

# Jaarstukken 2024

Woningstichting **Kennemer Wonen**

Zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen  
van Woningstichting Kennemer Wonen op 28 mei 2025

De jaarstukken 2024 bestaan uit:

1. Het jaarverslag 2024 genummerd tot en met pagina 103
2. De jaarrekening 2024 genummerd tot en met pagina 64
3. De bijlagen genummerd van pagina 65 tot en met 68

**KENNEMER  
WONEN**



Jaarverslag 2024  
Maatschappelijke prestaties  
Bedrijfsvoering  
Jaarverslag RvC

 **De thuisgever**  
van Noord-Kennemerland  


1. Maatschappelijke prestaties .....	3
1.1 Voorwoord .....	3
1.2 Een greep uit onze maatschappelijke prestaties .....	5
1.3 Betaalbaar wonen .....	12
1.4 Een (t)huis voor iedereen .....	15
1.5 Duurzaam, met oog voor de toekomst .....	27
1.6 Thuis in de wijk .....	35
1.7 Samen Werkt! .....	43
1.8 Op Koers .....	46
2. Bedrijfsvoering .....	51
2.1 Organisatie .....	51
2.2 Financiële informatie .....	65
2.3 Risicoparagraaf .....	82
3. Verslag Raad van Commissarissen .....	89
4. Bijlage .....	101
Bijlage 1. Stand van zaken ten opzichte van het uitvoeringsprogramma .....	101
Bijlage 2. Stand van zaken ten opzichte van de NPA .....	102
Bijlage 3. HRM dashboard .....	103

# 1. Maatschappelijke prestaties

## 1.1 Voorwoord

Met trots bieden wij ons jaarverslag 2024 aan, gebaseerd op onze koers 'Een Thuis maken we samen'. Samen met collega's, huurdersorganisaties, maatschappelijke en zorgorganisaties, gemeenten en bouwpartners hebben we afgelopen jaar veel bereikt.

In het kader van **betaalbaarheid** en **een thuis voor iedereen** hebben we veel nieuwbouw - 110 sociale huurwoningen - opgeleverd. Daaronder ook de eerste woningen in de regio voor mensen met onbegrepen gedrag. Daarnaast hebben we ruim 320 nieuwe sociale huurwoningen in aanbouw genomen, waaronder het eerste project in onze nieuwe gemeente Dijk en Waard.

Aanvullend is de projectenportefeuille voor de komende jaren goed gevuld. We zoeken daarbij naar kansen voor doorstroming en nieuwe woonconcepten, ook binnen de bestaande bouw. Ten behoeve van **duurzaamheid en oog op de toekomst** investeerden we in het verduurzamen van bijna 260 woningen. Ook waren we samen met veel collega's, bewonerscommissies, huurdersorganisaties, gemeenten, maatschappelijke partners en zorgpartners **actief in de wijk**. Gericht op ontmoeting, vergroening en verbinding.

In 2022 maakten we ons koersplan. Nadien ontstonden de Nationale Prestatieafspraken en Regio Deals. Hier nemen we meer dan ons aandeel in en boeken we goede resultaten. Tegelijkertijd zien we de nodige uitdagingen. Wachttijden lopen op en de GGZ-problematiek in buurten en wijken neemt toe. Ook maken we ons zorgen om de eind 2024 aangepaste stikstofregelgeving en over het bouwtempo van de gehele woningbouw en de betaalbaarheid hiervan. Deze onderwerpen vragen om meer bestuurlijke en politieke aandacht op landelijk, provinciaal en lokaal niveau.

Het aantal woningzoekenden blijft groeien en steeds meer mensen belanden op straat. Binnen onze SVNK-woningmarktregio is de gemiddelde wachttijd opgelopen tot ruim 9,5 jaar. Op zo'n 60 adressen ervaren bewoners overlast door ernstig verward gedrag van een buurman of -vrouw. De nieuwe stikstofregelgeving raakt in ieder geval onze projecten in de gemeente Bergen. En in twee van onze gemeenten wordt slechts gestuurd op 15% sociale huur terwijl de vraag veel groter is. Dit alles speelt zich af tegen een achtergrond van mondiale politieke onrust.

In deze context doen we het maximale. Met ruim 110 collega's zetten we ons dagelijks met energie en plezier in voor onze maatschappelijke opgave. We zoeken voortdurend naar nieuwe kansen, met partners en in onze organisatieontwikkeling. In de steeds veranderende context.

Ik ben trots op zowel de hoge klant- als medewerkerstevredenheid en op de betekenis van woningcorporaties in de maatschappij, die van Kennemer Wonen in het bijzonder. Mijn dank gaat uit naar onze huurdersorganisaties, medewerkers, gemeenten en partners. Dankzij hun inzet hebben we in 2024 mooie resultaten behaald.

Met het afsluiten van dit jaar ronden we de eerste periode van onze uitvoeringsagenda af, passend bij de Koers 2030. Met de overall conclusie: we gaan goed. In al onze zes gemeenten zijn we van betekenis. Voor huidige en toekomstige bewoners. En zoals altijd: **we doen het met elkaar!**

### **Samen maken we een Thuis!**

In aanvulling op het voorwoord, staan wij tot slot stil bij de actualiteit, april 2025. We zijn als gevolg van het voorjaarsakkoord geconfronteerd met een aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026. Hoewel de maatregel op het eerste gezicht huurders lijkt te helpen, heeft zij in de praktijk ingrijpende gevolgen voor de woningbouw en verduurzamingsopgave in Nederland en daarmee ook voor Kennemer Wonen. Een eerste inschatting van de financiële impact leert ons dat Kennemer Wonen naar verwachting 91 miljoen euro aan huurinkomsten zal mislopen over een periode van 10 jaar. Uiteraard heeft dit gevolgen voor onze maatschappelijke prestaties op termijn. De bestuurlijke keuzes hierin krijgen vorm in de nieuwe P&C cyclus, de begroting 2026 en meerjarenraming 2026-2036. Ter illustratie alvast het volgende. Uit eerste berekeningen blijkt dat we in een periode van tien jaar bijvoorbeeld 900 woningen niet kunnen renoveren en verduurzamen of circa 300 nieuwbouwwoningen niet kunnen bouwen. De impact is dus echt heel groot. Voor Kennemer Wonen, voor heel Nederland. Voor de volkshuisvesting! In juni verwachten we meer duidelijkheid. Tot die tijd zetten we vol in op de lobby om dit niet te laten gebeuren. In onze kaderbrief zullen we met deze actualiteit rekening houden en in het komende begrotingsproces zullen wij de verdere doorrekeningen maken. Dan weten wij ook of deze aangekondigde maatregel definitief is en wat de concrete inhoud behelst.

