Jaarstukken 2021

Woningstichting **Kennemer Wonen**

Zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen
van Woningstichting Kennemer Wonen op 14 april 2022

De jaarstukken 2021 bestaan uit:

1. Het jaarverslag 2021 genummerd tot en met pagina 82
2. De jaarrekening 2021 genummerd tot en met pagina 71
3. De bijlagen genummerd van pagina 72 tot en met 75

Jaarverslag 2021

Volkshuisvestingsverslag
Bestuursverslag
Jaarverslag RvC

Inhoudsopgave

1 Volkshuisvestingsverslag 1

1.1 Voorwoord 1

1.2 Jaar in vogelvlucht 2

1.3 Toelichting thema's strategie 5

1.4 Beschikbaarheid 7

1.5 Betaalbaarheid 13

1.6 Kwaliteit en duurzaamheid 15

1.7 Wijkbeheer 19

1.8 Samenwerking 24

1.9 Dienstverlening 28

1.10 Uitvoering reglement financieel beleid en beheer 30

1.11 Uitvoering andere reglementen 30

1.12 Overzicht verbonden ondernemingen 30

2 Bestuursverslag 31

2.1 Algemene informatie 31

2.2 Financiële informatie 34

2.3 Informatie over financiële instrumenten 48

2.4 Verantwoording over verstrekte collegiale financiering 51

2.5 Risicoparagraaf 52

2.6 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde-marktwaarde 61

3 Verslag Raad van Commissarissen 64

3.1 Visie en kaders 64

3.2 Inhoudelijk toezicht 66

3.3 Werkgeversrol & verantwoording beloning 71

3.4 Over de Raad van Commissarissen 74

3.5 Tot slot 81

1 Volkshuisvestingsverslag

1.1 Voorwoord

Voor u ligt ons jaarverslag 2021. Waarin wij terugblikken op het afgelopen jaar. Wederom een jaar met volop beperkingen als gevolg van coronamaatregelen. Een jaar van thuiswerken en digitaal vergaderen. Natuurlijk heeft dit effect gehad op ons werk. Maar we hebben hierin onze weg gevonden. En niet alleen wij. Ook onze huurdersorganisaties bleven soms op 1½ meter afstand en vaak digitaal met ons verbonden. Fijn dat dit gelukt is.

Terugkijkend op 2021 is het mooi om in dit jaarverslag te zien dat, ondanks al die maatregelen, er veel mooie resultaten zijn geboekt. Dat er met volle energie is gewerkt aan waar het om gaat: goed en betaalbaar wonen in een fijne buurt. Veel complimenten en dank aan alle collega's, ondernemingsraad, RvC en iedereen die hieraan heeft bijgedragen!

Trots zijn wij op de verbetering van onze dienstverlening en de resultaten uit ons medewerker betrokkenheidsonderzoek. Hieruit blijkt dat medewerkers zeer betrokken zijn bij de organisatie. Huurders waardeerden onze dienstverlening voor het betrekken van een nieuwe woning met een 8,4 en voor het verlaten van de woning met een 8. Onze totale dienstverlening werd door de huurders gewaardeerd met een 7,9. Het resultaat van coachen van medewerkers, het evalueren van werkprocessen en scrumsessies. Een mooie stimulans om onze dienstverlening continu te meten en te verbeteren. Trots zijn wij ook op het verduurzamen van onze woningen. Wij plaatsten ruim 10.000 zonnepanelen. Een mooie prestatie!

We kijken terug op een jaar met veel activiteiten voor de actualisatie van onze strategische koers. Samen met de gemeenten en woningcorporaties in ons werkgebied voerden wij een woningmarktonderzoek uit. Samen met onze huurdersorganisaties brachten wij de betaalbaarheid van het wonen in beeld. Met collega corporaties analyseerden wij de gezamenlijke opgaven in relatie tot de financiële middelen. En tal van medewerkers troffen elkaar in werkplaatsen en spraken over belangrijke onderwerpen als energietransitie en portefeuillestrategie, of bogen zich over onze buurten en wijken. Energieke en inspirerende bijeenkomsten waar wij mee doorgaan.

Tot slot werden wij aan het einde van het jaar verblijd met het afschaffen van de verhuurderheffing. En een regeerakkoord dat veel urgentie uitspreekt om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Goed nieuws voor huurders en woningzoekenden!

Veel leesplezier toegewenst.

Krista Walter
directeur-bestuurder

1.2 Jaar in vogelvlucht

1.2.1 Wat hebben wij bereikt?

Wij houden onze woningen betaalbaar

Voor de jaarlijkse huuraanpassing 2021 gold dat de huur voor huurders van een sociale huurwoning niet werd verhoogd. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging ging niet door. Daarnaast was in 2021 sprake van een eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een lager inkomen. 635 huurders van Kennemer Wonen hebben hiervan gebruik gemaakt.

Betaalbaarheidsonderzoek

Samen met onze huurdersorganisaties hebben wij een betaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de woonlasten van onze huurders in relatie tot het inkomen. Hierbij is gekeken naar zowel de huidige woonlasten als de betaalbaarheid van het wonen op basis van ons streefhuurbeleid. De uitkomsten van het onderzoek leveren input voor de actualisatie van onze strategische koers en portefeuillestrategie.

Wij spelen in op de veranderende vraag naar betaalbare woningen

Door de vergrijzing neemt de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toe. Daarom hebben wij fors geïnvesteerd in het verbeteren van de toegankelijkheid van onze woningen. Bijvoorbeeld door liften te plaatsen, drempels te verlagen en automatische deuropeners aan te brengen. Het resultaat is dat we in 2021 352 woningen nultredentoegankelijk hebben gemaakt. Inmiddels zijn meer dan 2.000 van onze woningen nultredentoegankelijk en ruim 850 woningen rollatorgeschikt.

Woningmarktonderzoek

In 2021 hebben wij in samenwerking met de corporaties en gemeenten in ons werkgebied een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte tot 2030. Hierbij zijn op basis van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling de toekomstig gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad in beeld gebracht. De uitkomsten van het onderzoek zijn input voor het gesprek met gemeenten over de volkshuisvestelijke opgaven en de actualisatie van onze portefeuillestrategie.

Wij werken aan een duurzame toekomst

Wij investeren al een flink aantal jaren in het energiezuiniger maken van onze woningen. Deze inspanningen hebben ertoe geleid dat het gemiddeld energielabel van al onze woningen sinds 2020 uitkomt op het zuinige label A. Eind 2021 is onze gemiddelde energie-index verder verbeterd tot 1,16. Op basis van de Aedes benchmark kunnen we zeggen dat onze woningen daarmee tot de allerzuinigste corporatiewoningen van Nederland behoren. Een prestatie waar wij best trots op zijn.

Maar dat is geen reden om achterover te leunen. In 2021 hebben wij op 1.686 woningen zonnepanelen geplaatst. Inmiddels heeft bijna 80% van onze woningen zonnepanelen. Fijn

voor onze huurders, want wij vragen hiervoor geen huurverhoging en de elektriciteitsnota valt, bij gelijk gebruik, aanzienlijk lager uit.

Naast het verduurzamen van onze woningen zetten wij in op het verkleinen van de ecologische voetafdruk van onze bedrijfsvoering. In 2021 behaalden wij onze doelstelling: onze CO2-uitstoot met 93% verminderen ten opzichte van het basisjaar 2018. Dit werd onder andere bereikt door de verhuizing naar ons nieuwe en duurzame kantoorgebouw, het inkopen van groene elektriciteit, het stimuleren van de fiets en het geleidelijk overschakelen op elektrische auto's. Een knappe prestatie die niet onopgemerkt is gebleven. In 2021 werd Kennemer Wonen genomineerd door Stichting Nederland CO2 Neutraal voor 'Duurzaamste bedrijf 2021'.

Wonen in prettige wijken

Bij goed wonen hoort een prettige woonomgeving. De woningen van Kennemer Wonen bevinden zich allemaal in wijken met een positieve score op de landelijke leefbaarheidsmonitor. Dat betekent niet dat er geen leefbaarheidsproblemen in ons bezit voorkomen. Juist door alert te zijn voorkomen we dat kleine problemen escaleren. Onze complexmonitor ondersteunt ons hierin.

In 2021 investeerden wij in wijkbeheer en buurtbemiddeling met de Bemiddelingskamer. Samen met de vrijwilligers van Wonen Plus ondersteunen wij huurders bij het zelfstandig thuis wonen. Waar nodig investeren wij extra in schoonmaakwerkzaamheden en groenonderhoud. Ingrepen die dikwijls plaatsvinden in nauwe samenwerking met gemeente en huurders.

Dienstverlening

We hebben mooie stappen gezet in de verbetering van onze dienstverlening. Dit heeft geresulteerd in minder uitingen van ongenoegen en een gemiddelde KWH-score van 7,9. Tegenover 31 klachten stonden 68 complimenten voor onze dienstverlening. Verbeterpunt is het tijdig terugbellen en afhandelen van taken. Om hier meer sturing op te hebben, zijn wij gestart met het wekelijks rapporteren van openstaande taken. En met succes! Het aantal te laat afgehandelde taken is gedaald met 47%.

Prestatieafspraken

Samen met onze huurdersorganisaties en de vijf gemeenten waar wij actief zijn, hebben wij het afgelopen jaar invulling gegeven aan de prestatieafspraken. Zo hebben wij samen met onze huurdersorganisaties een betaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Ook het woningmarktonderzoek, dat wij samen met de gemeenten en woningcorporaties in ons werkgebied hebben uitgevoerd, kwam voort uit deze afspraken. Trots zijn wij op de door de huurdersorganisaties georganiseerde themabijeenkomst over wonen en zorg. Een inspirerende bijeenkomst die waardevolle inzichten heeft opgeleverd.

Met de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 als kader, hebben wij samen met gemeenten en huurdersorganisaties de activiteiten voor 2022 geformuleerd. Een concrete agenda om de

opgaven gezamenlijk ter hand te nemen. Fijn ook om te horen van gemeenten en huurdersorganisaties dat zij terugkijken op een goed en prettig proces waarin partijen gelijkwaardig aan tafel zitten en ruimte is voor ieders inbreng.

1.2.2 Waarover zijn wij kritisch?

Nieuwbouwproductie moet hoger

Zoals wij ook in het vorige jaarverslag al aangaven, moet onze nieuwbouwproductie hoger. In 2021 hebben wij geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit terwijl het aantal woningzoekenden groeit en wachttijden oplopen.

Gelukkig staat de crisis op de woningmarkt hoog op de politieke agenda, van zowel rijksoverheid als gemeenten. In de gesprekken die wij, in aanloop tot de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022, voerden met verscheidene raadsfracties was het bouwen van voldoende sociale huurwoningen steevast onderwerp van gesprek. Gezien deze breed gedeelde urgentie en kijkende naar de plancapaciteit, zijn wij hoopvol voor de toekomst.

1.3 Toelichting thema's strategie

1.3.1 Visie en missie

Kennemer Wonen zorgt voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, speciaal voor mensen met een kleinere beurs. Wat ons drijft, is dat we echt iets kunnen betekenen in het leven van onze huurders en de gemeenschap. We geven onze klanten letterlijk een thuis. Maar ook figuurlijk geven we thuis. Bij vragen, ideeën en problemen zijn we er voor onze huurders en partners. Wij zijn de Thuisgever van Noord-Kennemerland.

Onze missie is het verhuren, beheren en bouwen van betaalbare huurwoningen:
- met een duurzame kwaliteit;
- en passende woonlasten;
- in prettige wijken.

1.3.2 Strategie Kennemer Wonen

In ons strategisch document, de Thuisgever van Noord-Kennemerland, onderscheiden wij zes thema's:

1. Betaalbaarheid: met een energiezuinig en duurzaam woningaanbod kunnen wij onze klanten van nu en in de toekomst een woning bieden die bij hun inkomen past. Onze jaarlijkse huuraanpassing is gematigd en wij hebben betaalbare streefhuren;
2. Beschikbaarheid: wij investeren in een gevarieerd woningaanbod dat in aantal en kwaliteit aansluit op de huidige en toekomstige vraag van onze klanten. Daarom investeren wij in nieuwbouw, renovatie, het verbeteren van de toegankelijkheid en het op gang brengen van de doorstroming;
3. Duurzaamheid: wij streven er naar zo min mogelijk afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen, wat leidt tot klimaatwinst en lagere energielasten voor onze huurders. Het is onze ambitie dat onze woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. Ook is de verduurzaming van onze bedrijfsvoering ons doel;
4. Wijkbeheer: wij willen zichtbaar en aanspreekbaar zijn in gebouw, buurt en wijk en hebben directe communicatielijnen met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Dat zorgt ervoor dat knelpunten sneller worden opgelost en op voorhand voorkomen kunnen worden;
5. Dienstverlening: wij doen er alles aan om onze klanten proactief van dienst te zijn. Wij luisteren, komen met oplossingen en zijn eerlijk over wat wel en niet mogelijk is;
6. Samenwerking: wij werken samen met vele partners en hebben allemaal een rol en verantwoordelijkheid in de leefomgeving van onze klanten. Wij willen verbindingen maken tussen onze missie en projecten, en die van onze stakeholders.

1.3.3 Portefeuillestrategie

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

- Minimaal 80% van onze woningvoorraad heeft een huur tot 2e aftoppingsgrens, waarvan minimaal 65% onder de 1e aftoppingsgrens.
- Maximaal 15% van de totale woningvoorraad heeft een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- Maximaal 5% van de totale voorraad heeft een huur boven de liberalisatiegrens.

Huurprijsopbouw per gemeente 2021

	Aantal woningen	tot 1e aftoppingsgrens	tot 2e aftoppingsgrens	tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	boven liberalisatiegrens
Alkmaar	2.323	84%	90%	8%	2%
Bergen	2.744	82%	91%	8%	1%
Castricum	2.365	77%	87%	9%	3%
Heiloo	1.790	81%	87%	10%	3%
Uitgeest	1.226	78%	88%	9%	2%
Totaal	**10.448**	**81%**	**89%**	**9%**	**2%**

1.3.4 Actualisatie strategische koers en portefeuillestrategie

In 2021 zijn wij gestart met het actualiseren van onze strategische uitgangspunten en portefeuillestrategie. Dit jaar stond vooral nog in het teken van verkennen en analyseren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven en onze rol- en taak daarin. In 2022 zoeken wij de afstemming met onze huurdersorganisaties en de gemeenten in ons werkgebied, maken wij keuzen en werken toe naar formele besluitvorming.

1.4 Beschikbaarheid

Nieuwbouw

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

In 2021 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd en geen nieuwe woningen in aanbouw genomen. In de begroting 2021 hadden we voorzien ruim honderd woningen in het laatste kwartaal van 2021 in aanbouw te zullen nemen. Omdat start bouw voorzien was in het laatste kwartaal van het begrotingsjaar constateerden we in de begroting van 2021 reeds dat '*het risico van een neerwaartse bijstelling van de nieuwbouwinvesteringen in het begrotingsjaar 2021 relatief groot is*'. Met name vanwege tragere planologische procedures heeft dit risico zich helaas ook voorgedaan. Daarnaast was sprake van een zeker planningsoptimisme.

Bovenstaande wil niet zeggen dat er geen voortgang bereikt is in onze nieuwbouwopgave. Integendeel. Voor de nieuwbouw van in totaal 178 woningen is een omgevingsvergunning aangevraagd of inmiddels onherroepelijk (projecten Duin & Bosch in Castricum, J.E. de Witstraat in Uitgeest, Oosterkimschool in Schoorl, T&O terrein in Bergen, Fase 5 BIK en Vroonermeer Noord in Alkmaar). Daarnaast zijn er intentieovereenkomsten gesloten met diverse partijen voor de aankoop van woningen. We verwachten dan ook dat de voor 2021 voorspelde nieuwbouwproductie in 2022 alsnog zal plaatsvinden, mits aanbestedingsresultaten passend zijn. In totaal hebben we in 2021 € 2,5 miljoen geïnvesteerd in (de voorbereiding van) nieuwbouw, inclusief de aankoop van grond.

Een belangrijke tegenslag in 2021 was de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom door de Raad van State, waardoor de ontwikkeling van flinke aantallen sociale huurwoningen in Heiloo fors vertraagt.

Voor de komende jaren gaan we uit van een toename van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. We zien sinds de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 dat met name de BUCH-gemeenten sociale woningbouw actief stimuleren en zien een forse toename van kansrijke ontwikkelingen. Het is nu zaak om die om te zetten in feitelijke productie van nieuwe woningen. In 2022 wordt samen met de gemeente een analyse uitgevoerd naar een aantal projecten. Centrale vraag is of en hoe vertraging is ontstaan en hoe deze voorkomen had kunnen worden. Daarnaast wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn om te versnellen (planologische procedures, conceptueel bouwen, anders samenwerken).

Renovatie en woningverbetering

Voor het verbeteren van de geschiktheid en de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad hebben we een meerjareninvesteringsprogramma. In 2021 hebben we twee renovatie-projecten opgeleverd.

BIK Challenge, Alkmaar (opgeleverd 2021 fase 4)

In Oudorp, Alkmaar zijn 280 woningen gerenoveerd. Er zijn duurzaamheids-maatregelen uitgevoerd waardoor het energielabel van de woning is verbeterd van D naar een A en A+. Het complex is beter toegankelijk gemaakt door elk portiek te voorzien van een lift en de entree en de gevels zijn gemoderniseerd. De werkzaamheden van fase 4 waren gestart in 2020 en tijdelijk stilgelegd i.v.m. de aanwezigheid van vleermuizen. In 2021 is de 4e fase van 84 woningen opgeleverd. Hiermee is het renovatieproject afgerond. In 2022 worden de woningen aangesloten op het warmtenet.

Poelven, Castricum (opgeleverd 2021)

Aan de Poelven in Castricum zijn we in 2019 gestart met een ingrijpende renovatie van 98 beneden/bovenwoningen en zes grondgebonden woningen. De woningen zijn gefaseerd gerenoveerd waarbij bewoners tijdelijk zijn verhuisd. De benedenwoningen zijn uitgebouwd waardoor tevens een dakterras is gerealiseerd voor de bovenwoningen.

De woningen hebben een energielabel A++ (was label D/E), zijn waar nodig voorzien van nieuw badkamers, toiletten, keukens, mechanische ventilatie, HR-ketels en meterkasten, de geluidsisolatie van de woningscheidende vloer is verbeterd, tuinen zijn opgeschoond en onderhoudsgebreken zijn hersteld. Een flink aantal bewoners is na de renovatie teruggekeerd en deels zijn nieuwe bewoners ingestroomd.

Verkopen en aankopen

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

Voor reguliere verkoop komen grote eengezinswoningen in aanmerking die niet passend zijn voor onze doelgroep. In 2021 hebben we vijf woningen verkocht, nadat deze zijn vrijgekomen door opzegging van de huurovereenkomst.

Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant)

In het recente verleden heeft Kennemer Wonen ook woningen onder voorwaarden verkocht. De koper kan dan de woning met korting overnemen en als de koper weer wil verhuizen, heeft Kennemer Wonen de plicht om de woning terug te kopen.

De verplichting van Kennemer Wonen om de woning op verzoek van de eigenaar terug te kopen, brengt risico's met zich mee. Daarom hebben wij enkele jaren geleden besloten om het aandeel woningen met een terugkoopverplichting terug te brengen tot maximaal 300. In 2021 hebben we geïnventariseerd hoe we dit aantal nog verder kunnen terugbrengen.

- Begin 2021 had Kennemer Wonen 289 woningen met een terugkoopverplichting.
- Gedurende 2021 zijn dertien woningen teruggekocht.
- Van twee woningen hebben de kopers afstand gedaan van het koopgarantrecht.
- Door afspraken met de gemeente bij de uitgifte van de grond waren wij verplicht om vijf woningen opnieuw onder koopgarant-voorwaarden te verkopen.
- Deze wijzigingen bracht het aantal woningen met een terugkoopverplichting aan het eind van 2021 terug tot 279 (289-13-2+5).

Verhuringen

Mutatiegraad

De mutatiegraad van onze sociale huurwoningen komt in 2021 uit op een gemiddelde van 5%. Dit is hetzelfde beeld als voorgaande jaren.

Mutatiegraad sociale huurwoningen per gemeente

	Aantal gemuteerde woningen 2021	Totaal aantal woningen 2021	Mutatiegraad 2021	Aantal gemuteerde woningen 2020	Totaal aantal woningen 2020	Mutatiegraad 2020
Alkmaar	145	2.323	6%	154	2.327	7%
Bergen	96	2.744	3%	130	2.745	5%
Castricum	155	2.365	7%	167	2.366	7%
Heiloo	103	1.790	6%	102	1.792	6%
Uitgeest	60	1.226	5%	76	1.227	6%
Totaal	**559**	**10.448**	**5%**	**629**	**10.457**	**6%**

Voorrang jongeren en lotingmodel

Kennemer Wonen heeft ongeveer 350 woningen gelabeld met voorrang voor jongeren. In 2021 zijn 29 woningen met voorrang verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. Dat zijn er twee meer dan in 2020. Daarnaast kunnen we sinds 1 juli 2019 woningen via het lotingmodel aanbieden aan alle woningzoekenden die staan ingeschreven. De volgorde van de woningzoekenden die in aanmerking komen voor de woning, wordt via loting bepaald. Het lotingmodel geeft jonge woningzoekenden met weinig inschrijftijd en/of spoedzoekers meer kans om aan een woning te komen. We hebben 45 woningen op deze wijze aangeboden. Dat zijn er 25 meer dan vorig jaar. In de regio Alkmaar worden jaarlijks rond de honderd woningen verloot.

Vergunninghouders

In 2021 heeft Kennemer Wonen 150 mensen met een verblijfsstatus gehuisvest in 63 woningen. Dit is 66% van de totale opgave van de rijksoverheid. Het resultaat verschilt per gemeente. In Alkmaar hebben we 100% van de taakstelling voldaan. In Bergen, Castricum Heiloo en Uitgeest hebben we respectievelijk 60%, 42%, 88%, en 58% van de taakstelling voldaan. Het definitieve resultaat ligt hoger, aangezien de gemeente zelf ook plaatsingen heeft gerealiseerd, zoals door gezinshereniging en tijdelijke huisvesting. Zo wordt er door gemeente Alkmaar en Castricum tijdelijke huisvesting georganiseerd waar statushouders voor twee jaar kunnen verblijven. Als deze cijfers worden meegenomen komt het definitieve resultaat neer op 67% voor Bergen, 72% voor Castricum, 88% voor Heiloo en 63% voor Uitgeest. De totale achterstand komt uit op 52 personen. Deze achterstand wordt bij de nieuwe opgave van 2022 opgeteld. Een deel van deze personen wordt in de tijdelijke woningen gehuisvest.

Bij woningen die beschikbaar komen geven we als eerste voorrang aan statushouders en bijzondere doelgroepen. Echter, deze woningen dienen wel passend te zijn voor de personen die op dat moment bekend zijn bij de gemeente en bij ons. Dit is niet altijd het geval. Daardoor

slagen we er niet altijd in om voor alle personen tijdig een woning te vinden. Zo is bijvoorbeeld het aanbod van grote, goedkope woningen beperkt t.o.v. het aantal grote gezinnen dat wij moeten huisvesten.

Onderstaande maatregelen hebben we in de loop van 2021 getroffen om meer personen te kunnen huisvesten. Deze zullen wij voortzetten en/of doorontwikkelen in 2022.

- In sommige gevallen hebben we niet passende woningen toegewezen en/of de huur verlaagd.
- We hebben afspraken gemaakt over het 'loskoppelen' en overhevelen van personen naar andere gemeenten.
- We gaan komend jaar met collega-corporaties, gemeenten en COA onderzoeken of we het model effectiever kunnen inrichten.

Verhuringen Transferpunt

De huisvesting in de regio Alkmaar van cliënten uit de maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen en jeugdzorginstellingen wordt gecoördineerd door het Transferpunt. Het Transferpunt is ondergebracht bij de gemeente Alkmaar. Zorg- en welzijnsinstellingen melden cliënten die zelfstandig kunnen gaan wonen aan bij het Transferpunt. Kennemer Wonen biedt woningen aan via een afgeschermde omgeving in de SVNK, vergezeld van een woningprofiel en het Transferpunt draagt vervolgens een kandidaat voor. Kennemer Wonen heeft 35 woningen verhuurd via het Transferpunt.

In de eerste periode worden de cliënten bij het zelfstandig wonen begeleid door de zorginstelling. Als de begeleiding niet langer nodig is, krijgt de cliënt een huurcontract op eigen naam. In 2021 zijn op deze manier twintig verdiencontracten van voorgaande jaren op naam van de cliënt gezet. Vier verdiencontracten zijn niet op naam gezet en die overeenkomsten zijn beëindigd.

