt.



## 2.3 Risicoparagraaf

### Risicomanagement

De strategische doelen en financiële continuïteit van de organisatie, zoals opgenomen in het Koersplan, vormen het vertrekpunt van risicomanagement. Jaarlijks beoordelen wij niet alleen de bedrijfseigen risico's, maar beoordelen wij ook de algemene organisatierisico's, zoals deze door banken en verzekeraars worden benoemd. Vanuit deze analyse vallen de volgende punten op.

Op één in de ranking van risico's staat bedrijfsschade door stagnatie in de keten. De toeleveringen van materiaal zijn, eerst door de covid-pandemie en later door geopolitieke spanningen, kwetsbaarder geworden. Naast toelevering van materialen is een duidelijke stagnatie merkbaar in het tekort aan capaciteit aan elektriciteitsnetwerken; ook wel **Netcongestie** genoemd. De vraag naar elektriciteit is de afgelopen jaren enorm toegenomen en de geplande netuitbreidingen kunnen dit tempo niet bijbenen. Hierbij is het risico aanwezig dat de bouw van woningen stagneert en dat onze huurders minder energie, door hun zonnepanelen opgebracht, kunnen terugleveren. Vooruitplannen en tijdig contact opnemen met de netbeheerders zijn vanuit beheersing van belang, evenals het onder de aandacht brengen van dit strategische knelpunt bij de gemeenten, provincie en het Rijk.

**Cyberincidenten** staan ook dit jaar weer hoog in de landelijke top tien. Wij zijn ons hiervan bewust en besteden daarom aandacht aan techniek, gedrag en auditing. In 2023 hebben onze medewerkers verschillende imitatie phishing e-mails ontvangen om hun alertheid te vergroten. Medewerkers met een lage score worden uitgenodigd om een training te volgen. Tevens hebben wij, in samenwerking met woningcorporatie Woonwaard, de toegangsbeveiliging van onze devices door een externe IT-organisatie laten testen. Hierbij werden geen punten gevonden met een zeer hoog risico.

Een derde en laatste punt uit de genoemde top tien is het voorkomen van de onderwerpen **Klimaatverandering en Natuurrampen**. De algemene verwachting is dat naast de aandacht voor het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, de komende jaren meer aandacht nodig zal zijn voor zaken als storm, hagelbuien, wateroverlast, droogte en hittestress. De complexiteit van deze problemen vraagt om landelijke en provinciale regie, maar vergt ook samenwerking met waterschappen, gemeenten en natuurorganisaties. Voor Kennemer Wonen de uitdaging om invulling te geven aan de provinciale Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw en om de regionale klimaatrisico's naar portefeuille- en complexniveau te vertalen. In 2024 beoordelen wij tevens onze schadeverzekering met betrekking tot storm en hagelbuien.

### Aanpassing risicomanagementsysteem

#### Intern

Kennemer Wonen heeft in 2023 geen aanpassingen aangebracht aan het systeem voor risicomanagement. Aan de hand van het recente Auditmeerjarenplan zijn een groot aantal audits uitgevoerd, waarbij de onderwerpen variëren van operationeel (asbest en legionella), financieel (borging huurstijging) tot meer strategisch (beheersing



duurzaamheidsprogramma). Veelal is vastgesteld dat de beheersing op orde is. Daar waar er verbeteringen mogelijk zijn, zijn aanbevelingen gedaan.

### Extern

Na een evaluatie zijn door het ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes verbeteringen uitgewerkt voor de waarderingssystematiek van het vastgoed.

De verwachting is dat de beleidswaarde wijzigt wordt, met als gevolg dat het nodig is om de financiële normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW opnieuw te kalibreren. Voor Kennemer Wonen is van belang dat zij tijdig de consequenties hiervan kan doorgronden. Tevens heeft het WSW aangegeven dat zij in het vervolg de kasstroomprognose voor de duur van tien jaar beoordelen in plaats van vijf.

Klimaatverandering raakt de hele maatschappij. Mede hierdoor heeft de Europese Raad onlangs de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) definitief goedgekeurd. Grote organisaties moeten gaan rapporteren over hoe zij impact hebben op hun omgeving, omgaan met sociale aspecten en de wijze van besturen. De EU spreekt daarbij over **ESG; Environmental, Social en Governance**. De kans dat deze verplichting op termijn ook voor corporaties gaat gelden, is niet ondenkbaar. Voor grote banken geldt de CSRD-verplichting al wel. Niet kan worden uitgesloten dat zij striktere eisen gaan stellen aan woningcorporaties vanwege de leningportefeuille, waarbij corporaties met hogere ESG-score mogelijk een lagere renteopslag gaan betalen. Overigens heeft Kennemer Wonen al belangrijke stappen gezet op alle drie de ESG-thema's. Het nog meer expliciet inbrengen van dit model in de bedrijfsvoering en rapportages kan helpen bij de nog te maken afwegingen.

Medio 2023 is onze sector landelijk in het nieuws gekomen door een uitzending van Nieuwsuur. Nieuwsuur deed onderzoek naar het vastgoedbezit en verhuur hiervan door commissarissen en bestuurders en de mogelijkheid tot belangenverstreming of de schijn hiertoe. In een reactie hierop hebben de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes, in aanvulling op de bestaande **Governancecode**, een handreiking opgesteld om het vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders opnieuw te beoordelen. Deze beoordeling heeft ook bij Kennemer Wonen plaatsgevonden. Voor de inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar het Jaarverslag van de RvC.

## Externe beoordeling risico's

*“Het risicoprofiel is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader”*

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

“De financiële positie is gezond en maakt het mogelijk om het merendeel van de stevige ambitie qua nieuwbouw en verduurzaming uit te voeren. De kwaliteit van het bedrijfsmodel achten wij van ruim voldoende niveau, evenals uw managementmodel en de interne sturing en beheersing”, aldus het WSW.

Als aandachtspunten geeft het WSW mee om bij de herijking van de portefeuillestrategie de gemaakte keuzes expliciet toe te lichten, om de actualisatie van de financieringsstrategie uit te voeren ná de herijking van de portefeuillestrategie en om het advies van de onafhankelijke controller zichtbaar onderdeel te laten zijn in de besluitvorming.

### Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Medio 2023 hebben de directeur-bestuurder en business controller kennis gemaakt met twee, voor Kennemer Wonen, nieuwe toezichthouders. In algemene zin heeft de Aw aangegeven dat zij in de komende periode meer aandacht gaat besteden aan de realisatie van de prestatieafspraken en de begroting. Hierbij is aangegeven dat wij zowel een realistische als ambitieuze begroting als voorwaarde zien om maximaal volkshuisvestelijk te kunnen presteren. Tevens spraken wij over het risicomanagementsysteem en de grenzen van het duurzame business model. De Aw heeft aangegeven dat het risicoprofiel voor Kennemer Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

### Risico's maatregelen & kansen

De externe omgeving waarbinnen wij uitvoering geven aan het Koersplan is complex. Zowel sociale, demografische, politieke, financiële en milieu aspecten kunnen daarbij belemmerende factoren zijn. Daarentegen zijn wij ook gericht op kansen, zoals de maatschappelijke urgentie die er ontstaat voor het aanpakken van de woningcrisis, het beschikbaar komen van subsidies of het toepassen van nieuwe (bouw-)technieken en innovaties.

#### Betaalbaar wonen

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



De kosten voor levensonderhoud, zorg en energie zijn fors gestegen. Daarentegen zijn de huurverhogingen de laatste jaren gematigd en zijn de lonen en uitkeringen gestegen. In ons beleid houden wij rekening met beide ontwikkelingen. Op individueel niveau monitoren wij betaalachterstanden, bieden wij betalingsregelingen aan en verwijzen wij huurders met betalingsproblemen naar instanties die hulp kunnen bieden.

#### Een (t)huis voor iedereen

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



De beschikbaarheid van woningen is een andere uitdaging. Met een groeiende bevolking, beperkte bouwlocaties, strenge regelgeving en een toenemende vraag naar betaalbare woningen, is het zorgen voor voldoende beschikbare woningen van groot maatschappelijk belang. Om dit te bereiken zoeken wij onder andere de samenwerking in de keten, zijn wij actief in de acquisitie om zo de plancapaciteit te vergroten, maken wij wederkerige prestatieafspraken met gemeenten, hebben wij de regio waarin wij actief zijn vergroot, maken wij gebruik van nieuwe bouwmethoden waaronder flexwoningen en kijken wij naar de mogelijkheden van verdichting bij bestaande locaties.

#### Duurzaam, met oog voor de toekomst

*Het risico dat alle woningen in 2050 niet of niet tijdig CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.*



Op het gebied van duurzaamheid hebben we te maken met de noodzaak om onze woningen energiezuiniger te maken en onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verkleinen. Dit is een omvangrijke taak die aanzienlijke investeringen en planning vereist.

Belemmerende factoren hierbij zijn onder andere een tekort aan capaciteit bij aannemers en installateurs, beperking door financieringstekort, stijgende prijzen en tekort capaciteit op het

elektriciteitsnetwerk. Tegelijkertijd zijn de innovaties in de energietransactie nog volop in ontwikkeling. Dit biedt ook kansen.

Door tijdig te starten met een uitvoeringsprogramma, samenwerking te zoeken met partners, bewezen technologieën te gebruiken en de omvang van de duurzaamheidsinvesteringen in samenhang te beoordelen met de nieuwbouwinvesteringen maken wij deze opgave beheersbaar.

### Thuis in de wijk

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



Tenslotte is de leefbaarheid van onze wijken en buurten van groot belang. We streven naar een schone, veilige, prettige en inclusieve leefomgeving. Doordat onze huurders steeds ouder worden, er meer ouderen komen, het aantal kwetsbare huurders toeneemt en zorg- en welzijnsorganisaties personeelstekorten hebben, neemt de druk op een leefbare woonomgeving toe. Om dit risico te beheersen nemen wij tal van maatregelen waaronder het sluiten van convenanten en samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties, het aanpakken van woonfraude en overlast, het meten van de woonbeleving, zichtbaar zijn in de wijken en het voeren van zogenaamde portiekgesprekken. We stimuleren daarnaast ontmoeting en ontwikkelen nieuwe woonconcepten.

### Risicobereidheid

Als woningcorporatie heeft Kennemer Wonen op dit moment een laag risicoprofiel. Dit wordt bevestigd in de periodieke onderzoeken door de Aw en het WSW. Dit betekent echter niet dat wij niet bereid zijn om risico's te nemen of kansen te pakken. Onze financiële positie in combinatie met interne beheersing bieden daartoe immers ook de ruimte.

*“Wij wegen risico's en maatschappelijk rendement tegen elkaar af en zijn bereid onzekerheden te accepteren.”*

### Risico's & impact

Mede door gewijzigde externe omstandigheden, waaronder hoge inflatie en stijgende rente, heeft bijsturing op de uitvoering van de strategie plaatsgevonden in de meerjarenbegroting 2024. Naast onderwerpen als beschikbaarheid van locaties, een tekort aan bouwmaterialen en personeel, de afhankelijkheid van infrastructuur, ambtelijke capaciteit en milieueisen vormt het financiële kader ook een beperkende factor. In de eerste doorrekeningen van de meerjarenbegroting bleken de voorgenomen investeringen uit het Koersplan op de lange termijn financieel niet allemaal haalbaar. Er zijn in totaal ongeveer 300 minder nieuwbouwwoningen en 300 minder te verduurzamen woningen in het tweede deel van de tienjaarsperiode opgenomen.

Deze bijstelling betekent overigens niet per definitie dat de eindresultaten niet zullen worden gerealiseerd. Wel vergen de huidige omstandigheden om bijsturing en prioriteitstelling. Dat zullen wij de komende periode dan ook doen door onder andere de portefeuillestrategie en de financieringsstrategie opnieuw te beoordelen en het huurbeleid en het streefhuurbeleid te actualiseren. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat innovaties, economische

omstandigheden of politieke besluiten - mogelijk een verlichting van de vennootschapsbelasting - ten gunste kunnen keren van het Koersplan.

Ook risico's met een andere aard zijn niet altijd te voorkomen. Zo hebben wij o.a. in 2023:

- actief woonfraude opgespoord;
- een cyberaanval gehad op één van de applicaties van Microsoft;
- niet alle gewenste investeringen kunnen uitvoeren;
- te maken gehad met een fraudecasus.

## Fraudeparagraaf



Fraude is een maatschappelijk probleem dat burgers, ondernemingen en de overheid financieel-economisch benadeelt. Alertheid op fraudesignalen en beheersmaatregelen om de kans op fraude te verkleinen zijn daarom noodzakelijk.

### Actualiteit

In een recente uitspraak van het Gerechtshof over **kartelvorming** tussen verschillende liftfabrikanten werd dit nog bevestigd. Het kartel dreef door gemaakte prijsafspraken de kosten voor aanschaf en onderhoud van liften op. Het Gerechtshof Den Haag stelde de fabrikanten hoofdelijk aansprakelijk voor de door verschillende woningcorporaties geleden schade. Al in 2007 legde de Europese Commissie vijf grote fabrikanten van liften een boete op. Mede hierdoor heeft Kennemer Wonen haar beheersmaatregelen aangescherpt. Werkzaamheden van de contractpartner hoger dan € 25.000 worden meervoudig aanbesteed. Daarnaast maken wij gebruik van een expert, tevens kostendeskundige, bij de contractvorming en aanbesteding.

Binnen de organisatie besteden wij niet alleen met het management aandacht aan **fraude en integriteit**, maar wij betrekken hierbij ook de medewerkers. Mede dankzij de signalen van hen hebben wij in 2023 afscheid genomen van één van onze dienstverleners, waarbij de facturatie bewust niet in overeenstemming was met de geleverde prestatie.

Een soortgelijke casus is in 2023 ontdekt bij één van de opdrachtnemers. Gezien de mogelijke materialiteit hiervan hebben wij aan een **forensisch accountant** de opdracht verstrekt om een en ander nader te onderzoeken. De Raad van Commissarissen, de Autoriteit woningcorporaties en onze accountant zijn over de casus, de aanpak en de voortgang geïnformeerd. In 2024 wordt het onderzoek afgerond. De resultaten van het onderzoek zullen wij betrekken bij het eventueel aanpassen van de beheersmaatregelen.

### Fraudebeheersing

In 2022 hebben wij een uitgebreide fraudeanalyse gemaakt. De analyse is uitgevoerd aan de hand van de handreiking van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). In 2023 hebben wij de aandachtspunten vanuit deze handreiking opnieuw beoordeeld. In de volgende paragraaf benoemen wij de actualiteiten.