In de jaarrekening classificeren wij deze aankondiging als een gebeurtenis na balansdatum.

Krista Walter  
Directeur Bestuurder

## 1.2 Een greep uit onze maatschappelijke prestaties

### Wij houden onze woningen betaalbaar

Afgelopen jaar hebben wij onze portefeuillestrategie (2022-2030) geactualiseerd. We blijven inzetten op het toevoegen van 1.500 betaalbare sociale huurwoningen voor 2030. Nu in zes gemeenten; naast de BUCH-gemeenten en Alkmaar, bouwen we ook in Dijk en Waard.

In 2024 is eveneens gekozen voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders met een hoger inkomen gingen iets meer betalen, waardoor we de huurverhoging voor andere huurders konden beperken. De reguliere huurverhoging bedroeg 4,8%. Bij betalingsproblemen leveren we maatwerk. Daarnaast is in 2024 veel werk verzet om begin 2025 de VoorzieningenWijzer te lanceren.

Bovendien investeerden we volop in het verder verduurzamen van ons woningbezit. Niet alleen voor het wooncomfort en de CO<sub>2</sub>-reductie, maar zeker ook om de woonlasten beheersbaar te houden.

Met de nieuwe koers hebben we besloten er voor de lage middeninkomens te willen en kunnen zijn. Eind 2024 is de bouw gestart van het eerste project in Bergen, Park de Beeck, met zowel sociale huur als middenhuur.

### Nieuwbouw en een forse orderportefeuille

In 2024 hebben we 110 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Vier projecten om trots op te zijn: Oosterkimschool (Schoorl, gemeente Bergen), J.E. de Witstraat (sloop en vervangende nieuwbouw) en Benesserlaan (tijdelijke locatie), beiden in de gemeente Uitgeest en Vroonermeer (gemeente Alkmaar). Daarnaast zijn we gestart met de bouw van 326 nieuwe woningen.

Daarnaast is hard gewerkt aan het vergroten van de orderportefeuille voor de komende jaren. De zachte plancapaciteit bedraagt thans 2.020 eenheden, waarvan in 2024 de plannen voor ruim 490 sociale en 40 zorgwoningen zijn omgezet naar harde plancapaciteit (doelstelling was 430). Van deze woningen hebben we al voor ruim 210 sociale huurwoningen en ruim 40 vrije sector woningen een koop-aanneemovereenkomst gesloten. Hierbij zijn er nieuwe locaties en bouwprojecten benoemd, waaronder in onze nieuwe gemeente Dijk en Waard. We zijn blij dat we ook hier, binnen het SVNK-werkgebied en onze woningmarktregio, van betekenis kunnen zijn voor woningzoekenden.



### Inzetten op doorstroomvoorrang

In 2024 hebben we ons volop ingezet voor doorstroming in de woningmarkt. Nieuwbouw blijkt een goed instrument. We zien dat in 2024 de doorstroming op gang is gekomen. In totaal hebben we 96 woningen met reguliere doorstroomvoorrang en 37 woningen met doorstroomvoorrang nieuwbouw verhuurd. Onze mutatiegraad bedroeg in 2024: 7,3%. In totaal zijn er 729 sociale huurwoningen (opnieuw) verhuurd. Een mooie toename ten opzichte van 575 in 2023. Ook hebben we vanuit Kennemer Wonen een campagne ontwikkeld die ouderen helpt om bewust na te denken over hun woonsituatie. We willen hen informeren over de stappen die zij kunnen nemen voor passend wonen in de toekomst. In het tweede kwartaal van 2025 wordt deze campagne samen met collega-corporaties op SVNK-niveau gelanceerd.

### NH Bouwstroom

In oktober hebben we de handtekening gezet onder de samenwerking van de NH Bouwstroom. Wij geloven in de kracht van samenwerking en het versnellen van woningbouw door innovatieve en modulaire bouwvormen. Het leidt aantoonbaar tot versnelling en stimuleert innovatie bij ontwerpers en bouwers. In 2025 gaan we de eerste projecten pitchen.

### Bewoners betrokken bij duurzaamheidsplannen, gemiddeld label A

De afgelopen jaren hebben wij forse stappen gezet in het verduurzamen van onze woningen. In 2024 zijn er 259 woningen verduurzaamd en verbeterd. Doordat we afscheid hebben moeten nemen van één van onze samenwerkingspartners is het totale programma iets vertraagd. We willen dit in 2025 en 2026 weer inhalen.

We besteden veel aandacht aan het betrekken van onze bewoners bij de realisatie van onze verduurzamingsactiviteiten. Het resultaat wordt gewaardeerd: gemiddeld energielabel A en bijna allemaal groene labels! Waarbij in 2024 de woningen aan de Hélène Mercierhof meteen gasloos zijn gemaakt. Naast een complexmatige aanpak worden woningen ook individueel aangepakt. Huurders kunnen een verzoek indienen voor isolatie. Daarnaast is het mogelijk kosteloos de kook-gasaansluiting te laten vervangen door een elektrische kookaansluiting.

### Onderhoud

Naast nieuwbouw en verduurzaming besteden we veel tijd, aandacht en geld aan onderhoud. Dit betreft zowel planmatig als dagelijks onderhoud. Ook hier meten we de klanttevredenheid, waar we samen met onze vaste partners mooie stappen hebben gezet.

We introduceren een nieuwe aanpak voor schimmel- en vochtproblemen, met meer focus op samenwerking. Technische problemen blijven we uiteraard oplossen, maar daarnaast ondersteunen we bewoners actiever met advies en schoonmaaktips. Bij elke melding onderzoeken we samen het probleem en zoeken we naar een passende oplossing. Huurders kunnen eenvoudig online een melding maken.

### Circulariteit: duurzaam hergebruik

In het afgelopen jaar heeft Kennemer Wonen opnieuw belangrijke stappen gezet op het gebied van circulariteit. Onze focus hierbij ligt op het hergebruik van bouwmaterialen. Zo krijgen bestaande beglazing, radiatoren en betonnen pannen een tweede leven. Deze

aanpak past perfect bij onze duurzaamheidsambities en helpt om de impact op het milieu te verminderen.