Urgent woningzoekenden

In het afgelopen jaar hebben we 51 woningzoekenden met urgentie gehuisvest. Daarvan hebben zes huurders met urgentie een woning gekregen in verband met de renovatie en/of sloop van woningen in Heiloo, Alkmaar en Uitgeest. Deze urgentie is alleen geldig in de desbetreffende gemeenten. Daarnaast zijn 45 woningen verhuurd aan mensen met een urgentie die door de diverse gemeenten in ons werkgebied aan huishoudens zijn toegekend. Deze urgentie is geldig in de hele regio. Tot slot zijn er drie woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden vanuit de Blijf Groep[1].

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

Doorstroming en woningruil

In de huisvestingsverordening van 2019 is ruimte gegeven aan het vergemakkelijken van doorstroming. Daarvoor is een kader opgesteld, waarbij huurders voorrang kunnen krijgen als zij verhuizen van een niet-passende woning naar een passende woning. Het nieuwe beleid is ingevoerd in de eerste vier maanden van 2020. In 2021 zijn 79 aanvragen voor doorstroomvoorrang ingediend waarvan 55 aanvragen zijn toegekend. Van de 55 toegekende aanvragen zijn 26 van Groot naar Klein (vGnK) en 29 van Klein naar Groot (vKnG).

We hebben via de SVNK 53 woningen aangeboden met het label doorstroomvoorrang vGnK. Daarvan zijn er acht verhuurd aan woningzoekenden met doorstroomvoorrang. Er zijn twintig woningen aangeboden met de voorrang vKnG en daarvan zijn er dertien verhuurd aan gezinnen met doorstroomvoorrang. Afgelopen jaar hebben we de doorstroomvoorrang geëvalueerd. Op basis daarvan hebben we de regels voor voorrang vKnG iets versoepeld.
Daarnaast kunnen huurders via woningruil naar een meer passende woning verhuizen. Het aantal huurders dat op deze manier een andere woning heeft gevonden, is iets gestegen ten opzichte van 2020: van 35 naar 42.

Verhuur in de vrije sector

In de vrije sector zijn 26 woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens van 2021 opnieuw verhuurd. Sociale huurders uit regio Alkmaar hebben voorrang bij toewijzing van deze woningen. Van de 26 woningen zijn er acht opnieuw verhuurd aan huurders die een sociale huurwoning hebben achtergelaten.

Verhuur in het kader van de leegstandswet

Woningen die in nabije toekomst worden gesloopt, verhuren wij via leegstandsbeheerders. Deze tijdelijke verhuringen voldoen aan de kaders van de Leegstandswet. In Uitgeest op de J.E. de Witstraat e.o. hebben wij twintig woningen die zijn leeggekomen (opnieuw) tijdelijk verhuurd aan voornamelijk jongeren in de regio. Op de Ter Coulsterlaan in Heiloo hebben wij vijf woningen tijdelijk verhuurd.

Intermediaire verhuur aan zorginstellingen

Naast de directe verhuringen, verhuurt Kennemer Wonen ook indirect woningen via zorginstellingen. Deels zijn dit intramurale voorzieningen in de zorginstellingen zelf en deels zijn dit woningen die via een zorginstelling aan cliënten worden verhuurd. Eind 2021 verhuurden wij 440 woningen via 24 zorginstellingen.

In 2021 is één nieuwe intermediaire huurovereenkomst gesloten met Heeren van Wonen en Service. Deze instelling specialiseert zich in het zelfredzaam trainen van normaal begaafden met autisme.

1.5 Betaalbaarheid

Passend Toewijzen

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen[2]. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Er bestaat een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

Wij hebben in 2021 de woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, in 99% van de gevallen een passende woning kunnen bieden. De 3 niet-passend gehuisveste woningzoekenden betroffen twee woningruilen op grond van meer passend wonen en één gezinshereniging voor vergunninghouders.

Staatssteunregeling

In de staatssteunregeling is bepaald dat corporaties minimaal 80% van de woningen moet toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 40.024. We noemen deze inkomensgrens de Europese norm.

In de categorieën van de staatssteunregeling, is 92% van de woningzoekenden met een inkomen onder de Europese norm gehuisvest, 7% met een inkomen tussen de Europese norm en € 44.655 en 1% heeft een inkomen hoger dan € 44.655. Via het woonruimteverdeelsysteem SVNK krijgt een woningzoekende met een inkomen tot € 44.655 evenveel kans op een sociale huurwoning als een woningzoekende met een inkomen tot € 40.024.

Huurbeleid

In 2021 gaf de minister gehoor aan een motie van de Tweede Kamer en werd de huur voor huurders van een sociale huurwoning niet verhoogd. Een inkomensafhankelijke huurverhoging was niet mogelijk. Daarnaast kwamen huurders van een sociale huurwoning met een relatief hoge huur en een laag inkomen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. In totaal kwamen 635 van onze huurders hiervoor in aanmerking. Van deze huurders is de huur verlaagd tot onder de geldende aftoppingsgrens.

Maatwerk bij betalingsproblemen

We hebben als doel om de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden. De huurachterstanden zijn ook in 2021 weer verlaagd ten opzichte van een jaar eerder. Dit bereiken wij door tijdig contact op te nemen met onze huurders waar huurachterstanden ontstaan. We bespreken met de huurder hoe we samen tot een oplossing kunnen komen. Dit

[2] De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

doen we bijvoorbeeld door het treffen van een betalingsregeling of door de huurder in contact te brengen met een partij die begeleiding kan bieden bij het oplossen van de betalingsproblemen.

Daarnaast sporen wij onze klanten aan om vroegtijdig contact met ons op te nemen bij huurachterstanden. Hierdoor zijn ook de gevolgen van de corona pandemie voor Kennemer Wonen op het gebied van huurachterstanden gelukkig beperkt gebleven. De klanten waar corona invloed heeft gehad op het inkomen hebben we proberen te helpen door ruimere betalingsregelingen aan te bieden of uitstel van betaling te geven.

De contactmomenten met onze klanten bestaan uit telefonische contact, brief- en e-mailverkeer en huisbezoeken. Daarnaast maken we steeds vaker afspraken met de klant in het minnelijke traject. Hiermee voorkomen we dat het dossier wordt overgedragen naar de deurwaarder. Dit scheelt kosten voor de klant.

In alle gevallen proberen we huisuitzetting te voorkomen. Voordat een dossier wordt aangemeld bij de deurwaarder, melden wij de huurder aan voor Preventie Huisuitzetting bij een van onze sociale partners. Daarnaast is in 2021 in de gemeente Alkmaar het team ‘Vroeg eropaf’ opgezet. Klanten met twee maanden huurachterstand worden aangemeld bij uitvoerder Halte Werk. Zij kijken of er meer schuldeisers zijn en proberen deze klanten te helpen om de betalingsproblemen op te lossen.

De afspraken die wij zelf met de huurder kunnen maken bestaan uit een betalingsregeling, het onder bewindvoering stellen of een minnelijk schuldhulpverleningstraject. Mede door corona en het eerder in contact treden met klanten hebben wij in 2021 met 671 klanten een betalingsregeling afgesproken; in 2020 waren dit er nog 570. In 2021 zijn wij met 17 huurders een minnelijk schuldhulpverleningstraject gestart.

In totaal zijn er 23 dossiers overgedragen aan de deurwaarder die een laatste poging doet om de openstaande vorderingen te innen. In 2020 betrof dit 16 dossiers en in 2019 57.

Mochten de huurachterstanden te hoog zijn opgelopen en het voorgaande heeft geen oplossing geboden, dan gaan wij uiteindelijk over tot een gerechtelijke procedure die kan leiden tot gedwongen huisuitzetting. In 2021 hebben wij geen woningen hoeven te ontruimen vanwege huurachterstanden. In 2020 waren dit twee woningen en in 2019 waren dit er vijf.
Overigens is inkomensverlies door corona niet reden van de huurachterstanden die hebben geleid tot een ontruiming in 2020.

1.6 Kwaliteit en duurzaamheid

Investeringen in duurzaamheid

We verbeteren de energiezuinigheid van onze bestaande woningvoorraad met een meerjareninvesteringsprogramma. In 2021 hebben we zo'n € 6,0 miljoen geïnvesteerd in het duurzamer maken van onze huurwoningen. Dit doen we door het aanbrengen van zonnepanelen, het aanbrengen van isolatie op verzoek en het vervangen van enkele beglazing door dubbele beglazing. Daarnaast richten wij ons op complexmatige renovaties. In paragraaf 1.3.2 is beschreven welke complexmatige renovaties we in 2021 hebben uitgevoerd. In totaal is hierin voor bijna € 5,9 miljoen geïnvesteerd. Een belangrijk deel van deze investeringen betreft duurzaamheid.

Isolatie op verzoek

De huurders van Kennemer Wonen kunnen via onze website een aanvraag doen voor het na-isoleren van de huurwoning. Deze werkzaamheden worden in opdracht van Kennemer Wonen door onze onderhoudspartners uitgevoerd. Hiervoor rekenen wij aan de huidige huurders geen huurverhoging. De energiebesparing komt zo direct ten goede aan de huurder. In 2021 hebben we onderstaande isolatiemaatregelen gerealiseerd voor een investering van in totaal ruim € 0,8 miljoen:

Duurzaamheid

Omschrijving	M2	Aantal woningen
Vloerisolatie	2.200	55
Gevelisolatie	1.050	28
Dakisolatie	2.800	56
Glasisolatie	583	57
Totaal	**6.633**	**115***

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

Zonnepanelen

In 2016 zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen bij onze eengezinswoningen en op onze appartementengebouwen. De jaren daarna hebben we dit beleid voortgezet. In 2021 hebben we 10.348 zonnepanelen geplaatst op de daken van 1.686 huurwoningen. Voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we geen huurverhoging of vergoeding. Bij de appartementengebouwen waar niet genoeg zonnepanelen op kunnen om alle appartementen individueel aan te sluiten, is gekozen om de zonnepanelen op de algemene voorzieningenmeter (CVZ) aan te sluiten. Bewoners profiteren hierdoor via lagere

servicekosten van deze investering. In 2021 hebben we onderstaande aantallen gerealiseerd met een investering van in totaal ruim € 5,2 miljoen.

Zonnepanelen

	Aantal woningen	Aantal panelen	Aantal Wattpiek
Laagbouw	1.149	7.701	2.810.831
Hoogbouw individueel	507	2.616	954.925
Hoogbouw cvz	30	31	11.199
Totaal	**1.686**	**10.348**	**3.776.955**

Warmtenet

In de afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in duurzaamheid bij onze woningen in de rivierenbuurt in Oudorp (Alkmaar). Kennemer Wonen bezit in Oudorp 444 galerijwoningen verdeeld over vijf galerijflats en 280 portieketagewoningen verdeeld over tien woonblokken. De laatste twee woonblokken van de 280 portiekwoningen zijn in 2021 verduurzaamd. In 2022 worden deze woningen aangesloten op het warmtenet van de HVC. De voorbereidingen zijn in 2021 uitgevoerd. Er is onder meer een (verbeterde) overeenkomst gesloten met de HVC, er is instemming verkregen van de huurders en de werkzaamheden zijn aanbesteed en afgestemd met de gemeente. Bij de 280 portiekwoningen betreft het zowel de omzetting van koken op gas naar elektrisch koken, als het verwarmen van de woning. Bij de 444 galerijwoningen betreft het alleen de omzetting van koken op gas naar elektrisch koken. Deze woningen worden al verwarmd via het HVC warmtenet.

Duurzaamheidsvisie en uitvoeringsprogramma 2021-2025

In 2019 hebben wij een duurzaamheidsvisie opgesteld. We hebben diverse scenario's geanalyseerd en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2025 opgesteld. Het resultaat hiervan is onder meer dat we in de periode 2022-2025 ongeveer 1.100 woningen met de 'slechtste' energie-indexen gaan isoleren. Dit doen we zo goed dat woningen in de toekomst zonder aardgas kunnen worden verwarmd. In 2020 hebben we partijen geselecteerd voor de uitvoering van het investeringsprogramma en hebben we raamovereenkomsten voorbereid. Voor de renovatie en verduurzaming van 466 woningen hebben we de samenwerking gezocht met collega corporaties in de Noord-Hollandse duurzaamheidscoalitie (NHDC). In 2021 hebben we afspraken gemaakt over de uitvoering en zijn de eerste complexen geanalyseerd. Vanaf 2022 start de uitvoering.

In ons duurzaamheidsprogramma staat ook de deelname aan verschillende innovatieve pilots, zoals de reeds geplaatste batterijopslag bij twee galerijflats en 'elektrisch koken op verzoek'. Voor laatstgenoemde initiatief zijn de eerste tien woningen als pilot uitgevoerd. In 2022 zal de aanpak worden ingevoerd.

Effecten duurzaamheidsinvesteringen

De duurzaamheidsinvesteringen hebben als doel om de energiezuinigheid van onze huurwoningen te verbeteren en daardoor de betaalbaarheid voor onze huurders te vergroten. De gemiddelde energie-index van onze huurwoningen is gedaald van energie-index 1,20 naar 1,16 per 31 december 2021. Uitvoering van ons duurzaamheidsprogramma 2020-2025 leidt tot verdere daling van de energie-index tot gemiddeld 1,0 en (nagenoeg) 100% groene energie labels.

Planmatig onderhoud

Jaarlijks laten wij noodzakelijk planmatig onderhoud aan een deel van ons woningbezit uitvoeren. In 2021 hebben wij hieraan € 9,2 miljoen besteed. Het onderhoud bestond onder andere uit het vervangen van cv-ketels, dakgoten, dakbedekking, voegwerk en het uitvoeren van schilderwerk. Daarnaast hebben we vooruitlopend op veranderende wetgeving geïnvesteerd in het aanbrengen van rookmelders in al onze woningen (€ 0,9 miljoen).

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

Ondanks de coronamaatregelen en in de loop van 2021 optredende tekorten aan specifieke materialen, zijn vrijwel alle voorgenomen projecten in 2021 uitgevoerd. Op basis van de prestatieafspraken is naast regulier planmatig onderhoud ook ingezet op het vergroten van het aantal nultreden toegankelijke woningen. Per gemeente hebben we eind 2021 de onderstaande aantallen woningen ‘nultreden toegankelijk’ gemaakt. In 2022 gaan we verder met dit traject. In 2021 hebben we hierin circa € 0,6 miljoen geïnvesteerd.

Nultreden toegankelijk	**aantal woningen**
Gemeente Bergen	52
Gemeente Uitgeest	18
Gemeente Castricum	126
Gemeente Heiloo	100
Gemeente Alkmaar	56
Totaal	**352**

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

In 2021 zijn 11.956 meldingen gedaan voor een reparatieverzoek waarvan 31% via onze website en de rest via ons klantinformatiecentrum. In totaal hebben we € 3,0 miljoen uitgegeven aan reparatieonderhoud. Van de reparatieverzoeken werd 92% uitbesteed aan de twee vaste onderhoudspartners. De overige 8% werd uitgevoerd door specialisten. In 2021 waardeerden onze huurders het gehele reparatieproces met een 7,9. Dit is gelijk aan 2020.

Mutatieonderhoud

In 2021 is € 3,7 miljoen besteed aan mutatiewerkzaamheden inclusief badkamer-, toilet- of keukenrenovatie. In 2021 hebben wij bij 592 woningen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. We zien dat in 2021 bij het mutatieproces de klanttevredenheid fors is toegenomen. Onze huurders waarderen het proces rondom het betrekken van de nieuwe woning gemiddeld met een 8.4. Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 7.8.

Interieurvernieuwing op verzoek

Onze huurders kunnen via onze website vervanging van hun keuken, badkamer of toilet aanvragen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door twee vaste onderhoudspartijen. Onze huurders waarderen deze service in 2021 met een 7,9. Bij 285 huurders zijn in 2021 op verzoek 102 badkamers, 181 keukens en 93 toiletruimtes vernieuwd. Hieraan is € 2,1 miljoen besteed.

VvE's

Twee wijkconsulenten vertegenwoordigen Kennemer Wonen in de 39 VvE's waarin wij een belang hebben. 2021 was een bijzonder jaar, omdat er nauwelijks fysiek vergaderd is. Stemmingen verliepen met behulp van stembriefjes of online vergaderingen via Teams. Dat ging prima. De vertegenwoordigers informeren de andere wijkconsulenten in het desbetreffende gebied over de VvE-besluiten die ook van belang zijn voor onze huurders, zoals bijvoorbeeld onderhoudsbesluiten. De wijkconsulenten zorgen voor de informatievoorziening aan huurders. De onderhoudsreserves zijn in praktisch alle VvE's goed op orde. Daar waar de reserves niet op orde zijn, voeren we gesprekken. Aan één VvE heeft Kennemer Wonen een eenmalige bijdrage uitgekeerd omdat de kozijnen van het complex vroegtijdig vervangen moesten worden. Deze eenmalige bijdrage (€ 568.000) is vooraf in de begroting van Kennemer Wonen opgenomen maar betekent wel hogere VvE uitgaven in 2021 dan normaal. In 2022 worden de kozijnen in dit complex daadwerkelijk aangebracht.

1.7 Wijkbeheer

Leefbaarheid

Wij streven ernaar dat bewoners prettig wonen in leefbare wijken. Wij steken periodiek de thermometer in de wijken door het actualiseren van onze complexanalyse. Dit is in het voorjaar 2021 gebeurd. Met name in de complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, voeren wij acties uit om de leefbaarheid te verbeteren. Dit doen we in overleg met bewoners. Ook zijn er contacten met partners in de wijk over jongerenproblematiek en initiatieven voor ontmoetingen van bewoners. Wij gaven € 0,4 miljoen hieraan uit.

In januari 2022 is opnieuw een update van de complexanalyse gemaakt.

Update complexanalyse

	2021	2020
Groene complexen	300	267
Gele complexen	149	175
Rode complexen	12	19

Het aantal rode complexen is gedaald ten opzichte van 2020. Van de negentien rode complexen zijn elf complexen verbeterd naar geel en drie naar groen. Daar tegenover staat dat zes gele complexen en één groen complex naar rood is verkleurd. Vijf complexen zijn rood gebleven.

Van de gele complexen zijn 69 verbeterd naar groen en zes complexen verslechterd naar rood. Honderd complexen zijn geel gebleven.

Van de groene complexen zijn 38 verslechterd naar geel en één complex is verslechterd naar rood. 228 complexen zijn groen gebleven.

Het algemene beeld is dat het aantal groene complexen gestegen is en het aantal rode complexen gedaald. Een algehele verbetering!

Onze huurders waarderen de leefbaarheid gemiddeld met een 8. Een cijfer om trots op te zijn! Een kanttekening bij dit cijfer is dat de vraag en het aantal respondenten beperkt is. In 2022 zal een apart leefbaarheidsonderzoek plaatsvinden.

De volgende complexacties zijn uitgevoerd:

Alkmaar
In Alkmaar is een aantal scootmobielruimten opnieuw ingericht en een aantal bergingen gebruiksklaar gemaakt voor scootmobiels. Er zijn fietsbeugels en extra camera's geplaatst. Gemeenschappelijke tuinen zijn (her)ingericht, extra schoonmaak is uitgevoerd en er zijn algemene ruimtes vrijgemaakt van obstakels. Een groepje actieve bewoners houdt bij een aantal complexen een fleurig groenperkje bij.
In de wijk Oudorp is eind van het jaar een extra wijkbeheerder aangenomen.

Bergen
In de gemeente Bergen is in 2021 extra aandacht besteed aan groenonderhoud. In 2020 is hiermee een begin gemaakt en dit is in 2021 doorgezet. Een mooi voorbeeld hiervan is het groen op de Heereweg in Schoorl. Bergen, Schoorl en Groet kennen veel groen en dit blijft een aandachtspunt in dit gebied. Samen met onze partners in de wijk, zoals de Gemeente Bergen en het Hoogheemraadschap (HHNK), wordt er overlegd hoe we gezamenlijk het groen in de wijken kunnen aanpakken.
Er worden veel gesprekken gevoerd met verschillende bewoners. We willen in kaart brengen wat huurders veranderd willen hebben wat betreft de leefbaarheid. Een actieve bewoner houdt een gemeenschappelijke tuin netjes. Verder zijn algemene ruimten obstakelvrij gemaakt en zijn extra schoonmaak/opruimklussen uitgevoerd.

Castricum
In het eerste kwartaal van 2021 hebben bij het renovatieproject Poelven de wijkconsulent en wijkbeheerder veel tijd besteed aan de projectbegeleiding (in- en uitverhuizen naar wisselwoningen tijdens de renovatie) en aan het verbeteren van de directe leefomgeving. In de loop van 2021 is bij verschillende complexen in Castricum begonnen met het opknappen van de achterpaden en is er bestrijding van de Japanse duizendknoop uitgevoerd. Ook is veel energie gestoken in het zorgen dat bewoners hun tuin op orde houden.
In een complex is de verlichting in de hallen verbeterd.
In een complex waar veel overlast was, is een portiekgesprek met de bewoners georganiseerd om te horen hoe de situatie nu is en wat Kennemer Wonen nog kan doen om de leefbaarheid te verbeteren. De bewoners waren blij met de inspanningen van Kennemer Wonen en verdere verbeteringen waren niet nodig.
Het begrote reinigen van het tapijt in een complex was niet mogelijk. Het vervangen van het tapijt is begroot in een volgend jaar. Verder zijn algemene ruimten obstakelvrij gemaakt en zijn extra schoonmaak/opruimklussen uitgevoerd.

Heiloo
In meerdere complexen zijn portiekgesprekken gehouden met bewoners, waar acties uit zijn voortgekomen zoals de herinrichting van gemeenschappelijk groen, aanpak parkeeroverlast, fietsenbeugels monteren/parkeerplekken voor scooters en extra schoonmaak op galerijen

organiseren. De pilot tegen het nestelen van meeuwen is afgerond, maar was geen succes en wordt niet voortgezet.

Uitgeest

Ook hier zijn portiekgesprekken gehouden, waarna acties zijn uitgevoerd om het plaatsen van spullen en afval te voorkomen en is er gezorgd dat het gemeentelijk groen beter wordt onderhouden. In een complex is gestart met het dichtmaken van trappenhuizen met glas om het aanzien te verbeteren. Dit wordt in het volgende jaar afgerond.

Woonfraude

Woonfraude is het onrechtmatig gebruiken van de huurwoning. Huurwoningen zijn schaars. De wachtlijst met woningzoekenden is lang en het aanbod is beperkt. Des te belangrijker is het dat de woningen bewoond worden door de rechtmatige huurders met hun huisgenoten. Wij treden op als onze woningen worden onderverhuurd of op een andere manier onrechtmatig worden gebruikt.
In 2021 hebben wij 93 woonfraudeonderzoeken uitgevoerd. In tien gevallen heeft dit geresulteerd in het weer voor verhuur beschikbaar komen van de woning.

Overlast

Overlastmeldingen vragen blijvend onze aandacht. Niet alle meldingen betreffen overlast. Van leefgeluiden van de buren kan je last hebben, zonder dat het overlast is. Wij vragen huurders met elkaar in gesprek te gaan of verwijzen naar de Bemiddelingskamer. Ook kan een enkel gesprek met een wijkbeheerder behulpzaam zijn. Is er sprake van overlast, dan gaan de wijkconsulenten hiermee aan de slag. In 2021 hebben wij 89 overlastzaken afgehandeld. Om ontruiming te voorkomen hebben wij dertien gedragsaanwijzingen opgelegd. Drie overlastzaken hebben geresulteerd in een ontruiming. Dat ging in alle gevallen om ernstige overlast die wij niet op een andere manier hebben kunnen oplossen.

Bemiddelingskamer

Bij beginnende burenruzies en irritaties kunnen de getrainde vrijwilligers van de Bemiddelingskamer helpen bij het organiseren van een gesprek tussen de buren. Zij treden op als gespreksleider en zijn neutraal. Doel van een burengesprek is het uitspreken van irritaties en het maken van afspraken om te zorgen voor een prettiger woonklimaat. De Bemiddelingskamer is actief in het gehele gebied van Kennemer Wonen. 80% van de aanmeldingen resulteert in een geslaagde bemiddeling. Geluidsoverlast is al jaren de meest gemelde ergernis.