### Training fraudebewustzijn

In 2023 zijn in alle teams dilemmatrainingen gehouden. Met de trainingen wordt geleerd hoe de theorie toe te passen in de praktijk. Het gezamenlijke normenkader wordt daarmee duidelijker. In 2024 geven wij hieraan nog een vervolg. Gezien de in- en uitstroom van medewerkers is het belangrijk om nieuwe medewerkers mee te nemen in de normen en beheersmaatregelen van Kennemer Wonen.

#### Realistisch beloningsbeleid

Het beloningsbeleid is voor alle medewerkers gelijk. De CAO Woondiensten vormt hiervoor het uitgangspunt. Recent zijn de werkgeversdelegatie en de vakbonden tot een akkoord gekomen voor een nieuwe CAO, met daarin een (meer dan) marktconforme salarisverhoging.

#### Een veilige omgeving wordt aangemoedigd

Kennemer Wonen heeft in 2023 het Integriteitsbeleid en de Regeling<sup>1</sup> melden van misstanden geactualiseerd. Voorop stond de wens om de leesbaarheid te vergroten en om aan te sluiten bij de vernieuwde wetgeving.

#### Communicatie met accountant

Naast de verschillende reguliere contactmomenten hebben wij met de accountant gesproken over fraude bij de hiervoor beschreven praktijksituaties.

#### Screening opdrachtnemers

Voordat Kennemer Wonen een materiële overeenkomst aangaat, onderzoeken wij veelal de kredietwaardigheid van de opdrachtnemer. Bij nieuwe, onbekende leveranciers, laten wij een screening uitvoeren. Hier is in 2023 ook gebruik van gemaakt.

#### Tevreden medewerkers zijn gemotiveerd om zich aan regels te houden

In het recent gehouden onderzoek naar de betrokkenheid van de medewerkers blijkt dat de mate van betrokkenheid binnen Kennemer Wonen zeer groot is. De verbinding van het management met de organisatie is een punt van aandacht.

#### Specifieke maatregelen

Vanuit onze werkzaamheden en contacten in de sector merken wij op dat landelijk gezien het aantal fraudesignalen toeneemt. De exacte oorzaak hiervan laat zich moeilijk achterhalen. Wel zien wij drie ontwikkelingen die hiermee verband kunnen houden. Door de hoge inflatie en algemene kostenstijging in de bouw is er meer ruimte voor het rationaliseren van onrechtmatige kostenstijgingen. Daarnaast zien wij dat de vraag naar aannemers en installateurs groter is dan het aanbod en de maatschappelijke druk voor woningcorporaties om te presteren hoog is. Tenslotte sluiten wij ook niet uit dat de verdere professionalisering van risicomangement en het aanscherpen van de bewustwording voor fraude er mede aan bijdragen dat fraude (eerder) wordt gesignaleerd.

Voor Kennemer Wonen geldt dat wij frequenter stilstaan bij het voorkomen van fraude. In 2024 organiseren wij, onder externe begeleiding, voor alle medewerkers een training over integriteit. Daarnaast zullen wij in 2024 de zogenaamde spendanalyse uitbreiden. Ieder jaar beoordelen wij een groot deel van onze facturenstroom; met welke leveranciers doen wij zaken en is dat logisch. In 2024 gaan wij meer collega's hierbij betrekken.

---

<sup>1</sup> de voormalige Klokkenluidersregeling

Wij beperken de gelegenheid om fraude te plegen eveneens 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 beleidsregelingen en statuten.

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 audits uit naar het bestaan, de opzet en werking van de beheersmaatregelen en voeren wij gericht onderzoek uit bij een vermoeden van een integriteitsschending. In voorkomende situaties laten wij ons ondersteunen door een onafhankelijk extern onderzoeksbureau.

In onze eerder gehouden fraudeanalyse hebben wij de vijf meest materiële frauderisico's gekwalificeerd. Voor al deze risico's zijn meerdere beheersmaatregelen ingevoerd. De belangrijkste noemen wij hieronder:

**- Integriteit van bestuur, managers en medewerkers**

- integriteitsbeleid, regeling melden van een misstand, gedragscode internet
- melden van nevenfuncties en opdrachten aan derden

**- Belangenverstrengeling bij aanbestedingstrajecten**

- de aanwezigheid van Inkoop- en Aanbestedingsbeleid
- het openen van offertes in het bijzijn van meerdere collega's / aannemers

**- Onrechtmatige betalingen**

- bevoegdheden zijn vastgelegd in ERP-systeem en betaalsysteem van de bank
- MT-leden zijn alleen gezamenlijk, in tweetallen, bevoegd om betalingen vrij te geven

**- ABC-transacties met te hoge kosten of te lage opbrengsten**

- aan- en verkoop vindt plaats aan de hand van taxaties via het MT
- bij bedragen groter dan € 3 miljoen is goedkeuring vereist van de RvC

**- Woonfraude**

- toewijzing vindt plaats op basis van een verordening en woonruimteverdeelsysteem
- besluitvorming over urgentie ligt bij de gemeenten

### 3. Verslag Raad van Commissarissen

Kennemer Wonen wil thuis geven. Een thuis voor mensen met een bescheiden inkomen. Maar ook “thuisgeven”, er zijn voor huurders en samenwerkingspartners. De Raad van Commissarissen (RvC) constateert dat 2023 een vruchtbaar jaar was. De RvC dankt Krista Walter, management en de werkorganisatie voor de volle inzet.

De afgelopen jaren was het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen (RvC) in handen van Nelleke Huisman. Zij heeft voortvarend leidinggegeven aan de RvC. Haar expertise en doortastendheid is zeer gewaardeerd en passend bij de ambitie van Kennemer Wonen om de bouwstroom te versnellen. Met het oog op haar vertrek in 2024, vanwege de beëindiging van haar tweede benoemingsperiode, heeft zij haar voorzitterschap per 1 juli 2023 overgedragen aan Conny Heemskerk.

Wij doen graag verslag van het afgelopen jaar.

*Wat is de rol van de Raad van Commissarissen?*

*De Raad van Commissarissen (RvC) ziet erop toe dat Kennemer Wonen voldoet aan de maatschappelijke opgave binnen de daartoe vastgestelde kaders. De RvC van Kennemer Wonen houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie, biedt een klankbord voor het bestuur op de interne en externe koers van de organisatie en is de werkgever van het bestuur. Hierbij houdt de RvC zowel rekening met de huidige als met de toekomstige huurders en belanghebbenden.*

*Vereisten en normen voor goed bestuur zijn voor de branche vastgelegd in de governancecode. Bestuur en RvC van Kennemer Wonen hebben in 2023 de “Visie op bestuur en toezicht” geactualiseerd. Deze is terug te vinden op de website van Kennemer Wonen. De RvC houdt toezicht in lijn met het toezichtkader en het toetsingskader, opgenomen als bijlage bij de visie.*

#### **Toezicht op de maatschappelijke opgave**

Nederland kent een nijpend tekort aan woningen. De prijzen van de koopwoningen zijn hoog. De wachttijden voor een sociale huurwoning lang. Na tien jaar “overlaten aan de markt” is de volkshuisvesting in Nederland terug op de agenda. Wat kunnen we doen om het tij te keren?

De RvC ziet erop toe dat de strategie en de inzet van Kennemer Wonen past bij de maatschappelijke opgave in het werkgebied en binnen de statuten, missie, visie en koersplan van de corporatie. En dat daarbij optimaal wordt ingezet op de realisatie van de maatschappelijke opgave. De RvC constateert dat Kennemer Wonen in 2023 elke kans heeft benut om te bouwen. Daarbij is financieel scherp gevaren, maar blijft Kennemer Wonen ook voor de toekomst gezond en stabiel. Tussentijds bijsturen, waaronder in latere jaren temporiseren van de opgave, wordt hierbij wel noodzakelijk. Bestuur en RvC beseffen ook

dat de realisatie van de maatschappelijke opgave veel van de organisatie vraagt en dat daarbij altijd oog moet zijn voor een goede balans tussen daadkracht en draaglast. Niet alles kan.

De RvC staat, naast de informatie van de bestuurder, open voor signalen van diverse in- en externe belanghebbenden en informeert zich actief door deel te nemen aan activiteiten in de regio en landelijk. De RvC heeft gevraagd en ongevraagd 'gespiegeld' vanuit diverse perspectieven met inbreng van de verschillende expertises van de commissarissen. In 2023 is gestart met de vierjaarlijkse visitatie, waarbij een onafhankelijke commissie oordeelt of Kennemer Wonen voldoet aan haar maatschappelijke opgave. De uitkomst verwachten wij in 2024.

Voor de RvC ligt de focus op de strategische vraagstukken en realisatie van de vastgestelde kaders, zoals vastgelegd in het Koersplan 2030, Een thuis maken we samen.

### **Betaalbaar wonen**

Kennemer Wonen heeft stevig ingezet op het realiseren van een betaalbaar thuis voor mensen die dat het meest nodig hebben. De RvC steunt en waardeert het ondernemerschap en de creativiteit van de bestuurder en de werkorganisatie om de kansen te vergroten en te benutten om elke doelgroep een passende woning te bieden. Met diverse woningtypen en prijsklassen. In de huidige woningmarkt vraagt het lef, zoals ook benoemd in het koersplan.

Samen met de huurdersvertegenwoordiging is bij de prestatieafspraken ingezet op de realisatie van voldoende sociale huurwoningen. Per gemeente zijn met de gemeente en huurders de kansen verkend en benut. De opgave in de regio is dusdanig groot dat Kennemer Wonen ook de mogelijkheden buiten het eigen werkgebied heeft onderzocht. Na afstemming met de collega woningcorporaties in de regio zal Kennemer Wonen ook in de Gemeente Dijk en Waard betaalbare woningen realiseren.

Om voldoende woningen te realiseren voor de huidige én toekomstige huurders is een jaarlijkse huurverhoging noodzakelijk. Daarbij heeft de RvC met de bestuurder gesproken over maatwerk oplossingen, indien wonen voor sommige huurders onbetaalbaar dreigt te worden.

### **Een thuis voor iedereen**

Kennemer Wonen heeft in 2023 88 nieuwe woningen gerealiseerd en 125 woningen in aanbouw genomen. De RvC kijkt met plezier terug op verschillende feestelijke momenten van opleveringen en start bouw. Ondanks de landelijke stagnatie in de bouwstroom heeft de RvC in 2023 een aanzienlijk aantal haalbaarheids- en investeringsbesluiten in uitvoering kunnen nemen.

- Definitief ontwerp Petruschool, Groet
- Definitief ontwerp Duinzicht, Heiloo
- Haalbaarheidsbesluit Delversduin, Egmond aan den Hoef
- Haalbaarheidsbesluit Parck de Beeck, Bergen
- Haalbaarheidsbesluit Dok6, Alkmaar
- Haalbaarheidsbesluit Hogeweg, Uitgeest
- Haalbaarheidsbesluit Stationskwartier, Dijk en Waard
- Haalbaarheidsbesluit Stationsmeester, Dijk en Waard



- Haalbaarheidsbesluit Rabobank, Schoorl
- Haalbaarheidsbesluit Berg & Bal, Castricum
- Aankoopbesluit Berg & Bal, Castricum
- Investeringsbesluit Verduurzaming & Renovatie H. Mercierhof en P. Voutestraat, Castricum
- Investeringsbesluit Verduurzaming & Renovatie Vredenoord, Heiloo

In 2023 heeft de RvC op haar jaarlijkse themadag met het management gesproken over ketensamenwerking, waarbij de kansen en de risico's zijn verkend. Kennemer Wonen zoekt de samenwerking in de regio, stemt de ambitie af met collega-woningcorporaties en werkt regionaal samen in de Woongangmakers. Beweging op de woningmarkt realiseren lukt alleen samen.

Kennemer Wonen werkt, binnen Vonk en PACT, strategisch samen met gemeentes, zorgpartijen en andere woningcorporaties aan de woonzorgopgave voor ouderen en de uitstroom van de maatschappelijke opvang in de regio. Kennemer Wonen spant zich ook in voor de huisvesting van de statushouders. De RvC constateert dat het alleen lukt waar de gemeente de samenwerking zoekt vanuit de landelijke taakstelling.

De RvC heeft in 2023 een aantal initiatieven van geclusterd wonen bezocht en kennisgenomen van de succesvolle inzet op doorstroming van ouderen. Met de doorstroom in de keten zijn woningen in de keten vrijgekomen. Daarbij zijn ook voor jongeren woningen opgeleverd, zoals in Uitgeest.

### **Duurzaam, met oog voor de toekomst**

De RvC heeft in 2023 meerdere investerings- en uitvoeringsbesluiten kunnen nemen gericht op verduurzaming en renovatie. De woningen van Kennemer Wonen hebben gemiddeld energielabel A. In totaal is 90% van de woningen aangesloten op zonnepanelen. Kennemer Wonen volgt de strategie van no-regretmaatregelen: basisingrepen die zich richten op het verlagen van de energievraag en in de toekomst geen gas meer als warmtebron.

### **Thuis in de wijk**

In 2023 heeft Kennemer Wonen veel aandacht gehad voor ontmoeting en woonvormen voor ouderen. Daarnaast zijn tal van bewonersactiviteiten georganiseerd. In 2023 heeft de RvC tijdens een werkbezoek nader kennisgemaakt met het gebiedsgericht werken. Ook zijn verschillende geclusterde woonvormen bezocht. Kennemer Wonen zet zich, passend bij de veranderingen in de samenleving, in voor het realiseren van zorgzame leefgemeenschappen.

### **Open contact met belanghebbenden**

Bij het toezicht op de implementatie van de strategische koers kan de RvC niet zonder de input van de betrokken belanghebbenden; waaronder de input van onze (toekomstige) huurders. De RvC is met enige regelmaat in contact met medewerkers, zoals bij het jaarlijks gesprek met de controller, de halfjaarlijkse gesprekken met de ondernemingsraad, themadagen, tijdens werkbezoeken, ontmoetingen bij opleveringen en bij feestelijke evenementen, zoals de kerstbijeenkomst.

De RvC waardeert de gezamenlijk thematische werkbezoeken van wethouders, huurdersvertegenwoordiging, het management en leden van de RvC. De bijeenkomsten van de Woongangmakers worden met regelmaat bezocht. Ook neemt Christel Portegies regelmatig, als toehoorder, deel aan overleg met gemeenteraadsleden. De RvC volgt de ontwikkelingen in de regio en is hierover regelmatig in gesprek met de bestuurder.