### Symposium Doorstroming en passend wonen voor senioren

In samenwerking met huurdersorganisaties en corporaties in ons werkgebied organiseerden we vanuit SVNK, met woningstichting Langedijk als gastheer, een symposium over doorstroming. We bespraken een afstudeerproject over doorstroming in gemeente Castricum van één van onze collega's en de campagne die in 2025 wordt gelanceerd en in 2024 is ontwikkeld. Suggesties namen we mee.



*Symposium doorstroming*

### Themadag eenzaamheid

Dit jaar organiseerden wij de tweede Bewonerscommissiedag voor commissieleden en bestuursleden van onze huurdersorganisaties. Dit keer stond het thema Eenzaamheid centraal, een onderwerp dat aandacht vraagt. “Niemand weet immers of een ander zich eenzaam voelt”, zo sprak onze voorzitter van de huurdersorganisaties. Gastspreker en dagvoorzitter was Oscar Kocken, auteur, schrijver en programmamaker.

### Samen met belanghebbenden

We zijn gestart met het project G'oud in Egmond aan Zee. Dit project bevordert zelfstandig wonen voor ouderen door een gemeenschap rondom voorzieningen van een verpleeghuislocatie te creëren. We doen dit samen met Zorgcirkel, Prins Hendrik Stichting, Stichting Welzijn Bergen en de bewonerscommissie van de Duinstee.

### Wonen en Zorg

Kennemer Wonen wil woonvormen voor verschillende doelgroepen realiseren. Extern werken we in uiteenlopende samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld aan woonvormen voor mensen met een (psychische) kwetsbaarheid/ instromers via PACT. Dit is een samenwerkingsverband tussen regiogemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en welzijnsaanbieders in de regio Alkmaar. In 2024 hebben we hiervoor samen met gemeente Heiloo, Veiligheidshuis en het Leger des Heils twee woonunits opgeleverd aan de Kanaalweg in Heiloo.

### Van Berg en Bal naar Wonen bij Cas

In 2024 is de bouw van 96 tijdelijke woningen op de voormalige tennisbanen in de gemeente Castricum gestart en vergevorderd. Tegelijkertijd zijn we begonnen met het bouwen van de community en zijn motivatiegesprekken gevoerd met kandidaat huurders, conform het

experimenteerartikel dat Kennemer Wonen en de gemeente Castricum in 2024 hebben ondertekend. De community van Wonen bij Cas bevordert onderlinge verbondenheid en sociale steun, zodat bewoners samen een hechte en leefbare woonomgeving creëren. De bewonersbijeenkomsten waren een groot succes waarbij burens elkaar ontmoetten en de eerste hand naar elkaar werd uitgestoken.

### Veel aandacht voor ontmoeting

Bewonerscommissies organiseren geregeld activiteiten. Het is mooi te zien dat het aantal bewonerscommissies in 2024 is uitgebreid. Zelf organiseren we ook veel bijeenkomsten en activiteiten. Vaak in samenwerking met maatschappelijke en welzijnsorganisaties. Hierin zijn we actief en ondernemend. Bijzonder leuk was dit jaar de Kennemer Doet dag! Op deze dag zijn veel collega's in de wijk om samen te werken aan leuke projecten. De bijeenkomsten worden over het algemeen goed bezocht en gewaardeerd.



*Kennemer Doet dag 2024*

### Gebiedsgericht werken

In het eerste kwartaal van 2024 hebben we een wijkanalyse opgesteld voor een gebied in Alkmaar, met behulp van openbare data, eigen data en de uitkomsten van een uitgevoerd verdichtingsonderzoek. De resultaten hebben we gepresenteerd aan de gemeente Alkmaar, als basis voor een gezamenlijk programma voor wijkontwikkeling. In 2025 gaan we dit ook doen in twee van onze andere gemeenten.

Met de gemeente Dijk en Waard en partners in het sociaal domein zijn we gestart met de vormgeving van een nieuwbouwwijk. In het eerste half jaar van 2025 staan werksessies gepland om te komen tot een gezamenlijk beeld van dit toekomstig gebied, inclusief huisvesting van aandachtsgroepen, ontmoetingsplekken en commerciële ruimten.

In het najaar van 2024 is de vacature gebiedsmanager ingevuld. Deze medewerker start in januari 2025.

### Nieuwe meerjarige prestatieafspraken

Samen met de BUCH-gemeenten en de huurdersorganisaties maakten we de meerjarige prestatieafspraken 2024-2027. Een intensief traject met waardevolle themabijeenkomsten. Wij zijn blij met de afspraken. Ze vormen een goede basis voor onze samenwerking en het

samen oppakken van de relevante maatschappelijke opgaven. In Alkmaar maken wij komend jaar ook nieuwe prestatieafspraken. Daarbij speelt de nieuwe wet Versterking Regie Volkshuisvesting een grote rol. Deze wet verplicht gemeenten om voldoende betaalbare en sociale huurwoningen te realiseren, zowel lokaal als regionaal. Op dit moment voldoet geen van onze gemeenten volledig aan deze norm, zowel in de huidige situatie als in de programmering. Steun vanuit het Rijk en de provincie blijft daarom belangrijk.

### Overall sturing

Medio 2024 hebben we de stand van zaken van ons uitvoeringsprogramma, behorend bij de koers 2030, geëvalueerd. We kijken met heel veel plezier terug naar de totstandkoming van het Koersplan, waarbij we veel hebben geïnvesteerd in het betrekken van collega's en stakeholders. Dit werpt zijn vruchten af: de koers wordt breed gedragen. Vanuit de Koers, het uitvoeringsprogramma en het jaarplan wordt dagelijks hard gewerkt. Onze doelen worden nagenoeg allemaal gehaald. Soms is er iets meer tijd voor nodig.

Ook zijn de portefeuillestrategie, het investeringsstatuut en de financieringsstrategie geactualiseerd. Een belangrijke ontwikkeling hierin is de herverdeling van onze inzet over de zes gemeenten in ons werkgebied. Omdat de nieuwbouw in Alkmaar en Uitgeest achterbleef, hebben we besloten ook actief te worden in de gemeente Dijk en Waard.