Aanmeldingen bij de Bemiddelingskamer

Gemeente	**Aantal**
Alkmaar	17
Bergen	25
Castricum	22
Heiloo	20
Uitgeest	15
Totaal:	**99**

Wonen en zorg

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

In 2021 zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

Transferpunt voor individuele aanvragen (taakstelling 2021: 43 personen)
In totaal zijn 35 personen via het Transferpunt gehuisvest. Kennemer Wonen heeft te maken met afwijzingen van woningen die in wat kleinere of afgelegen kernen liggen. Geschikte woningen werden om enkel die reden geweigerd. Hierdoor was het moeilijker om aan de taakstelling te voldoen. In augustus is hierover gesproken met het Transferpunt. Dat heeft geleid tot verbeterde afspraken met de zorgpartijen en acceptatie van deze woningen.

Collectieve aanvragen
Het streven was dat de gemeenten in 2021 in kaart zouden brengen welke zorgpartijen op zoek zijn naar een collectieve woonvoorziening. Momenteel ontvangen alle gemeenten en alle corporaties deze aanvragen afzonderlijk. Een overzicht van de vraag is nodig om deze doelgroepen goed te huisvesten. Helaas is dit overzicht niet tot stand gekomen in 2021. In de prestatieafspraken 2022 met de gemeente Alkmaar is specifiek opgenomen wie dit oppakt.

Bestaande ontmoetingsruimten
Kennemer Wonen is gestart met de inventarisatie welke ontmoetingsruimten er zijn en hoe die gebruikt worden. We kijken welke mogelijkheden er zijn om deze ruimten in te zetten voor een breder publiek uit de buurt. Deze inventarisatie wordt in 2022 afgerond. Voor de ontmoetingsruimte in de Biesboschstraat in Alkmaar is samen met de bewonerscommissie gekeken welke activiteiten wenselijk zijn en welke welzijnspartijen hierin iets willen betekenen. Hierin is beginnende samenwerking gevonden met Wonen Plus om tot een bredere openstelling van de ontmoetingsruimte te komen (bijvoorbeeld lunchcafé of andere activiteiten).

Mericilaan Bergen
Het Klooster van de zusters Ursulinen vormen we om naar een gedeeltelijk woonzorgcomplex met dagbesteding. In 2021 hebben we gesprekken gevoerd met het bestuur van de zusters Ursulinen, de woongroep Feniks, de bewonerscommissie en Magenta Zorg. Met de gemeente zijn we andere toewijzingsregels voor vrijkomende woningen overeengekomen (directe bemiddeling) en zijn de eerste huurders via deze regels gehuisvest. We zijn een intensieve samenwerking met Magenta Zorg gestart om de verandering soepel te laten verlopen.

Locatie Kanaalweg Heiloo
Hier ontwikkelen we twee ‘skaeve huse’ in samenwerking met de gemeente Heiloo voor het huisvesten van de doelgroep PGA[3], persoonsgebonden aanpak. Dit project loopt. De verwachte oplevering is eind 2022/begin 2023.

Locatie Rijnstraat Alkmaar
Met Esdegé Reigersdaal is overeengekomen dat vijf tweekamerwoningen worden toegewezen aan hun cliënten die uitstromen. De samenwerkingsafspraken zijn opgesteld.

Ouderenhuisvesting
Er zijn twee ontwikkelingen:

- Doorstroomvoorrang van groot naar klein: huurders die in een grote woning wonen (minimaal drie slaapkamers) kunnen doorstroomvoorrang aanvragen.
  Het aantal aanvragen en daadwerkelijke verhuizingen is lager dan verwacht. Uit onderzoek onder de huurders die doorstroomvoorrang hebben aangevraagd, blijkt dat zij meestal zoeken naar een bepaalde woning in een bepaald complex. Er is (nog) geen urgentie om te verhuizen.
- In 2021 is de woonomgeving van ouderen in Bergen geïnventariseerd: welke voorzieningen zijn er, hoe zit het met de bereikbaarheid, welke buurten zien we vergrijzen, welke zorgvraag is er? Op basis van deze gegevens worden nieuwbouwlocaties tegen het licht gehouden en wordt gekeken welke voorzieningen ontbreken. In 2022 start de werkgroep ouderen vanuit het Pact onder leiding van VGZ, om de woon- en zorgbehoefte in Bergen verder in te vullen.

[3] Dit is een speciale doelgroep bewoners die niet goed functioneren in een reguliere woonomgeving

1.8 Samenwerking

Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties

In aansluiting op het jaar 2020, het jaar waarin de Centrale Huurderskoepel formeel is opgericht, heeft zij in 2021 verdere stappen gezet in haar ontwikkeling als centrale huurdersorganisatie. Zo mocht de Huurderskoepel een nieuw bestuurslid verwelkomen, heeft het bestuur een degelijke overlegstructuur opgezet en was zij, evenals de lokale huurdersorganisaties, nauw betrokken bij de totstandkoming en monitoring van de lokale prestatieafspraken tussen de corporatie en de gemeenten in het werkgebied van Kennemer Wonen.
De Huurderskoepel heeft een actieve bijdrage geleverd aan het betaalbaarheidsonderzoek en het koersplan en heeft jaarlijks een bijeenkomst met de RvC. De Huurderskoepel heeft de fracties een brief gestuurd in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen om aandacht te vragen voor het thema wonen.
Ook ontwikkelde de Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen (CHKW) een nieuw logo, ter versterking van de herkenbaarheid en zichtbaarheid in haar externe communicatie.

De huidige participatiestructuur is als volgt vormgegeven:

Participatiestructuur

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

*Dan wel bewonersverenigingen c.q. klankbordgroepen

Tot slot is de Huurderskoepel een samenwerking aangegaan met de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) van de overige SVNK-corporaties. De focus binnen deze samenwerking ligt op het delen van kennis en ervaring, nu binnen iedere corporatie vergelijkbare thema's actueel zijn. Denk aan 'Wonen en Zorg', 'Betaalbaarheid en Beschikbaarheid' en/of 'Duurzaamheid'.

Nieuw logo Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen (CHKW)

Periodieke overleggen

Kennemer Wonen overlegt periodiek met de Huurderskoepel. In 2021 zijn vier officiële periodieke overleggen gevoerd. Onder meer is gesproken over de onderhoudsplannen, het servicekostenbeleid, het klachtenmanagement, het jaarverslag en de jaarrekening en de woonruimteverdeling. Ook werden de resultaten van de benchmark 2020 besproken. Dit is een onderzoek waarin de resultaten van corporaties in Nederland onderling worden vergeleken, bijvoorbeeld ten aanzien van de tevredenheid van huurders over de afhandeling van reparatieverzoeken of de ervaring van nieuwe huurders bij het betrekken van de woning. De Huurderskoepel heeft advies uitgebracht over de jaarlijkse huuraanpassing, de aanpassing van het ZAV-beleid (veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning), over open haarden, allesbranders en pelletkachels en het beleid elektrisch koken.

Themabijeenkomsten

Naast de vier officiële periodieke overleggen met de Centrale Huurderskoepel heeft Kennemer Wonen een aantal themabijeenkomsten georganiseerd voor de bestuursleden van de Centrale Huurderskoepel en de lokale huurdersorganisaties. De volgende thema's kwamen dit jaar aan bod:

- Wonen en Zorg
- Veilig Wonen
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid.

Voor- en najaarsoverleg

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

Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Kennemer Wonen vindt het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij hun woon- en leefomgeving. Daarom overleggen wij op complexniveau met bewonerscommissies, bewonersverenigingen en klankbordgroepen. Samen met de wijkbeheerders en wijkconsulenten signaleren zij wat er speelt op het gebied van leefbaarheid. Met de bewonerscommissies is onder meer gesproken over technische zaken, leefbaarheidsvragen en de schoonmaak.

Bewonersparticipatie 2021

	Aantal
Bewonerscommissies	22
Klankbordgroepen	10
Verenigingen	2

Ook vindt regelmatig overleg plaats met de verschillende klankbordgroepen. Hierbij staat herstructurering, sloop-nieuwbouw of renovatie centraal.

Klantenpanel

Kennemer Wonen beschikt over een online klantenpanel waar in 2021 ruim 400 huurders lid van waren. Het klantenpanel is dit jaar bevraagd over de volgende onderwerpen:

- Langer Thuis Wonen
- Duurzaamheid
- Het online klantenportaal 'Mijn Kennemer Wonen'

Voor het eerste kwartaal van 2021 stond het onderzoek **'Langer Thuis Wonen'** ingepland, waarbij we te weten wilden komen hoe en in hoeverre huurders nadenken over het wonen op oudere leeftijd. De respondenten gaven aan het prettig te vinden op een plek te wonen waar mensen met een vergelijkbare leeftijd 'samen wonen' en het fijn te vinden leeftijdsgenoten te kunnen ontmoeten in hetzelfde woongebouw of in de buurt. Ook zijn er respondenten die aangeven graag zo lang als mogelijk in hun eigen woning te willen blijven wonen.
Kennemer Wonen zal onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om in bestaande bouw en nieuwbouw een laagdrempelige manier van ontmoeten te faciliteren en doorstroming te stimuleren en hoe het langer thuis wonen mogelijk gemaakt kan worden door toewijzing en labelen van de bestaande complexen.

In het tweede kwartaal van 2021 is het onderzoek **'Duurzaamheid'** voorgelegd aan de leden van het online klantenpanel. Maar liefst 85% van de respondenten gaf aan bezig te zijn met energiebesparing. Als reden hiervoor werd zowel het milieu als het besparen van geld genoemd, waarbij 49% van de respondenten aangaf het eigen gedrag het meest bepalend te vinden voor het energieverbruik. Maar ook van ons als corporatie wordt het nodige verwacht; 40% van de respondenten gaf aan de energiezuinigheid van de woning bepalend te vinden voor het energieverbruik. Bovendien wordt het verduurzamen van bestaande woningen door de respondenten gezien als dé belangrijkste activiteit waar Kennemer Wonen in moet investeren. Het (nog) beter isoleren van woningen, het aanbrengen van zonnepanelen en het mogelijk maken van elektrisch koken, worden als belangrijke verduurzamingsacties genoemd.

Het laatste onderzoek dat dit jaar aan het online klantenpanel is voorgelegd had als onderwerp het online klantenportaal van Kennemer Wonen '**Mijn Kennemer Wonen**'. Dit onderzoek toonde aan dat 70% van de respondenten een account heeft voor Mijn Kennemer Wonen. Van de 30% die geen account heeft, kent ongeveer de helft wel het bestaan van het online klantenportaal. De andere helft geeft aan het klantenportaal Mijn Kennemer Wonen niet te kennen. Het onderzoek heeft ons goede inzichten gegeven in de kennis en het gebruik van Mijn Kennemer Wonen door het klantenpanel. Dit biedt ons aanknopingspunten om het gebruik verder te stimuleren onder onze huurders.

Stakeholdermanagement

Uit de laatste inspectie van Kennemer Wonen blijkt dat wij ons nog bekender kunnen maken bij maatschappelijke organisaties. Kennen andere organisaties onze koers, ons beleid op de verschillende onderdelen? Varen we gelijk op met andere organisaties? Delen we dezelfde

beelden over maatschappelijke thema's? Versterken we elkaar? En weten we binnen Kennemer Wonen wie met welke organisatie op welk niveau waarover contact heeft?

In 2021 is de werkplaats stakeholdermanagement gestart. Centraal stond de vraag wat stakeholdermanagement inhoudt en waarom het belangrijk is voor Kennemer Wonen. Stakeholders zijn alle partijen rondom Kennemer Wonen waarmee we samenwerken of die een belang bij ons werk hebben. Het stakeholdersmanagement is de manier waarop we de belangen en verwachtingen van alle partijen die bij onze organisatie betrokken zijn, in goede banen leiden. Tijdens drie sessies zijn de onderwerpen 'het waarom van stakeholdermanagement', 'wie zijn onze stakeholders' en 'hoe willen we met hen omgaan' nader bekeken.

Stapsgewijs willen we bouwen we aan ons netwerk, draagvlak creëren voor onze strategie en aanpak en daarmee de samenwerking versterken. Goed samenwerken is van essentieel belang voor het realiseren van onze opgave. Hier liggen kansen.

Er zijn veel creatieve ideeën en laagdrempelige manieren uit de werkgroep naar voren gekomen om contacten warm te houden. Hieraan wordt in 2022 invulling gegeven.

1.9 Dienstverlening

1.9.1 Werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

We hebben mooie stappen gemaakt in onze dienstverlening. Onze gemiddelde KWH cijfer over 2021 is een 7,9. In 2020 scoorden wij een 7,7. Met name ons verhuur- en mutatieproces scoort hoog bij onze huurders.

KWH dienstverlening	
Algemene dienstverlening	7,7
Huur opzeggen	8,0
Woning zoeken	7,9
Reparatie verzoeken	7,9
Onderhoud	7,4
Nieuwe woning	8,4
	7,9

Om onze dienstverlening te verbeteren hebben wij meer aandacht besteed aan p de afhandeling van uitingen van ongenoegen en klachten. Dit laat het volgende beeld zien:

We hebben in 2021 249 (386 in 2020) uitingen van ongenoegen ontvangen; hieruit zijn 31 klachten (26 in 2020) ontstaan waarvan er drie klagers (vier in 2020) zich tot de Bovenregionale geschillencommissie hebben gewend. Geen enkele zaak is ontvankelijk verklaard.

Naast klachten hebben we 68 complimenten over onze dienstverlening gekregen. Een greep hieruit:

“Wij wonen sinds enkele maanden in Uitgeest. Wij hebben reeds een aantal reparaties opgegeven. Wij moeten U zeggen dat dat allemaal door de betreffende bedrijven keurig is opgelost. Na al dat gezeur ook eens iets goeds. Bedankt."

“Ik ben erg blij met de duidelijke communicatie vanaf Kennemer Wonen."

“Van de zomer heb ik gebeld over de overstroming van de goten, die maakte dat onze muren doornat waren. Ik werd erg prettig te woord gestaan!"

Een belangrijk punt dat we kunnen verbeteren is het tijdig en volledig communiceren en het managen van verwachtingen. Ook het tijdig terugbellen (afhandelen van taken) is een belangrijk aandachtspunt. In week 36 zijn we gestart met het wekelijks rapporteren op openstaande taken. Dit heeft geleid tot een daling van 47% m.b.t. te laat afgehandelde taken.

1.9.2 Uitvoering reglement klachten toegelaten instellingen

Conform de Woningwet en het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) moet Kennemer Wonen een reglement hebben voor de behandeling van klachten.
Kennemer Wonen heeft zich aangesloten bij de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. Dit is een onafhankelijke commissie die klachten in behandeling neemt wanneer partijen er samen niet uitkomen. De klacht moet eerst zijn voorgelegd aan Kennemer Wonen. Als de huurder niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, heeft hij de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de Geschillencommissie.
De commissie bestaat uit drie leden. Eén lid wordt door de verhuurders voorgedragen en één lid door de huurders. Het derde lid is een onafhankelijk benoemde voorzitter.
De Geschillencommissie brengt een (niet bindend) advies uit aan Kennemer Wonen over de afhandeling van de klacht. Kennemer Wonen kan besluiten om hier om zwaarwegende redenen van af te wijken. In 2021 zijn drie klachten ingediend bij de Geschillencommissie. Dit heeft niet geleid tot een hoorzitting, omdat de klachten alsnog naar tevredenheid zijn afgehandeld.

1.10 Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

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

1.11 Uitvoering andere reglementen

Naast de statuten, waarin op hoofdlijnen de kerntaak en bestuurlijke verantwoordelijkheden zijn vastgelegd, heeft Kennemer Wonen een aantal reglementen waarin deze aspecten verder zijn uitgewerkt. In 2021 is uitvoering gegeven aan dit bestuurlijke kader. Het bestuursreglement, de reglementen van de RvC en haar subcommissies zijn te lezen op onze website. Omdat recent de Woningwet op onderdelen is aangepast, zullen wij in 2022 onze statuten en reglementen toetsen aan de wettelijke wijzigingen en waar nodig aanpassen.

1.12 Overzicht verbonden ondernemingen

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

In 2021 heeft bij de stichting CAS (Centraal Antenne Systeem Uitgeest) een statutenwijziging plaatsgevonden. De oude statuten voorzagen in het recht van Kennemer Wonen om twee bestuursleden te benoemen. De stichting leed tot dat moment een slapend bestaan. Met de statutenwijziging is ook de formele rol die Kennemer Wonen had verdwenen.

Sinds de statutenwijziging bij de stichting CAS heeft Kennemer Wonen geen relatie meer met andere ondernemingen die kunnen worden bestempeld als een verbonden onderneming.

2 Bestuursverslag

2.1 Algemene informatie

2.1.1 Doelstelling Kennemer Wonen

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

2.1.2 Kernactiviteiten

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

2.1.3 Juridische structuur

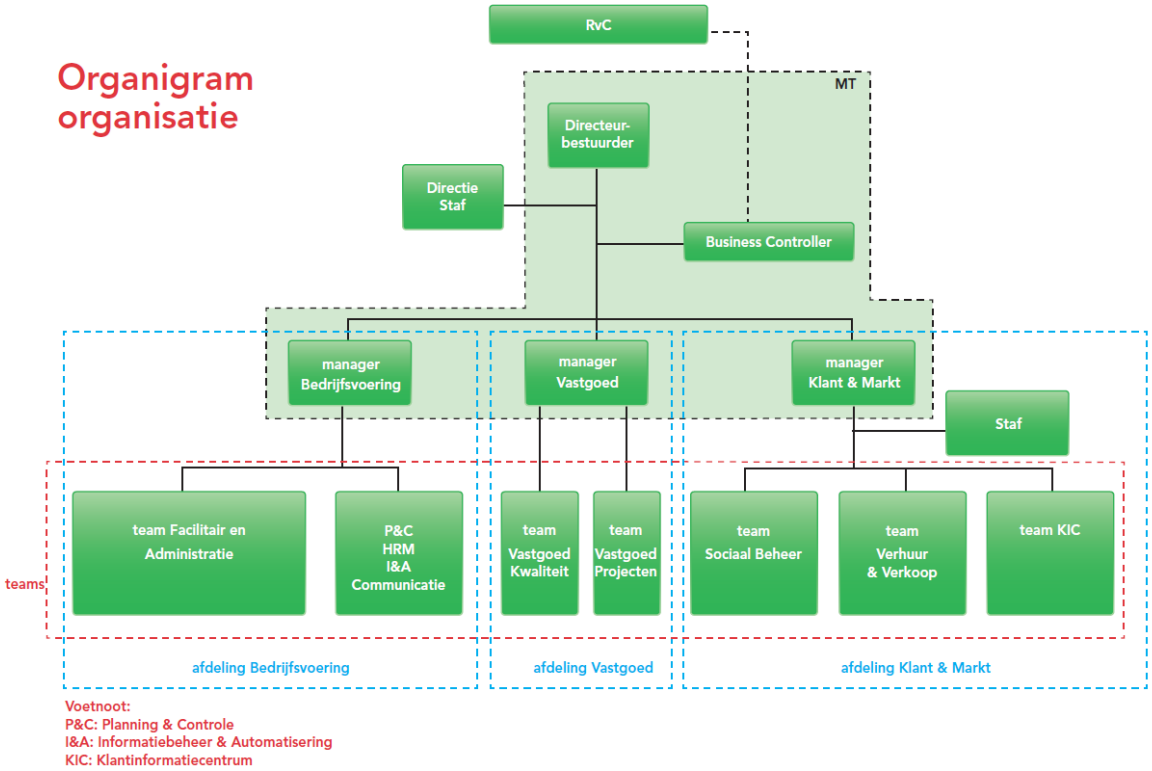
Kennemer Wonen is een stichting naar Nederlands recht. In de statuten van Kennemer Wonen is vastgelegd dat Kennemer Wonen uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting en dat wij onze (financiële) middelen uitsluitend inzetten in het belang van de volkshuisvesting. Hiermee kwalificeert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

Kennemer Wonen maakt geen onderdeel uit van een zogeheten groepsstructuur. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 1.12.

2.1.4 Organisatiestructuur

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

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



Hieronder een overzicht van het gemiddelde aantal FTE (Full-time equivalenten) van 2021.

Vaste bezetting gemiddeld	**2021**	**2020**
Directie / MT / Staf	4,6	3,7
Bedrijfsvoering	22,5	22,6
Klant en Markt	35,5	36,2
Vastgoed	18,4	15,8
Totaal	**81,0**	**78,3**

Het grootste deel van ons personeel is in vaste dienst met een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd). Ten opzichte van 2020 is de vaste bezetting per ultimo (aan het einde van het) verslagjaar iets toegenomen.

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 2021 werden gemiddeld het equivalent van 8,2 FTE's ingeleend (2020: 9,0). In onderstaande tabel is de verdeling over de diverse organisatieclusters weergegeven.

Gemiddelde bezetting en ingeleend personeel 2021

	Bezetting	**Ingeleend**	**Ingeleend als % vaste bezetting**
Directie / MT / Staf	4,6	0,1	2%
Bedrijfsvoering	22,5	1,7	8%
Klant en Markt	35,5	3,9	11%
Vastgoed	18,4	2,5	14%
Totaal	**81,0**	**8,2**	**10%**

2.1.5 Medewerker betrokkenheids Onderzoek

Kennemer Wonen houdt een keer per twee jaar een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO). Aanvullend wordt jaarlijks drie keer een mini MBO gehouden.

In het MBO van 2021 zien we een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 2019. Het aantal medewerkers dat “fully engaged” scoort stijgt met ruim 26%. Het totaal aantal medewerkers dat “(nearly) engaged” scoort komt hiermee op ruim 95%. Hieruit blijkt dat men trots is op de organisatie en deze ook aan beveelt. De thuiswerkmogelijkheden worden als goed ervaren.

In de mini MBO’s gaan we met elkaar in gesprek over de benoemde ontwikkelpunten; integraal samenwerken en snelheid van besluitvorming.

2.2 Financiële informatie

2.2.1 Financiële strategie

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

2.2.2 Ontwikkelingen gedurende het jaar

In november 2021 heeft de Raad van Commissarissen de meerjarenraming 2022-2026 vastgesteld. Door onzekerheid over de nieuwe kabinetsplannen over onder andere het huurbeleid, de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de ATAD[4] dreigde de financiële rek uit onze meerjarenbegroting te verdwijnen. Om een financieel gezonde begroting te realiseren zijn er activiteiten verschoven naar de toekomst. Het resultaat is een begroting die laat zien dat Kennemer Wonen financieel gezond is en blijft, maar wel één waarin de toekomstige investeringscapaciteit steeds verder afneemt.
Door de recente verlaging en mogelijke afschaffing van de verhuurderheffing gaat de investeringscapaciteit zich in de toekomst verbeteren ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting. De investeringsruimte zullen wij deels financieren met vreemd vermogen. De extra rente die wij over dit vreemd vermogen moeten betalen is door de eerder genoemde ATAD

[4] Anti-Tax-Avoidance Directive, een Europese antibelastingontwijkingsrichtlijn

regeling niet of slechts deels aftrekbaar. Hierdoor gaat het positieve effect van de afschaffing van de verhuurderheffing deels verloren.

Ondanks het verplaatsen van investeringen naar de toekomst, kunnen deze niet geheel uit de operationele activiteiten en verkopen worden gefinancierd. Wij blijven onze woningen verhuren tegen een lage huur en beperken de jaarlijkse huurverhoging om bij te dragen aan de betaalbaarheid van onze woningen. De toegenomen verhogingen van de bedrijfslasten en investeringen zorgen voor tekorten in de kasstromen. De kastekorten worden extern gefinancierd, waardoor we de komende jaren meer geld moeten lenen. De LTV (verhouding tussen de leningen en de waarde van de woningen) op basis van de beleidswaarde stijgt daardoor de komende jaren. De norm van de LTV die het Waarborgfonds (WSW) hanteert, 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 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 2022-2026
(bedragen in €1.000)

	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele kasstromen	10.020	10.206	11.172	13.497	14.184
(Des)investeringsactiviteiten	-45.499	-49.719	-59.517	-26.710	-22.787
Saldo kasstromen	-35.479	-39.513	-48.345	-13.213	-8.603
Loan to value (DAEB)	65%	71%	78%	79%	79%

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

2.2.3 Behaalde omzet en resultaat

In het verslagjaar 2021 heeft Kennemer Wonen een positief resultaat geboekt van € 259 miljoen. Het bedrijfsresultaat (excl. waardeveranderingen) is € 10 miljoen positief. Het hoge jaarresultaat is net als vorig jaar het gevolg van de waardestijging van het onroerend goed.