De RvC kijkt met plezier terug op de ontmoetingen met de huurdersvertegenwoordiging. De voltallige RvC heeft jaarlijks overleg van de Huurderskoepel. De Huurderskoepel is zeer actief, goed ingevoerd in de materie en betrokken bij Kennemer Wonen. Nelleke Huisman en Conny Heemskerk, beiden commissaris op voordracht van de huurders, namen dit jaar ook deel aan de Bewonerscommissiedag. Een initiatief van Kennemer Wonen dat in twee jaar is uitgegroeid tot een jaarlijks feestelijk evenement, waar de bewonerscommissies en andere actieve huurders elkaar treffen en kennis delen. De RvC constateert dat medewerkers regelmatig initiatieven in de wijk organiseren om het contact met bewoners te versterken. En dat Kennemer Wonen meer aandacht geeft aan community building.

### **Toezicht op financiën en risicobeheersing**

Het bedrijfsmodel van corporaties werd in 2023 steeds vaker onderwerp van gesprek. Aan de ene kant zien we een serieuze stijging van de bouwkosten en een gestegen rente, terwijl dit aan de andere kant maar beperkt kan worden doorgerekend in de huur van onze huurders. Deze ontwikkeling heeft een beperkend effect op het investeringsvermogen van Kennemer Wonen voor de langere termijn. Het betreft hier een thema waar de hele sector mee te maken heeft en wat landelijk op de politieke agenda staat. Vooruitlopend op de gehele actualisatie van het investeringsbesluit 2020-2024 is hier zowel in de AC als in de RvC al over gesproken. In overleg met de bestuurder is een afspraak gemaakt over de bandbreedte bij de besluitvorming over nieuwe projecten.

De RvC heeft op haar themabijeenkomst, in gesprek met bestuurder en management, gesproken over het belang en de kansen van ketensamenwerking, maar ook aandacht gevraagd voor de risico's. Ketensamenwerking biedt mogelijkheden voor een efficiënte, gestroomlijnde aanpak van verduurzaming en onderhoud. Een langjarige project overstijgende samenwerking kan faalkosten reduceren en daarmee het bouwproces goedkoper maken. Aan de andere kant is het zoeken naar ieders rol in zo'n samenwerking en moet het vertrouwen in elkaar groeien. De RvC constateert dat het nuttig is om met elkaar te reflecteren op de risico's van ketensamenwerking.

Verder heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2022 vastgesteld en het jaarplan met begroting voor 2024 goedgekeurd, waarbij ook vooruit is gekeken vanuit het meerjarenbeleid.

Tevens is goedkeuring geven aan het Treasuryjaarplan 2023, het geactualiseerde Treasury & Beleggingsstatuut, het Investeringsstatuut, de gewijzigde Statuten en Bestuursreglement en de afwijking van het aanbestedingsbeleid voor drie projecten waarvoor conceptueel bouwen is toegepast.

De RvC heeft de prestatieafspraken met de BUCH-gemeenten goedgekeurd en met de bestuurder gesproken over de voortgang in Alkmaar. De prestatieafspraken met de BUCH zijn in 2023 meerjarig geworden en hebben, mede op aangegeven RvC, een scherpere verantwoordelijkheidsverdeling tussen de corporatie(s) en gemeenten. Binnen de

prestatieafspraken 2021-2024 is het activiteitenplan 2024 voor Alkmaar in de RvC besproken. In 2024 wordt door partijen gewerkt aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2027.

Ook is het jaarverslag van de regionale geschillencommissie besproken. Vanuit de verantwoording van de geschillencommissie hebben wij vastgesteld dat er negen klachten zijn gemeld in 2023. Van de bestuurder hebben wij vernomen dat er een duidelijke ambitie is dit aantal omlaag te brengen. Wij hebben kennisgenomen van een gericht plan van aanpak waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de registratie, de klachtencoördinator een meer leidende rol krijgt en Kennemer Wonen een themabijeenkomst organiseert voor alle woningcorporaties van Thuis Noord Holland Noord.

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.

### Verslag van de auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de RvC. De Auditcommissie richt zich op de financiële continuïteit en de financiële verantwoording van Kennemer Wonen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de interne risicobeheersing en de robuustheid daarvan. De Auditcommissie onderhoudt ook de contacten met de externe accountant. In 2023 bestond de commissie uit de volgende leden:

- John Pannekeet (voorzitter)
- Christel Portegies

Rosanne Stotijn was in 2023 reservelid.

In 2023 is de commissie 7 keer bij elkaar geweest voor overleg. De commissie heeft schriftelijk advies uitgebracht over de volgende onderwerpen. Deze zijn vervolgens in de voltallige RvC besproken:

- Managementletter, Accountantsrapport & Assurancerapporten BDO Audit & Assurance;
- 4-maandsrapportages;
- Grondpositie Stompetoren;
- Evaluatie werkzaamheden BDO;
- Jaarrekening & Jaarverslag 2022;
- Treasuryjaarplan 2023;
- Begroting 2024 en Meerjarenbegroting 2024-2028;
- Een update van de Integriteitscode;
- Het stellen van een bankgarantie voor een specifiek project;
- Audits uitgevoerd door de controller van Kennemer Wonen;
- Actualisatie Investeringsstatuut;
- Actualisatie van het Treasury- & Beleggingsstatuut;
- Plan van aanpak controle door BDO Audit & Assurance, inclusief de opdrachtbrief voor de controle van de jaarrekening 2023;
- Brieven WSW over risicoprofiel, borgingsplafond en doorrekening NPA en Autoriteit wonen (Aw) over rechtmatigheid, toezicht en leidraad begroting.

Daarnaast heeft de Auditcommissie op 6 april 2023 overleg gehad met de accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Dat gaf geen nieuwe inzichten of signalen die de auditcommissie nog niet bekend waren.

De commissie heeft in de vergaderingen aandacht besteed aan de (financiële) ontwikkelingen in relatie tot de ambities uit het koersplan. Zij maakt daarbij onder andere gebruik van de 4-maandrapportage waarin door de organisatie wordt gerapporteerd over de actuele ontwikkelingen in vergelijking met de begroting. Het bedrijfsmodel zoals dat eerder werd besproken stond hierbij centraal. Daarnaast is in 2023 specifiek aandacht besteed aan de beheersing van de fiscale risico's omdat de betaling van vennootschapsbelasting een steeds belangrijker onderdeel van onze kasstromen uitmaakt. De AC heeft ook gesproken over de i-functie, in het bijzonder de vereisten voor cybersecurity.

Het was goed te zien dat onze accountant wederom tot de conclusie kwam dat Kennemer Wonen de interne beheersing 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 Autoriteit Wonen (Aw). Ook op het gebied van cyberrisico's zijn stappen voorwaarts gemaakt.

Na de controle over het boekjaar 2023 is de oorspronkelijk overeengekomen periode tot samenwerken met onze accountant BDO afgelopen. Op basis van een advies van de Auditcommissie over de kwaliteit van deze samenwerking heeft de RvC besloten de samenwerking te formaliseren tot wederom een periode van vier jaar (2024-2028). Tevens is afgesproken dat in 2024 een keuze wordt gemaakt voor een andere eindverantwoordelijke partner, omdat de maximale termijn van vijf jaar voor de huidige partner dan is verstreken.

### 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.

### Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC is werkgever voor de bestuurder. De RvC is aanspreekbaar op de gemaakte keuzes en wijze van bezoldiging van bestuur en commissarissen. En met de veranderende rol van woningcorporaties en de krapte op de arbeidsmarkt heeft de RvC, vanuit haar adviesrol, ook aandacht voor de organisatieontwikkeling en medewerkerstevredenheid. De RvC is daarbij wel terughoudend om te voorkomen dat hij zich in het domein van de bestuurder begeeft.

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 2023 is de integriteitscode geactualiseerd en door de RvC goedgekeurd.

In de huidige arbeidsmarkt was het verloop in 2023 niet verrassend, maar wel relatief groot. De RvC ziet met tevredenheid dat medewerkers ook intern doorgroeien. En dat het weer is gelukt nieuwe medewerkers te verwerven en in te werken.

### Verslag van de Renumeratiecommissie

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, voorzitter per 1 juli 2023, voordien lid
- Conny Heemskerk, lid per 1 juli, voordien voorzitter

De commissie kwam in 2023 twee keer bijeen. Daarbij is de jaarlijkse beoordelingscyclus doorlopen, de zelfevaluatie en de herbenoeming van Friso de Zeeuw voorbereid en sprak de commissie vanuit haar klankbordrol met de bestuurder over de organisatieontwikkeling.

### Bezoldiging bestuurder

De RvC stelt jaarlijks een beoordelingskader vast als leidraad voor gesprek en beoordeling. Voorafgaande aan het functionerings- en beoordelingsgesprek raadpleegt de commissie standaard de andere leden van de RvC. Voorafgaande aan het beoordelingsgesprek zijn de huurdersorganisatie en de interne organisatie (OR en MT) voor input benaderd.

Voor het beloningsbeleid vormen de wettelijke bepalingen vanuit de WNT de basis, waarbij sprake is van pensioenopbouw en vakantietoeslag zoals gebruikelijk binnen de sector. Daarnaast wordt een passende bedrijfsauto beschikbaar gesteld.

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 2023 € 209.000. Bij dit maximum wordt onder andere rekening gehouden met het bruto salaris, vakantiegeld, pensioenbijdrage en fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto.

#### Bezoldiging 2023 directeur-bestuurder

<b>Naam</b>	<b>Krista Walter</b>	
Salaris, vakantiegeld, bijtelling auto	€	183.329
Pensioenopbouw	€	21.256
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>204.585</b>
<b>WNT-norm</b>	<b>€</b>	<b>209.000</b>
Duur dienstverband 2023	1 jan. - 31 dec.	
Omvang dienstverband	Voltdijs	

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, is de door mevrouw Walter ontvangen beloning in 2023 binnen de wettelijke normering gebleven. Ook de andere bepalingen vanuit de WNT zijn nageleefd.

De Governancecode voor woningcorporaties 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 193,5 PE-punten behaald en voldoet daarmee zeer ruim aan de norm.

#### Aantal behaalde PE-punten

Naam	Krista Walter
Aantal PE-punten 2021	37
Aantal PE-punten 2022	50
Aantal PE-punten 2023	106,5
<b>Totaal</b>	<b>193,5</b>
<b>Norm 2023 (totaal 3 jaar)</b>	<b>108</b>

#### Nevenfuncties Krista Walter:

- Lid Raad van Toezicht Solis, sinds 2020

#### Vanuit de hoofdfunctie worden diverse rollen vervuld:

- Bestuurslid SVNK
- Lid VONK
- Lid van de Kopgroep Woongangmakers
- Lid Thuis Noord Holland Noord
- Lid Pact

#### Samenstelling, functioneren en bezoldiging Raad van Commissarissen

De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. De profielschets staat op de website van Kennemer Wonen.

De afgelopen jaren was het voorzitterschap van de RvC in handen van Nelleke Huisman. Zij heeft voortvarend leidinggegeven aan de RvC. Haar expertise en doortastendheid was zeer passend bij de focus op de bouwopgave en de versnelling van de realisatie. Met het oog op haar vertrek in 2024 heeft zij haar voorzitterschap per 1 juli 2023 overgedragen aan Conny Heemskerk. Dit besluit kwam tot stand nadat alle leden van de RvC zich hierover in een vertrouwelijk gesprek hebben uitgesproken, waarna de gehele RvC op basis van het profiel de kandidatuur heeft besproken.

In 2023 is Friso de Zeeuw, na een positieve zienswijze van de Aw, herbenoemd. Zijn expertise, netwerk in de regio en kennis van de landelijke ontwikkelingen zijn een welkome aanvulling voor de RvC. De Aw heeft een nadere toelichting gevraagd en gekregen over lopende opdrachten. In de RvC is daarbij herbevestigd dat nieuwe opdrachten, netwerkactiviteiten en (neven-)functies van leden van de RvC die Kennemer Wonen zouden kunnen raken in de RvC worden ingebracht en besproken

#### Nevenfuncties commissarissen

##### Conny Heemskerk

- Zelfstandig adviseur Wonen, zorg en welzijn, Heemskerk Alliantiemangement
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningstichting Padua, Noordwijk
- Lid Expertteam Wonen en Zorg (tot 1 juli 2023)

- Adviseur Aanjaagteam Wonen, zorg en welzijn Ouderen (vanaf 1 juli 2023)
- Visitator bij Raeflex
- Docent VTW Masterclasses

#### Nelleke Huisman

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

#### John Pannekeet

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

#### Christel Portegies

- Zelfstandig adviseur Portegies Van Zanten Consultancy
- Interim programma-manager stichting Erfgoed Den Helder
- Lid Raad van Toezicht Nationaal Restauratiefonds (per 1 april 2023)
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting MEE & de Wering/Groeimee/ OP Groei
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Klein Alkmaar
- Bestuurslid Cultuurfonds Noord-Holland
- Vicevoorzitter bestuur Stichting tot Behoud van Monumentale Kerken in Alkmaar (tot 1 nov 2023)
- Lid Raad van Toezicht stichting ondersteuning Omgevingsraad Schiphol (tot 1 juli 2023)
- Lid Dagelijks Bestuur Stichting Kunstproject De Nollen Den Helder (tot 1 maart 2023)

#### Rosanne Stotijn

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

#### 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

## Rooster van aftreden

### Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Geboorte- jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
Nelleke Huisman (v)	Vicevoorzitter RvC Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1954	Juli 2016	Juli 2024	2e
Conny Heemskerk (v)	Voorzitter RvC lid remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1965	Juli 2018	Juli 2026	2e
John Pannekeet (m)	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Niet herbenoembaar	1961	Juli 2018	Juli 2026	2e
Friso de Zeeuw (m)	Lid RvC Niet herbenoembaar	1952	Juli 2019	Juli 2027	2e
Rosanne Stotijn (v)	Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Herbenoembaar	1981	Juli 2020	Juli 2024	1e
Christel Portegies (v)	Lid RvC Lid Auditcommissie Herbenoembaar	1971	Jan. 2021	Jan. 2025	1e

## Functioneren

De RvC heeft in 2023 de visie op bestuur en toezicht geactualiseerd, besproken in de zelfevaluatie en de nazit van de vergaderingen. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

De RvC is, voor regulier overleg, in 2023 zes keer bijeen geweest, naast het jaarlijks werkbezoek, de jaarlijkse themadag, jaarlijks overleg en werkbezoek met de ondernemingsraad, de huurdervertegenwoordiging en samenkomst in kleiner verband, zoals deelname aan bijeenkomsten met belanghebbenden, opleveringen en bilaterale bezoeken.