### Ook zijn we kritisch

#### Maatschappelijk

We liggen goed op koers en zijn kritisch en alert. De realisatie van nieuwbouwwoningen gaat goed. En dat is hard nodig! De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ten opzichte van 2023 opnieuw opgelopen. Die kan en moet korter zijn. Daarom voeren wij hierover frequent overleg met onze gemeenten, zowel op politiek, bestuurlijk als ambtelijk niveau. De voortgang van de nieuwbouwprojecten is een vast agendapunt, in ieder bestuurlijk overleg. We hopen dat de nieuwe wet Versterking regie Volkshuisvesting en de bijbehorende Governance ons daarbij gaan helpen.

Daarnaast blijven we aandacht vragen voor de juiste begeleiding van mensen die via instellingen of via de reguliere wachtlijst met een zorgvraag of woonproblemen instromen. We merken dat dit soms extra ondersteuning vereist en bespreken dit actief met onze zorg- en maatschappelijke partners en gemeenten.

Graag hadden we verder willen zijn met gebiedsgericht werken. Hier is meer tijd en aandacht voor nodig. Van ons en onze gemeenten. Fijn dat begin 2025 onze tweede gebiedsmanager start.

En tot slot: het erfpachtdossier. Onze bestuurder heeft hierover namens de drie corporaties ingesproken in de gemeenteraad van Alkmaar. Het door de gemeente voorgestelde nieuwe erfpachtcanon is niet gericht op een nieuwe periode verhuur van sociale huurwoningen. Dit terwijl we prestatieafspraken hebben. Het dossier wordt in 2025 vervolgd.



## Financieel

De kern van ons financiële jaar is dat we in 2024 € 40 miljoen meer hebben uitgegeven dan ontvangen. Specifiek geeft het verloop van de kasstromen het volgende beeld. Uit huur- en verkoopopbrengsten hebben wij een bedrag ontvangen van € 89 miljoen. Nieuwbouw (€ 41 miljoen), onderhoud (€ 25 miljoen) en renovatie en verduurzaming (€ 22 miljoen) vormen de grootste uitgavenposten. Daarnaast hebben wij uitgaven voor heffingen en belastingen (€ 9 miljoen) en organisatie (€ 15 miljoen). Omdat wij niet alle investeringen uit eigen middelen hebben kunnen financieren, is voor met name onze nieuwbouw € 40 miljoen externe financiering aangetrokken. Dit zorgt voor een toename van de rentekosten. Zo hebben wij over onze leningportefeuille in 2024 € 10 miljoen aan rente moeten uitgeven.

Het genormaliseerde resultaat (zonder de waardestijging van onze woningen) bedraagt € 23 miljoen positief, nagenoeg in lijn met vorig jaar (€ 22 miljoen). In onze meerjarenbegroting houden wij echter rekening met meer dan een verdubbeling van de rentelasten binnen 5 jaar. De leningportefeuille gaat immers van € 395 miljoen naar € 719 miljoen. Dit is het gevolg van de benodigde financiering voor het realiseren van onze grote opgave in met name nieuwbouw. Dit en andere kostenontwikkelingen, zullen het genormaliseerde resultaat de komende jaren naar verwachting sterk drukken.

In de jaarrekening presenteren we het resultaat inclusief de marktwaardestijging. Dit bedraagt € 250 miljoen positief. Ons beleid is primair gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen op de lange termijn. Deze waardestijging heeft voor ons daarom geen directe meerwaarde. Een waardestijging heeft wel een positief effect op onze investeringsruimte. Het WSW, de organisatie die borg staat voor de leningen van woningcorporaties, kijkt bij de beoordeling van de maximale leningportefeuille namelijk zowel naar onze kasstromen, inkomsten en uitgaven, als naar de waardeontwikkeling van het bezit.

## En zien we donkere wolken

We zijn trots op onze mooie maatschappelijke prestaties, maar zien ook een aantal donkere wolken.

### Stikstof en Netcongestie

De Raad van State deed op 18 december 2024 belangrijke uitspraken over het stikstofdossier. De opvallendste conclusie: intern salderen wordt weer vergunningplichtig, zelfs met terugwerkende kracht. Daarbij worden de mogelijkheden van intern salderen beperkt. Dit kan een groot effect hebben op onze projectenportefeuille.

Netcongestie is ook een probleem. Zo kunnen bijvoorbeeld in Alkmaar bedrijven niet worden verplaatst, waardoor de herontwikkeling van de Kanaalzone beperkt op gang komt.

Woningbouwprojecten ondervinden eveneens hinder. Zo ontvingen wij medio 2024 een brief dat de nieuwbouwwoningen in het project Parck de Beeck de eerste negen jaar niet konden worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Gelukkig hebben we met elkaar na bestuurlijk overleg daarin een noodvoorziening getroffen.

### Steeds meer GGZ problematiek

De samenleving verandert. Mensen die vroeger in een instelling woonden, wonen nu vaker zelfstandig. Maar wat als dat eigenlijk niet lukt? We zien steeds meer bewoners worstelen en steeds vaker dat de hulpverlening te laat of te beperkt is. Dat leidt tot schrijnende situaties en tot overlast voor de buurt. Overlast en verward gedrag hebben grote impact, niet alleen op de bewoner zelf, maar ook op de mensen om hen heen. En we zien dat deze problematiek groter wordt. Het is geen vraagstuk voor woningcorporaties alleen; dit is een maatschappelijk onderwerp waar we samen oplossingen voor moeten vinden.

### Oplopende wachttijden

We zien dat eind 2024 de gemiddelde wachttijd is opgelopen tot 9,5 jaar. Dit betekent dat jongeren die zich op hun 18e inschrijven tot hun 28e gedwongen thuis blijven wonen. Voor sommigen gaat dit goed. Voor anderen niet. Uit onderzoek blijkt dat het effect op gezinnen hierdoor groot kan zijn.

Op SVNK-niveau zijn er inmiddels ruim 20.000 actief woningzoekenden. Dit zijn mensen die minimaal één keer per jaar reageren op een advertentie. Het gemiddeld aantal reacties op een woningadvertentie is ruim 290.

### Duurzaam prestatie-model

Kennemer Wonen spant zich maximaal in om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave. We werken vanuit onze Koers 2030 Een Thuis maken we Samen. We boeken goede vooruitgang. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk te benadrukken dat we op lange termijn meer financiële ruimte nodig hebben. Een belangrijke stap voorwaarts zou de afschaffing zijn van de ATAD (EU-richtlijn antibelastingontwijking) en VPB (vennootschapsbelasting). Dit zou ons in staat stellen jaarlijks 30 extra woningen te kunnen bouwen. Driehonderd woningen in tien jaar!