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

Jaarresultaat

Opbouw jaarresultaat (in € *1.000)		**2021**
Bedrijfsopbrengsten		
Huren en opbrengsten servicecontracten	75.591	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.728	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.283	
Overige exploitatielasten	-15.543	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.037
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.657	
Netto resultaat overige activiteiten	-373	
Leefbaarheid	-743	
Overige organisatiekosten	-6.930	
Overige resultaat		-6.389
Bedrijfsresultaat		22.648
Financiële baten en lasten		-8.617
Vennootschapsbelasting		-3.945
Resultaat na belastingen		**10.086**
Waardeverandering vastgoedportefeuille		249.494
Jaarresultaat		**259.580**

Opvallende posten in het zeer positieve jaarresultaat zijn de waardeverandering van de vastgoedportefeuille en de vennootschapsbelasting. De waardeverandering van het vastgoed is het gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat is gestegen in 2021. Deze boekhoudkundige waardestijging zorgt voor een stijging van de herwaarderingsreserve (eigen vermogen).
Zonder deze boekhoudkundige waardestijging zou het resultaat slechts € 10 miljoen bedragen.

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

Eigen Vermogen	2021 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	1.199.952	960.670
Overige reserves	376.964	356.666
Stand 31 december	**1.576.916**	**1.317.336**

2.2.4 Toestand op balansdatum (solvabiliteit, liquiditeit)

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

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

Het weerstandsvermogen 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 weerstandsvermogen ten opzichte van voorgaand jaar.

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

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

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

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

Sociale Woningbouw (WSW) stelt, is minimaal 1,4. De ICR van Kennemer Wonen over 2020 bedraagt 2,0. Wij voldoen daarmee aan de gestelde norm.

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

Kengetallen

	2021	2020
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit	79,6%	75,5%
Weerstandsvermogen per woning	€ 142.480	€ 118.673
Liquiditeit (current ratio)	0,80	0,28
Rentabiliteit totaal vermogen	13,1%	2,6%
Cashflow per woning	€ 815	€ 1.922
Gemiddelde rente leningportefeuille	2,96%	3,04%
Duration	15,8	15,9
ICR	1,9	3,2

De liquiditeit (current ratio) is hoger dan in 2020. Dit is het gevolg van een actief cash beleid. Sinds eind 2020 vragen banken een vergoeding voor het aanhouden van positieve banksaldi. Kennemer Wonen stuurt op een banksaldo van 0 om zoveel mogelijk rentekosten te besparen. Eind 2021 is de liquiditeit echter tijdelijk verhoogd omdat een laag saldo van de liquiditeiten ten koste gaat van het borgingsplafond leningen van het WSW.
De rentabiliteit is gestegen door de hogere marktwaardestijging (waardeverandering) in 2021 ten opzichte van 2020.
De cashflow per woning is gedaald ten opzichte van 2020 door een eenmalige teruggave van vennootschapsbelasting in 2020. De cashflow staat in toenemende mate onder druk door de hoge verhuurderheffing, lagere huurverhogingen en stijgende kosten.

2.2.5 Voornaamste risico's en onzekerheden

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Objectief risicomanagement is voor het WSW een belangrijk instrument om een optimale financiering van de volkshuisvesting mogelijk te maken. Het WSW houdt daarbij rekening met risico's die samenhangen met het borgstelsel als geheel en met de risico's die samenhangen met de individuele corporaties.

In 2021 is de saneringsheffing vastgesteld op nihil. Kennemer Wonen heeft geen saneringsheffing meer begroot voor komende jaren. Hiervoor in de plaats komt de obligoheffing van het WSW.

2.2.6 Kasstromen en financieringsbehoeften

Borging WSW

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

Treasury

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

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

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

Overigens kunnen wij indirect geraakt worden door de problemen van andere woningcorporaties. Dat komt doordat woningcorporaties in Nederland voor elkaar garant staan. Dat betekent dat als een in problemen geraakte corporatie niet aan haar renteverplichtingen kan voldoen, alle andere corporaties in Nederland kunnen worden aangesproken. Voor ons gaat het om maximaal € 8,5 miljoen.

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

Naast het monitoren op de financieringsbehoefte is in 2021 aandacht besteed aan het bewaken van het bedrag dat wij met borging van het WSW kunnen lenen. Het WSW noemt dat bedrag het borgingsplafond. Verder is aandacht besteed aan het terugbrengen van het renterisico. Dit is het bedrag waarover Kennemer Wonen risico loopt als gevolg van toekomstige renteaanpassingen of herfinancieringen.

Derivaten

Per 31 december 2021 hebben wij twee renteswaps met een totale hoofdsom van € 20 miljoen. De renteswaps zijn gekoppeld aan roll-over leningen (leningen met een aan Euribor gekoppelde rentevergoeding). Door de koppeling van de renteswaps aan roll-overs, is effectief een lening met een vaste rente gecreëerd. De variabele rente die Kennemer Wonen betaalt voor de roll-over lening, ontvangt zij terug uit de swap. Wat resteert, is de te betalen vaste rente uit de swap. Het renterisico is daarmee afgedekt.

Stijgt de marktrente na het afsluiten van een renteswap, dan ontwikkelt zij een positieve marktwaarde en vice versa. De marktwaarde van de twee renteswaps bedraagt per 31 december 2021 € 4,8 miljoen negatief. Wij hebben niet de intentie om de swaps tussentijds te beëindigen. Het is daarom niet nodig om de marktwaarde van de swaps in het resultaat te verantwoorden.

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

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

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

In deze paragraaf zijn de verwachtingen en toezeggingen uit het bestuursverslag van 2020 op een rij gezet en lichten wij toe of onze verwachtingen zijn uitgekomen.

Verwachting uit bestuursverslag 2020	**Resultaat**	**Indicator**
“naar verwachting wordt de renovatie van 56 woningen aan de Rijnstraat in 2021 hervat” (pagina 10)	De renovatie van de Rijnstraat is in 2021 hervat en afgerond.	√

Verwachting uit bestuursverslag 2020	Resultaat	Indicator
"In 2021 worden de overige 30 woningen aan de Poelven opgeleverd" (pagina 11)	De resterende woningen zijn volgens planning opgeleverd en daarmee is hele project nog in 2021 afgerond.	√
"Kennemer Wonen is van plan om begin 2021 een betaalbaarheids- en woningmarktonderzoek uit te laten voeren door een extern bureau, waarna de huidige portefeuillestrategie wordt herijkt." (pagina 17)	Beide onderzoeken zijn in 2021 uitgevoerd en zijn een belangrijke basis voor het herijken van onze portefeuillestrategie.	√
"In een complex in Uitgeest dat laag scoorde op leefbaarheid is extra onderhoud uitgevoerd en is gestart met de voorbereiding om in 2021 het aanzien te verbeteren." (pagina 27)	Met de bewoners hebben zogeheten portiekgesprekken plaatsgevonden. De daar besproken verbeteracties, zoals het afsluitbaar maken van het portiek, zijn vervolgens uitgevoerd.	√
"De wens voor één loket voor huisvestingsvragen wordt begin 2021 opgepakt door gemeenten en corporaties, zodat de vraag van zorgaanbieders naar (geclusterde) woningen regionaal bediend kan worden." (pagina 31)	Op dit moment wordt nog gesproken met de gemeenten over de laatste details. Naar verwachting zal de gemeente Alkmaar de gewenste loketfunctie gaan vervullen. De toezeggingen over en weer zijn vastgelegd in de prestatieafspraken.	√

Verwachting uit bestuursverslag 2020	Resultaat	Indicator
"Kennemer Wonen zal in 2021 het advies onderzoeken van het klantenpanel om de keuken of badkamer pas te vervangen nadat de woning door de nieuwe huurder is betrokken." (pagina 34)	Deze actie is niet uitgevoerd.	X
"Voor het eerste kwartaal van 2021 staat het onderzoek 'Langer thuis' ingepland, waarbij we te weten willen komen hoe en in hoeverre huurders nadenken over het wonen op latere leeftijd. De input vanuit het online klantenpanel helpt ons bij het optimaliseren van de dienstverlening." (pagina 35)	Dit onderzoek is volgens planning uitgevoerd.	√
"In 2021 maken we een nieuw ondernemingsplan. Daarin krijgt het aangescherpte stakeholdermanagement een plek." (pagina 35)	We hebben in 2021 het vergevorderd eerste concept van ons nieuwe ondernemingsplan opgeleverd. Het definitieve ondernemingsplan en de communicatie hierover zullen wij in de eerste helft van 2022 afronden.	!

Verwachting uit bestuursverslag 2020	Resultaat	Indicator
“Met ingang van 2021 gaan we nog intensiever met ons stakeholdermanagement aan de slag. Aan zowel onze huurdersorganisaties, maatschappelijke partners, zorgorganisaties als gemeenten gaan we vragen wat zij voor de komende periode belangrijk vinden. We signaleren daarbij maatschappelijke ontwikkelingen en stellen die aan de orde.” (pagina 35)	Het stakeholdermanagement krijgt in ons nieuwe koersplan een belangrijke plaats. We hebben onze stakeholders geïnventariseerd en bouwen stapsgewijs aan ons netwerk.	!
“In 2021 zal de zelfevaluatie opnieuw mét een externe worden gehouden. Dit heeft als voordeel dat de raad dan in de nieuwe samenstelling een heel jaar heeft kunnen werken en het eigen functioneren onderling goed besproken kan worden.” (pagina 77)	De zelfevaluatie heeft eind 2021 plaatsgevonden, met externe begeleiding.	√
“Nu alle posities binnen de raad zijn ingevuld is besloten dat mevrouw Portegies deze taak in 2021 overneemt.” (pagina 80)	Mevrouw Portegies heeft met ingang van 2021 de positie van lid van de auditcommissie overgenomen.	√
“Mevrouw Walter komt over een periode van drie jaar, mede als gevolg van corona, 4 PE-punten tekort. Zij zal deze punten alsnog behalen.” (pagina 87)	Mevrouw Walter heeft begin 2021 de ontbrekende 4 PE-punten behaald. Hiermee heeft zij voor de periode 2018 – 2020 voldaan aan met benodigde totaal van 108 PE-punten.	√

Verwachting uit bestuursverslag 2020	Resultaat	Indicator
"Eén van de eerste taken van het nieuwe bestuur is om de statuten zodanig aan te passen dat Kennemer Wonen niet langer zeggenschap in de stichting heeft. Vanaf dat moment zal Kennemer Wonen geen enkele relatie hebben die kan worden bestempeld als verbonden ondernemingen." (pagina 38)	De statutenwijziging heeft plaatsgevonden en Kennemer Wonen heeft per saldo geen relatie meer die kan worden beschouwd als een verbonden onderneming.	√

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

2.2.8 De verwachte gevolgen van de coronamaatregelen

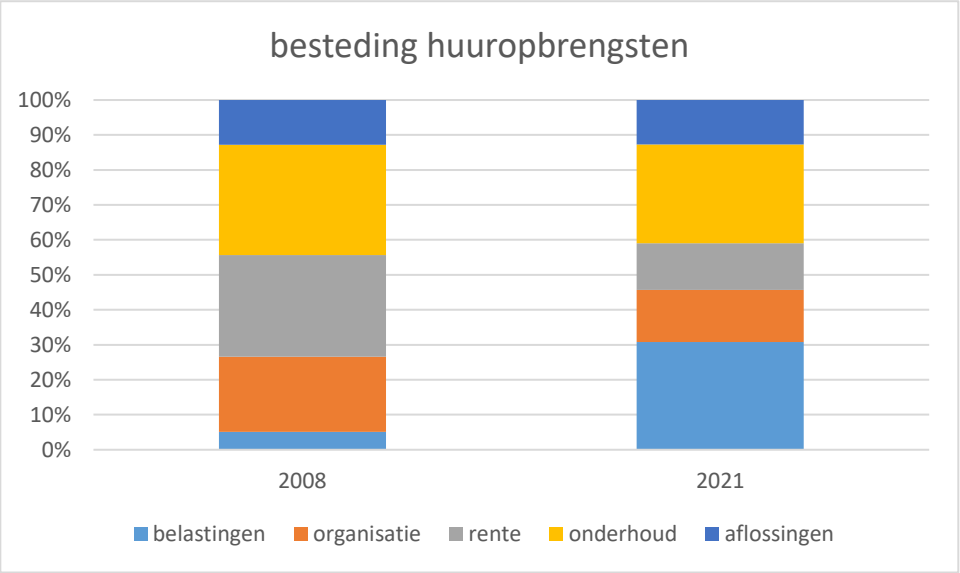
In de twee voorafgaande jaarverslagen hebben wij vrij uitgebreid stilgestaan bij de aan de pandemie gerelateerde risico's voor Kennemer Wonen. Dit vanuit de gedachte dat een wereldwijde pandemie grote onzekerheden met zich meebrengt, die het voortbestaan van ondernemingen bedreigt. De conclusie was en is dat corona beperkte gevolgen heeft voor Kennemer Wonen. Zowel de kasstromen als de waardeontwikkeling van het vastgoed zijn en worden niet of slechts beperkt geraakt en de financiële uitgangssituatie voor Kennemer Wonen is goed.

Inmiddels hebben wij twee jaar ervaring met deze nieuwe realiteit en kunnen wij vaststellen dat onze eerdere analyse correct is geweest.

De significante effecten die wij zien, hebben vooral betrekking op onze bedrijfsvoering. Zo hebben wij sinds het begin van de pandemie ongeveer 30 nieuwe collega's mogen verwelkomen. Onder normale omstandigheden ontmoeten wij elkaar fysiek op kantoor en leren nieuwe collega's op een vanzelfsprekende manier de bedrijfscultuur kennen. Door het vele thuiswerken is dat minder vanzelfsprekend geworden. We hebben dat ondervangen door de start van een uitgebreid introductieprogramma. Hierbij laten wij nieuwe medewerkers in een korte tijd intensief kennismaken met onze organisatie. Hierbij hoort een kennismaking met de werkprocessen, het lopen van diverse interne stages, een kennismaking met bestuur en MT en presentaties over cultuur, missie en strategie. Dit introductieprogramma wordt gewaardeerd en zorgt voor verbinding met nieuwe medewerkers.

2.2.9 De verwachte gang van zaken

In onderstaande grafiek hebben wij inzichtelijk gemaakt waar elke euro aan huuropbrengsten aan wordt besteed. Wij maken hierbij bewust de vergelijking met 2008. Dit was het laatste jaar waarin er nog geen sprake was van vennootschapsbelasting of verhuurderheffing.
We zien dat we sinds dat jaar een steeds groter deel van de omzet moet gebruiken voor (nieuwe vormen van) belasting. In 2008 werd van elke euro die we aan huur ontvingen ongeveer 5% aan belasting betaald. Het afgelopen jaar was dat opgelopen naar 30%. Deze extra uitgaven hebben we vooral opgevangen door te profiteren van de gedaalde rente.



Op dit moment zijn er vergevorderde plannen om de verhuurderheffing in 2022 te beperken en in de jaren daarna af te schaffen. Daarvoor in de plaats komt een nog uit te werken afspraak om te investeren in bestaand en nieuw bezit. Als deze plannen doorgaan, zal het aandeel belasting in percentage van onze omzet grofweg halveren naar 15%.

Op 24 februari 2022 vielen de Russische troepen Oekraïne binnen. Naar aanleiding van deze inval zijn door de Europese Unie sancties ingesteld tegen Rusland en Wit-Rusland. Kennemer Wonen heeft geen handelsrelaties met beide landen en wordt daardoor niet direct getroffen door de sanctiemaatregelen die zijn ingesteld door de Europese Unie of door tegensancties van Rusland en Wit-Rusland die gericht zijn tegen Nederlandse bedrijven en producten.

De oorlog heeft vanzelfsprekend wel indirect effect op Kennemer Wonen de huurders en onze andere stakeholders. Zo ontstaat er schaarste aan grondstoffen en lopen prijzen en levertijden op. In algemene zin neemt de onzekerheid hierdoor toe. Kennemer Wonen volgt de ontwikkelingen nauwgezet waarbij we in het bijzondere aandacht hebben voor onze

huurders waarvoor een stijging van prijzen voor onder meer energie grote gevolgen kan hebben.

Kennemer Wonen beschikt over voldoende buffers om tegenvallers op te vangen en bij te sturen als dat nodig is.

2.2.10 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

2.3 Informatie over financiële instrumenten

2.3.1 Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

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

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

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

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Door de strengere overheidsregelgeving inzake de toepassing van derivaten en de beperkingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bij het vooraf afdekken van dergelijke renterisico's, kunnen wij deze risico's niet effectief afdekken.
Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Kennemer Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Kennemer Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

De gemiddelde rentetypische looptijd van het vreemd vermogen van Kennemer Wonen bedraagt afgerond vijftien jaar (2020: zestien). 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 2021 2,96% (2020: 3,08%). Als onze gemiddelde vermogenskosten met 1% zouden stijgen, zou dat met onze huidige leningenportefeuille ruim € 3 miljoen extra uitgaande kasstroom kosten. Doordat onze leningenportefeuille nog gaat groeien, zal de extra rentelast in werkelijkheid groter zijn.

Kredietrisico

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico

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

- Bankschuld nihil
- Kredietlimiet € 5 miljoen
- Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g € 0
- Verschil borgingsplafond en geborgde leningen € 2,3 miljoen
- Aanwezige opnameruimte onder de roll-over leningen € 7,0 miljoen

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

Prijsrisico

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

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

2.4 Verantwoording over verstrekte collegiale financiering

Kennemer Wonen heeft geen collegiale financiering ontvangen of verstrekt. Wel heeft Kennemer Wonen met een groot aantal andere corporaties meegedaan aan een leningenruil met Vestia. Dit was één van de onderdelen om het financiële probleem van Vestia op te lossen. In december 2021 heeft de leningenruil met Vestia plaatsgevonden. De rentelast per vhe is € 12,95, waardoor de extra rentelast uitkomt op circa € 146 duizend per jaar voor Kennemer Wonen. Voor 40 jaar zal de extra rentelast uitkomen op € 5,9 miljoen.

2.5 Risicoparagraaf

2.5.1 Risicomanagement

Sectorbeeld

Met alle aandacht voor corona lijken andere maatschappelijke problemen soms minder groot of niet meer te bestaan. De schaarste op de woningmarkt is daar een uitzondering op. De krapte op de woningmarkt, zowel in de sociale sector als in de vrije sector, bleef zich ook in 2021 onverminderd voortzetten. Vorig jaar zijn de huizenprijzen volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek gemiddeld met ca. 15% gestegen. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van de groei in 2020. Deze 'prijsexplosie' komt mede doordat de vraag veel groter is dan het aanbod. Vanuit risicoperspectief heeft deze ontwikkeling in 2021 zowel een risico verhogend als een risico beperkend effect. De risico beperking zit vooral in de omstandigheid dat zowel in de regionale als in de landelijk politiek urgentie is ontstaan om de krapte op de woningmarkt op te lossen. Sinds lange tijd biedt het nieuwe regeerakkoord specifieke beleidspunten, waaronder het afschaffen van de verhuurderheffing, om de problemen op de woningmarkt te verbeteren. Daarentegen blijft de opgave om voldoende betaalbare en duurzame woningen te realiseren groot en complex en zijn wij alert op de risico's die onze doelen kunnen beperken. In deze paragraaf gaan wij daar specifieker op in.

2.5.2 Aanpassing risicomanagementsysteem

Intern

Risicomanagement maakt sinds 2010 integraal onderdeel uit van onze bedrijfsvoering. In 2021 hebben wij het bestaande beleid geëvalueerd en op onderdelen aangepast. In de geactualiseerde notitie hebben wij onder andere meer aandacht voor onze risicobereidheid, fraude, het three lines model en de zogenaamde soft controls.

Extern

Na ruim twee jaar voorbereiding stond 2021 in het teken van de implementatie van het strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het programma heeft tot doel om ook in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te garanderen. Om hieraan bij te dragen heeft Kennemer Wonen haar volmacht verruimd, is een obligolening aangetrokken en wordt de documentatie voor leningen aangepast. Al deze beheersmaatregelen zijn erop gericht om de zekerheden van het WSW te versterken, waardoor Kennemer Wonen ook in de toekomst gebruik kan blijven maken van geborgde en daarmee goedkopere leningen.

Om de financiële continuïteit van woningcorporaties te toetsen kijkt het WSW niet alleen naar de liquiditeit en solvabiliteit, maar ook naar de terugverdientijd van de schuld. Deze ratio geeft theoretisch inzicht hoeveel jaar het duurt om met de operationele kasstroom de

leningenportefeuille terug te betalen. Het WSW hanteerde hiervoor een signaleringsgrens van 30 jaar, maar heeft deze recent verruimd naar 35 jaar. De verruiming van deze ratio biedt in beginsel meer investeringsruimte en daarmee mogelijkheden om de noodzakelijke woningbouwopgave beter te realiseren. Daarentegen neemt ook het weerstandsvermogen af en worden wij gevoeliger voor financiële tegenvallers. Door deze tegengestelde risico's is dit een actueel thema dat onderwerp van gesprek is en zal zijn bij de bespreking van onze risicobereidheid.

2.5.3 Risico's & maatregelen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Net als in voorgaande jaren heeft het WSW ook in 2021 een risicobeoordeling uitgevoerd. Hierbij is gesteld dat Kennemer Wonen een financieel gezonde corporatie is, die naar de normen van het WSW een laag risicoprofiel heeft. Tegelijkertijd signaleert het WSW dat de druk op de woningmarkt van dien aard is, dat toevoegen van woningen hard nodig blijft en dat tegelijkertijd de vermogensratio's de komende jaren naar de grenzen lopen. Met de herijking van de strategie en de portefeuillestrategie en de doorrekening van de maatregelen vanuit het regeerakkoord, zullen wij in 2022 opnieuw kijken naar de investeringsmogelijkheden. De uitkomsten hiervan bespreken wij in het jaarlijks gesprek met het WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op grond van de Woningwet houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) onder andere toezicht op rechtmatigheid. Eind 2021 hebben wij de beoordeling over het verslagjaar 2020 ontvangen. De Aw heeft daarin vastgesteld dat Kennemer Wonen rechtmatig heeft gehandeld m.b.t. de staatsteunregeling, de Wet Normering Topinkomens en de aflossing van de interne lening.
Ten aanzien van de naleving van specifieke wettelijke bepalingen heeft de Aw vastgesteld dat bij de verkoop van één woning niet alle regels zijn nageleefd. Wij hebben daarbij kunnen aangeven dat dit geen nadelige effecten heeft gehad voor de betreffende transactie.

In de eveneens ontvangen toezichtbrief heeft de Aw aangegeven dat de risico inschatting voor Kennemer Wonen op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. Wel heeft de Aw de Raad van Commissarissen verzocht om de verplichte zelfevaluatie onder externe begeleiding strikt eens per twee jaar uit te voeren. Aan het verzoek om de zelfevaluatie, met externe begeleiding, alsnog in 2021 te houden, is voldaan.

Kennemer Wonen

Risico's zijn niet statisch, maar veranderen continu. Risicomanagement is daarom een dynamisch proces dat we geïntegreerd hebben in onze dagelijkse bedrijfsvoering. Als onderdeel daarvan brengen we de risico's in kaart die het realiseren van onze (strategische)

doelstellingen in de weg kunnen staan. Hieronder geven we een nadere toelichting op de actuele en materiële risico's.

Betaalbaarheid

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

Status: Risico is toegenomen.

Beheersmaatregelen

Dit risico zal voor de komende jaren toenemen. Niet vanwege de reguliere huurstijging, maar vanwege de forse stijging van de energielasten en de oplopende inflatie. De inval van Rusland op Oekraïne versterkt dit nog eens. Daarnaast is nog onzeker welk huurbeleid de overheid vanaf 2022 gaat hanteren.

Om het risico te beheersen hebben we in 2021 een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat 12% van onze huurders een reëel betaalrisico heeft en dat het verduurzamen van onze woningen een belangrijke bijdrage levert aan het verlagen van dit betaalrisico. Het onderzoek heeft ook bevestigd dat het hanteren van een gevarieerde indeling van huurklassen noodzakelijk blijft, waarbij duidelijk is geworden dat niet alleen jongeren, maar ook huurders rond het sociaal minimum afhankelijk zijn van onze woningen in de laagste prijscategorie. Andere maatregelen zijn:

- hanteren van een gematigd huurbeleid;
- verlagen van de woonlasten door onze duurzaamheidsmaatregelen;
- alert zijn op betalingsachterstanden en als die zich voordoen, dan zoeken wij persoonlijk contact en sluiten maatwerk niet uit.

Beschikbaarheid

Het risico dat het tekort aan huurwoningen niet geheel of niet op korte termijn wordt verkleind door:

- de forse stijging van de bouwkosten;
- een tekort aan materialen;
- een tekort aan menskracht bij gemeenten, ontwikkelaars, adviseurs en aannemers;
- beperkingen door milieuwetgeving w.o. stikstof;
- beperkingen vanuit het aanbestedingsrecht;
- een tekort aan bouwlocaties;
- bezwaren van omwonenden.
- toenemende vraag aan woningen door de inval van Rusland op Oekraïne.