## Integriteit

Door onderzoek van Nieuwsuur was er in de zomer van 2023 veel aandacht voor vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. Ook binnen de RvC van Kennemer Wonen is dit onderwerp besproken. De nieuwe handreiking over verhuur van vastgoed door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties is getoetst aan onze eigen situatie en verwerkt in de "huisregels" van de RvC. Twee commissarissen hebben binnen de woningmarktregio bedrijfsonroerendgoed in verhuur. Een is medeverhuurder is van uit erfenis verkregen familie appartementen binnen de woningmarktregio. De RvC heeft, na onderzoek, geconcludeerd dat geen sprake is van belangenverstremgeling. De leden van de RvC hebben daarbij afgesproken gedurende hun zittingsperiode geen vastgoed te zullen aankopen, anders dan voor privégebruik. Indien sprake is van verwerving van vastgoed voor privébezit, waarbij ook sprake is/kan zijn van verhuur, wordt dit gemeld in de RvC. Om elke schijn van belangenverstremgeling te voorkomen zijn tevens praktische afspraken gemaakt



met betrekking tot het inschakelen van aannemers welke ook werkzaam zijn voor Kennemer Wonen.

In 2023 hebben de leden de integriteitscode van Kennemer Wonen onderschreven. Alle leden van de RvC van Kennemer Wonen zijn onafhankelijk van de corporatie. In de RvC zijn de afspraken herbevestigd dat nieuwe opdrachten, (neven-)functies of activiteiten in het netwerk die kunnen leiden tot (de schijn van) belangenverstremgeling vooraf worden ingebracht en besproken. In 2023 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. Alle leden van de RvC voldoen aan de afspraak over het maximaal aantal commissariaten, zoals vastgelegd in de Wet Bestuur en Toezicht. Kennemer Wonen heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

### Governancecode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code is niet vrijblijvend. Over de naleving hiervan leggen bestuur en RvC verantwoording af in het jaarverslag.

In 2023 is overall uitvoering gegeven aan de principes en bepalingen zoals opgenomen in Governancecode. De eigen huisregels zijn bijgesteld op het onderwerp vastgoedbezit. Een en ander zoals verwoord bij het onderwerp Integriteit.

### Permanente opleiding

In de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is afgesproken dat iedere commissaris ieder jaar minimaal 5 zgn. PE-punten behaald. Alle leden van de RvC hebben in 2023 voldaan aan de PE-norm.

#### Aantal behaalde PE-punten RvC

Naam	Nelleke Huisman	Conny Heemskerk	John Pannekeet	Friso de Zeeuw	Rosanne Stotijn	Christel Portegies
Aantal PE-punten 2022	8	15	8	5	5	7
Overschot / Tekort 2022	7	10	5	0	0	3
Behaalde punten 2023	8	4	20	5	7	5
<b>Totaal 2023</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Norm 2023</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### Zelfevaluatie

De RvC werkt vanuit een open relatie met de bestuurder, waarbij feedback wordt gedeeld, en die minimaal jaarlijks wordt geëvalueerd bij de zelfevaluatie. In 2023 is de jaarlijkse zelfevaluatie extern begeleid door Hannah Bovenkerk. De bestuurder nam op onderdelen deel. De RvC heeft dit jaar speciale aandacht besteed aan de netwerkkrol van de RvC, samenspel als team en het verbeterpunt van vorig jaar: Van opiniërend naar onderzoekend.

In de zelfevaluatie is geconstateerd dat in de RvC goede balans bestaat tussen taakgerichtheid en relatiegerichtheid. Ook is er veel inhoudsdeskundigheid aanwezig en voldoende empathisch vermogen. Als aandachtspunten zijn de mate van aandacht voor

innovatie en de ophaalfunctie van informatie vanuit de buitenwereld genoemd. De mate van zelfreflectie stemt tot tevredenheid, aldus de evaluatie.

## Bezoldiging

Net als voor directeur-bestuurders wordt voor de commissarissen de maximale bezoldiging bepaald door de Wet Normering Topinkomens. Daarnaast is in de algemene ledenvergadering van de VTW een lagere beroepsregel, als adviesregeling, vastgesteld. De leden van de RvC van Kennemer Wonen blijven daarbij ruim onder de beroepsregel zoals vastgesteld door de VTW.

Ondanks het relatief grote aantal van zes leden blijft ook de totale bezoldiging van de RvC (ca. € 95.000) ruim onder de gestelde VTW-adviesnorm van in totaal ruim € 108.000. Ook geldt dat in 2023 en voorgaande jaren geen onverschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.

### Bezoldiging 2023 Raad van Commissarissen

Naam	Nelleke Huisman	Conny Heemskerk	Christel Portegies	Friso de Zeeuw	John Pannekeet	Rosanne Stotijn	Nelleke Huisman	Conny Heemskerk
<b>Bezoldiging</b>	€ 11.006	€ 10.824	€ 14.548	€ 14.601	€ 14.581	€ 14.465	€ 7.333	€ 7.222
<b>WNT-norm</b>	€ 15.546	€ 15.804	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 10.536	€ 10.364
<b>VTW-norm</b>	€ 12.437	€ 12.643	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	€ 8.429	€ 8.291
<b>Functie</b>	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid	lid
<b>Duur dienstverband 2023</b>	1 jan. - 30 jun.	1 jul. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jul. - 31 dec.	1 jan. - 30 jun.

**Slotverklaring**

In de vergadering van de Raad van Commissarissen 22 mei zijn de jaarrekening & het jaarverslag 2023 van Kennemer Wonen besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2023 en het jaarverslag 2023 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend voor het volkshuisvestelijke en financieel uitgevoerde beleid.

Heiloo, 22 mei 2024

Conny Heemskerk (voorzitter)

Nelleke Huisman (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 2023 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten en verklaart tevens dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Heiloo, 22 mei 2024

Krista Walter  
directeur-bestuurder

## 4. Bijlage

### Bijlage 1. Stand van zaken ten opzichte van het uitvoeringsprogramma

#### EEN THUIS MAKEN WE SAMEN

BETAALBAAR WONEN	EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN	DUURZAAM, MET OOG VOOR DE TOEKOMST	THUIS IN DE WIJK
<b>Implementatie portefeuillestrategie</b> <i>Inrichten sturing op 5% middenhuur</i> <i>Kwaliteitskortingsgrens met voorrang bereikbaar voor jongeren</i> <i>Analyse prijseffecten nieuwbouw en streefhuren bestaand bezit.</i> <i>Analyse betaalbaarheid op gemeente en complexniveau</i>	<b>Uitbreiding sociale huurwoningvoorraad</b> ✓ <i>Opleveren ca. 340 nieuwbouw sociale huurwoningen</i> ✓ <i>Verkoop ca. 30 woningen</i> ✓ <i>Verkennen mogelijkheden versnellen bouwproductie</i> ✓ <i>Doelstellingen verankeren in wederkerige prestatieafspraken</i> ✓ <i>Doelstellingen politiek agenderen</i> ✓ <i>Gesprekspartner gemeentelijke woonvisies Alkmaar en Bergen</i> ✓ <i>Onderzoek mogelijkheden woningdelen</i> ✓ <i>Verkenning verdichtingsmogelijkheden bebouwde omgeving</i>	<b>Verbeteren energiestatistiek woningen</b> ✓ <i>Starten met energietransitie gereed maken van ca. 950 woningen</i> ✓ <i>Opstellen programma vervolg tranches</i> <b>Van het gas af</b> ✓ <i>Projectmatig en bij mutatie woningen van het kookgas afhaken</i> ✓ <i>1.065 woningen van het gas af (waarvan 345 nieuwbouw)</i> ✓ <i>280 woningen Oudorp op warmtenet HVC</i> ✓ <i>445 woningen Oudorp</i> ✓ <i>Onderzoek verduurzamen collectieve verwarmingsinstallaties</i>	<b>Versterken relatie met onze huurders</b> ✓ <i>Inzet digitaal klantenpanel</i> ✓ <i>In gesprek met huurders</i> ✓ <i>Steekproefsgewijs controleren reparatieonderhoud</i> ✓ <i>Oppakken leefbaarheidsvraagstukken en -initiatieven</i> ✓ <i>Bespreken individuele casuïstiek</i>
<b>Evaluatie en actualisatie huurbeleid</b> <b>Verstevigen inzet preventie en schuldhulpverlening</b> <i>Woonlasten inzichtelijk maken voor woningzoekenden</i> <i>Verbeteren samenwerking Huurincasso en Sociaal Beheer</i> <i>Verstevigen netwerk</i> <i>Financiële begeleiding jongeren tot 30 jaar</i>	✓ <i>Doelstellingen politiek agenderen</i> ✓ <b>Uitbreiding aanbod middenhuur</b> ✓ <i>Doelstellingen politiek agenderen</i> ✓ <i>Doelstellingen verankeren in wederkerige prestatieafspraken</i> ✓ <i>Formuleren beleidsuitgangspunten verhuur</i>	<b>Installeren zonnepanelen</b> ✓ <i>ca. 900 woningen voorzien van zonnepanelen</i> ✓ <i>onderzoek mogelijkheden plaatsen zonnepanelen bij VVE's</i> ✓ <i>Vervolg pilot batterijen opslag opgewekte zonenergie</i>	<b>Gebiedsgericht werken</b> ✓ <i>Relevante netwerken in kaart brengen</i> ✓ <i>Wijkschouw Bergen</i> ✓ <i>Opstellen gebiedsplannen en buurtagenda's</i> ✓ <i>Versterken interne samenwerking</i>
<b>Verduurzamen woningen zonder huurverhoging</b> <i>Verkennen invoering EPV bestaande bouw</i>	✓ <b>Toegang lage middeninkomens DEAB-woningen</b> ✓ <i>Formuleren beleidsuitgangspunten verhuur (SVNK)</i> ✓ <i>Draagkracht complexen in beeld brengen</i>	<b>Invoering duurzaamheidsprestatieladder</b> ✓ <i>Onderzoek verduurzamen inkoopbeleid</i> ✓ <i>Onderzoek invoering MVO prestatieladder</i> ✓ <i>Sturen op one time fixed mutatie- en reparatieonderhoud</i>	<b>Stimuleren ontmoeting</b> ✓ <i>Portiekgesprekken</i> ✓ <i>Stimuleren bewonersinitiatieven</i> ✓ <i>Aansluiten bij buurtinitiatieven netwerkpartners</i> ✓ <i>draggers' in hun kracht zetten voor hun buurt</i>
<b>Kosten mutatie-, reparatie- en planmatigonderhoud zo laag mogelijk</b> <i>Afsluiten afkoopcontracten reparatieonderhoud</i> <i>Optimaliseren samenwerking(-processen) aannemers</i> <i>Verkennen consequenties invoering serviceabonnement</i>	✓ <b>Stimuleren doorstroming</b> ✓ <i>Actualiseren huisvestingsverordening (regie gemeente)</i> ✓ <i>Vastleggen en verslaglegging proces voorrang en doorstroming</i>	<b>Energietransitie en klimaatadaptie samen met huurders</b> ✓ <i>Ondersteunen huurders bij gedragsverandering</i> ✓ <i>Klimaatadaptieve initiatieven als gelegenheid voor ontmoeting</i>	<b>Verbeteren samenwerking netwerkpartners</b> ✓ <i>Relevante netwerken in kaart brengen</i> ✓ <i>Proces- en wijkafspraken over begeleiding en handelen bij overlast</i> ✓ <i>Visitatie</i>
	<b>Herorientatie op ons bezit, implementatie portefeuillestrategie</b> ✓ <i>Verkoop BOG</i> ✓ <i>Analyse MOG</i> ✓ <i>Verkoop (tenzij...) parkeren/garages</i>	<b>Pilot circulair en refurbished muteren</b> ✓	<b>Verbeteren complexmonitor</b> ✓ <i>KwH-leefbaarheidsonderzoek</i>
	<b>Realiseren geclusterde woonvormen</b> ✓ <i>Excursie met gemeenten en huurdersorganisaties</i> ✓ <i>Beoordelen doelgroeplabels complexen</i> ✓ <i>Verkennen (mogelijkheden tot) ontmoetingsruimten complexen</i> ✓ <i>In gesprek met zorg- en welzijnsorganisaties</i>		<b>Inzet op schoon, heel en veilig plus aanpak overlast en woonfraude</b> ✓ <i>Verkennen mogelijkheden data gestuurde aanpak</i>