## 1.3 Betaalbaar wonen

### Portefeuillestrategie

In 2024 hebben wij onze portefeuillestrategie (2022-2030) geactualiseerd. De actualisatie en herijking van onze portefeuillestrategie hebben we tevens gebruikt om de verkoopvijver te actualiseren en de Koop Garant strategie per woongebouw opnieuw te bepalen.

In algemene termen kunnen we concluderen dat onze (geactualiseerde) portefeuillestrategie voldoet aan de uitgangspunten van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en de uitwerking hiervan in de regionale Woondeal. Met betrekking tot onze uitbreidings- en verduurzamingsopgave tonen we op onderdelen meer ambitie ten opzichte van de NPA. Ten aanzien van de gemeentelijke prestatieafspraken zien we een enkele verschuiving. We gaan bouwen in Dijk en Waard, omdat de nieuwbouw in Alkmaar en Uitgeest achterblijft.

We kunnen in grote lijnen vaststellen dat we in de uitbreiding van onze portefeuille goede stappen zetten. Onze activiteiten in de markt zorgden voor een groei in de zachte planvoorraad (de plannen die alleen nog op papier staan), waarbij de focus de komende jaren moet liggen op het “opharden” van deze zachte planvoorraad tot concrete uitvoeringsprojecten. Op basis van huidige inzichten en inschattingen verwachten wij nog steeds 1.800 woningen te kunnen bouwen (met een netto uitbreiding van 1.500 woningen) tot (of rond) 2030, waarbij we wel een verschuiving zien op gemeenteniveau.

Ook voor wat betreft onze verduurzaming liggen we goed op koers om onze doelen voor 2030 te kunnen realiseren. Bijsturen op onze strategie lijkt vooralsnog niet noodzakelijk.

In de NPA zijn met corporaties afspraken gemaakt over wonen en zorg (voor senioren). Een regionaal onderzoek, uitgevoerd door Companen in opdracht van het netwerk Vitaal Ouder Worden in Noord-Kennemerland (VONK), heeft de regionale behoefte in kaart gebracht. Dit onderzoek richtte zich specifiek op de vraag welke voorzieningen en ondersteuning voor ouderen nodig zijn. Beide onderdelen geven ons richting op het gebied van wonen en zorg en onze opgave op het vlak van geclusterde woningen, passend wonen voor groepen met een zorgvraag en geschikte woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Deze hebben bij de actualisatie dan ook een plek gekregen in de portefeuillestrategie.

Projecten waarvoor een haalbaarheids- of DO besluit is genomen (sociaal en vrije sector)			
Gemeenten	Aantal woningen	Aantal projecten	Gemiddeld per project
BUCH	217	4	54
Alkmaar	193	3	64
Dijk en Waard	126 (+42 zorgwoningen)	2	84

Tabel: Projecten waarvan HBH of DO besluit genomen in 2024

Projecten waarvoor een initiatiefbesluit is genomen			
Gemeenten	Aantal woningen	Aantal projecten	Gemiddeld per project
BUCH	119	5	24
Alkmaar	64	3	21
Dijk en Waard	187 (+42 zorgwoningen)	3	76

Tabel: Projecten waarvoor initiatiefbesluit is genomen in 2024

Ons betaalbaarheidsprofiel luidt:

- Minimaal 5% tot de kwaliteitskortingsgrens: € 454
- Minimaal 65% tot de 1e aftoppingsgrens: € 650
- Minimaal 80% tot de 2e aftoppingsgrens: € 697
- Ca. 5% t.b.v. lage middeninkomens met een huur boven de liberalisatiegrens: € 880

In 2024 hebben we de nieuwe verhuringen (deels nieuwbouw / deels bestaande bouw) verhuurd in de volgende huurprijsklassen:

- 8% tot de kwaliteitskortingsgrens
- 65% tot de 1e aftoppingsgrens
- 80% tot de 2e aftoppingsgrens
- 97% tot de liberalisatiegrens
- 3% boven de liberalisatiegrens

De verhuringen zijn in lijn met het betaalbaarheidsprofiel.

De huurprijsopbouw van de verhuurde woningen per gemeente was eind 2024 als volgt.

	tot	tot 1e	tot 2e	tot	boven	
Aantal Woningen	kwaliteitskortingsgr	aftoppingsgr	aftoppingsgr	liberalisatiegr	liberalisatiegr	
Alkmaar	2353	6%	69%	84%	97%	2,7%
Bergen (N)	2779	9%	67%	80%	98%	1,7%
Castricum	2408	7%	64%	79%	96%	4,4%
Heiloo	1792	10%	64%	81%	98%	2,5%
Uitgeest	1245	5%	58%	76%	95%	4,9%
	10577	8%	64%	80%	97%	3%

Tabel: Huurprijsopbouw per gemeente



Jaarlijkse activiteitendag RvC

### Jaarlijkse huuraanpassing

In 2023 werd de huurverhoging door de overheid voor het eerst gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. In 2024 hebben wij een reguliere huurverhoging doorgevoerd van 4,8%. Inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) kwam de huursom uit op 5,3%. Door de inzet van de IAH kon de huurverhoging voor overige huurders worden verlaagd, wat de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen ten goede kwam. Onder "overige huurders" worden degenen zonder IAH verstaan.

### Maatwerk bij betalingsproblemen

We willen de huurachterstanden zo laag mogelijk houden. Dit bereiken we door tijdig contact op te nemen met onze huurders bij dreigende betalingsproblemen. Tijdens deze contactmomenten bespreken we hoe we samen met de huurder tot een passende oplossing kunnen komen. De afspraken die wij zelf met de huurder maken, kunnen bestaan uit een betalingsregeling, het onder bewindvoering stellen of een minnelijk schuldhelpverleningstraject. In 2024 zijn door ons 686 betalingsregelingen afgesproken met onze huurders. Hiervan zijn 387 regelingen volledig betaald. De andere regelingen zijn gedeeltelijk betaald of niet nagekomen en hierom stopgezet. Het aantal betalingsregelingen ligt in lijn met de afgelopen jaren. Het jaar 2023 vormde een uitzondering met een lager aantal betalingsregelingen (561) en is te verklaren door de energietoeslag in 2023 voor de huishoudens met een smalle beurs.