Status: Risico is gelijk gebleven.

Beheersmaatregelen

De uitsplitsing van het beschikbaarheidsrisico maakt duidelijk dat de omvang van dit risico

groot is. Het feit dat het tekort aan sociale huurwoningen in het nieuwe regeerakkoord wordt erkend is een belangrijke stap om het risico te verkleinen. Desondanks zullen wij ook zelf actief moeten blijven om de doelstelling te behalen. Dit doen we o.a. door:

- nadrukkelijk de samenwerking op te zoeken met alle partijen in de keten;
- kritisch te kijken naar de plancapaciteit, zowel intern als extern;
- wederkerige prestatieafspraken te maken met gemeenten;
- fiscaal, technisch en juridisch advies in te kopen;
- terughoudend te zijn in onze woningverkopen;
- open te staan voor andere bouwsystemen en tijdelijke, flexibele woningen;
- alert en actief te zijn op woonfraude.

Duurzaamheid

Het risico dat de sectorbrede ambitie om in 2050 een CO_2-neutrale woningvoorraad te hebben, niet geheel of niet tijdig wordt gerealiseerd doordat:

- de transitie niet volledig financierbaar is;
- het elektriciteitsnet onvoldoende capaciteit heeft;
- de capaciteit in de uitvoering bij aannemers en installatiebedrijven te klein is;
- technologische vernieuwing achterblijft;
- de noodzakelijke duurzaamheidsbijdrage van energieleveranciers en / of bedrijven van warmtenetten onvoldoende is.

Status: Risico is afgenomen.

Beheersmaatregelen

Het verduurzamen van ons woningbezit is zeer kapitaalintensief. Dit komt enerzijds doordat de uitvoeringskosten hoog zijn en anderzijds doordat er geen tot beperkte opbrengsten tegenover staan. Met het voornemen van de overheid om de verhuurderheffing op termijn af te schaffen, ontstaat er meer investeringsruimte. Door deze extra financiële ruimte is het risico afgenomen. Andere beheersmaatregelen zijn:

- de keuze voor ‘no regret’ maatregelen (met name isoleren en zonnepanelen);
- focus aanbrengen op de uitvoering door de woningen in fase I transitie gereed te maken en in fase II de woningen te voorzien van een warmtepomp of aan te sluiten op een warmtenet;
- op tijd starten met de uitvoering aan de hand van een meerjarenuitvoeringsprogramma;
- actief de samenwerking op zoeken met andere woningcorporaties, gemeenten en samenwerkingspartners;
- tussentijds de uitgevoerde maatregelen toetsen op effectiviteit;

- actief de technologische ontwikkelingen blijven volgen en de markt daarop bevragen;
- gebruik maken van de energieprestatievergoeding.

Wijkgericht - Leefbaarheid

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

- de volkshuisvesting door rijksbeleid steeds meer is gericht op kwetsbare groepen;
- de instroom van statushouders maatschappelijke acceptatie vraagt;
- vergroting van extramuralisering (langdurige zorg die steeds meer gegeven wordt buiten de instellingen, zonder dat mensen daarvoor worden opgenomen) voor druk op de goedkopere woningvoorraad zorgt;
- de huidige leefbaarheidsproblematiek extra competenties en veerkracht vraagt van medewerkers en dienstverleners.

Status: Risico is (bijna) gelijk gebleven.

Beheersmaatregelen

Doordat in relatief korte tijd een aantal ervaren medewerkers intern dan wel extern een andere baan heeft aanvaard, is de capaciteit voor leefbaarheidstaken tijdelijk verkleind. Net als bij het oplossen van het woningtekort zien wij in dat het instandhouden van leefbare buurten een gezamenlijke integrale aanpak vereist. Vanuit deze gedachte zoeken wij dan ook nadrukkelijk de samenwerking met de huurder zelf, diens buren, de gemeente, zorg-welzijn en veleidheidspartners en instellingen en instanties uit diverse sectoren. Daarnaast hebben wij o.a. de volgende maatregelen getroffen:

- in aanvulling op de Leefbaarometer hanteren wij een monitoringssysteem om de risico’s van leefbaarheid bij complexen te kwalificeren;
- om meer zicht te hebben op en sturing te kunnen geven aan overlastzaken monitoren wij de doorlooptijd;
- om het gebiedsgericht werken te versterken en om Wonen & Zorg met elkaar te verbinden, hebben wij daar specifieke functies voor ingericht;
- daar waar mogelijk houden wij met de toewijzing van woningen aan nieuwe huurders rekening met de sociale draagkracht van een complex;
- om te voldoen aan de toenemende leefbaarheidstaken is besloten de capaciteit aan interne medewerkers te vergroten en wordt externe capaciteit ingehuurd.

Bedrijfsvoering HRM

Het risico dat Kennemer Wonen er onvoldoende in slaagt om betrokken medewerkers aan zich te binden en om vacatures in te vullen met competente medewerkers.

Een verdere groei van het aantal vacatures, samen met een dalende werkloosheid, leidde vorig jaar in Nederland tot een nog grotere spanning op de arbeidsmarkt. Tegenover elke

100 werklozen stonden ca. 125 vacatures. Deze krapte op de arbeidsmarkt is ook in onze sector merkbaar.

Status: Risico is toegenomen.

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

- we zorgen voor moderne (secundaire) arbeidsvoorwaarden met onder meer ruime opleidingsmogelijkheden, een eindejaaruitkering, flexibele werktijden en de faciliteit om vanuit huis te kunnen werken;
- voor nieuwe medewerkers hanteren wij een ‘entreeprogramma’, waardoor zij stap voor stap heel gericht kennismaken met hun functie en de organisatie;
- wij meten én bespreken minimaal iedere twee jaar de betrokkenheid van onze medewerkers;
- de resultaten uit ons MBO gebruiken we in onze arbeidsmarktcommunicatie;
- medewerkers worden actief betrokken bij besluitvorming en organisatieontwikkelingen;
- we investeren in kwaliteit en kennis bij managers over het ontwikkelen van medewerkers;
- met ingang van 2022 wordt de arbeidsmarktcommunicatie verbeterd.

2.5.4 Risicobereidheid

Risicobereidheid is de mate waarin wij bereid zijn om risico’s te nemen om de gestelde doelen te behalen. Bij risicobereidheid gaat het dus over de mate van onzekerheid die voor de organisatie nog acceptabel is. De risicobereidheid van Kennemer Wonen is niet geheel vrij te bepalen, deze moet namelijk passen binnen:

- de wet- en regelgeving die van toepassing is;
- de verwachtingen van de stakeholders;
- de financiële draagkracht (vermogen en liquiditeit);
- en de kwaliteit van de organisatie.

Kennemer Wonen weegt verschillende belangen, rendement en risico’s altijd goed af. Wij zijn ons daarbij bewust van onze maatschappelijke opgave en vanuit dat oogpunt risicobewust. Beleids- of investeringsvoorstellen zijn voorzien van een deugdelijke financiële onderbouwing inclusief risicoparagraaf. We zetten geen omvangrijke risicovolle

bouwprogramma's op. Anderzijds hoort het nemen van verantwoorde risico's bij een gezonde organisatie die actief inspeelt op toekomstige veranderingen.
Deze mate van risicobereidheid wordt met name ingegeven door de sterke regulering van de sector en de algemene maatschappelijke verwachting dat woningcorporaties, maar ook overheidsinstellingen, verstandig omgaan met maatschappelijke middelen.

Dit betekent echter niet dat wij op onderdelen geen grotere risicobereidheid zouden kunnen nemen. Zo is het goed mogelijk om defensief / neutraal te zijn op de algehele financiële continuïteit en offensief / opportuun op een kleinschalig nieuw bouwconcept, zoals tijdelijke woningen.

2.5.5 Risico's impact & effecten

In de jaarlijkse scenarioanalyse hebben wij kunnen zien dat de verhuurderheffing een grote impact heeft op het kunnen realiseren van onze investeringsopgave. Om het risico van financiële onderbreking van de voortgang te beperken, waren wij sowieso genoodzaakt om de omvang van de investeringen aan te passen. Nu de overheid voornemens is om de verhuurderheffing op termijn af te schaffen, ontstaat er meer ruimte om te investeren. Dit betekent echter niet dat daarmee de gehele volkshuisvestelijke opgave op korte termijn gerealiseerd kan worden. De impact en effecten van andere risico's, zoals hiervoor genoemd, zijn mogelijk zo groot dat niet verwacht mag worden dat op korte termijn het evenwicht tussen vraag en aanbod van passende sociale huurwoningen is hersteld.

Ook risico's van meer operationele aard zijn niet altijd te voorkomen. Zo hebben wij in 2021 een aanbestedingstraject moeten annuleren vanwege het schaden van ons vertrouwen in de samenwerking. En heeft onze verzekeringsmaatschappij aangegeven de opstalverzekering te willen beëindigen, omdat de schadelast boven het niveau van de premie is gekomen. Een aanpassing van de polis, dan wel een verzekering afsluiten bij een andere partij leidt tot een forse premiestijging.
Daarnaast zagen wij ons geconfronteerd met een nadelige uitspraak van de Huurcommissie over het in rekening brengen van de exploitatiekosten van een WKO[5]-installatie. In 2019 is de Warmtewet gewijzigd. Eén van de wijzigingen hield in dat de Warmtewet niet meer van toepassing is op levering van warmte door een verhuurder aan zijn huurder. De verhuurder moet de warmtekosten voortaan bij de huurder in rekening brengen als servicekosten. Volgens de vorige regering zou de verhuurder voortaan álle kosten voor het leveren van warmte via de servicekosten in rekening mogen brengen. Ook de kosten voor het aanbrengen en onderhouden van de WKO-installatie. De Huurcommissie en inmiddels ook de Hoge Raad hebben echter anders geoordeeld.

[5] collectieve warmte-installatie in de vorm van een warmte-koudeopslag (WKO)

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

2.5.6 Fraude

Overheden, verenigingen en het bedrijfsleven worden regelmatig geconfronteerd met fraude. Helaas maakt dit onderdeel uit van onze samenleving en aangezien woningcorporaties daar onderdeel van uitmaken, zijn wij verplicht om daar rekening mee te houden. Voor het beheersen van frauderisico's maken wij gebruik van de zogenaamde frauderisico driehoek.

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

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

Door persoonlijke omstandigheden van medewerkers, privé of op het werk, kan de druk om fraude te plegen toenemen. Het management is alert op deze signalen en bespreekt jaarlijks in de HRM-cyclus integriteit als onderwerp. Daarbij brengen wij ook verbonden partijen en eventuele transacties met deze partijen in kaart. Daarnaast nodigen wij medewerkers uit om mogelijke misstanden te melden. Dit kan bij een leidinggevende, maar ook bij één van de twee ingestelde vertrouwenspersonen.

Bij rationalisatie of rechtvaardiging van fraude wordt een persoonlijk normenkader gebruikt om de ernst van de fraude te verkleinen ('*iedereen doet het wel eens*'). Om de kans hiertoe te verkleinen hanteren wij een duidelijk algemeen normenkader. Dit normenkader is vastgelegd in ons integriteitsbeleid, waarbij wij van iedere medewerker, manager en bestuurder vragen om dit document te ondertekenen. Daarnaast is het management bewust van het belang van goed voorbeeldgedrag.

Hoewel fraude in nagenoeg ieder proces kan voorkomen, zijn er bij Kennemer Wonen twee onderwerpen waarbij wij extra alert zijn. Doordat sociale huurwoningen op dit moment schaars zijn, neemt de kans op fraude toe. En daar waar sprake is van een kapitaalsintensief proces, onderhoud, nieuwbouw en aan- en verkopen, is er eveneens sprake van een verhoogd risico. Het zijn dan ook deze processen waarbij wij meerdere beheersmaatregelen toepassen. Voor het toewijzings- en verkoopproces is strenge regelgeving van toepassing waarvoor verschillende interne controles zijn ingericht. En voor nieuwbouw, onderhouds- en renovatieprojecten wordt een secuur aanbestedingsproces en besluitvormingstraject gevolgd.

2.6 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde-marktwaarde

2.6.1 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2021

De marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van 2021 voor het DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 1.783 miljoen) en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (€ 112 miljoen) uitgekomen op een totaal van € 1.895 miljoen. Dit is een stijging van circa 16% (€ 265 miljoen) ten opzichte van eind 2020 (€ 1.630 miljoen). Deze stijging kan als volgt worden gespecificeerd:

Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021 | Kennemer Wonen
(bedrag x € 1.000.000)

	Totaal
Marktwaarde 2020	€ 1.630
Validatie handboek 2020 (parameter wijzigingen)	47
Voorraadmutaties	0
Methodische wijzigingen	-2
Mutatie objectgegevens	65
Mutatie waarderingsparameters	155
Marktwaarde 2021	**€ 1.895**

- De voorraadmutaties zijn de aankopen koopgarant minus de verkopen en sloop.
- De validatie van het handboek (parameter wijzigingen) zorgen voor een stijging van de marktwaarde van € 47 miljoen. Deze wijziging heeft vooral betrekking op de manier van inrekenen van de overdrachtskosten en de mutatie kansen.
- Door mutatie van objectgegevens stijgt de marktwaarde met € 65 miljoen. Dit komt voornamelijk door een forse stijging van de WOZ-waarde. Dit heeft een positief effect op de verkoopopbrengsten en daarmee de marktwaarde.
- De stijging waarderingsparameters van € 155 miljoen is het gevolg van de geactualiseerde berekeningsparameters uit het voorgeschreven handboek marktwaarde waardering 2021. De grootste impact op de mutatie van waarderingsparameters had de stijging van de toekomstige leegwaarde (€ 88 miljoen) waardoor de marktwaarde stijgt. De verlagingen van de verhuurderheffing (€ 43 miljoen) en de disconteringsvoet (€ 42 miljoen) hadden eveneens een groot positief effect. In de jaarrekening gaan we verder in op de gehanteerde parameters, het verloop en de uitgangspunten.

2.6.2 Beleidswaarde 2021

Het Aw en WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader. Zij monitoren de financiële continuïteit aan de hand van de financiële positie van Kennemer Wonen.
De beleidswaarde speelt een centrale rol bij het toezicht. De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde, maar bevat het eigen beleid van de corporatie: blijvend verhuren, eigen sociale huurbeleid, eigen beheerkosten en eigen onderhoudskosten. De beleidswaarde is dan ook lager dan de marktwaarde en is een betere weerspiegeling van de waarde die Kennemer Wonen naar verwachting zal realiseren met het gevoerde beleid.

Verloopstaat Marktwaarde naar Beleidswaarde

(bedrag x € 1.000.000)

	2021	2020
Marktwaarde	€ 1.895	€ 1.630
Blijven verhuren i.p.v. verkopen	-106	-62
Eigen huurbeleid	-685	-699
Beheerkosten	-41	-29
Onderhoudskosten	-289	-225
Beleidswaarde	774	615

De beleidswaarde is met ruim 25 % gestegen ten opzichte van vorig jaar. De afslagen voor de beleidswaarde verschillen ten opzichte van 2020. Dit heeft een aantal oorzaken:

- De afslag voor blijvend verhuren in plaats van verkopen is hoger dan vorig jaar. In de marktwaarde berekeningen zijn ten opzichte van vorig jaar meer scenario's die uitgaan van verkopen dan van blijvend verhuren. Dit wordt veroorzaakt door stijgende WOZ-waarden en een stijging van verkoopprijzen van woningen.
- De afslag voor het eigen huurbeleid is in lijn met vorig jaar en kent weinig wijzigingen.
- De afslag voor de beheerkosten en onderhoudskosten is iets hoger door stijgende kosten.

In de jaarrekening wordt verder ingegaan op de beleidswaarde.

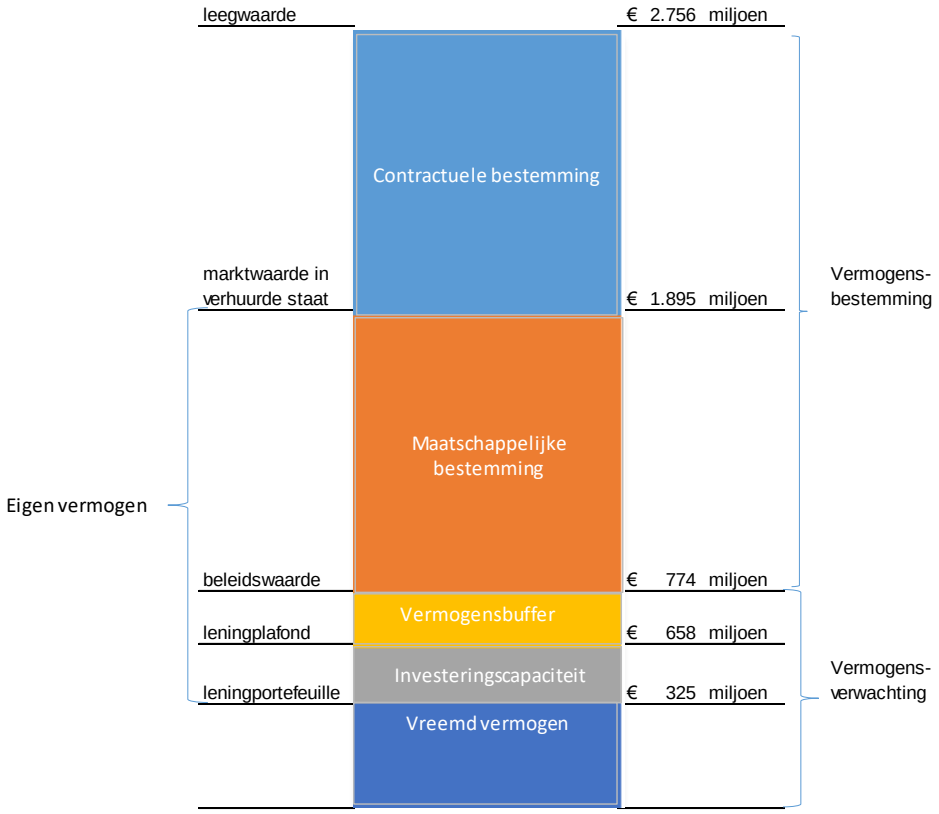
2.6.3 Impact op het vermogen

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

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

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

Vermogensspecificatie Kennemer Wonen (ultimo 2021)



3 Verslag Raad van Commissarissen

2021 was het tweede jaar op rij, waarin Covid-19 het maatschappelijk leven in Nederland grotendeels heeft bepaald. Daarnaast leverde de uitkomst van de verkiezingen een slepend formatieproces op, dat pas eind 2021 resulteerde in een regeerakkoord en begin 2022 in een nieuw kabinet.

Voor de RvC van Kennemer Wonen betekende Covid-19 dat we een aantal malen digitaal hebben vergaderd en onze fysieke vergaderingen hebben plaatsgevonden met inachtneming van de overheidsmaatregelen. Betrokken zijn en gepaste afstand houden, is voor de RvC niet vreemd, maar direct onderling contact heeft en houdt de voorkeur. Ook in gesprekken met de Ondernemingsraad en de Huurderskoepel, die wij in 2021 hebben gevoerd.

Binnen de beperkingen van de maatregelen hebben we als RvC onze verantwoordelijkheden en taken kunnen waarmaken. Toch zien we uit naar tijden, waarin we bij werkbezoeken, overleggen en presentaties met meer medewerkers, huurders en netwerkpartners direct contact kunnen hebben. Dat is zonder meer van belang bij de introductie van nieuwe collega's, in ons geval Rosanne Stotijn en Christel Portegies, evenals voor onze bestuurder, Krista Walter, die per 1 oktober 2020 is aangetreden. Mede door corona heeft de RvC pas in 2021 – weliswaar vooral digitaal – afscheid kunnen nemen van de vertrekkende bestuurder, Dick Tromp en van twee vertrekkende leden van de RvC, de heren Hans Koning en Frank Verkerk.

Misschien kunnen we zeggen 'eind goed, al goed', nu in het nieuwe regeerakkoord is opgenomen dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. De RvC heeft de bestuurder van harte ondersteund bij acties en lobbywerk, onder regie van Aedes, om deze heffing af te schaffen. Daarmee komt voor Kennemer Wonen meer investeringscapaciteit beschikbaar. Zo kan de toegenomen opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming beter worden waargemaakt. Dat is een thema, waarover de RvC in 2021 in diverse vergaderingen heeft gesproken, ook als onderdeel van het nieuwe Koersplan van de organisatie.

3.1 Visie en kaders

Wij richten ons op de belangen van de (toekomstige) huurders en stakeholders. Ook zien wij kritisch toe of de organisatie effectief en efficiënt presteert, in goed overleg met de gemeenten, huurdersorganisaties en andere partners. Daarnaast is de RvC het klankbord voor het bestuur. Wij wisselen daarover met elkaar van gedachten en geven inspiratie voor de koers van de organisatie. Sleutelwoorden bij deze verschillende taken zijn *op afstand betrokken, positief kritisch* en *met oog voor normen én cultuur.*

3.1.1 Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op de organisatie. Daarbij controleren we of Kennemer Wonen voldoet aan de wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

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

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

3.1.2 Toepassing Governancecode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De code geldt voor leden van Aedes en voor leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Met ingang van 1 januari 2020 geldt voor de sector een herziene Governancecode. In 2021 is uitvoering gegeven aan de principes en bepalingen zoals opgenomen in Governancecode. Het is hierbij voor de RvC, door alle coronamaatregelen, wel lastiger geweest om naast het overleg met de Huurderskoepel contact te hebben met andere stakeholders. Het intensieve contact met de bestuurder en het actief volgen van regionale ontwikkelingen heeft hier echter positief aan bijgedragen.

3.2 Inhoudelijk toezicht

3.2.1 Toezicht op strategie

Ondanks de beperkingen is de bestuurder erin geslaagd, met inbreng van alle stakeholders en van de RvC een concept Koersplan 2030 op te leveren. In de themadag van december heeft de RvC kennisgenomen van het concept Koersplan en hebben we afspraken gemaakt, zodat de strategische keuzes voor Kennemer Wonen voor de komende tien jaar in het tweede kwartaal van 2022 kunnen worden vastgesteld.

Vooruitlopend is, mede op advies van de RvC, in het meerjarenperspectief van de begroting 2022 een flinke nieuwbouwopgave opgenomen. De orderportefeuille is voor drie jaar concreet ingerekend en daarna modelmatig.
In 2021 zijn al de nodige stappen gezet.

De RvC heeft daartoe goedkeuring verleend aan een reeks van investeringsvoorstellen:

- Aansluiting van 280 woningen in Alkmaar-Oudorp op het warmtenet van HVC
- Nieuwbouw van 20 grondgebonden woningen in Alkmaar-Oudorp
- Nieuwbouw van 16 grondgebonden woningen in Schoorl
- Sloop en nieuwbouw van 28 appartementen en 26 grondgebonden woningen in Uitgeest
- Nieuwbouw van 18 appartementen in Vroonermeer-Noord, Alkmaar
- Sloop en nieuwbouw van 19 appartementen en 16 grondgebonden woningen in Bergen (2 locaties)
- Sloop en nieuwbouw van 47 appartementen in Egmond aan Zee (2 locaties)
- Sloop en nieuwbouw van 60 appartementen op het Willibrordusterrein in Heiloo

Verder heeft de RvC de begroting 2022, de prestatieafspraken met de gemeenten en de leningenruil met Vestia goedgekeurd, de jaarrekening 2020 vastgesteld en de jaarverslagen besproken van de vertrouwenspersoon, de regionale geschillencommissie en over de woonruimteverdeling gesproken. Vanuit de verantwoording van de geschillencommissie hebben wij vastgesteld dat er vier klachten zijn aangemeld, waarvan er uiteindelijk twee in behandeling zijn genomen. De klachten hadden betrekking op geluidsoverlast en stankoverlast. Beide klachten heeft Kennemer Wonen uiteindelijk kunnen oplossen. De bestuurder heeft daarbij toegelicht dat de communicatie over de opvolging van de adviezen van de commissie een verbeterpunt is voor de organisatie. Vanuit de raad hebben wij geadviseerd om eveneens aandacht te besteden aan complimenten.

3.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

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

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

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de RvC. De Auditcommissie richt zich op de risicobeheersing, de interne controlesystemen en de financiële verantwoording van Kennemer Wonen. Daarnaast onderhoudt de Auditcommissie contacten met de externe accountant. In 2021 bestond de commissie uit de volgende leden:

- John Pannekeet (voorzitter)
- Christel Portegies

Rosanne Stotijn fungeert als reserve lid.