## Bijlage 2. Stand van zaken ten opzichte van de NPA

	Nationale Prestatieafspraken (tot en met 2030)	Aandeel KW	Begroting (2023 t/m 2030)	Lokale prestatieafspraken BUCH 2024 t/m 2027 (concept)
1	<b>Woningbouw</b>			
	Nieuwbouw sociale huur, 250.000 nieuwbouw huizen	1000	ca. 1500 t/m 2028 ✓	Ambitie 2030: 1380 woningen. Realisatie 2024-2027: 628 woning ✓
	Middenhuur, 50.000 niet-daeb woningen	200	ca. 150 NB+ omzetten ✓	Concrete projecten plus aanbod 220 woningen ✓
2	<b>Verduurzaming en kwaliteit</b>			
	Toekomstklaar isoleren, 675.000 woningen isoleren	2700	1500 ✗	1.210 woningen exclusief sloop en nieuwbouw ✓
	Vraagbundeling verbouwstromen		Corporaties worden aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling. Gericht op verduurzaming woningen. n.v.t.	Afspraken gemaakt voor ondertekenen convenant Green Deal (circulariteit) en convenant Toekomstbestendige woningbouw Pilots tot 2026. En verwezen naar afspraak ✓
	Vervangen CV door hybride warmtepomp		Kabinet bereidt een verplichting voor om vanaf 2026 hybride warmtepompen te plaatsen bij vervangen CV-ketel. ✓	✓
	Slechte kwaliteit woningen, uitfaseren onderhoudscategorie 5 en 6		n.v.t.	Geen afspraken. Geen woningen met label 5 of 6 in portefeuille n.v.t.
	Aardgasvrij, 450.000 woningen aardgasvrij	1800	O.b.v. vastgestelde transitievisie Warmte en uitvoeringsplannen. Betreft bestaande woningen ✗	Behoudens 46 woningen in Castricum geen aantallen opgenomen. Afspraak: Gemeente stelt uitvoeringsplannen op. ✗
	Uitfaseren EFG-labels, uiterlijk eind 2028 (m.u.v. sloop)		✓	Vormen basis voor aardgasvrij maken woningen Overgenomen ✓
Jaarlijks 200 mln extra investeren in woningverbetering	€ 800.000	Versnelde aanpak van vocht, schimmel, lode leidingen en asbest n.v.t.	Geen afspraken gemaakt. Uit een eerdere inventarisatie is gebleken dat voor KW hier geen opgave ligt n.v.t.	
3	<b>Betaalbaarheid</b>			
	Gratis isolatie		✓	Overgenomen ✓
	Huurverlaging huurders tot 120% sociaal minimum (2024)		✓	Geen afspraken. Is reeds uitgevoerd in 2023 n.v.t.
	Mogelijkheid inkomensafhankelijke huurverhoging		✓	Overgenomen ✓
	Intensiveren schuldhelpverlening		n.v.t.	Overgenomen. Samenwerking Zaffier ✓
	Op peil houden voorraad tot 550 euro (prijspeil 2020)	Het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad neemt tot en met 2025 niet af. Is nu 46%.	Voldoen ruimschoots aan dit uitgangspunt ✓	Niet overgenomen. Onduidelijk voor individuele corporatie. Op dit moment heeft 62% van onze voorraad (daeb plus niet-daeb en incl. intramuraal) een netto huur tot 575,03 euro (prijspeil 2023). ±
Voorrang middenhuur voor sociale huurders		n.v.t.	Niet overgenomen. Bestaand beleid n.v.t.	
Inzet doorstroom- en seniorenmakelaars		n.v.t.	Overgenomen als inzet doorstroming. Makelaar is mogelijkheid ✓	
4	<b>Leefbaarheid</b>			
	Jaarlijks 75 mln euro extra investeren	€ 300.000		Niet expliciet overgenomen ✗
	Kennisdeling en stimulering wijkgerichte aanpak		n.v.t.	Overgenomen ✓
	Regie wijk aanpak		n.v.t.	Afspraken over gebiedsgericht werken ✓
Intensiveren signalering en schuldhelp		n.v.t.	Overgenomen. Samenwerking Zaffier ✓	
5	<b>Ouderenhuisvesting</b>			
	Jaarlijks 40 mln euro voor levensloopbestendig maken woningen	€ 160.000		Geen afspraken gemaakt. Programma Kennemer Wonen loopt richting einde ±
	Bevorderen doorstroom senioren		n.v.t.	Overgenomen. In samenwerking met gemeente ✓
	40.000 geclusterde woonvormen	160	Onderdeel nieuwbouw ✓	Inzet op woonvormen genoemd. Geen aantallen ±
20.000 verpleegzorgplekken	80	Onderdeel nieuwbouw ✓	Niet overgenomen ✗	
6	<b>Aandachtsgroepen</b>			
	Opstellen huisvestingsverordening		n.v.t.	huisvestingsverordening geactualiseerd n.v.t.
	Fair-share verdeling		n.v.t.	Uitgangspunt is koersplan ✓

Bijlage 3. HRM dashboard



**WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN  
TE HEILOO**

Rapport inzake jaarstukken 2023

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2023	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	6
3	Kasstroomoverzicht 2023	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	21
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	23
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	24
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	50
11	Overige informatie	57
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	58

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming	68
---	---	----

### **BIJLAGEN**

2	Bijlage 1 Kostenverdeelstaat
3	Bijlage 2 Kengetallen



## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2023**

**Winst-en-verliesrekening over 2023**

**Kasstroomoverzicht 2023**

**Toelichting op de balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023**

**Overige informatie**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**

**WNT-verantwoording 2023 Woningstichting Kennemer Wonen**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

voor resultaatbestemming

	31 december 2023	31 december 2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.759.969	1.782.292
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	111.609	110.897
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	70.028	78.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.104	5.718
	<u>1.962.710</u>	<u>1.976.931</u>
<b>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.021	1.878
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvordering(en)	1.221	1.675
Overige vorderingen	68	70
	<u>1.289</u>	<u>1.745</u>
	<u>1.966.020</u>	<u>1.980.554</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.567	1.274
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	362	390
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.102	4.201
Overige vorderingen	0	2.337
Overlopende activa	714	983
	<u>4.178</u>	<u>7.910</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	8.542	7.850
	<u>1.980.307</u>	<u>1.997.588</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.137.901	1.196.055
Overige reserves		426.388	380.861
Onverdeeld resultaat		-55.527	-12.627
		<u>1.508.762</u>	<u>1.564.289</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		33.788	19.080
Overige voorzieningen		529	443
		<u>34.318</u>	<u>19.523</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(9)		
Schulden aan overheid		1.946	2.145
Schulden/leningen kredietinstellingen		342.235	326.496
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		62.702	68.669
Overige schulden		22	18
		<u>406.905</u>	<u>397.329</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		11.939	6.927
Schulden aan leveranciers		7.398	885
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		3.644	1.955
Overlopende passiva		7.343	6.680
		<u>30.323</u>	<u>16.447</u>
		<u><u>1.980.307</u></u>	<u><u>1.997.588</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	75.343	74.227
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.567	2.674
Lasten servicecontracten	(13)	-3.635	-2.770
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.435	-5.086
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-25.025	-23.152
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.339	-12.070
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>40.475</b>	<b>33.824</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	4.017	2.641
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-243	-269
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-2.496	-1.736
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.278</b>	<b>637</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-44.493	-36.632
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-31.993	5.594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	-1.838	2.477
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-78.323</b>	<b>-28.561</b>
Opbrengst overige activiteiten	(23)	66	60
Kosten overige activiteiten	(24)	-538	-780
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-471</b>	<b>-720</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(25)	<b>-3.000</b>	<b>-1.758</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(26)	<b>-977</b>	<b>-1.185</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-41.018</b>	<b>2.236</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(27)	1.225	70
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	0	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-9.580	-9.132
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-8.355</b>	<b>-9.060</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-49.373</b>	<b>-6.824</b>
Belastingen	(30)	-6.154	-5.803
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-55.527</b>	<b>-12.627</b>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	75.505		74.278	
Vergoedingen	3.221		2.359	
Overige bedrijfsontvangsten	5		12	
Ontvangen interest	0		3	
Saldo ingaande kasstromen		78.731		76.652
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.890		-6.241	
Onderhoudsuitgaven	-20.046		-19.052	
Overige bedrijfsuitgaven	-13.849		-12.495	
Betaalde interest	-9.910		-9.179	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-524		-217	
Verhuurderheffing	0		-7.914	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-159		-119	
Vennootschapsbelasting	-4.602		-6.763	
Saldo uitgaande kasstromen		-55.979		-61.979
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>22.752</b>		<b>14.673</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.216		1.749	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in verslag periode	2.773		3.253	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.989		5.001
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-27.917		-9.149	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.889		-10.739	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-307		-268	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.612		-3.581	
Investerings overig	-569		-204	
Verwerving van materiële vaste activa		-49.294		-23.941
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-43.304</b>		<b>-18.940</b>
transporteren		-20.553		-4.267

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2023		2022	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		-20.553		-4.267
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		46.000		20.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.646		-10.664	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	-110		-353	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-24.756		-11.017
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>21.244</b>		<b>8.983</b>
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen		<b>692</b>		<b>4.716</b>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	7.850		3.134	
Liquide middelen	8.542		7.850	
		692		4.716
		692		4.716

## 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 22 mei 2024.

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 40 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 22 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	70%	50%
02-006	Vereniging van Eigenaars gebouw "Bergense School" aan de Zakedijkje 38 te Bergen	Alkmaar	67%	67%
02-011	Vereniging van Eigenaars Piet Blankendaalweg 1 tot en met 19A te Bergen	Alkmaar	90%	90%
02-012	Vereniging van Eigenaars Dokter Blokweg 2 tot en met 8A en Meester van Hoornweg 2 tot en met 8A te Bergen	Alkmaar	75%	75%
02-013	Vereniging van Eigenaars Bloemenhof 1 tot en met 23 en Dusselderperweg 143 tot en met 157 (oneven nummers) te Limmen	Alkmaar	87%	83%
03-007	Vereniging van Eigenaars "Veneetse Kade Certosa" te Alkmaar, aan het Jaagpad	Alkmaar	73%	73%
04-013	Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Woningen en Winkels Daalmeer te Alkmaar	Alkmaar	57%	57%
05-001	Vereniging van Eigenaars gebouw gelegen aan de Eggestraat 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18 en 20 te Alkmaar	Alkmaar	50%	50%
05-002	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 10, 22 en 24 te Alkmaar	Alkmaar	67%	33%
05-003	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 28, 38 en 40 te Alkmaar	Alkmaar	100%	33%
05-004	Vereniging van Eigenaars gebouw gelegen aan de Eggestraat 30, 32, 34, 36, 42, 44, 46 en 48 te Alkmaar	Alkmaar	63%	63%
05-005	Eilandswal 43 tot en met 47, Oude Trambaan 6 tot en met 40 (even nummers) te Alkmaar.	Alkmaar	91%	91%
08-019	Vereniging van Eigenaars gebouw "De Havenmeester" aan de Voormeer te Alkmaar	Alkmaar	3%	3%
08-036	Vereniging van Eigenaars de Hofduin	Bergen	24%	24%
11-014	Vereniging van Eigenaars "De Kristal" te Uitgeest	Alkmaar	62%	61%
12-006	Vereniging van Eigenaars Lindehof	Alkmaar	51%	51%
12-007	Vereniging van Eigenaars "Laat 27", te Alkmaar	Alkmaar	41%	40%
12-009	Vereniging van Eigenaars "Laat 27 I, te Alkmaar"	Alkmaar	92%	90%
13-004	Vereniging van Eigenaars gebouw Mozart te Akersloot, gelegen aan de Mozartlaan 39 t/m 63 (oneven) te Akersloot	Alkmaar	69%	69%
14-004	Vereniging van Eigenaars gebouw de Narcis te Uitgeest, gelegen aan het Narcissenpad 2 tot en met 20 (even nummers) te Uitgeest	Alkmaar	79%	79%
15-003	Vereniging van Eigenaars "Offenbach Castricum"	Alkmaar	75%	50%
15-004	Vereniging van Eigenaars hoek Jan Oldenburglaan/het Plein	Alkmaar	60%	50%
15-011	Vereniging van Eigenaars de Oostweide	Heiloo	49%	50%
16-016	Vereniging van Eigenaars gebouw I en gebouw II plaatselijk bekend Vogelweg 28 tot en met 50 (even) en Plevierstraat 13 tot en met 35 (oneven) te Alkmaar	Alkmaar	79%	79%
16-017	Vereniging van Eigenaars Gijsbert Pieterszlaan 2 tot en met 40A te Bergen (Noord-Holland)	Alkmaar	93%	93%
16-018	Vereniging van Eigenaars Nicolaas Puntweg 2 tot en met 20A (even nummers) te Bergen (Noord-Holland)	Alkmaar	92%	90%
16-035	Vereniging van Eigenaars Absdale 2 tot en met 28 en Oudorperplein 28 tot en met 47 te Alkmaar	Alkmaar	40%	41%
16-037	Vereniging van Eigenaars Polderhof fase 2HS	Alkmaar	62%	50%
18-002	Vereniging van Eigenaars Het Rond/ De Vierhoek	Alkmaar	53%	62%
18-004	Vereniging van Eigenaars De Rups, Harpoenstraat 1 tot en met 19 (oneven nummers) te Alkmaar	Alkmaar	72%	73%
18-005	Vereniging van Eigenaars gebouw Rozeknop 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Uitgeest	Alkmaar	45%	45%
22-038	Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw "De Vecht", Vechtstraat 2 tot en met 176 (even nummers) te Oudorp, gemeente Alkmaar	Alkmaar	33%	33%
22-039	Vereniging van Eigenaars Vijverlaan 62 tot en met 92	Alkmaar	63%	63%
22-042	Vereniging van Eigenaars Villa Rotonda	Castricum	6%	6%
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 de Driestial	Heiloo	7%	7%
	Vereniging van Eigenaars Middelweg	Uitgeest	42%	50%
	Vereniging van Eigenaars Primo	Uitgeest	48%	56%

## 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

Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten toegerekend op basis van de personeelsformatie inclusief inhuur van personeel. Vorig jaar waren de kosten toegerekend op basis van de vaste formatie exclusief inhuur van personeel. De impact op het resultaat is nihil.

## 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 2023').

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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2023 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 2023 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 gereede 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 marktuitlegangspunten 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 2023 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW: 131,5% (ultimo 2022: 133,7%).

### ***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, 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 wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief.

De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De gehanteerde netto rente is 2,16% (2022: 2,14%).

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

## **Langlopende schulden**

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

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



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

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

### **Kortlopende schulden**

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

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

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

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

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

### **Derivaten en hedge accounting**

#### ***Derivaten en hedge accounting***

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

Voor deze derivaten past de stichting 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 verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes 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 2023'.

## 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 geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

**ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	686.960	677.486	60.440	60.867
Herwaardering	1.106.131	1.116.411	56.881	56.867
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.800	-11.307	-6.424	-5.656
Stand per 1 januari	<u>1.782.292</u>	<u>1.782.589</u>	<u>110.898</u>	<u>112.078</u>
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	7.969	0	0	0
Investerings	4.027	4.048	180	238
Desinvesterings	-1.795	-9.746	0	-1.612
Waardeveranderingen	-29.610	5.360	1.408	494
Waardeverminderingen en terugnamen hiervan	-4.507	508	258	-768
Herclassificaties	1.593	-467	-1.135	467
Totaal mutaties	<u>-22.323</u>	<u>-297</u>	<u>711</u>	<u>-1.180</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	720.221	686.960	60.366	60.440
Herwaarderingen	1.055.055	1.106.132	57.408	56.881
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-15.307	-10.800	-6.165	-6.424
	<u>1.759.969</u>	<u>1.782.292</u>	<u>111.609</u>	<u>110.897</u>

In 2023 zijn vijf eenheden overgezet van Niet-Daeb naar Daeb vastgoed. Deze zijn terug te zien onder de herclassificaties in de verloopstaat.