In het algemeen constateren we dat de huurders met de laagste inkomens het meeste last hebben van de inflatie, stijgende energieprijzen, stijgende zorgkosten en de kosten van de basisbehoeften zoals de boodschappen. Hierdoor krijgen zij steeds meer moeite om de vaste lasten te betalen.

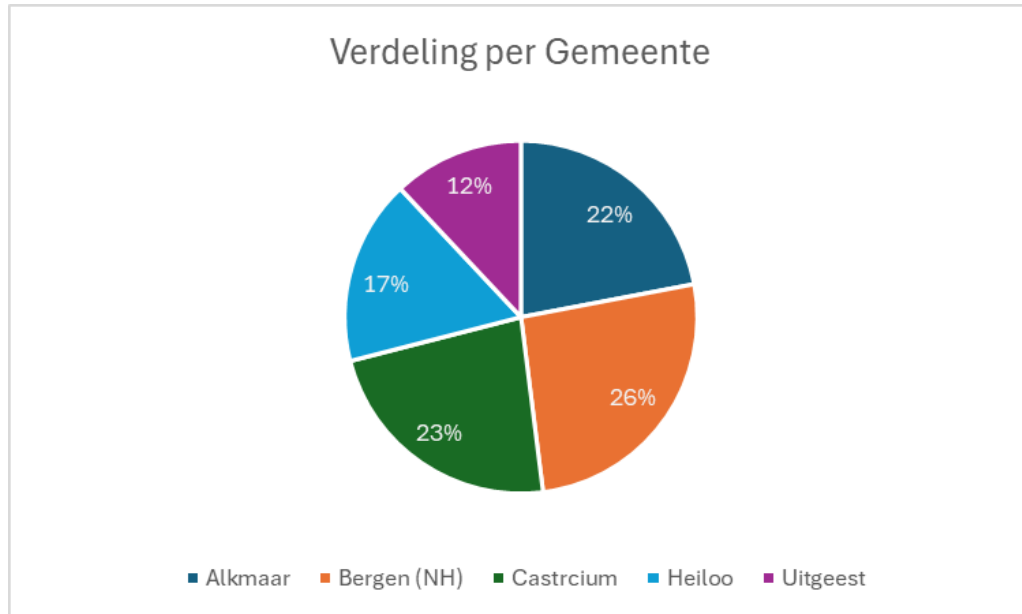
In alle gevallen proberen we huisuitzetting te voorkomen. Voordat een dossier bij de deurwaarder wordt aangemeld, melden wij de huurder aan voor preventie huisuitzetting bij één van onze sociale partners. In totaal zijn er in 2024 18 dossiers overgedragen aan de deurwaarder die een laatste poging doet om de openstaande vordering te innen.

Als de huurachterstanden te hoog oplopen en eerdere maatregelen geen oplossing hebben geboden, zullen wij uiteindelijk een gerechtelijke procedure starten die kan leiden tot gedwongen huisuitzetting. In 2024 heeft één ontruiming plaatsgevonden als gevolg van huurachterstand. Dit is vergelijkbaar met de jaren 2021 en 2022. Het jaar 2023 was een uitzondering met vijf ontruiming als gevolg van financiële problemen met diverse oorzaken. De ontruiming als gevolg van overlast worden in hoofdstuk 1.6 toegelicht. Vergeleken met de benchmark liggen onze ontruimingscijfers laag. Wij doen er alles aan om onze huurders in de woning te houden en zetten alle beschikbare middelen in om dit te realiseren. Dit lukt ons doorgaans goed.

## 1.4 Een (t)huis voor iedereen

### Huidig aantal woningen per gemeente

Eind 2024 hadden wij 10.577 woningen in ons bezit. Verdeeld over de gemeenten geeft dit het volgende beeld.



Figuur: Verdeling woningen per gemeente

### Nieuwbouw

#### Opgeleverd

In 2024 hebben wij 110 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In de gemeente Bergen (Schoorl) is het project Oosterkimschool met 16 woningen opgeleverd. In Uitgeest zijn de projecten J.E. de Witstraat (sloop vervangende nieuwbouw 54 woningen) en 20 woningen op de tijdelijke locatie Benesserlaan gerealiseerd. In Alkmaar is het project Vroonmeer met 18 woningen opgeleverd. In Heiloo hebben we twee woningen opgeleverd speciaal voor mensen met onbegrepen gedrag. Dit zijn de eerste twee woningen in de regio die speciaal voor deze mensen zijn gerealiseerd.



### Nieuwbouwproject Oosterkimschool - Bergen

- Nieuwbouwproject in Schoorl met 16 eengezinswoningen. Oplevering 1<sup>e</sup> kwartaal 2024.
- Doorstroomvoorrang voor huurders in de gemeente Bergen die een jongerenwoning bezet houden (maar geen jongerencontract hebben).
- Van de 16 woningen zijn 3 woningen verhuurd aan woningzoekenden met deze doorstroomvoorrang nieuwbouw en 13 woningen verhuurd aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio achterlaten.

### Nieuwbouwproject Benesserlaan – Uitgeest

- Opgeleverd 1<sup>e</sup> kwartaal 2024.
- Definitie doorstroomvoorrang nieuwbouw voor dit project: jongeren uit Uitgeest in verschillende leeftijdscategorieën (studio's: jongeren uit Uitgeest <23 jaar, tweekamerwoningen: jongeren uit Uitgeest <28 jaar).
- Van de 20 woningen zijn 16 woningen verhuurd aan jongeren uit Uitgeest met deze voorrang en 4 woningen verhuurd aan jongeren uit de SVNK regio.