De commissie is in 2021 zeven keer bij elkaar geweest voor overleg. De vergaderingen kenmerken zich door een prettige, open, maar zakelijke sfeer waarin ruimte is voor transparantie en reflectie. Wij achten dit een belangrijke basis voor onze rol als toezichthouder.

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

- Managementletter, Accountantsrapport & Assurancerapporten BDO Audit & Assurance
- Jaarrekening & Jaarverslag 2020
- Treasuryjaarplan 2021
- Begroting 2022
- Leningenruil met Vestia

- Strategisch programma WSW
- Beleidsnotitie risicomanagement
- Audits uitgevoerd door de controller van Kennemer Wonen
- Actualisatie investeringsstatuut
- Plan van aanpak controle door BDO Accountants, inclusief de opdrachtbrief voor de controle van de jaarrekening 2021
- Brieven WSW over borgingsplafond en Aw over rechtmatigheid

Daarnaast heeft de Auditcommissie begin 2021 overlegd met de accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Dit overleg gaf geen aanleiding tot nader onderzoek dan wel aanvullende maatregelen.

De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Bij onze besluitvorming en adviezen wordt steevast getoetst of een besluit of advies bijdraagt aan de positie van onze huurders en toekomstige huurders.

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

- ✓ De beschikbare financiële ruimte maximaal in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave, met name voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid en onderhoud/renovaties, uiteraard binnen de grenzen van de financiële continuïteit;
- ✓ alert te zijn op overregulering van beheersmaatregelen voor medewerkers;
- ✓ aandacht te schenken aan de diversiteit bij samenstelling van het team dat de organisatie gaat ondersteunen bij het voldoen aan wet- en regelgeving;
- ✓ meerdere scenario's van de meerjarenbegroting uit te werken waaruit de impact van een eventuele vermindering van de verhuurdersheffing blijkt.

Een aantal onderwerpen lichten we hieronder nader toe.

<u>Integriteit</u>
Het integriteitsbeleid is een vast onderdeel van de agenda. Het is belangrijk dat dit voortdurend aandacht krijgt. Wij vinden het in dit verband belangrijk dat Kennemer Wonen haar beleid rond risicomanagement in 2021 heeft geactualiseerd, waar integriteit en fraude nadrukkelijk in zijn opgenomen. Daarnaast wordt er in 2022 een team geformeerd om nadere invulling te geven aan de uitvoering van wet- en regelgeving.
In het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder ons op de hoogte gesteld van een tweetal (mogelijke) integriteitskwesties. In beide gevallen heeft een (extern) onderzoek plaatsgevonden. Een van deze onderzoeken is afgerond en gelukkig bleek hier geen sprake van een schending van het integriteitsbeleid van Kennemer Wonen. Het tweede onderzoek

is bijna afgerond. Door de bestuurder is, na overleg met de raad, besloten om de opdracht met een externe partij te beëindigingen wegens mogelijke belangenverstrengeling.

Managementletter
In februari en december 2021 zijn binnen de Auditcommissie de managementletter 2020 en 2021 van onze accountant BDO uitgebreid besproken. Het jaar 2020 was voor BDO het eerste jaar waarin zij de jaarrekening controleren. Daarom zijn zij bij de interim controle gestart met een nulmeting naar de kwaliteit van de interne controlesystemen bij Kennemer Wonen. Daarbij is niet alleen gekeken naar systeemgerichte controles (hard controls), maar zijn ook de cultuur en de interne normen en waarden (soft controls) binnen Kennemer Wonen beoordeeld.

De managementletter gaf een mooi overzicht van bevindingen en aanbevelingen om de interne controles nog verder te verbeteren. Iets waar Kennemer Wonen hard aan werkt. Tegelijk was het goed om te zien dat BDO net als haar voorganger tot de conclusie kwam dat Kennemer Wonen de basis voor een adequate interne controle goed op orde heeft en dat sprake is van een organisatie met een laag risicoprofiel.

Voor ons als RvC is dat overigens herkenbaar en het sluit ook aan bij de beoordelingen van het WSW en de Aw.

Controleplan 2021
In de vergadering van 7 oktober 2021 is het plan van aanpak voor de controle van de jaarrekening over 2021 met de accountant besproken. Het controleplan borduurde voort op dat van het jaar 2020.

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

Het controleplan is in de RvC van 14 oktober 2021 op advies van de Auditcommissie goedgekeurd en aansluitend is de opdrachtbevestiging getekend.

3.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Als raad worden wij door middel van de 4-maandsrapportage geïnformeerd over de behaalde volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en de financiële aspecten. Tot ons plezier kunnen we vaststellen dat ondanks alle coronamaatregelen Kennemer Wonen erin geslaagd is om veel van de gestelde doelen te behalen.

3.2.4 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

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

Minstens zo belangrijk vinden wij overleg met de Centrale Huurderskoepel. In de Centrale Huurderskoepel zijn de huurders binnen alle gemeenten van het werkgebied van Kennemer Wonen vertegenwoordigd.
De raad waardeert de inzet en de kwaliteit van de huurdersvertegenwoordiging zeer. Gelijktijdig is het van belang om de komende jaren aanvullende mogelijkheden te organiseren om nog meer huurders te betrekken.

Ter informatie heeft de RvC de verslagen ontvangen van het overleg van de directeur-bestuurder met de huurderskoepel. De raad heeft - op gepaste afstand in verband met corona - voltallig overleg gehad met de huurderskoepel.

3.2.5 Toezicht op risicobeheersing

De RvC beoordeelt en bespreekt de door de organisatie, WSW, Aw en accountant benoemde risico’s, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Zo hebben wij onder meer besloten om de risicobereidheid van Kennemer Wonen op de agenda te zetten in relatie tot de inzet van de middelen en de belangrijke opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Eveneens hebben wij aandacht gevraagd voor de organisatieontwikkeling en de veranderingen op het gebied van het sociale domein. Voor de invulling van het nieuwe koersplan is het belangrijk om de interne organisatie zodanig in te richten dat de gewenste capaciteit en competenties aanwezig zijn. Zeker gezien vanuit het groeiende risico van krapte op de arbeidsmarkt en de noodzaak om de externe gerichtheid te vergroten.

3.2.6 Toezicht op verbindingen

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

3.3 Werkgeversrol & verantwoording beloning

3.3.1 Invulling werkgeversrol

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

- Nelleke Huisman, lid
- Conny Heemskerk, voorzitter

In 2021 heeft de commissie met de bestuurder een startgesprek (11 januari), een functioneringsgesprek (15 juni) en een beoordelingsgesprek (7 december) gehouden. Voorafgaande aan het functionerings- en beoordelingsgesprek raadpleegt de commissie standaard de andere leden van de raad. Voorafgaande aan de beoordeling is feedback opgehaald bij alle leden van de raad, het MT/ de controller, de OR, de vertegenwoordiging huurders, de wethouder van Castricum en collega bestuurder Woonwaard. De gesprekken zijn schriftelijk teruggekoppeld ter voorbereiding op de beoordeling. De opgehaalde feedback en onze eigen waarneming en ervaring hebben daarbij tot een positieve beoordeling geleid van het functioneren van de bestuurder.

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

- de bestuurdersovereenkomst kent een periode van 4 jaar;
- de Wet normering topinkomens is leidend bij de vergoeding;
- er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling;
- er is alleen sprake van een vaste beloning;
- de reguliere pensioenopbouw is op basis van de CAO woningcorporaties;
- de organisatie stelt een passende auto van de zaak beschikbaar.

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

<u>Wet normering topinkomens</u>
Vanwege de Wet normering topinkomens is de beloning van iedere directeur-bestuurder gemaximeerd. De maximale hoogte van de bezoldiging is mede afhankelijk van de omvang van de corporatie en van de omvang van het dienstverband. Het maximum bedraagt in 2021 € 197.000 en in 2020 ruim € 47.000. De lagere bezoldiging in 2020 komt primair doordat mevrouw Walter vanaf oktober van dat jaar als bestuurder in dienst is gekomen.

Bezoldiging 2021 en 2020 directeur-bestuurder

Naam	**Krista Walter**	**Krista Walter**
Jaar	**2021**	**2020**
Functiegegevens		
Functie	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Duur dienstverband	1 jan. - 31 dec.	1 okt. - 31 dec.
Omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.828	40.930
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	18.301	5.981
Totale bezoldiging	**191.129**	**46.911**
Individuele maximum	**197.000**	**47.508**

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, is de door mevrouw Walter ontvangen beloning zowel in 2021 als in 2020 binnen de wettelijke normering gebleven.

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

- ✓ in 2021 en voorgaande jaren hebben geen onverschuldigde betalingen plaatsgevonden;
- ✓ er zijn geen betalingen gedaan aan leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking;
- ✓ er zijn geen betalingen gedaan aan functionarissen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt;
- ✓ er zijn geen topfunctionarissen binnen Kennemer Wonen waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is;
- ✓ er zijn geen betalingen verricht aan niet-topfunctionarissen die hoger zijn dan het maximum van de WNT.

3.3.2 Permanente educatie

De Governancecode verplicht bestuursleden om in iedere periode van drie jaar 108 PE-punten in het kader van permanente educatie te behalen. Mevrouw Walter heeft in deze periode 114 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de norm. Ten opzichte van het vorige jaarverslag is het aantal punten voor 2020 met vier verhoogd. Deze punten zijn begin 2021 behaald en toegerekend aan 2020. Hierdoor heeft mevrouw Walter ook in de voorgaande periode aan de PE-norm voldaan.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	Krista Walter
Aantal PE-punten 2019	29
Aantal PE-punten 2020	48
Aantal PE-punten 2021	37
Totaal	**114**
Norm 2021 (totaal 3 jaar)	**108**

3.3.3 Bestuurlijke achtergronden directeur-bestuurders

Krista Walter
Lid Raad van Commissarissen Rabobank Apeldoorn e.o.
Lid Raad van Toezicht Solis

3.3.4 Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. In 2020 heeft ook de nieuwe directeur-bestuurder de integriteitscode ondertekend en hebben de nieuwe commissarissen in een aparte brief bevestigd dat ook zij zich confirmeren aan de principes van de integriteitscode. Dat integriteit bij Kennemer Wonen verder gaat dan het zetten van een handtekening blijkt uit de volgende onderwerpen die in de RvC zijn besproken:

- ✓ de aandacht voor soft controls in het nieuwe risicomanagementbeleid;
- ✓ de onderzoeken naar twee integriteitsaudits;
- ✓ het stopzetten van een opdracht wegens mogelijke belangenverstrengeling van een externe partij;
- ✓ de betrokkenheid van zowel de bestuurder als één van de commissarissen bij het initiatief van de Woningmakers.

3.4 Over de Raad van Commissarissen

3.4.1 Samenstelling

Profielschetsen

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

Benoeming

In 2021 heeft één nieuwe benoeming plaatsgevonden. Mevrouw Portegies is per 1 januari 2021 benoemd tot commissaris voor een periode van vier jaar.
De RvC is bij de werving & selectie ondersteund door een externe adviseur. Daarbij is rekening gehouden met de formele vereisten, zoals het openbaar maken van de vacature, de adviesfunctie van de OR en de benodigde positieve zienswijzen van de minister van BZK.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Geboorte-jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
Nelleke Huisman (v)	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1954	Juli 2016	Juli 2024	2e
Conny Heemskerk (v)	Vicevoorzitter RvC Voorzitter remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Herbenoembaar	1965	Juli 2018	Juli 2022	1e
John Pannekeet (m)	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Herbenoembaar	1961	Juli 2018	Juli 2022	1e
Friso de Zeeuw (m)	Lid RvC Herbenoembaar	1952	Juli 2019	Juli 2023	1e
Rosanne Stotijn (v)	Lid RvC Herbenoembaar	1981	Jul. 2020	Juli 2024	1e
Christel Portegies (v)	Lid RvC Lid Auditcommissie Herbenoembaar	1971	Jan. 2021	Jan. 2025	1e

3.4.2 Overzicht van (neven)functies van de leden van de RvC in 2021

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

Conny Heemskerk
- Zelfstandig adviseur Wonen, zorg en welzijn
- Transitiemanager Sociaal Domein gemeente Amsterdam
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningstichting Sint Antonius van Padua
- Lid Ondersteuningsteam Wonen en Zorg, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- Visitator bij Raeflex

John Pannekeet
- Zelfstandig adviseur F-act Finance for Families
- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie ZVH
- Bestuursadviseur van Hospice Schagen
- Penningmeester Stichting Sportgebouwen Groenoord
- Bestuurslid Stichting Verzekeringen Buitenlandse Werknemers

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

Christel Portegies
- Zelfstandig adviseur Portegies Van Zanten Consultancy
- Medeoprichter coöperatie Cultureon
- Interim programma-manager stichting Erfgoed Den Helder
- Interim-lid Raad van Toezicht stichting openbaar onderwijs Odyssee
- Lid Raad van Toezicht stichting ondersteuning Omgevingsraad Schiphol
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting MEE & de Wering en Stichting Groeimee
- Vicevoorzitter Stichting Kinderopvang Alkmaar – SKOA
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stedelijk Museum Alkmaar

- Vicevoorzitter bestuur Stichting tot Behoud van Monumentale Kerken in Alkmaar
- Lid Dagelijks Bestuur Stichting Kunstproject De Nollen Den Helder
- Bestuurslid Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland

Rosanne Stotijn
- Chief Change Officer Sociale Verzekeringsbank
- Kwartiermaker organisatieontwikkeling na de Toeslagenaffaire, ministerie SZW
- Lid nationale jury Overheidsinnovatie van het Jaar
- Lid visitatiecommissie organisatievernieuwing ministerie BZK

3.4.3 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2021 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Maximum aantal commissariaten

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

Persoonlijke leningen

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

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Kennemer Wonen. De RvC is van mening dat de aandacht voor

én de contacten met de belanghebbenden en medewerkers van Kennemer Wonen belangrijk is voor de rol die zij vervullen. Met de komst en vertrek van commissarissen zoeken wij regelmatig contact met de media om deze wisselingen en onze rol zichtbaar te maken.

Lidmaatschappen

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

Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Kennemer Wonen. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit of rechtmatigheidskwesties moet de RvC dit direct melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In 2021 heeft dit zich niet voorgedaan. Wel heeft er vanuit de bestuurder een melding aan de Aw plaatsgevonden over een integriteitscasus.

Excursiedagen

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

3.4.4 Permanente educatie

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

In de volgende tabel zijn de door de commissarissen behaalde PE-punten opgenomen. Alle leden van de RvC hebben in 2021 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 2020	27	15	15	6	2	nvt
Overschot / Tekort 2020	5	5	5	1	0	nvt
Behaalde punten 2021	9	2	7	4	5	6
Totaal 2021	**14**	**7**	**12**	**5**	**5**	**6**
Norm 2021	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**

3.4.5 Zelfevaluatie

Op 9 december heeft de raad onder begeleiding van adviesbureau AVOP een zelfevaluatie gehouden. Na een uitvoerige voorbereiding en onderzoek van managementstijlen is het samenspel tussen bestuur en raad besproken en getoetst aan de praktijk. De maatschappelijke rol van een woningcorporatie vraagt van de leden van de raad dat zij actief zijn in het regionale netwerk. Tegelijkertijd, zo constateerden raad en bestuur, levert dat ook een zekere spanning op. Daarbij is het van belang dat de bestuurder zich vrij voelt om, alles afwegend, tot eigen keuzes te komen. Gezien het voorgaande aandachtspunt is de raad van plan om in het tweede kwartaal van 2022 met de bestuurder het toezichtkader te actualiseren, waarbij de gevoerde discussie over ‘visie op toezicht en bestuur’ wordt verwerkt. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de strategische thema’s voor 2022.

Wij ontvingen van de Aw in december 2021 een waarschuwing over het feit dat we tweemaal – in 2019 en 2020 – een zelfevaluatie hebben gehouden zonder externe begeleiding. Zowel in 2017 als 2018 hebben wij een zelfevaluatie gehouden mét externe begeleiding. Als belangrijkste reden voor afwijking van de gebruikelijke cyclus hebben wij in ons vorige jaarverslag de wisselingen in het bestuur en de RvC benoemd. Dit was een bewuste keuze, waarbij wij willen benadrukken te hechten aan goede zelfevaluaties.

In 2021 heeft de voorzitter ook het jaarlijks gesprek gevoerd met de individuele leden van de raad. Samen met de voorzitter van de auditcommissie heeft zij ook met de business controller gesproken.

3.4.6 Beloning

Hoewel de minister van BZK de WNT-norm voor 2021 met 3,8% heeft geïndexeerd, hebben wij als raad besloten om de beloning van de raad met ingang van 1 januari 2021 met 2,5% te laten stijgen.

Wet normering topinkomens (WNT)

De Wet normering topinkomens is niet alleen van toepassing op de directeur-bestuurder, maar geldt ook voor de commissarissen. De maximale WNT-norm van de directeur-bestuurder van € 197.000 is hierbij het uitgangspunt. In de wet is vastgelegd dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan beloning mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. Hiermee bedragen de WNT-normen in 2021
€ 19.700 respectievelijk € 29.550.
De beloning van alle commissarissen blijft, net als in 2020, ruim onder de gestelde WNT-normen. Tevens geldt dat in 2021 en voorgaande jaren geen onverschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.

Bezoldiging 2021 Raad van Commissarissen

Naam	**Nelleke Huisman**	**Conny Heemskerk**	**Friso de Zeeuw**	**John Pannekeet**	**Rosanne Stotijn**	**Christel Portegies**
Functiegegevens						
Duur dienstverband	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Functie	Vz.	Vice Vz.	lid	lid	lid	lid
Bezoldiging	**20.522**	**13.620**	**13.620**	**13.620**	**13.713**	**13.626**
Individuele WNT-norm	**29.550**	**19.700**	**19.700**	**19.700**	**19.700**	**19.700**
Individuele VTW norm	**22.750**	**15.200**	**15.200**	**15.200**	**15.200**	**15.200**

Bezoldiging 2020 Raad van Commissarissen

Naam	**Nelleke Huisman**	**Nelleke Huisman**	**Conny Heemskerk**	**Friso de Zeeuw**	**John Pannekeet**	**Rosanne Stotijn**
Functiegegevens						
Duur dienstverband	1-7 / 31-12	1-1 / 30-6	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-7 / 31-12
Functie	Vz.	Vice Vz.	Vice Vz.	lid	lid	lid
Bezoldiging	**10.113**	**6.640**	**13.387**	**13.280**	**13.294**	**6.668**
Individuele WNT-norm	**14.252**	**9.398**	**18.900**	**18.900**	**18.900**	**9.502**
Individuele VTW norm	**10.960**	**7.235**	**14.550**	**14.550**	**14.550**	**7.315**

Beroepsregel VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties)

In de algemene ledenvergadering van de VTW is een bindende beroepsregel vastgesteld. Voor de beloning van de commissarissen is daarbij een lagere normering vastgesteld dan de normering van de WNT. De leden van de VTW zijn verplicht om zich aan de beroepsregel te houden. De maximale beloning voor een commissaris van Kennemer Wonen bedraagt in

2021 € 15.200 en voor de voorzitter geldt een normbedrag van € 22.750. De toegekende beloning aan alle commissarissen blijft ook onder de geldende VTW-normen.

3.4.7 Vergaderingen

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

In 2021 kwam de RvC zeven keer bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Naast deze vergaderingen waren er twee themadagen. Deze zijn met name gebruikt voor de bespreking van het concept Koersplan, de herijking van de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken. Bij de themadagen is eveneens het managementteam aanwezig geweest. En bij de themadag in december waren er ook twee leden van de huurderskoepel uitgenodigd. Tevens heeft de RvC eenmaal formeel overleg gehad met de huurderskoepel en eenmaal met de Ondernemingsraad.

Daarnaast zijn er nog vele contactmomenten geweest vanuit de commissies en het voorzittersoverleg. Wij hopen dat wij in 2022 de gebruikelijke werkbezoeken binnen de organisatie en op locatie weer kunnen hervatten, want ook deze contacten zijn een waardevolle toevoeging.

3.5 Tot slot

3.5.1 Dankwoord

Wij hebben als raad kunnen vaststellen dat Kennemer Wonen in 2021 veel belangrijke volkshuisvestelijke prestaties heeft neergezet. Dat op zich is al mooi, maar het feit dat dit heeft plaatsgevonden onder de bijzondere omstandigheden van corona maakt het extra bijzonder. Wij spreken dan ook met veel genoegen ons dank uit voor alle inspanningen die de medewerkers en de directeur-bestuurder hebben geleverd. Thuisgeven in woord en daad!

3.5.2 Slotverklaring

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 14 april 2022 zijn de jaarrekening & het jaarverslag 2021 van Kennemer Wonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening & het jaarverslag 2021 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend.

Heiloo, 14 april 2022

Nelleke Huisman (voorzitter)

Conny Heemskerk (vicevoorzitter)

John Pannekeet

Friso de Zeeuw

Rosanne Stotijn

Christel Portegies

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Kennemer Wonen verklaart hierbij dat het jaarverslag over 2021 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten en verklaart tevens dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Heiloo, 14 april 2022

Krista Walter
directeur-bestuurder

WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN
TE HEILOO

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	6
3	Kasstroomoverzicht 2021	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	12
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	22
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	24
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	25
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021	26
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	54
11	Overige informatie	60
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	61

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming	71

BIJLAGEN

2	Bijlage 1 Kostenverdeelstaat
3	Bijlage 2 Kengetallen

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021
Winst-en-verliesrekening over 2021
Kasstroomoverzicht 2021
Toelichting op de balans per 31 december 2021
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2021 Woningstichting Kennemer Wonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(na resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.782.589	1.530.802
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		112.078	99.388
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		70.101	63.150
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.391	3.903
		1.966.159	1.697.243
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.228	2.772
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		2.421	3.320
Overige vorderingen		924	79
		3.345	3.399
		1.971.732	1.703.414
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop		991	695
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		333	377
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.496	452
Overige vorderingen		31	34
Overlopende activa		1.750	600
		4.609	1.463
Liquide middelen per 31 december	(6)	3.134	3.080
		1.980.465	1.708.653

		31 december 2021	31 december 2020
		€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.199.952	960.670
Overige reserves		376.964	356.666
		1.576.916	1.317.336
Voorzieningen	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		4.585	4.420
Overige voorzieningen		456	477
		5.041	4.897
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		2.340	3.804
Schulden/leningen kredietinstellingen		322.345	307.463
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		62.872	58.131
Overige schulden		16	16
		387.573	369.413
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		2.044	4.349
Schulden aan leveranciers		760	1.419
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		1.397	3.742
Overlopende passiva		6.734	7.498
		10.936	17.008
		1.980.465	1.708.653

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	73.131	72.180
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.460	2.482
Lasten servicecontracten	(13)	-2.478	-2.479
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.250	-5.438
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-23.283	-21.897
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-15.543	-14.752
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.037	30.096
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	4.316	2.805
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-215	-224
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-2.444	-2.194
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.657	386
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-5.106	1.353
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	252.162	40.423
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	2.438	1.066
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		249.494	42.842
Opbrengst overige activiteiten	(23)	59	167
Kosten overige activiteiten	(24)	-432	-414
Nettoresultaat overige activiteiten		-373	-247
Overige organisatiekosten	(25)	-6.930	-1.351
Leefbaarheid	(26)	-743	-750
Bedrijfsresultaat		272.142	70.977
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(27)	46	54
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	6	80
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-8.669	-9.966
Saldo financiële baten en lasten		-8.617	-9.832
Resultaat voor belastingen		263.525	61.145
Belastingen	(30)	-3.945	-2.227
Resultaat na belastingen		259.580	58.919

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	73.361		72.111	
Vergoedingen	2.087		2.446	
Overige bedrijfsontvangsten	35		327	
Ontvangen interest	3		80	
Saldo ingaande kasstromen		75.485		74.964
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.544		-6.016	
Onderhoudsuitgaven	-20.747		-18.565	
Overige bedrijfsuitgaven	-10.845		-11.530	
Betaalde interest	-9.782		-9.179	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-232		-64	
Verhuurderheffing	-11.523		-10.884	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-18		-3	
Vennootschapsbelasting	-7.275		1.378	
Saldo uitgaande kasstromen		-66.965		-54.863
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.520		20.101
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.940		1.995	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in verslag periode	2.341		2.209	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.281		4.204
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.456		-1.798	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-14.064		-17.664	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-985		-1.291	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.251		-1.232	
Investeringen overig	-73		-75	
Externe kosten bij verkoop	0		-93	
Verwerving van materiële vaste activa		-19.830		-22.153
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-14.548		-17.949
transporteren		-6.028		2.152

	2021		2020	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		-6.028		2.152
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		21.842		20.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.654		-23.539	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	-107		-854	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-15.761		-24.393
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.081		-4.393
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen		53		-2.241
Liquide middelen per 31 december				
Liquide middelen per 1 januari	3.080		5.319	
Liquide middelen per 31 december	3.134		3.080	
		53		-2.239
		53		-2.239

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 Hondsbosschelaan 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 14 april 2022.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

- Netto resultaat overige activiteiten. In 2020 betrof dit enkel de opbrengsten overige activiteiten. Vanaf dit boekjaar zijn hier ook de kosten overige activiteiten aan toegevoegd. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast waardoor ook de vergelijkende cijfers van de post overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn aangepast.