De totale roerende en onroerende goederen zijn per ultimo 2023 verzekerd tegen het risico van brand en stormschade voor een bedrag van € 1.124 miljoen (2022: € 1.079 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 waarderingsmodel voor de marktwaarde is als volgt:

	2023	2022	Waarderings- variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Woningen	1.798.633	1.819.082	basis/full
BOG/MOG/ZOG	65.910	67.056	full
Parkeergelegenheden	7.036	7.051	basis
Totaal	<u>1.871.578</u>	<u>1.893.189</u>	

Woningstichting Kennemer Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In de corop regio's Alkmaar en omgeving en IJmond bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 respectievelijk 4,1 % te laag en 1,2% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 47 miljoen positief voor de corop regio Alkmaar en 8 miljoen negatief voor de IJmond. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

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

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

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

### Macro economische parameters

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2022	2023	2024	2025 e.v.			
Alkmaar en omgeving	-4,45%	8,20%	2,00%	2,00%			
IJmond	-7,34%	5,80%	2,00%	2,00%			

### Parameters Woningen

Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per woning	€	922
Beheerkosten (incl. zakelijke lasten) gemiddeld per woning	€	998
Gemiddelde mutatiekans		6,4%
Gemiddelde disconteringsvoet		7,10%
Juridische splitsingskosten	€	604
Verkoopkosten		1,00% van leegwaarde
Overdrachtkosten		11,4%



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

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)		
BOG	€	6,88
MOG	€	8,36
ZOG	€	11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)		
BOG	€	11,53
MOG	€	13,97
ZOG	€	13,97
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		6,04%
Overdrachtskosten		11,4%

### Parkeren

Splitsingskosten	€	604
Verkoopkosten	€	604
Instandhoudingsonderhoud		
-Garage	€	214
- Parkeerplaats	€	63
Beheerkosten		
-Garage	€	43
- Parkeerplaats	€	32
Belastingen en verzekeringen (% WOZ)		0,23%
Overdrachtskosten		11,4%
Gemiddelde disconteringsvoet		7,41%

### *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 taxateurs op basis van referentietransacties (marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is 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.

### *Leegwaarde(stijging)*

De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. Vanwege het type vastgoed is er voor de woonwagendplaatsen, complex 3995190, geen leegwaarde bepaald.

### *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. Voor het merendeel van de complexen zijn de voorgeschreven eindwaardeberekeningen uit de basisversie gehanteerd. De toegepaste disconteringsvoeten zijn 6,15% en 7,25%.

De disconteringsvoet BOG / MOG / intramurale zorg is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De bandbreedte van de disconteringsvoet ligt tussen de 4,2% en 8,35%.

### *Mutatie- en verkoopkans*

De mutatiegraad in het doorexploteer 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). Met betrekking tot de mutatiegraad in het uitpond scenario is niet afgeweken van de basis versie.

### *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 uitponden (mutatie van 'sociale huurwoning' naar 'vrije sector koopwoning').

### *WOZ-informatie*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 3.017 miljoen (2022: € 2.562 miljoen).

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

De marktwaarde eind 2022 bedroeg € 1.893 miljoen en eind 2023 € 1.872 miljoen. De afname bedraagt € 21 miljoen. In bovenstaande grafiek is de mutatie nader gespecificeerd naar de verschillende effecten die invloed hebben op het verloop. De stappen kunnen als volgt worden toegelicht:

### *Vorraadmutaties*

Het effect van voorraadmutaties is € 6 miljoen positief. Dit is het saldo van de aankopen ( 1 voormalig koopgarant woningen ) en verkopen (8 vhe). In 2023 zijn 40 nieuwbouw wooneenheden en 1 MOG opgeleverd en financieel afgewikkeld.

### *Mutatie WOZ-waarde*

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 233.000 in 2022 naar € 274.000 in 2023 (+18%). Deze hogere WOZ-waarde komt voor een bedrag van € 143 miljoen tot uitdrukking in de marktwaarde per ultimo 2023.

### *Methodische wijzigingen handboek*

De grootste wijziging is de aanpassing overdrachtskosten voor beleggingsobjecten (zowel woon als niet-woon) werd met ingang van 1 januari 2023 verhoogd van 9% naar 11,4%. Het effect is € 45 miljoen negatief.

### *Validatie*

Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Uit deze validatie is een neerwaartse bijstelling van marktwaarde nodig gebleken. De impact van deze bijstelling op de marktwaarde van Kennemer Wonen is een afname van € 91 miljoen. Dit betreft vooral aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren van 5,7% naar 6,1% en uitponden van 6,5% naar 6,8%.

### *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 6,1% (na validatie) naar 6,4% en uitponden van 6,8% (na validatie) naar 7,1%. Het effect hiervan op de marktwaarde per ultimo 2023 is een afname van € 44 miljoen.

### *Leegwaarde stijging*

De historische (2022 en 2023) leegwaarde stijging is 3,5 % lager dan vorig jaar en heeft een negatief effect van € 67 miljoen en de toekomstige leegwaarde stijging is gestegen van 1,7% naar 2% per jaar met een positief effect van € 40 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 toename van € 13 miljoen.

### Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,87%-punt (corop regio Alkmaar en omgeving) en 0,34%-punt (corop regio IJmond). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een hogere disconteringsvoet voor de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 71 miljoen.

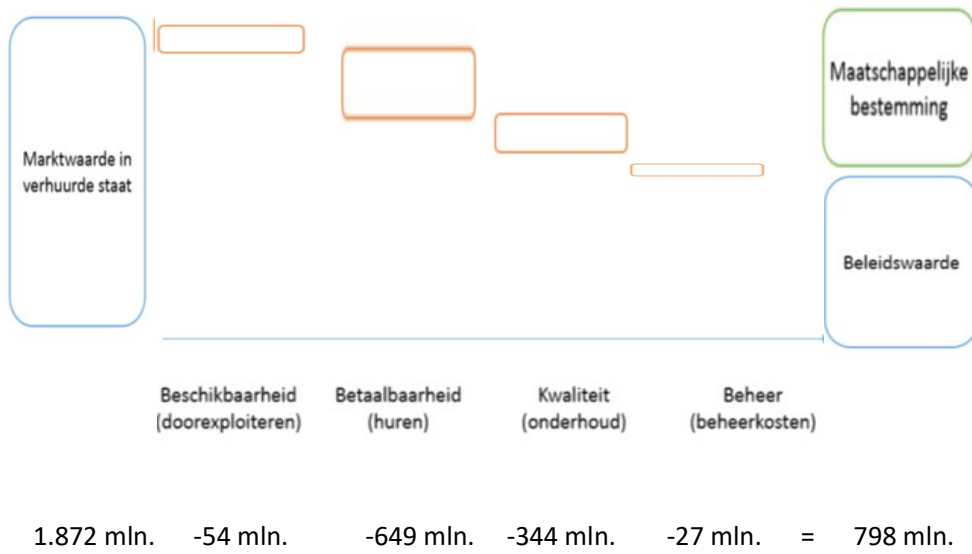
Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,35% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,23% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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 (doorexploreren)
- 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 2023 € 798 miljoen en lager ten opzichte van de beleidswaarde van 31 december 2022 van € 918 miljoen. De mutatie 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 2023 (€ 1.872 mln.).

### Stap 1. Beschikbaarheid (doorexploiteren) -54 mln.

In deze stap wordt het doorexploiteerscenario afgedwongen voor het woningenbezit (€ -329 mln.). Door het vervallen van de overdrachtskosten uit de marktwaarde neemt de beleidswaarde toe met € 275 mln.

### Stap 2. Betaalbaarheid (huren) -649 mln.

In deze stap wordt de markthuur (gemiddeld € 1.027) vervangen door de beleidshuur (gemiddeld € 674). 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 reguliere huurverhoging uit de marktwaarde wordt vervangen door het (loon)inflatievolgende huurbeleid van Kennemer Wonen.

### Stap 3. Kwaliteit (onderhoud) -344 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) -26 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 € 952 (2022 € 913) per vhe en voor de onderhoudsnorm op € 2.916 (2022 € 2.685) 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 2024. De horizon bedraagt 30 jaar. De toerekening van de organisatie kosten aan beheer en onderhoud zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat.

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

### Verloop Beleidswaarde

In de volgende tabel is het verloop van de beleidswaarde 2022 naar 2023 opgenomen.

Verloopstaat Beleidswaarde - 2023	(in € mln.)
<b>Waarde 2022</b>	€ 918
Voorraadmutaties	€ 3
Vastgoedgegevens	€ -1
Methodische wijzigingen	€ -6
Validatie	€ -66
Marktontwikkelingen	€ -69
Parameters beleidswaarde	€ 19
<b>Waarde 2023</b>	€ 798

### Voorraadmutaties woningen

In 2023 zijn 1 voormalig koopgarant woningen aangekocht en 8 woningen verkocht. In 2023 zijn 40 nieuwbouw wooneenheden en 1 MOG opgeleverd.

### Methodische wijzigingen

De aanpassing van de grondslag van de indexatie van de markthuurontwikkeling van Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) en de aanpassing overdrachtsbelasting leidt tot een waardedaling van € 6 miljoen.

### Validatie

Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Uit deze validatie is een bijstelling van de disconteringsvoet van vorig jaar nodig gebleken. Deze bijstelling van de disconteringsvoet voor doorexpluiten van 5,7% naar 6,1 % heeft een negatief waarde effect van € 66 miljoen.

### Marktontwikkelingen

De aanpassingen van de macro economische parameters leidt tot een negatief waarde effect van € 32 miljoen. De stijging van de disconteringsvoet voor doorexpluiten van 6,1% (na validatie) naar 6,4% heeft een negatief waarde effect van € 37 miljoen.

### Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

De beleidswaarde stijgt met € 100 miljoen door de stijging van de gemiddelde beleidshuur (4%) en de verhoogde huurstijging. De verhogingen van de onderhoudsnorm (-69 mln.) en de beheernorm (-12 mln.) hebben een negatief effect van € 81 miljoen.

### Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2023</b>
Disconteringsvoet	6,35%
Streefhuur per maand	€ 674
Lasten onderhoud en beheer	€ 3.869

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde (x1.000)</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 70.662
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 84.623
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 41.042
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 42.937
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 30.060
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 30.060

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 2024 als input. Voor de beheernorm is de begroting 2024 als input gebruikt. De systematiek van toerekening in de jaarrekening en de meerjarenbegroting is identiek en toegelicht bij de kostenverdeelstaat.



**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	44.981	44.521	15.958	5.565
Herwaardering	33.043	25.580	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-10.241	-4.174
Boekwaarde per 1 januari	<u>78.024</u>	<u>70.101</u>	<u>5.718</u>	<u>1.391</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	0	0	-7.969	0
Investerings resp. uitgaven na eerste waardering	1.757	2.704	34.573	9.664
Desinvesteringen	-1.782	-2.244	0	0
Overboeking van mva i/e	0	0	0	370
Herwaarderingen	-6.555	8.623	0	0
Waarderingsverschillen	-1.415	-1.160	0	0
Overboeking van/naar voorziening	0	0	-11.217	-5.707
Totaal mutaties	<u>-7.997</u>	<u>7.924</u>	<u>15.386</u>	<u>4.327</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	44.956	44.981	39.308	15.958
Herwaarderingen	25.437	33.043	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-365	0	-18.204	-10.241
	<u>70.028</u>	<u>78.024</u>	<u>21.104</u>	<u>5.718</u>

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Gedurende 2023 zijn 8 woningen (2022: 10 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023: 270 (2022: 275).

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

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b>		
Aanschaffingswaarde	4.357	4.096
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.479	-1.868
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.878</u>	<u>2.228</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	708	264
Desinvesteringen	0	-3
Afschrijving desinvesteringen	0	3
Afschrijvingen	-564	-614
	<u>143</u>	<u>-350</u>
Aanschaffingswaarde	5.065	4.357
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.043	-2.479
Boekwaarde per 31 december	<u>2.021</u>	<u>1.878</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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvordering(en)	1.221	1.675

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 2,1%. 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 € 337,0 miljoen (2022: € 372,0 miljoen). De oorzaak van deze daling is de daling van de commerciële marktwaarde, terwijl de fiscale waarde nagenoeg niet wijzigt. Bij een nominale waardering van de latenties zou dit leiden tot een latente belastingvoorziening van € 87 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 € 0,6 miljoen (nominaal € 0,7 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 € 65,7 miljoen (2022: € 19,1 miljoen). De nominale waarde van deze latente belastingvordering is € 16,9 miljoen. 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 € 2,1 miljoen (2022: € 4,1 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 € 2,0 miljoen (2022: € 2,1 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.

## 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 (2022: € 1,9 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 € 0,5 miljoen (2022: € 0,4 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,1 miljoen. Voor de berekening van de contante waarde wordt voor de voorziening persoonlijk opleidingsbudget (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.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Stand per 1 januari	1.675	2.421
Mutatie kortlopend deel	88	858
Mutatie via resultaat	-542	-1.604
Stand per 31 december	<u>1.221</u>	<u>1.675</u>

De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt circa - € 103 miljoen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen subsidies	<u>68</u>	<u>70</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>1.567</u>	<u>1.274</u>
------------------------	--------------	--------------

De voor verkoop bestemde voorraad bestaat uit zes woningen (2022: 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 287. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar verkocht zal worden is 15. De daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde is 5,3 miljoen, de daarbij behorende verwachte boekwaarde is 3,2 miljoen.

## 5. Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	488	555
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-127	-165
	<u>362</u>	<u>390</u>

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000

### *Voorziening dubieuze huurdebiteuren*

Stand per 1 januari	165	176
Dotatie	95	17
Onttrekking	-134	-28
Stand per 31 december	<u>127</u>	<u>165</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000

### **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Acute vennootschapsbelasting boekjaar	<u>3.102</u>	<u>4.201</u>
---------------------------------------	--------------	--------------

### *Acute vennootschapsbelasting boekjaar*

Acute vennootschapsbelasting	2.976	3.987
Latente belastingvorderingen kortlopend	126	214
	<u>3.102</u>	<u>4.201</u>

### **Overige vorderingen**

Overige vorderingen	<u>0</u>	<u>2.337</u>
---------------------	----------	--------------

Per ultimo 2022 was onder de overige vorderingen een creditnota opgenomen van een leverancier.

### **Overlopende activa**

Overlopende activa	<u>714</u>	<u>983</u>
--------------------	------------	------------

## 6. Liquide middelen

Bank	8.541	7.849
	<u>8.542</u>	<u>7.850</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve	1.137.901	1.196.055
	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	1.196.055	1.199.952
Realisatie herwaardering	-7.397	-536
Mutatie door waardeveranderingen	-50.757	-3.361
Stand per 31 december	1.137.901	1.196.055

#### Verloopstaat herwaarderingsreserve

Verloopstaat herwaarderingsreserve

	<u>daeb</u>	<u>niet-daeb</u>	<u>VOV</u>	<u>totaal</u>
Stand per 1 januari	1.106.131	56.881	33.043	1.196.055
Mutatie door waardeveranderingen	-45.611	1.408	-6.555	-50.757
Realisatie herwaardering	-5.465	-881	-1.050	-7.397
Stand per 31 december	1.055.055	57.408	25.438	1.137.901

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	380.861	117.384
Resultaatbestemming	-12.627	259.580
Mutatie herwaarderingsreserve	58.154	3.897
Stand per 31 december	426.388	380.861

## 8. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	19.080	4.585
Dotatie	44.554	27.234
Onttrekking	-29.785	-12.308
Vrijval	-61	-430
Stand per 31 december	<u>33.788</u>	<u>19.080</u>

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

#### *Overige voorzieningen*

Stand per 1 januari	443	456
Dotatie	140	89
Onttrekking	-31	-17
Vrijval	-23	-85
Stand per 31 december	<u>529</u>	<u>443</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 2023. Het langlopend deel van de overige voorzieningen (groter dan 1 jaar) bedraagt € 0,3 miljoen.