### Nieuwbouwproject J.E. de Witstraat e.o. - Uitgeest

- Opgeleverd 2<sup>e</sup> kwartaal 2024
- Dit project heeft de volgende doorstroming in gang gezet:
  - Van de 13 rijwoningen aan de Middelweg zijn op een enkele woning na alle woningen toegewezen aan SVNK-huurders die een woning achterlaten. Eén woning

	<p>is toegewezen aan een terugkeerder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Van de 28 appartementen aan de J.E. de Witstraat zijn 4 appartementen verhuurd aan terugkeerders. 17 appartementen aan 65+ers uit Uitgeest en 7 appartementen aan 65+ers op basis van inschrijfduur.</li> <li>- De 13 rijwoningen zijn allemaal toegewezen op basis van inschrijfduur.</li> </ul>
<p><b>Nieuwbouwproject Vroonermeer - Alkmaar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgeleverd 2<sup>e</sup> kwartaal 2024.</li> <li>• Alle woningen zijn toegewezen aan huurders in Alkmaar die een jongerenwoningen achterlaten (maar geen jongerencontract hadden).</li> </ul>	
	<p><b>Nieuwbouwproject Kanaalweg - Heiloo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgeleverd 3<sup>e</sup> kwartaal 2024.</li> <li>• De woningen zijn toegewezen aan huurders met onbegrepen gedrag.</li> </ul>

### In aanbouw, oplevering 2025

In 2024 zijn 326 woningen in aanbouw genomen en deels gerealiseerd. Het **nieuwbouwproject Molenhof aan de Dokter Brugmanstraat in Uitgeest** nadert zijn afronding. Kennemer Wonen voegt hier 10 driekamerwoningen en vier tweekamerwoningen toe aan haar woningportefeuille. De woningen zijn recentelijk aangeboden via SVNK en de oplevering staat gepland voor begin 2025. Op dat moment worden de sleutels uitgereikt aan de nieuwe bewoners.



*Impressie Molenhof, Uitgeest*

Na een lange voorbereiding is eind december de eerste schop in de grond gegaan voor de bouw van **120 woningen op het voormalige BSV-terrein in Bergen**. Hier realiseren we 44 middenhuur-appartementen, 66 sociale huur-appartementen en 10 grondgebonden woningen. We hopen begin 2026 de sleutels aan de eerste huurders te kunnen overhandigen.



*Start bouw Park de Beeck, Bergen*

Dinsdag 1 oktober werd in de regen en de modder de start van de bouw van **woongebouw Stationsmeester, in de gemeente Dijk en Waard**, gevierd. Hier komen in totaal 160 woningen waarvan Kennemer Wonen 84 woningen gaat verhuren. Bij de 'officiële handeling' is een tijdscapsule met daarin persoonlijke boodschappen van de aanwezigen begraven. Ook Kennemer Wonen heeft hieraan een bijdrage geleverd.



*Start Bouw Stationsmeester, Dijk en Waard*

In juni zijn de eerste conceptuele woningen geplaatst bij **Berg & Bal, gemeente Castricum**. Deze zijn bestemd voor jongeren, spoedzoekers en statushouders. Het project bestaat uit 36 studio's (eenkamerwoningen), 35 tweekamerwoningen, 24 driekamerwoningen en een ontmoetingsruimte. In dit woongebouw maken bewoners straks onderdeel uit van de community Wonen bij Cas. Helaas is de oplevering later dan gepland. Dit komt door het uitlopen van een aantal werkzaamheden. De eerste bewoners krijgen 3 februari 2025 de sleutel van hun nieuwe woning.



*Community Wonen bij Cas, Castricum*

In oktober is de bouw van gestart gegaan voor **Parc Westerhoeve in Heiloo** met 42 koopwoningen en 12 sociale huurwoningen. De huidige grondeigenaar heeft gekozen voor een nieuwe bestemming van het familielandgoed. In de geest van het verleden en gefundeerd op zijn maatschappelijke betrokkenheid bij de woningnood voor jongeren is Parc Westerhoeve een voorbeeldproject voor betaalbare huisvesting. Zo worden de 42 koopwoningen met Koopstart aangeboden. Door ook 12 sociale huurappartementen te realiseren is Parc Westerhoeve bereikbaar voor een brede doelgroep. Als alles volgens planning verloopt, dan ontvangen de bewoners rond de zomer van 2025 de sleutels van hun nieuwe thuis.

### NH Bouwstream

In oktober hebben we de handtekening gezet onder de samenwerking van de NH Bouwstream. Wij geloven in de kracht van samenwerking en het versnellen van woningbouw door innovatieve en modulaire bouwvormen. Het leidt aantoonbaar tot versnelling en lokt innovaties uit bij ontwerpers en bouwers. In 2025 gaan we de eerste projecten pitchen.



*Ondertekening deelname NH Bouwstream*

### Verkopen

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

### Vrije verkoop

Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie is ook de verkoopvijver geactualiseerd en in lijn gebracht met de omvang van het gewenste aantal verkopen. Omdat we onze woningvoorraad willen laten groeien zijn wij, vooralsnog, terughoudend met het aantal woningen dat we verkopen per jaar. Dit aantal is nu bepaald op ca. 25 woningen per jaar. De omvang van de verkoopvijver bedraagt na de actualisatie ca. 500 woningen. In 2024 zijn 12 woningen verkocht.

### Koopgarant en woningbezit

Onze portefeuillestrategie gaat uit van een afbouw van de Koopgarant portefeuille. Terugkomende Koopgarant woningen worden daarbij in beginsel altijd weer in de vrije verkoop gebracht, tenzij:

- De woningen contractueel weer moeten worden verkocht in Koopgarant (nog één woongebouw, De Opkamer in Heiloo).
- De woningen goed passen binnen onze sociale huur of middenhuur portefeuille.

Eind 2024 hebben we nog 286 Koopgarant woningen in de portefeuille.

### Woningbezit eind 2024

Het woningbezit eind december is het resultaat van onze portefeuillestrategie, opgebouwd uit nieuwbouw, aankoop en verkoop. In 2024 zijn geen woningen gesloopt.

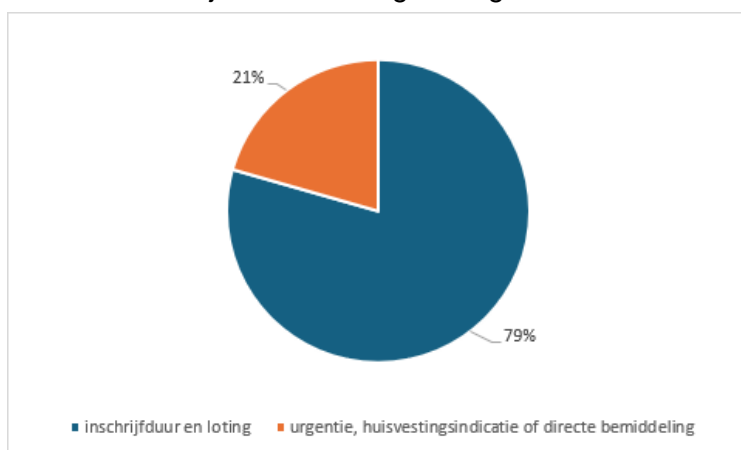
Beginstand 2024 woningbezit	10.475
Aankoop	3
Van MOG naar woning	1
Verkoop*	-12
Oplevering	110
Eindstand 2024 woningbezit	10.577

\*verkoop 1 woning in december niet meegenomen.