Stelselwijziging

Wijziging RJ645.212 en 217 voor de verwerking van investeringen vastgoed in exploitatie en ontwikkeling.

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.212 en 217 is de regelgeving verduidelijkt inzake de verwerking van investeringen in vastgoed in exploitatie. Wanneer er sprake is van duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief is er sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen ook onder vastgoed in exploitatie moeten worden opgenomen tegen de vervaardigingsprijs.

De gevolgen van deze wijziging voor de vergelijkende cijfers zouden een verlaging van de eindstand MVA io ultimo 2020 van 3,9 miljoen naar 0,6 miljoen. Daarnaast zou er een correctie op de herwaarderingsreserve van 9,2 miljoen naar de overige reserves plaatsvinden.
Doordat de overboekingen binnen dezelfde rubriek (vastgoedbeleggingen en eigen vermogen) en de bedragen relatief klein zijn, is de stelselwijziging prospectief verwerkt en voldoen wij met enkel een toelichting in de jaarrekening.

Wijziging en verwerking belastinglastenties

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants . In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties.
Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2021 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast.
Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Kennemer Wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.
De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2020 en is € 15 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2020 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2020 en is in totaal € 15 miljoen positief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2021 € 30 miljoen.

	2020	2019	Verschil
Eigen vermogen vóór stelselwijziging einde jaar	1.286.815.028,73	1.242.890.310,12	
Af: nominale waarde latente belastingvordering	0	0	
Bij: nominale waarde latente belastingvoorziening	26.748.509,42	12.052.660,42	14.695.849,00
Bij: contante waarde latente belastingvordering	3.772.000,00	3.474.000,00	298.000,00
Af: contante waarde latente belastingvoorziening	0	0	
Eigen vermogen na stelstelwijziging einde jaar	**1.317.335.538,15**	**1.258.416.970,54**	14.993.849,00
Resultaat vóór stelselwijziging	43.924.718,61		
Af: mutatie latentie vóór stelselwijziging	14.695.849,00		
Bij: mutatie latentie na stelselwijziging	298.000,00		
Tussentelling aanpassing latentie	*14.993.849,00*		
Resultaat na stelselwijziging	**58.918.567,61**		

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Consolidatie

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

Code	Naam	Statutaire vestigingsplaats	Aandeel in kapitaal	Stem recht
01-024	Vereniging van Eigenaars Abraham du Boishof 2 tot en met 48 (even nummers) te Heiloo	Alkmaar	70%	50%
02-006	Vereniging van Eigenaars gebouw "Bergense School" aan de Zakedijkje 38 te Bergen	Alkmaar	67%	67%
02-011	Vereniging van Eigenaars Piet Blankendaalweg 1 tot en met 19A te Bergen	Alkmaar	90%	90%
02-012	Vereniging van Eigenaars Dokter Blokweg 2 tot en met 8A en Meester van Hoornweg 2 tot en met 8A te Bergen	Alkmaar	75%	75%
02-013	Vereniging van Eigenaars Bloemenhof 1 tot en met 23 en Dusseldorperweg 143 tot en met 157 (oneven nummers) te Limmen	Alkmaar	87%	83%
03-007	Vereniging van Eigenaars "Veneetse Kade Certosa" te Alkmaar, aan het Jaagpad	Alkmaar	73%	73%
04-013	Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Woningen en WInkels Daalmeer te Alkmaar	Alkmaar	57%	57%
05-001	Vereniging van Eigenaars gebouw gelegen aan de Eggestraat 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18 en 20 te Alkmaar	Alkmaar	50%	50%
05-002	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 10, 22 en 24 te Alkmaar	Alkmaar	67%	33%
05-003	Vereniging van Eigenaars Eggestraat 28, 38 en 40 te Alkmaar	Alkmaar	100%	33%
05-004	Vereniging van Eigenaars gebouw gelegen aan de Eggestraat 30, 32, 34, 36, 42, 44, 46 en 48 te Alkmaar	Alkmaar	63%	63%
05-005	Eilandswal 43 tot en met 47, Oude Trambaan 6 tot en met 40 (even nummers) te Alkmaar.	Alkmaar	91%	91%
08-019	Vereniging van Eigenaars gebouw "De Havenmeester" aan de Voormeer te Alkmaar	Alkmaar	3%	3%
08-036	Vereniging van Eigenaars de Hofduin	Bergen	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	78%	50%
18-002	Vereniging van Eigenaars Het Rond/ De Vierhoek	Alkmaar	53%	62%
18-004	Vereniging van Eigenaars De Rups, Harpoenstraat 1 tot en met 19 (oneven nummers) te Alkmaar	Alkmaar	72%	73%
18-005	Vereniging van Eigenaars gebouw Rozeknop 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Uitgeest	Alkmaar	45%	45%
22-038	Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw "De Vecht", Vechtstraat 2 tot en met 176 (even nummers) te Oudorp, gemeente Alkmaar	Alkmaar	35%	35%
22-039	Vereniging van Eigenaars Vijverlaan 62 tot en met 92	Alkmaar	63%	63%
22-042	Vereniging van Eigenaren Villa Rotonda	Castricum	2%	1%
23-005	Vereniging van Eigenaars Waterhoenstraat 1A tot en met 8C te Alkmaar	Alkmaar	95%	95%
	Vereniging van Eigenaars De koningsbrug II	Alkmaar	100%	100%
	Vereniging van Eigenaars Torenduin	Egmond aan Zee	28%	19%
	Vereniging van Eigenaars de Driestal (de Opkamer)	Heiloo	7%	7%
	Vereniging van Eigenaars Middelweg	Uitgeest	42%	50%
	Vereniging van Eigenaars Primo	Uitgeest	39%	44%

Financiële instrumenten

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

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

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

Continuïteit

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

In 2021 is gebleken dat Covid-19 geen relevante gevolgen heeft gehad voor de omvang van het vermogen en de daarmee samenhangende baten van de organisatie. De verwachting is dat dit voor 2022 niet zal wijzigen. Daarbij is de organisatie in staat om een eventuele, niet waarschijnlijke, substantiële terugval van de baten in 2022 zelfstandig op te vangen. De inschatting van het bestuur is dat de Covid-19 pandemie niet zal leiden tot discontinuïteit van de organisatie. Zodoende zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten

Schattingswijzigingen

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (herzien 2016) plaatsvindt volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (herzien 2016) ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021').

Kennemer Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden.

Voor BOG, MOG, ZOG en woningen op erfpachtgrond hanteert Kennemer Wonen de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 inachtname van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2021 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 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 verdiencapaciteit 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 woongelegenheid 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 woongelegenheid is inclusief toegerekende organisatiekosten

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

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

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

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

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 per 31 december

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 vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Toelichting op pensioenregeling

De stichting heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds (zijnde Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW)) . De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds.
Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Kennemer Wonen geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Ultimo 2021 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 118,8% (ultimo 2020 103,1%).

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.
De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Kennemer Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief op het moment van afwikkeling.
De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde en worden gesaldeerd indien de groep een afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Als disconteringsvoet is 2,20% gehanteerd.

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 kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor niet primaire activiteiten toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover 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 2,20% (2020: 2,28%).

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

Toerekening baten en lasten

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

Bij het opstellen van de functionele winst-en-verliesrekening volgt Kennemer Wonen de 'Handleiding toepassen functionele winst-en-verliesrekening bij corporaties 2021'.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN 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 2021

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	652.153	629.960	60.790	62.136
Herwaardering	897.067	871.715	45.056	47.630
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-18.419	-26.003	-6.458	-7.353
Stand per 1 januari	1.530.802	1.475.672	99.388	102.413
Mutaties				
Investeringen	13.834	7.204	671	282
Desinvesteringen	-1.976	-1.567	-28	-17
Opleveringen	0	5.779	0	0
Waardeveranderingen	232.449	26.116	11.614	-2.032
Waardeverminderingen en terugnamen hiervan	7.111	13.731	802	2.608
Herclassificaties	369	3.866	-369	-3.866
Totaal mutaties 2021	251.788	55.129	12.689	-3.025
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	677.486	652.153	60.867	60.790
Herwaarderingen	1.116.411	897.067	56.867	45.056
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.307	-18.419	-5.656	-6.458
	1.782.589	1.530.802	112.078	99.388

In 2021 zijn twee eenheden overgezet van Niet-Daeb naar Daeb vastgoed en één vice versa. Deze zijn terug te zien onder de herclassificaties in de verloopstaat.

De totale roerende en onroerende goederen zijn per ultimo 2021 verzekerd tegen het risico van branden stormschade voor een bedrag van € 1.076 miljoen (2020: € 1.025 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 hypotheken kan doen inschrijven. Het WSW kan overgaan tot de vestiging van hypotheekrechten, namelijk bij (dreigende) niet-kredietwaardigheid, bij sanering, bij borging onder categorie 6 tijdelijke liquiditeitstekorten, bij situaties van cross default, bij (dreigende) overtreding van convenanten en bij aanstelling van een externe toezichthouder.

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

	2021	2020	Waarderings-variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Woningen	1.821.033	1.559.838	basis/full
BOG/MOG/ZOG	66.959	63.144	full
Parkeergelegenheden	7.674	7.238	basis
Totaal	1.895.666	1.630.220	

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 doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingsstelstel.
- 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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Leegwaardestijging	6,50%	12,20%	7,10%	2,00%

Parameters Woningen

Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per woning	€	902	
Beheerkosten gemiddeld per woning	€	821	
Zakelijke lasten (% van WOZ)		0,07%	
Verhuurderheffing (% van de WOZ) *)		0,3%	

*) Vanaf 2022 en WOZ cap € 343.000

Gemiddelde mutatiekans		6,94%	
Gemiddelde disconteringsvoet		6,42%	
Juridische splitsingskosten	€	555,00	
Verkoopkosten		1,20%	van leegwaarde

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)		
BOG	€	6,00
MOG	€	7,30
ZOG	€	9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)		
BOG	€	10,10
MOG	€	12,20
ZOG	€	12,20
Beheerkosten % van de markthuur		
BOG		3,00
MOG		2,00
ZOG		2,50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG-MOG		0,12
Idem ZOG		0,33
Gemiddelde disconteringsvoet		5,85%

Parkeren

Splitsingskosten	€	555
Verkoopkosten	€	555
Instandhoudingsonderhoud		
-Garage	€	187
- Parkeerplaats	€	56
Beheerkosten		
-Garage	€	40
- Parkeerplaats	€	29
Belastingen en verzekeringen (% WOZ)		0,22%
Overdrachtskosten		9%
Gemiddelde disconteringsvoet		6,33%

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

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

Schematische vrijheid
Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De bandbreedte van de disconteringsvoet van BOG, MOG en ZOG ligt tussen de 4,8% en 8,15%.

Mutatie- en verkoopkans
Deze vrijheidsgraad is bij één waarderingscomplex toegepast.

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

Technische splitsingskosten
Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden
Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

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

WOZ-informatie
De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 2.375 miljoen.

De marktwaarde eind 2020 bedroeg € 1.630 miljoen en eind 2021 € 1.895 miljoen. De toename bedraagt € 265 miljoen (16%). In bovenstaande grafiek is de mutatie nader gespecificeerd naar de verschillende effecten die invloed hebben op het verloop. De stappen met de grootse invloed worden hieronder nader toegelicht.

Voorraadmutaties
Het effect van voorraadmutaties is klein en niet in de grafiek opgenomen. Dit is het saldo van de aankopen (voormalig koopgarant) en verkopen. In 2021 zijn geen nieuwbouw woningen opgeleverd.

Mutatie WOZ-waarde
De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 207.000 in 2020 naar € 223.000 in 2021 (+8%). Deze hogere WOZ-waarde komt voor een bedrag van € 65 miljoen tot uitdrukking in de marktwaarde per ultimo 2021.

Methodische wijzigingen handboek
In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Het niet verlagen van de mutatiegraad uitponden heeft een positief effect van € 94 miljoen. In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%. Dit heeft een effect van € 96 miljoen negatief.

Validatie
Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Voor de regio Alkmaar en omstreken is uit deze validatie een opwaartse bijstelling van marktwaarde nodig gebleken. De impact van deze bijstelling op de marktwaarde van Kennemer Wonen is een toename van € 47 miljoen.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis van het vastgoed. Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde disconteringsvoet van de woningen gedaald met 0,17% punt naar ca. 6,4% (uitponden). Het effect hiervan op de marktwaarde per ultimo 2021 is een toename van € 42 miljoen.

Leegwaarde
De verwachte leegwaarde stijging is ruim 11 % hoger dan vorig jaar en heeft een positief effect van € 100 miljoen.

Verhuurderheffing
De tarieven voor de verhuurderheffing zijn verlaagd door de huurbevriezing en huurverlaging in 2021. Verder is de heffing verlaagd met 25% als gevolg van de motie Hermans eind 2021. Dit heeft een positief effect van € 43 miljoen.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud
Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud voor uitponden van woningen is gestegen van € 629 naar € 900. Dit heeft een negatief effect van € 33 miljoen.

Macro-economische parameters
De gewijzigde inschatting van de macro-economische parameters (waaronder inflatieverwachtingen) leiden tot een toename van de marktwaarde met ruim € 10 miljoen.

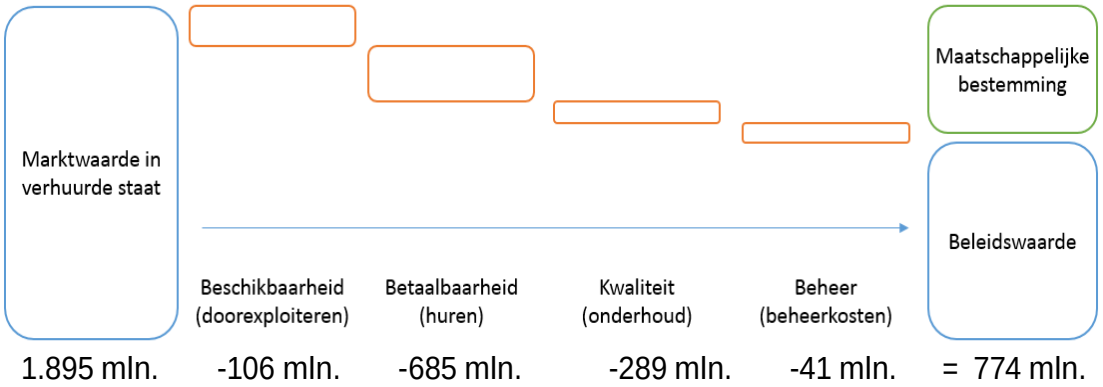
Overige
De overige marktontwikkelingen bestaan vooral uit de inschattingen omtrent het niveau van beheerkosten, zakelijke lasten en huuraanpassingen. Het effect van de overige marktontwikkelingen op de marktwaarde bedraagt een toename van ruim € 6 miljoen.

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

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

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

De waterval



Figuur 1: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde is per 31 december 2021 € 774 miljoen en gestegen met 26% ten opzichte van de beleidswaarde van 31 december 2020 van € 615 miljoen. De beleidswaarde is gestegen door de lagere verhuurderheffing. 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 2021 (€ 1.895 mln.).

Stap 1. Beschikbaarheid (doorexploiteren) -106 mln.

In deze stap wordt het doorexploiteerscenario afgedwongen voor het woningenbezit.

Stap 2. Betaalbaarheid (huren) -685 mln.

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

Stap 3. Kwaliteit (onderhoud) -289 mln.

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

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

Stap 4. Beheer (beheerkosten) -41 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 € 904 (2020 € 878) per vhe en voor de onderhoudsnorm op € 2.425 (2020 € 2.330) per vhe. De beleidsnorm onderhoud en beheer norm wordt op portefeuilleniveau vastgesteld. De bron voor de norm bepaling is de meerjarenbegroting . De horizon bedraagt 15 jaar. De toerekening van de organisatie kosten aan beheer en onderhoud zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat.

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

Verloop Beleidswaarde

In de volgende tabel is het verloop van de beleidswaarde 2020 naar 2021 opgenomen.

Beleidswaarde 2020 - 2021 | Kennemer Wonen

x € 1 miljoen	Totaal
Beleidswaarde 2020	616
Af: Beleidswaarde 2020 niet-woningen	-72
Beleidswaarde 2020 woningen	545
Voorraadmutaties woningen	0
Mutatie vastgoedgegevens woningen	-18
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	190
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-16
Beleidswaarde 2021 woningen	701
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	156
Bij: Beleidswaarde 2021 Niet-woningen	74
Beleidswaarde 2021	774
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	158
Percentage beleidswaarde 2021 t.o.v. 2020	126%

Voorraadmutaties woningen

In 2021 zijn 8 woningen verkocht, 5 koopgarant woningen aangekocht en 2 woningen gesloopt vanwege brand.

Mutatie objectgegevens woningen

De huurverhoging en huurharmonisatie stijging van 0,3 % hebben een positief effect van € 1 miljoen. De WOZ waardestijgingen van 2021 (prijspeil 2020) leiden tot een hogere verhuurderheffing met een negatief effect van € 19 miljoen.

Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde

De macro-economische parameters voor de inflatie zijn hoger ingeschat en hebben een positief effect van € 17 miljoen. De disconteringsvoet is 0,2% lager en heeft een positief effect van € 74 miljoen op de beleidswaarde. De hogere toekomstige leegwaarde stijging (-14mln.) en de verlaging van de verhuurderheffing (+113 mln.) veroorzaken een stijging van € 99 miljoen.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen met 2%. De beleidswaarde stijgt hierdoor met € 28 miljoen. De verhogingen van de onderhoudsnorm (-35 mln.) en de beheernorm (-8 mln.) hebben een negatief effect van € 42 miljoen.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:		**2021**
Disconteringsvoet		5,8%
Streefhuur per maand	€	631
Lasten onderhoud en beheer	€	3.329

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

Effect op de beleidswaarde:	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op de beleidswaarde (x1.000)**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 74.120
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 75.686
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 45.474
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 52.103
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger/lager	€ 32.245
Geen verhuurderheffing		€ 94.102

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

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

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.200 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 961 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.120 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Kennemer Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	45.698	46.258	14.912	15.577
Herwaardering	17.453	14.328	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	-36	-11.009	-11.808
	63.150	60.551	3.903	3.770
Effecten stelselwijziging	0	0	-3.313	0
Herrekende stand per 1 januari	63.150	60.551	590	3.770
Mutaties				
Investeringen	1.144	1.997	3.172	12.929
Desinvesteringen	-2.321	-2.558	0	0
Opleveringen	0	0	0	-5.779
Herwaarderingen	8.960	3.125	0	0
Waarderingsverschillen	-833	36	0	0
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	-2.371	-7.017
Totaal mutaties 2021	6.950	2.600	801	133

	2021	2020	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	44.521	45.698	5.564	14.912
Herwaarderingen	25.580	17.453	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-4.173	-11.009
	70.101	63.150	1.391	3.903

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2021 zijn 5 woningen (2020: 11 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 279 (2020: 289).

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
Aanschaffingswaarde	4.208	4.607
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.436	-1.249
Boekwaarde per 1 januari	2.772	3.358
Mutaties		
Investeringen	117	146
Desinvesteringen	-229	-546
Afschrijving desinvesteringen	205	520
Afschrijvingen	-637	-707
	-544	-587
Aanschaffingswaarde	4.096	4.208
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.868	-1.436
Boekwaarde per 31 december	2.228	2.772

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering(en)	2.421	3.320

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 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 2,2%. 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 € 370,0 miljoen (2020: € 127,0 miljoen). De oorzaak van deze stijging is de stijging 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 € 93 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 € 2,0 miljoen (nominaal € 2,3 miljoen).

Vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrentabele top
Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening ORT bedraagt € 9,7 miljoen (2020: € 14,5 miljoen). De nominale waarde van deze latente belastingvordering zou € 2,5 miljoen zijn. Voor de contante waardering verschuift dit tijdelijk verschil na oplevering door naar vastgoed in exploitatie. Hierdoor wordt er geen latentie voor deze post opgenomen.

Verkoop onder voorwaarden
De commerciële waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is € 1,8 miljoen (2020: € 0,8 miljoen) hoger dan de fiscale waardering. Bij de contante waardering verschuift deze post bij terugkoop en opvolgende doorverkoop door naar de volgende VOV-koper en bij terugname in verhuur schuift deze door naar MVA in exploitatie. Bij vrije verkoop zal het waarderingsverschil zeer waarschijnlijk door toepassing van de HIR doorschuiven naar investeringen in nieuw of bestaand vastgoed. Hierdoor zal de realisatietermijn zover doorschuiven dat de contante waarde naar nihil tendeert.

Leningen o.g.
Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen o.g. bedraagt € 2,2 miljoen (2020: € 2,3 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,6 miljoen. Voor de contante waarde wordt aangesloten bij het amortisatieschema. De contante waarde bedraagt € 0,5 miljoen.
Voor de volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestialening is met de Belastingdienst afgesproken dat het agio in twee jaar verrekend mag worden. Hierdoor is een tijdelijk verschil ontstaan van € 2,6 miljoen. De nominale waarde is € 0,7 miljoen. De contante waarde hiervan is ook € 0,7 miljoen.

Roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie
Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie bedraagt € 2,0 miljoen (2020: € 2,0 miljoen), waarbij de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde. De nominale waarde van deze latentie is € 0,5 miljoen. Voor de contante waardering kan het waarderingsverschil worden gerealiseerd voor zover afschrijving mogelijk is. De contante waarde van deze latentie is € 0,3 miljoen.

Overige voorzieningen
Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de overigevoorzieningen bedraagt € 0,4 miljoen (2020: € 0,2 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,1 miljoen. De contante waarde van de latentie bedraagt € 0,1 miljoen.

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Stand per 1 januari	3.320	0
Effect Stelselwijziging	0	3.092
Mutatie kortlopend deel	-620	-70
Mutatie via resultaat	-279	298
Stand per 31 december	2.421	3.320

Vanaf boekjaar 2021 worden de latenties contant gewaardeerd. Hierdoor heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden waardoor de vergelijkende cijfers zijn aangepast.

Door de aangepaste waardering zijn de latenties overgegaan van een latente belasting verplichting (€ 26,7 miljoen) in 2020 naar een latente belasting vordering van € 2,4 miljoen in 2021.

De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt circa - € 92 miljoen.

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen		
Te vorderen subsidies	924	79

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop		
Terugname woningen VOV	991	695

De voor verkoop bestemde voorraad bestaat uit vier woningen (2020: drie). De woningen hebben betrekking op koopgarantwoningen die door Kennemer Wonen op basis van de terugkoopverplichting zijn teruggekocht, maar per balansdatum nog te koop staan.

5. Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	509	559
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-176	-182
	333	377

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	182	142
Dotatie	56	104
Onttrekking	-62	-64
Stand per 31 december	176	182

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2021 € 176k (2020: € 182k).

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	2.496	452

Acute vennootschapsbelasting boekjaar		
Acute vennootschapsbelasting	1.424	0
Latente vennootschapsbelasting	1.072	452
	2.496	452

In 2021 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden voor de waardering van de latenties. Als gevolg daarvan zijn de vergelijkende cijfers ook aangepast.

Overige vorderingen		
Overige vorderingen	31	34

Overlopende activa		
Overlopende activa	1.750	600

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000

6. Liquide middelen per 31 december

Bank	3.133	3.079
Kas	1	1
	3.134	3.080

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.199.952	960.670

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	960.670	934.154
Realisatie herwaardering	764	3.739
Mutatie door waardeveranderingen	238.518	22.777
Stand per 31 december	1.199.952	960.670

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

Overige reserves

Stand per 1 januari	356.666	308.737
Effect stelselwijziging	0	15.527
Resultaatbestemming boekjaar	259.580	58.918
Dotatie herwaarderingsreserve	-239.282	-26.516
Stand per 31 december	376.964	356.666

In 2021 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden voor de waardering van de belastinglatenties. Als gevolg daarvan zijn de vergelijkende cijfers ook aangepast. Hierdoor is de verloopstaat van 2020 veranderd met € 15 miljoen als stelselwijziging ten behoeve van de beginstand van boekjaar 2020 en daarnaast is het jaarresultaat over 2020 met € 15 miljoen gestegen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021
Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is de winst ad € 259.580 over 2021 toegevoegd aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
Stand per 1 januari	4.420	12.789
Dotatie	5.800	2.751
Onttrekking	-4.355	-7.017
Vrijval	-1.280	-4.103
Stand per 31 december	4.585	4.420

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

Overige voorzieningen		
Stand per 1 januari	477	492
Dotatie	87	100
Onttrekking	-28	-25
Vrijval	-80	-90
Stand per 31 december	456	477

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 2021. Het langlopend deel van de overige voorzieningen (groter dan 1 jaar) bedraagt € 0,2 miljoen.