## 9. Langlopende schulden

#### *Marktwaarde*

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 373 miljoen (2022: € 338 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.

#### *Aflossingsverplichting*

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

## Schulden aan overheid

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	2.145	2.340
Mutatie kortlopende leningen	-5	198
Aflossing	-194	-393
Langlopend deel per 31 december	1.946	2.145

## Schulden/leningen kredietinstellingen

### Leningen o/g

Stand per 1 januari	326.496	322.345
Opgenomen gelden	46.000	20.000
Mutatie kortlopende leningen	-5.007	-5.081
Mutatie leningen variabele hoofdsom	2.000	1.000
Mutatie agio vestialening	-117	-117
Aflossing	-27.137	-11.651
Langlopend deel per 31 december	342.235	326.496

Gesplitst naar rentepercentage		Gesplitst naar renteherzieningsperiode		Gesplitst naar restant looptijd	
0%-1%	127.979	binnen 3 mnd	0	tot 1 jr	0
1%-2%	58.000	6 mnd tot 1 jr	0	1 tot 5 jaar	225
2%-3%	40.000	1 tot 5 jr	11.943	5 tot 10 jaar	35.014
3%-4%	40.092	5 tot 10 jr	3.726	10 tot 15 jaar	59.587
4%-5%	72.939	meer dan 10 jr	328.510	15 tot 20 jaar	34.500
5%-6%	5.171			meer dan 20 jr	214.854
6% en hoger	0				
<b>totaal</b>	<b>344.180</b>	<b>totaal</b>	<b>344.180</b>	<b>totaal</b>	<b>344.180</b>

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 3 basispunten.

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 370 miljoen. In 2022 was dit € 355 miljoen. De omvang van het schuldrestant dat door WSW geborgd is, bedraagt per 31 december 2023 € 354 miljoen.



## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder  
voorwaarden*

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	41.800	42.754
Vermeerderingen / verminderingen	26.869	20.118
Stand per 1 januari	<u>68.669</u>	<u>62.872</u>
Overdracht tijdens boekjaar	1.757	2.704
Terugkoop	-2.760	-3.658
Opwaarderingen	-4.963	6.751
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	40.796	41.800
Vermeerderingen / verminderingen	21.906	26.869
Langlopend deel per 31 december	<u>62.702</u>	<u>68.669</u>
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000

## Overige schulden

Waarborgsommen	<u>22</u>	<u>18</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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	11.939	6.927
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	7.398	885
<b>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	3.309	1.881
Loonheffing	250	0
Pensioenen	85	75
	3.644	1.955
<b>Overlopende passiva</b>		
Vakantiedagen	421	344
Niet vervallen rente langlopende schulden	4.299	4.048
Vooruitontvangen huren	1.036	969
Nog te verrekenen servicekosten	163	497
Overige overlopende passiva	1.423	821
	7.343	6.680

## 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 2023 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 2023 € 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 gecreëerd. Daarmee wordt voldaan aan de eis in het treasury statuut dat rente instrumenten niet speculatief gebruikt zullen worden.

Ontwikkelingen in de markt kunnen er in resulteren dat de rente swaps een positieve marktwaarde krijgen. In een dergelijk scenario heeft Kennemer Wonen een tegenpartijrisico bij de ING. Op dit moment wordt de ING bank NV door de rating bureaus als een partij met een relatief hoge kredietwaardigheid beschouwd. Kennemer Wonen schat het risico van een eventueel tegenpartijrisico daarom als beperkt. In de derivatencontracten van Kennemer Wonen is geen sprake van een bijstortingsclausule. In een dergelijke clausule kan de bank eisen dat bij een negatieve marktwaarde op de derivatenportefeuille voor het verschil tussen de verwachte en werkelijke rente aan de bank extra zekerheden verschaft moeten worden.

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

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

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

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

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

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

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

#### *Kredietrisico*

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

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

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

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

#### *Liquiditeitsrisico*

Bankschuld: nihil

Kredietlimiet: € 5 miljoen

Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g: € 15 miljoen

Verschil borgingsplafond en geborgde leningen: € 15 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 € 75,2 miljoen (2022: € 76 miljoen). Van dit bedrag is per 31 december 2023 € 11,5 miljoen (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 treasurywet 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 treasurywet.

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 2023 is geen niet-daeb financiering aangetrokken. In de investeringsprogramma's van Kennemer Wonen zijn voor de komende jaren wel niet-daeb projecten opgenomen. Deze projecten zullen deels gefinancierd worden met niet-daeb leningen. Het is voorstelbaar dat naast de geplande nieuwbouw ook 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" eerder 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 2023 betreft het hier een jaarlijks bedrag van € 559k. De in 2023 gefactureerde heffing over 2022 bedroeg 0,1383%, zijnde € 463k.

#### *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

#### *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.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### *Investeringsverplichtingen*

Per 31 december 2023 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 12,1 miljoen (2022: € 22,3 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Kennemer Wonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,3 miljoen (2022: € 0,6 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Ultimo boekjaar is geen verplichting aangegaan voor overige activiteiten, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. (2022: 0,1 miljoen).

### *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 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	69.619	68.572
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.498	1.435
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.776	3.711
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	847	873
	<u>75.740</u>	<u>74.592</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-291	-313
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-10	-35
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-95	-17
	<u>75.343</u>	<u>74.227</u>
Gemeente Alkmaar	17.213	16.908
Gemeente Bergen	19.268	19.251
Gemeente Castricum	17.604	17.053
Gemeente Heiloo	12.574	12.531
Gemeente Uitgeest	8.779	8.501
Dotatie voorziening (niet gesplitst per gemeente)	-95	-17
	<u>75.343</u>	<u>74.227</u>
<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.583	2.681
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-16	-7
	<u>3.567</u>	<u>2.674</u>
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>3.635</u>	<u>2.770</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.



	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Leefbaarheid exploitatiegebonden	411	337
Verhuurdersbijdrage	39	25
Toegerekende organisatiekosten	4.985	4.724
	<u>5.435</u>	<u>5.086</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	5.510	4.787
Sociale lasten	895	723
Pensioenlasten	685	617
Overige personeelskosten inclusief inhuur	1.698	1.985
	<u>8.788</u>	<u>8.112</u>

#### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 89 werknemers in dienst (2022: 80). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

	2023	2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/staf	7,58	4,31
Bedrijfsvoering	19,86	20,36
Klant & Markt	37,15	34,61
Vastgoed	24,76	21,06
	<u>89,35</u>	<u>80,34</u>

Gedurende het jaar 2023 heeft de corporatie gemiddeld 10 FTE aan personeel ingehuurd (2022: 13 FTE). Over 2023 heeft de corporatie voor 1.361k aan inhuur derden uitgegeven (2022: 1.743k).

#### Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2022: idem). Deze is terug te vinden in bijlage 1.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieonderhoud	3.927	3.231
Mutatieonderhoud	2.831	2.663
Planmatig onderhoud	13.922	13.107
VVE Beheer	777	702
Toegerekende organisatiekosten	3.569	3.448
	<u>25.025</u>	<u>23.152</u>

De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2023 gestegen ten opzichte van 2022. De post reparatieonderhoud wijkt procentueel het meest af ten opzichte van vorig jaar. De hogere kosten voor het reparatieonderhoud worden vooral veroorzaakt door grote schades in verband met stormen en het toegenomen aantal reparatieverzoeken.

De kosten van de overige onderhoudsposten zijn gezamenlijk ca 6% hoger dan in 2022. 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	217	185
Belastingen exploitatie	3.786	3.662
Verzekeringen	336	308
Verhuurderheffing	0	7.914
	<u>4.339</u>	<u>12.070</u>

De verhuurderheffing is in 2023 afgeschaft.

**Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa**

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>564</u>	<u>614</u>
	<u>564</u>	<u>614</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	3.272	1.781
Verkoopopbrengst VOV doorverkocht in vrije verkoop	745	860
	<u>4.017</u>	<u>2.641</u>

In 2023 zijn er 8 woningen verkocht (2022: 3) en 0 bedrijfsruimten (2022: 3) en 0 garages(2022: 0). Daarnaast zijn in 2023 0 woningen VOV omgezet naar volledig eigendom van de koper (2022: 1) en zijn 2 woningen VOV doorverkocht in Vrije Verkoop (2022: 1).

**18. Toegerekende organisatiekosten**

Toegerekende organisatiekosten DAEB en niet DAEB vastgoed	103	63
Toegerekende organisatiekosten VOV	51	116
Verkoopkosten vrije verkoop	88	89
	<u>243</u>	<u>269</u>

**19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde verkoop DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.795	1.140
Boekwaarde VOV	701	596
	<u>2.496</u>	<u>1.736</u>

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling	-16.587	-10.348
Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-27.853	-16.434
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	-52	-21
Overige waardeveranderingen sloop niet DAEB	0	-1.004
Overige waardeveranderingen sloop DAEB	0	-8.824
	<u>-44.493</u>	<u>-36.632</u>

**21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.125	-274
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-34.117	5.868
	<u>-31.993</u>	<u>5.594</u>

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

De waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie bestaat in 2023 uit € 458 als waardeverandering herclassificatie Niet Daeb en € 1.667 als waardeverandering Niet Daeb vastgoed in exploitatie.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
Mutatie waardering MVA verkocht onder voorwaarden	-6.801	9.228
Mutatie waardering terugkoop-verplichting verkoop onder voorwaarden	4.963	-6.751
	<u>-1.838</u>	<u>2.477</u>
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>23. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	<u>66</u>	<u>60</u>
De opbrengsten overige activiteiten bevatten onder andere de verhuur van zendmast locaties, opbrengsten voor sleutels en de EPV vergoeding.		
<b>24. Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten overige activiteiten	<u>538</u>	<u>780</u>
De kosten overige activiteiten bevatten kosten voor monitoring van PV panelen, EPV, contractonderhoud WKO en kosten voor Verkoop onder voorwaarden.		
<b>25. Overige organisatiekosten</b>		
Overige organisatiekosten	2.476	1.541
Obligo heffing	463	157
Heffing autoriteit woningcorporaties	61	61
	<u>3.000</u>	<u>1.758</u>
<b>26. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid	154	126
Toegerekende organisatiekosten	823	1.059
	<u>977</u>	<u>1.185</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		
<b>27. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	<u>1.225</u>	<u>70</u>
De rentevoet bij de renteopbrengsten activa in ontwikkeling bedraagt 3,75% (2022: 0,75%).		
<b>28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	<u>0</u>	<u>2</u>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>29. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	9.414	8.995
Rentelasten rekening-courant	32	40
Overige rentelasten	134	97
	<u>9.580</u>	<u>9.132</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 2023 de aanslagen over 2021 en 2022 nog niet definitief zijn opgelegd.

De belangrijkste veronderstelling is dat deze aanslagen worden opgelegd conform de (concept) aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over de periode 2021 en 2022 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties veranderen.

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

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

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-5.612	-4.750
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	0	551
Mutatie latente belastingen	-542	-1.604
	<u>-6.154</u>	<u>-5.803</u>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Voor 2023 is het tarief in de eerste schijf ten opzichte van 2022 met 4,0%-punt gestegen naar 19,0%. Het tarief in de tweede schijf blijft in 2023 25,8%. Voor 2024 wordt het tarief in de eerste en tweede schijf niet gewijzigd.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is 12,5% negatief. 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:

	<u>%</u>
Belastingtarief	25,8%
1. Effect VPB voorgaande jaren	0,3%
2. Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-40,9%
3. Effect fiscale verwerking verkopen (incl. HIR)	0,7%
4. Effect fiscaal hogere onderhoudslasten	4,1%
5. Effect niet aftrekbare rente	-2,0%
6. Effect oprenting en waardering belasting latenties	-0,8%
7. Overige mutaties	0,4%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>-12,5%</b>

## 11 OVERIGE INFORMATIE

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de RVC-vergadering gehouden op 25 mei 2023. De RVC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € x 1.000 55.527 over 2023 in het boekjaar 2024 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.

	2023	2022
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Accountantshonoraria</b>		
Controle van de jaarrekening	169	159
Andere controlewerkzaamheden	18	18
	<u>187</u>	<u>177</u>

De accountantshonoraria zijn gepresenteerd op factuurbasis en zijn inclusief btw.

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

ACTIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>A. VASTE ACTIVA</b>								
<b>I Immateriële vaste activa</b>								
Bouwclaims	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.759.969	-	-	-	1.782.292	-	-	-
niet-DAEB vastgoed in eigen exploitatie	-	111.609	-	110.897	-	110.897	-	110.897
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.966	23.062	-	26.277	51.747	26.277	-	26.277
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.119	985	-	985	4.733	985	-	985
	1.827.054	135.656	-	135.656	1.838.772	138.159	-	138.159
<b>III Materiele Vaste Activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.021	-	-	-	1.878	-	-	-
<b>IV Financiële vaste activa</b>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	108.785	-	-	-	105.269	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.209	10.113	-	8.000	17.900	8.000	-	8.000
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	1.180	41	-	65	1.610	65	-	65
Lening u/g	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	36	32	-	33	37	33	-	33
	127.210	10.186	-	10.186	124.816	8.098	-	8.098
<b>Som der vaste activa</b>	1.956.285	145.843	-	145.843	1.965.466	146.257	-	146.257
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>I Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	261	1.306	-	573	701	573	-	573
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	261	1.306	-	573	701	573	-	573
<b>II Onderhanden projecten</b>								
<b>III Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	340	22	-	23	366	23	-	23
Overheid	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.916	186	-	250	3.951	250	-	250
Overige vorderingen	0	0	-	140	2.197	140	-	140
Overlopende activa	675	39	-	50	933	50	-	50
<b>Totaal van vorderingen</b>	3.931	247	-	247	7.447	464	-	464
<b>IV Effecten</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V Liquide middelen</b>	7.039	1.502	-	980	6.870	980	-	980
<b>Totaal van vlottende activa</b>	11.231	3.056	-	3.056	15.018	2.016	-	2.016
<b>Totaal van activa</b>	1.967.516	148.899	-	148.899	1.980.484	148.274	-	148.274



## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

PASSIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022
	€ x 1.000	€ x 1.000			€ x 1.000	€ x 1.000		
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>								
Herwaarderingsreserves	1.137.900	63.903			1.196.055	66.365		
Wettelijke en statutaire reserves								
Overige reserves	426.389	41.366			380.861	37.969		
Resultaat van het boekjaar	-55.527	3.516			-12.627	935		
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.508.762</b>	<b>108.785</b>			<b>1.564.289</b>	<b>105.269</b>		
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>	0	0			0	0		
<b>E. VOORZIENINGEN</b>								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	33.788	0			19.080	0		
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0			0	0		
Overige voorzieningen	497	32			416	27		
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>34.286</b>	<b>32</b>			<b>19.497</b>	<b>27</b>		
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan overheid	1.946	0			2.145	0		
Schulden aan banken	342.235	0			326.496	0		
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.113	17.209			8.000	17.900		
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	40.610	22.092			43.893	24.777		
Interne lening	0	0			0	0		
Overige schulden	15	7			11	7		
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>394.918</b>	<b>39.309</b>			<b>380.544</b>	<b>42.684</b>		
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan overheid	0	0			0	0		
Schulden aan kredietinstellingen	11.939	0			6.927	0		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.954	444			832	53		
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0			0	0		
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0			0	0		
Belastingen en premies sociale verzekering	3.425	219			1.839	117		
Overige schulden	0	0			0	0		
Overlopende passiva	7.233	110			6.556	123		
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>29.550</b>	<b>773</b>			<b>16.154</b>	<b>294</b>		
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>1.967.516</b>	<b>148.898</b>			<b>1.980.484</b>	<b>148.274</b>		

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>WINST EN VERLIESREKENING OVER 2023</b>				
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	70.736	4.607	69.679	4.549
Opbrengsten servicecontracten	3.243	324	2.552	123
Lasten servicecontracten	-3.422	-214	-2.604	-166
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.184	-251	-4.836	-250
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.641	-1.385	-21.884	-1.267
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.072	-268	-11.576	-494
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>37.661</b>	<b>2.814</b>	<b>31.330</b>	<b>2.494</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.017	-	1.561	1.080
Toegerekende organisatiekosten	-162	-81	-209	-60
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.496	-	-856	-880
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.359</b>	<b>-81</b>	<b>497</b>	<b>140</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-44.441	-52	-35.607	-1.025
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.117	2.125	5.868	-274
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.459	-379	2.021	456
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-80.017</b>	<b>1.694</b>	<b>-27.718</b>	<b>-843</b>
Opbrengst overige activiteiten	66	-	60	-
Kosten overige activiteiten	-466	-72	-618	-163
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-399</b>	<b>-72</b>	<b>-557</b>	<b>-163</b>
Overige organisatiekosten	-2.874	-126	-1.706	-52
Kosten omtrent Leefbaarheid	-908	-69	-1.105	-80
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	1.225	0	70	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.578	-2	-9.130	-2
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.353</b>	<b>-2</b>	<b>-9.058</b>	<b>-2</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-53.531</b>	<b>4.158</b>	<b>-8.317</b>	<b>1.493</b>
Belastingen	-5.512	-643	-5.245	-558
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	3.516	-	935	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-55.527</b>	<b>3.516</b>	<b>-12.627</b>	<b>935</b>

	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
<b>KASSTROOMOVERZICHT 2023</b>				
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	70.864	4.640	69.754	4.524
Vergoedingen	2.965	256	2.169	191
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5	0	11	0
Ontvangen interest	417	0	432	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>74.252</b>	<b>4.896</b>	<b>72.366</b>	<b>4.715</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	6.614	276	5.991	250
Onderhoudsuitgaven	19.375	671	18.339	713
Overige bedrijfsuitgaven	13.333	517	11.694	801
Betaalde interest	9.910	417	9.179	429
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	509	15	214	3
Verhuurderheffing	67	-67	7.665	250
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	160	-2	114	5
Vennootschapsbelasting	4.417	184	6.492	271
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>54.385</b>	<b>2.011</b>	<b>59.687</b>	<b>2.721</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>19.866</b>	<b>2.886</b>	<b>12.679</b>	<b>1.993</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.216	1.135	2.611	589
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	736	2.037	384	2.868
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>3.953</i>	<i>3.172</i>	<i>2.996</i>	<i>3.457</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	27.917	0	9.149	0
Verbeteruitgaven	17.179	709	10.316	423
Aankoop	1.443	0	268	1.452
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	2.612	882	2.698
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investerings overig	547	23	204	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>47.085</i>	<i>3.344</i>	<i>20.819</i>	<i>4.573</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-43.133</b>	<b>-172</b>	<b>-17.824</b>	<b>-1.116</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	1.500	0	3.500	0
Ontvangsten overig	691	0	218	0
Uitgaven verbindingen	0	1.500	0	3.500
Uitgaven overig	0	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.191</b>	<b>-1.500</b>	<b>3.718</b>	<b>-3.500</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-40.942</b>	<b>-1.672</b>	<b>-14.106</b>	<b>-4.616</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	46.000	0	20.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	24.646	0	10.664	0
Aflossing ongeborgde leningen	110	691	353	218
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.244</b>	<b>-691</b>	<b>8.983</b>	<b>-218</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	<b>169</b>	<b>523</b>	<b>7.557</b>	<b>-2.841</b>
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.870	979	-687	3.820
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.039	1.502	6.870	979

**WNT-VERANTWOORDING 2023 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 2023 voor Woningstichting Kennemer Wonen is € 209.000. 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 2023 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 2023

Bedragen x € 1

G.M.C. Walter

Aanvang en einde functievervulling in 2023	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	ja

### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.329
Beloningen betaalbaar op termijn	21.256
<i>Subtotaal</i>	<u>204.585</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 209.000

Het bedrag van de overschrijding. -

**Totaal bezoldiging 2023** 204.585

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

### Gegevens 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband 2022 (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

**Totaal Bezoldiging 2022** 196.820

De WNT-norm is in 2022 en 2023 niet overschreden en er heeft geen onverschuldigde betaling plaatsgevonden.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

#### Gegevens 2023

Bedragen x € 1	P.M. Huisman	C.H.B. Heemskerk	C. Portegies	W.C.T.F. de Zeeuw
	commissaris (voorzitter)	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	11.006	10.824	14.548	14.601
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.546	15.804	20.900	20.900
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 2022

Bedragen x € 1	P.M. Huisman	C.H.B. Heemskerk	C. Portegies	W.C.T.F. de Zeeuw
	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
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	21.284	14.033	14.088	14.032
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Gegevens 2023

Bedragen x € 1	J.P.C. Pannekeet	R. Stotijn	P.M. Huisman	C.H.B. Heemskerk
	commissaris	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	14.581	14.465	7.333	7.222
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	10.536	10.364
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 2022

Bedragen x € 1	J.P.C. Pannekeet	R. Stotijn		
	commissaris	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	14.045	14.085	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	-	-
De WNT-norm is in 2022 en 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

### Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo, 22 mei 2024

G.M.C. Walter

**Ondertekening van de jaarrekening**

Heiloo, 22 mei 2024

P.M. Huisman

J.P.C. Pannekeet

C.H.B. Heemskerk

W.C.T.F. de Zeeuw

R. Stotijn

C. Portegies



## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming**

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. In artikel 30 lid 2 van de statuten van Kennemer Wonen is bepaald dat het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

**BIJLAGE 1 KOSTENVERDEELSTAAT**

**Kosten verdeelstaat**

	Totaal	Directie	HRM	Klant en markt	Vastgoed	Bedrijfsvoering
fte's	97,5	5,7	2,1	39,0	24,1	26,6
Personele kosten	9.141	808	515	2.815	2.710	2.293
Huisvesting	271	-	-	7	-	264
ICT	2.034	0	-	-	0	2.033
Advieskosten	441	243	10	79	61	48
Overige kosten	1.157	334	0	316	4	503
	13.044	1.386	525	3.217	2.775	5.141
<b>Overboeking:</b>						
Service kosten vergoeding	-56			-56		
Bedrijfsvoering		413	152,3	2.828	1.748	-5.141
Projecten	-979			-25	-954	
	12.008	1.799	677	5.963	3.569	
<b>Toerekening aan activiteiten:</b>						
Leefbaarheid	-815			-815		
Verkopen	-153			-153		
Onderhoud	-3.569				-3.569	
Overige organisatiekosten	-2.476	-1.799	-677			
Verhuur en beheer	-4.995			-4.995		
	-	-	-	-	-	-

**Kostenverdeelstaat toelichting**

Voor de functionele resultatenrekening is het van belang dat de organisatiekosten zoveel mogelijk rechtstreeks aan de verschillende bedrijfsfuncties (directe kosten) worden toegerekend. De toerekening van organisatiekosten aan investeringen vindt plaats door uren toerekening van de betrokken medewerkers. De organisatiekosten die niet aan investeringen worden toegerekend worden aan de volgende bedrijfsfuncties toegerekend:

- Verhuur en beheer exploitatie vastgoed
- Verkoop bestaand vastgoed
- Onderhoud vastgoed
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

In het volgende overzicht is de organisatiekosten toerekening aan de activiteiten opgenomen. De toerekening is in 3 stappen:

1. De interne kosten worden direct toegerekend aan de afdelingen (kostenplaatsen). De kosten voor bedrijfsvoering die niet direct toegerekend worden aan een afdeling worden verdeeld naar rato van het aantal fte's per afdeling.
2. De kostenplaats directie wordt opgenomen onder de overige organisatiekosten. De kostenplaats klant en markt wordt opgenomen onder de verhuur- en beheeractiviteiten. De kostenplaats vastgoed wordt toegerekend aan de onderhoudsactiviteiten voor het gedeelte dat niet toegerekend wordt aan projecten. De toerekening aan de verkoop activiteiten is op basis van 1 fulltime fte inclusief opslag voor kosten bedrijfsvoering.
3. Vervolgens worden de activiteiten gescheiden voor DAEB en niet-DAEB in het primair systeem op basis van de verhouding DEAB en niet-DAEB (gewogen) eenheden.

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

---

**BIJLAGE 2 KENGETALLEN**

**KENGETALLEN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>		
Totaal woongelegenheden	10.427	10.393
Overige objecten	586	586
	<hr/>	<hr/>
Totaal aantal verhuureenheden	<u>11.013</u>	<u>10.979</u>
Grondslag onroerend zaak belasting per vhe	273.906	243.147
<b>Kwaliteit</b>		
Aantal klacht/reparatieverzoeken	13.917	11.861
Aantal woningen mutatie onderhoud	382	510
Gemiddelde kosten klacht/reparatieverzoek	€ 282	€ 272
Gemiddelde kosten mutatie onderhoud	€ 7.411	€ 5.222
Gemiddelde kosten planmatig onderhoud per woning	€ 1.410	€ 1.329
Totaalkosten onderhoud t.l.v. exploitatie (x € 1000)	€ 25.025	€ 23.152
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>		
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	165	162
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 575	€ 580
<b>Het verhuren van woningen</b>		
Mutatiegraad	5,4%	4,7%
Huurachterstand actieve huurders in % van brutojaarhuur	0,41%	0,42%
Huurderving in % van de netto jaarhuur	0,40%	0,47%

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

**KENGETALLEN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Financiële continuïteit</b>		
Solvabiliteit	76,2%	78,3%
Weerstandsvermogen per woning	€ 140.114	€ 144.258
Liquiditeit (current ratio)	0,47	1,04
Rentabiliteit eigen vermogen		
Rentabiliteit vreemd vermogen		
Rentabiliteit totaal vermogen	-2,8%	-0,6%
Cashflow per woning	€ 2.182	€ 1.412
Gemiddelde rente leningportefeuille ( <i>excl. Roll-Overleningen</i> )	2,79%	2,76%
Duration	14,4	13,4
ICR (12 maanden voorwaartse verwachting)	3,3	2,6
LTV beleidswaarde	43,04	36,0
Solvabiliteit beleidswaarde	44,37	57,6
Dekkingsratio	17,2	17,6
Onderpandratio	17,2	17,8
Geborgd schuldvolume	0,35	0,34
<b>Balans en winst- en verliesrekening per woning</b>		
Eigen vermogen	€ 144.698	€ 150.514
Overige voorzieningen	€ 51	€ 43
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 3.882	€ 3.249
Kapitaalslasten	€ 3.562	€ 2.060
Lasten onderhoud	€ 2.400	€ 2.228
Rentelasten (saldo)	€ 919	€ 878
Jaarresultaat	-€ 5.325	-€ 1.215
Marktwaarde per woning	€ 179.493	€ 182.160
Beleidswaarde per woning	€ 76.532	€ 88.332
<b>Personeel en organisatie</b>		
Personeelsbezetting in FTE gemiddeld:		
- Directie/staf	8	4
- Bedrijfsvoering	20	20
- Klant & Markt	37	35
- Vastgoed	25	21
Totaal FTE	89	80
Totaal FTE per 1.000 VHE	8,1	7,3
Ziekteverzuim incl. langdurig zieken	4,2%	3,2%

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Definities

#### *Solvabiliteit*

De solvabiliteit meet de verhouding van het gehele eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen aan het eind van het boekjaar.

#### *Weerstandsvermogen*

Het weerstands vermogen is het totaal van: Eigen vermogen, egalisatierekening en voorzieningen.

#### *Current ratio*

De current ratio geeft de verhouding weer tussen de vlottende activa en kortlopende schulden. Kennemer Wonen probeert de tegoeden op de bankrekening zo laag mogelijk te houden.

#### *Rentabiliteit totaal vermogen*

De rentabiliteit totaal vermogen geeft verhouding tussen het resultaat na belasting na mutatie actuele waarde en het totale vermogen.

#### *Cashflow per woning*

De cashflow per woning geeft de operationele kasstroom van het afgelopen jaar weer per woning. De kasstroom wordt bepaald via de directe methode.

#### *Gemiddelde rente leningportefeuille*

De gemiddelde rente leningportefeuille geeft de verhouding weer van de rentelasten en het gemiddelde saldo aan leningen van overheid en kredietinstellingen.

#### *Duration*

Duration wordt omschreven als de gemiddelde, naar marktwaarde gewogen, periode die resteert tot het moment dat de rente op een lening of belegging een herziening ondergaat.

#### *ICR*

ICR geeft de mate waarin de rentelasten uit de netto exploitatiekasstromen kunnen worden terugbetaald weer.

#### *Kapitaalslasten*

De kapitaalslasten betreffen per woning de rentelasten, en de aflossingen van de leningen.

#### *LTV*

De LTV (norm maximaal 85%) maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie.

#### *Dekkingsratio*

De dekkingsratio (norm maximaal 70%) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.

#### *Onderpandratio*

De onderpandratio (norm maximaal 70%) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.