9. Langlopende schulden

Aflossingsverplichting

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

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 453 miljoen (2020: € 487 miljoen) exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde en is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Schulden aan overheid

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Schulden/leningen overheid		
Stand per 1 januari	3.804	4.481
Mutatie kortlopende leningen	-135	177
Aflossing	-1.329	-854
Langlopend deel per 31 december	2.340	3.804

Schulden/leningen kredietinstellingen

Leningen o/g

Stand per 1 januari	307.463	310.054
Opgenomen gelden	29.842	20.000
Mutatie kortlopende leningen	2.440	942
Mutatie leningen variabele hoofdsom	-3.500	-8.000
Agio Vestialening	5.192	0
Aflossing	-19.091	-15.533
Langlopend deel per 31 december	322.345	307.463

Gesplitst naar		Gesplitst naar renteherzieningsperiode		Gesplitst naar restant	
0%-1%	87.513	binnen 3 mnd	3.063	tot 1 jr	0
1%-2%	63.000	6 mnd tot 1 jr	0	1 tot 5 jaar	16.759
2%-3%	27.500	1 tot 5 jr	22.019	5 tot 10 jaar	39.523
3%-4%	63.329	5 tot 10 jr	3.829	10 tot 15 jaar	50.726
4%-5%	75.051	meer dan 10 jr	295.775	15 tot 20 jaar	34.500
5%-6%	8.293			meer dan 20 jr	183.177
6% en hoger	0				
totaal	324.686	totaal	324.686	totaal	324.686

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

Van deze leningen hebben 5 leningen een variabele rente. De hoofdsom van deze leningen bedraagt € 40,5 miljoen. De rente is gebaseerd op 1 en 3 maands euribor. De gemiddelde spread is -25 basispunten.

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 351 miljoen. In 2020 was dit ook € 341 miljoen.
De omvang van het schuldrestant dat door WSW geborgd is, bedraagt per 31 december 2021 € 327 miljoen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	44.700	45.874
Vermeerderingen / verminderingen	13.431	10.551
Stand per 1 januari	58.131	56.425
Overdracht tijdens boekjaar	1.144	1.997
Terugkoop	-3.090	-3.172
Opwaarderingen	6.687	2.880
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	42.754	44.700
Vermeerderingen / verminderingen	20.118	13.431
Langlopend deel per 31 december	62.872	58.131

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000

Overige schulden

Waarborgsommen	16	16

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.

	31-12-2021	31-12-2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.044	4.349
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	760	1.419
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	0	2.185
Omzetbelasting	1.324	1.259
Loonheffing	0	205
Pensioenen	73	93
	1.397	3.742
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	318	271
Niet vervallen rente langlopende schulden	4.043	4.761
Vooruitontvangen huren	912	799
Nog te verrekenen servicekosten	360	355
Overige overlopende passiva	1.101	1.311
	6.734	7.498

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 2021 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 2021 € 4,8 miljoen negatief. Dit betekent dat de huidige marktrente lager is dan de rente die Kennemer Wonen per saldo over de swap verschuldigd is. Kennemer Wonen heeft de intentie om de swaps niet tussentijds te beëindigen. De marktwaarde van de swaps zal daardoor niet in het resultaat worden verantwoord. Omdat beide swaps gekoppeld zijn aan de roll-overs is tegensluiten ervan zeer onwaarschijnlijk. De looptijden van de roll-overs is in overeenstemming gebracht met die van de swaps. Hiermee is een perfecte hedge gecreeërd. Daarmee wordt voldaan aan de eis in het treasury statuut dat rente instrumenten niet speculatief gebruikt zullen worden.

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

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Kredietrisico

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico

Bankschuld: nihil
Kredietlimiet: € 5 miljoen
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g: € 0 miljoen
Verschil borgingsplafond en geborgde leningen: € 2,3 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 € 44 miljoen. Van dit bedrag is per 31 december 2021 € 0,1 miljoen in opdracht gegeven.

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

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

Kennemer Wonen loopt een risico voor projectinvesteringsverplichtingen waarvoor nog geen financiering is aangetrokken. Het vereiste rendement speelt bij de besluitvorming over deze 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 renteafspraken loopt Kennemer Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Kennemer Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Kennemer Wonen een bewuste keuze op basis van criteria die zijn vastgelegd in het treasurystatuut.
Deze criteria hebben betrekking op:

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

Over 2021 is geen niet-daeb financiering aangetrokken. In de investeringsprogramma's van Kennemer Wonen zijn voor de komende jaren geen niet-daeb projecten opgenomen. Wel is het voorstelbaar dat voor de exploitatie en eventuele verbeteringen aan de huidige (beperkte) niet-daeb portefeuille in de toekomst een financieringsbehoefte ontstaat.

Reële waarde

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

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

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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

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

In de prognose informatie 2022-2026 vraagt WSW rekening te houden met een jaarlijkse bruto obligo van 0,167% van het geborgde schuldrestant ultimo voorgaand boekjaar. Gerekend met het geborgde schuldrestant op 31 december 2021 betreft het hier een jaarlijks bedrag van € 546k.

Juridische claims

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

Bankgaranties

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichting

Een deel van het wagenpark bestaat uit leaseauto's. De leasecontracten zijn in 2015 afgesloten en hebben een gemiddelde looptijd van vijf jaar en zouden aflopen in september 2020. In verband met het nieuwe mobiliteitsbeleid en de coronacrisis zijn de leasecontracten verlengd tot medio 2022. De totale jaarlijkse verplichting bedraagt per ultimo 2021 circa € 50k. (2020: € 100k.) Het gaat hier om operationele lease.

Erfpacht

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

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2021 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 1,7 miljoen (2020: € 5,0 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 € 0,7 miljoen (2020: € 0,2 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Terugkoopverplichtingen

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

Prestatieafspraken

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

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	67.885	67.156
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.058	1.069
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.642	3.644
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	881	855
	73.465	72.725
Huurderving wegens leegstand DAEB	-227	-404
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-50	-36
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-56	-104
	73.131	72.180
Gemeente Alkmaar	16.659	16.557
Gemeente Bergen	18.936	18.715
Gemeente Castricum	16.771	16.221
Gemeente Heiloo	12.383	12.267
Gemeente Uitgeest	8.439	8.524
Dotatie voorziening (niet gesplitst per gemeente)	-56	-104
	73.131	72.180
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.468	2.486
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-8	-4
	2.460	2.482
13. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.478	2.479

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.

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Leefbaarheid exploitatiegebonden	276	277
Verhuurdersbijdrage	25	25
Toegerekende organisatiekosten	4.949	5.136
	5.250	5.438

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.872	4.561
Sociale lasten	754	714
Pensioenlasten	597	754
Overige personeelskosten inclusief inhuur	1.247	1.308
	7.470	7.336

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 81 werknemers in dienst (2020: 78). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

	2021	2020
	FTE	FTE
Onderverdeeld naar:		
Directie/staf	4,61	3,72
Bedrijfsvoering	22,48	22,46
Klant & Markt	35,49	36,24
Vastgoed	18,36	15,76
	80,94	78,18

Gedurende het jaar 2021 heeft de corporatie gemiddeld 8 FTE aan personeel ingehuurd (2020: 9 FTE). Over 2021 heeft de corporatie voor 1.019k aan inhuur derden uitgegeven (2020: 1.083k).

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem). Deze is terug te vinden in bijlage 1.

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	3.034	3.812
Onderhoud uit verbetering bestaand bezit	905	621
Mutatieonderhoud	2.502	3.176
Planmatig onderhoud	12.551	10.537
VVE Beheer	1.249	655
Toegerekende organisatiekosten	3.042	3.095
	23.283	21.897

De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2021 ca 6% hoger dan in 2020. Onderhoudskosten zijn onderhevig aan marktwerking. Daarnaast zijn andere ontwikkelingen van invloed op onze kostprijs, zoals wet en regelgeving (asbest, arbo) en de mutatie- en reparatiegraad. Bij Planmatig onderhoud fluctueren de kosten jaarlijks omdat de meerjarige onderhoud cyclus niet elk jaar hetzelfde is.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten	220	240
Belastingen exploitatie	3.535	3.352
Verzekeringen	231	212
Verhuurderheffing	11.523	10.884
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	34	64
	15.543	14.752

Het tarief voor de verhuurderheffing 2021 is 0,526% van de WOZ waarde (2020: 0,562%). Dit is 6,4% lager dan in 2020. Het totale brutobedrag aan verhuurderheffing van € 11,5 miljoen is desondanks nagenoeg gelijk gebleven t.o.v. 2020 (€ 11,4 miljoen). De oorzaak hiervan is de stijging van de WOZ waarden.

Daarnaast was er in 2020 een heffingsvermindering voor nieuwbouwprojecten verrekend ter waarde van € 0,5 miljoen.

De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast door een verschuiving van kosten naar Netto resultaat overige activiteiten.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	637	707
	637	707

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	2.935	1.995
Verkoopopbrengst VOV doorverkocht in vrije verkoop	1.382	810
	4.316	2.805

In 2021 zijn er 9 woningen verkocht (2020: 7) en 1 garage (2020: 1). Daarnaast zijn er in 2021 2 woningen VOV omgezet naar volledig eigendom van de koper (2020: 3) en zijn er twee woningen VOV doorverkocht in Vrije Verkoop (2020: 0).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten DAEB en niet DAEB vastgoed	92	55
Toegerekende organisatiekosten VOV	68	113
Verkoopkosten vrije verkoop	55	57
	215	224

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkoop DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.509	1.585
Boekwaarde VOV	935	609
	2.444	2.194

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling	-1.035	-1.937
Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-4.069	3.289
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	-1	1
	-5.106	1.353

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie	12.792	576
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	239.371	39.847
	252.162	40.423

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

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden

Mutatie waardering MVA verkocht onder voorwaarden	9.125	3.946
Mutatie waardering terugkoop-verplichting verkoop onder voorwaarden	-6.687	-2.880
	2.438	1.066

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000

23. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	59	167

De opbrengsten overige activiteiten bevatten onder andere de verhuur van zendmast locaties, opbrengsten voor sleutels en de EPV vergoeding. 2020 bevat tevens een eenmalige vrijval van 100k.

24. Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	432	414

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

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

25. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	1.540	1.351
Volkshuisvestelijke bijdrage	5.192	0
Obligo heffing	198	0
	6.930	1.351

De volkshuisvestelijke bijdrage betreft het agio op de Vestialening.

26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	121	98
Toegerekende organisatiekosten	621	653
	743	750

Saldo financiële baten en lasten

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

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	46	54

De rentevoet bij de renteopbrengsten activa in ontwikkeling bedraagt 0,5% (2020: 0,5%).

28. *Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rente agio inzake Vestialening	3	0
Overige rentebaten	3	80
	6	80

29. *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	8.503	9.823
Rentelasten rekening-courant	52	51
Overige rentelasten	114	92
	8.669	9.966

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 2021 de aanslagen over de jaren 2019 en 2020 nog niet definitief zijn opgelegd.

De belangrijkste veronderstelling is dat de aanslagen worden opgelegd conform de ingediende aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over de periode 2019 en 2020 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties veranderen.

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

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-3.750	-7.800
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	84	5.275
Mutatie latente belastingen	-279	298
	-3.945	-2.227

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief
In 2021 is bekend gemaakt dat het huidige tarief van 25% in 2022 zal worden verhoogd naar 25,8% gehandhaafd. Dit is het tarief in de tweede schijf. Het tarief in de eerste schijf is blijft 15% en deze schijf zal worden opgerekt naar van €245k in 2021 naar € 395k in 2022. Dit is echter voor ons van beperkte invloed.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25%. De effectieve belastingdruk is 1,5%. Deze aanzienlijk lagere effectieve belastingdruk wordt vooral veroorzaakt door de waardeveranderingen, deze zitten in de commerciele jaarrekening in het resultaat voor belastingen maar worden niet in het fiscale resultaat meegenomen.
Verder spelen fiscaal vrijgestelde of belaste winstbestanddelen een rol in de bepaling van de fiscale winst en daarmee in de effectieve belastingdruk.

De aansluiting tussen het effectief en toepasselijk belastingtarief is als volgt:

		%
	Belastingtarief	25,0%
1.	Effect VPB teruggave voorgaande jaren	0,0%
2.	Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-23,5%
3.	Effect fiscale boekwaarde verkopen	-0,1%
4.	Effect fiscale afschrijvingen op MVA	-0,1%
5.	Effect correctie disagio en volkshuisvestelijk deel	0,2%
6.	Effect vorming HIR	-0,2%
7.	Effect niet aftrekbare rente	0,2%
8.	Effect mutatie belasting latenties	0,1%
9.	Overige mutaties	0,0%
	Effectief belastingtarief	**1,50%**

11 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansddatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de RVC-vergadering gehouden op 19 april 2021. De RVC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2021

Het bestuur stelt voor om het resultaat over 2021 ad € 259.579.996 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de RVC-vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	130	148
Andere controlewerkzaamheden	18	7
	148	155

De accountantshonoraria zijn gepresenteerd op factuurbasis en zijn inclusief btw.
Vanaf boekjaar 2020 is BDO Audit en Assurance B.V. de controlerend accountant. Het eerste jaar bevat eenmalige opstartkosten.

12 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

ACTIVA	DAEB 31-12-2021 € x 1.000	Niet DAEB 31-12-2021 € x 1.000	DAEB 31-12-2020 € x 1.000	Niet DAEB 31-12-2020 € x 1.000
A. VASTE ACTIVA				
I Immateriële vaste activa				
Bouwclaims	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.782.589	-	1.530.802	-
niet-DAEB vastgoed in eigen exploitatie	-	112.078	-	99.388
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.893	23.208	42.392	20.758
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.391	-	3.903	-
	1.830.873	135.286	1.577.096	120.147
III Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.228	-	2.772	-
IV Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	104.334	-	88.966	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.618	4.500	14.167	4.500
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Andere deelnemingen	-	-		-
Latente belastingvorderingen	2.254	167	3.160	160
Lening u/g	-	-	-	-
Overige effecten				
Overige vorderingen	889	35	41	38
	121.096	4.702	106.334	4.698
Som der vaste activa	1.954.196	139.988	1.686.202	124.845
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	255	735	222	473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	255	735	222	473
II Onderhanden projecten				
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	316	17	358	19
Overheid	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	2.395	100	427	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
Overige vorderingen	30	2	34	0
Overlopende activa	1.700	50	578	23
Totaal van vorderingen	4.440	169	1.397	67
IV Effecten	-	-	-	-
V Liquide middelen	-686	3.820	551	2.529
Totaal van vlottende activa	4.009	4.724	2.170	3.069
Totaal van activa	1.958.206	144.712	1.688.372	127.914

PASSIVA	DAEB 31-12-2021 € x 1.000	Niet DAEB 31-12-2021 € x 1.000	DAEB 31-12-2020 € x 1.000	Niet DAEB 31-12-2020 € x 1.000
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	1.199.951	64.458	960.670	50.114
Wettelijke en statutaire reserves			0	0
Overige reserves	117.384	24.507	297.749	36.627
Resultaat van het boekjaar	259.580	15.369	58.918	2.224
Totaal van eigen vermogen	1.576.916	104.334	1.317.336	88.966
D. EGALISATIEREKENING	0	0	0	0
E. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	4.585	0	4.420	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Overige voorzieningen	433	23	453	24
Totaal van voorzieningen	5.018	23	4.873	24
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	2.340	0	3.804	0
Schulden aan banken	322.346	0	307.463	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	18.118	0	18.667
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	40.845	22.027	38.157	19.974
Interne lening	0	0	0	0
Overige schulden	11	5	11	5
Totaal van langlopende schulden	365.542	40.149	349.434	38.645
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	2.044	0	4.349	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	722	38	1.348	71
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekering	1.328	70	3.555	187
Overige schulden	0	0	0	0
Overlopende passiva	6.636	98	7.477	21
Totaal van kortlopende schulden	10.730	206	16.729	279
Totaal van Passiva	1.958.206	144.712	1.688.372	127.914

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2021	DAEB 2021 € x 1.000	Niet-DAEB 2021 € x 1.000	DAEB 2020 € x 1.000	Niet-DAEB 2020 € x 1.000
Huuropbrengsten	68.662	4.469	67.700	4.480
Opbrengsten servicecontracten	2.351	109	2.362	120
Lasten servicecontracten	-2.328	-150	-2.322	-157
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.984	-266	-5.162	-276
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.332	-951	-20.997	-900
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.949	-594	-14.164	-588
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.420	2.617	27.417	2.679
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.814	503	2.770	35
Toegerekende organisatiekosten	-189	-26	-184	-41
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.132	-312	-2.178	-17
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.493	164	409	-22
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.105	-1	1.353	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	239.371	12.792	39.847	576
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.975	463	837	229
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-		-	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	236.241	13.253	42.037	805
Opbrengst overige activiteiten	46	13	154	13
Kosten overige activiteiten	-387	-45	-364	-50
Netto resultaat overige activiteiten	-341	-32	-210	-37
Overige organisatiekosten	-6.853	-77	-1.283	-68
Kosten omtrent Leefbaarheid	-705	-37	-750	-
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	46	-	53	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	0	80	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.665	-5	-9.605	-361
Saldo financiële baten en lasten	-8.613	-5	-9.472	-360
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	247.643	15.883	58.148	2.997
Belastingen	-3.431	-514	-2.056	-171
Resultaat deelnemingen	-		-	
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	15.369		2.826	
RESULTAAT NA BELASTINGEN	259.580	15.369	58.918	2.826

	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
KASSTROOMOVERZICHT 2021	**2021**	**2021**	**2020**	**2020**
(A) Operationele activiteiten	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	68.862	4.498	68.084	4.027
Vergoedingen	1.899	188	2.243	203
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	35	0	327	0
Ontvangen interest	165	0	441	0
Saldo ingaande kasstromen	*70.961*	*4.686*	*71.095*	*4.230*
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	6.217	327	5.715	301
Onderhoudsuitgaven	20.071	675	17.801	764
Overige bedrijfsuitgaven	10.320	525	10.990	540
Betaalde interest	9.782	163	9.179	361
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	231	2	61	3
Verhuurderheffing	11.161	362	10.335	549
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	17	1	3	0
Vennootschapsbelasting	7.033	242	-1.309	-69
Saldo uitgaande kasstromen	*64.831*	*2.296*	*52.774*	*2.450*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**6.130**	**2.390**	**18.321**	**1.780**
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.302	665	1.960	3.901
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	939	1.402	416	1.793
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*4.241*	*2.067*	*2.376*	*5.694*
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	2.456	0	1.798	0
Verbeteruitgaven	13.394	671	17.382	282
Aankoop	1.406	605	4.458	529
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	578	1.672	170	1.232
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investeringen overig	0	0	75	0
Externe kosten bij verkoop	73	0	46	47
Verwerving van materiële vaste activa	*17.908*	*2.949*	*23.928*	*2.090*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	*-13.667*	*-881*	*-21.552*	*3.604*
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	0	4.500	0
Ontvangsten overig	218	0	1.054	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	4.500
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*218*	*0*	*5.554*	*-4.500*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-13.449**	**-881**	**-15.998**	**-896**
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	21.842	0	20.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	15.654	0	23.539	0
Aflossing ongeborgde leningen	107	218	854	1.054
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**6.081**	**-218**	**-4.393**	**-1.054**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-1.237,66**	**1.290,94**	**-2.069**	**-170**
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	551	2.529	2.620	2.699
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-687	3.820	551	2.529

WNT-VERANTWOORDING 2021 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 2021 voor Woningstichting Kennemer Wonen is € 197.000. 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 2021 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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	**G.M.C. Walter**
	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.828
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.301
Subtotaal	191.129
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Totaal bezoldiging 2021	191.129
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020

	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/10 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	40.930
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	5.981
Subtotaal	46.912
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	47.508
Totaal Bezoldiging 2020	46.912

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	**P.M. Huisman**	**C. Portegies**	**W.C.T.F. de Zeeuw**	**J.P.C. Pannekeet**
	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.522	13.626	13.620	13.620
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en 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 2020

Bedragen x € 1

	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/7 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.113	-	13.280	13.294
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.252	-	18.900	18.900

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	**C.H.B. Heemskerk**	**R. Stotijn**	**P.M. Huisman**
	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.620	13.713	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.387	6.668	6.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	9.502	9.398

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo,14 april 2022

G.M.C. Walter

Ondertekening van de jaarrekening
Heiloo,14 april 2022

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.

BIJLAGE 1 KOSTENVERDEELSTAAT

Kosten verdeelstaat

	Realisatie	Directie	Klant en markt	Vastgoed	Bedrijfsvoering
	82,9	4,6	36,0	19,7	22,6
Personele kosten	7.634	721	2833	1983	2097
Advieskosten	400	185	86	61	67
Overige kosten	834	281	116	2	435
ICT	1.848	0	0	0	1847
Huisvesting	218	0	4	0	214
	10.933	1.188	3.039	2.047	4.660
Projecten	-566		-55	-511	
Vergoeding adm. kosten SK	-55				-55
Totaal beheerkosten	10.312	1.188	2.984	1.536	4.605
Overboeking:					
Bedrijfsvoering	-	352	2.747	1.506	-4.605
	10.312	1.540	5.731	3.042	-
Toerekening aan activiteiten:					
Leefbaarheid	-621		-621		
Verkopen	-159		-159		
Onderhoud	-3.042			-3.042	
Overige organisatiekosten	-1.540	-1.540			
Verhuur en beheer	-4.950		-4.950		
	-	-	-	-	-

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 organisatie kosten 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 organisatie kosten 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.

BIJLAGE 2 KENGETALLEN

KENGETALLEN

	2021	2020
Aantal verhuureenheden		
Totaal woongelegenheden	10448	10518
Overige objecten	655	592
Totaal aantal verhuureenheden	11.103	11.110
Grondslag onroerend zaak belasting per vhe	213.906	198.989
Kwaliteit		
Aantal klacht/reparatieverzoeken	11.956	11.619
Aantal woningen mutatie onderhoud	592	650
Gemiddelde kosten klacht/reparatieverzoek	€ 254	€ 328
Gemiddelde kosten mutatie onderhoud	€ 4.227	€ 4.886
Gemiddelde kosten planmatig onderhoud per woning	€ 1.321	€ 929
Totaalkosten onderhoud t.l.v. exploitatie (x € 1000)	€ 23.283	€ 21.897
Prijs-kwaliteitverhouding		
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	161	161
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 563	€ 562
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	6%	6%
Huurachterstand actieve huurders in % van brutojaarhuur	0,41%	0,52%
Huurderving in % van de netto jaarhuur	0,38%	0,61%

KENGETALLEN

	2021	2020
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit	79,6%	75,5%
Weerstandsvermogen per woning	€ 142.480	€ 118.673
Liquiditeit (current ratio)	0,80	0,28
Rentabiliteit totaal vermogen	13,1%	2,6%
Cashflow per woning	€ 815	€ 1.923
Gemiddelde rente leningportefeuille *(excl. Roll-Overleningen)*	2,96%	3,04%
Duration	15,8	15,9
ICR (12 maanden voorwaartse verwachting)	1,9	3,2
Balans en winst- en verliesrekening per woning		
Eigen vermogen	€ 150.930	€ 123.081
Overige voorzieningen	€ 44	€ 46
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille *1	€ 2.779	€ 2.861
Kapitaalslasten	€ 2.784	€ 2.521
Lasten onderhoud	€ 2.228	€ 2.094
Rentelasten (saldo)	€ 829	€ 946
Jaarresultaat	€ 24.845	€ 4.201
Marktwaarde per woning	€ 181.343	€ 155.924
Beleidswaarde per woning	€ 74.081	€ 58.824
Personeel en organisatie		
Personeelsbezetting in FTE gemiddeld:		
- Directie/staf	5	4
- Bedrijfsvoering	22	23
- Klant & Markt	35	36
- Vastgoed	18	16
Totaal FTE	81	78
Totaal FTE per 1.000 VHE	7,3	7,1
Ziekteverzuim incl. langdurig zieken	4,1%	4,1%

*[1] De vergelijkende cijfers zijn aangepast n.a.v. verschuiving van posten

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.