### Verhuringen

In totaal hebben we 729 woningen sociaal verhuurd, een aanzienlijke stijging vergeleken met 2023, toen het aantal 575 woningen was. Onze inspanningen op het gebied van doorstroming hebben hier aanzienlijk aan bijgedragen. Een prestatie waar we trots op zijn. De mutatiegraad is hierdoor gestegen van 5,4% in 2023 naar 7,3% in 2024.

Van deze woningen is 79% verhuurd via inschrijfduur of loting. De overige 21% is toegewezen via woningruil, directe bemiddeling of voorrang voor woningzoekenden met urgentie of een huisvestingsindicatie. Bij ruim de helft van de woningen die we via inschrijfduur hebben toegewezen, gold een voorrangsregeling voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, senioren en SVNK-huurders. In totaal hebben we 96 woningen direct bemiddeld en zijn er 32 woningruilen geweest.



Figuur: Percentuele verdeling van alle verhuringen

### Totaalbeeld SVNK

In de SVNK-regio is het percentage woningen gestegen dat via een advertentie op de SVNK-website verhuurd wordt: van 75% naar 82%. Binnen Kennemer Wonen zien wij hetzelfde beeld: 83% van de woningen is via een advertentie op de website verhuurd. De stijging zit onder andere in het grotere aandeel van de nieuwbouwopleveringen en de bijbehorende doorstroming die daarbij op gang komt.

### Statushouders en uitstroom vanuit instellingen

In 2024 hebben wij voor onze gemeenten 150 statushouders gehuisvest in 54 woningen. Dat is 77% van de taakstelling van de gemeenten.

In de gemeenten Alkmaar (100%) en Uitgeest (99%) is de taakstelling (nagenoeg) gehaald. De taakstelling wordt niet volledig gehaald in de gemeente Bergen (53%) en gemeente Heiloo (75%). De opgave in Bergen is groot in verhouding met het aantal (vrijgekomen) sociale huurwoningen. Daarnaast zien we in beide gemeenten dat het woningtype dat vrijkomt, niet matcht met de huishoudgrootte (en inkomen) van de huishoudens op de taakstellingslijst. We hebben te maken met kleine of juiste hele grote huishoudens. In Heiloo zien we, alhoewel in mindere mate, dezelfde uitdaging. Ondanks deze uitdaging denken we mee in het huisvesten van deze doelgroep in deze gemeenten. Zo hebben we ervoor gekozen om een woning die op de verkooplijst stond niet te verkopen, waardoor we een zeer groot gezin in deze woning hebben kunnen huisvesten.

In de gemeente Castricum is er geen jaarlijkse opgave afgesproken over taakstelling. De gemeente Castricum heeft ons wel gevraagd om in 2024 28 statushouders te huisvesten in 6 woningen.

### *Uitstroom vanuit instellingen*

Voor de uitstroom uit instellingen worden drie-partijen-contracten met de wooncorporatie, huurder en begeleidende zorgpartij afgesloten. Wij verhuurden 31 woningen aan deze doelgroep. Dit is 100% van onze opgave. Het is ons gelukt om de woningen evenredig te verdelen over de uitstroomgroepen (jongeren, volwassenen, housing first) en de gemeenten. Een prestatie waar we trots op zijn.

### Passend wonen en doorstroming

Wij vinden het belangrijk dat mensen kunnen doorstromen naar een woning die past bij hun (veranderende) levensfase en -behoeftes. Bij onze nieuwbouw hebben we daarom vol ingezet op voorrangregelingen voor bestaande huurders (door hen passender te laten wonen). Daarnaast is 2024 het eerste volledige jaar dat er een reguliere doorstroomregeling voor alle SVNK huurders gold. In totaal hebben we:

- 96 woningen verhuurd met reguliere doorstroomvoorrang (achterlaten huurwoning binnen SVNK-regio);
- 37 woningen verhuurd met doorstroomvoorrang nieuwbouw (specifieke voorrang voor nieuwbouwwoningen om huishoudens passender te laten wonen en de mogelijkheid om lokaal voorrang te verlenen).

We zien dat nieuwbouw een katalysator is voor de doorstroming. De toename van het aantal verhuringen is deels te verklaren door de doorstroming die op gang is gekomen.

## Wonen en zorg

Kennemer Wonen wil woonvormen voor verschillende doelgroepen realiseren. Tussen het wonen in een instelling of verpleeghuis, of 'alleen' in de wijk, willen we meer woonvormen voor woningzoekenden met een (toekomstige) zorgbehoefte ontwikkelen. In 2023 hebben we onze werkzaamheden verder vergroot in het domein wonen en zorg. In 2024 zijn twee projectleiders 'thuis in de wijk' gestart die samen met collega's, gemeenten en zorginstellingen de woonvormen realiseren. Extern werken we in uiteenlopende samenwerkingsverbanden aan bijvoorbeeld woonvormen voor mensen met een (psychische) kwetsbaarheid en instromers via het PACT. In 2024 zijn hiertoe twee woonunits voor mensen met onbegrepen gedrag opgeleverd aan de Kanaalweg in Heiloo. De samenwerking hiervoor tussen gemeente, Kennemer Wonen, het Veiligheidshuis en het Leger des Heils is geëvalueerd en gebundeld tot een handreiking voor andere regio's.

Aan de Poldermolen in Alkmaar hebben we 16 eenkamerstudio's verduurzaamd. De nieuwe huurders zijn jongeren die ondersteuning krijgen van Kop-Zorg, een stichting die jongeren met autisme begeleid in het zelfstandig wonen. De intentieovereenkomst en daaruit voortvloeiend de samenwerkingsafspraken zijn in 2024 ondertekend. De woningen worden in januari 2025 verhuurd via het Transferpunt Alkmaar (PACT).

Het roulerend voorzitterschap van de projectgroep PACT is in 2024 na ruim twee jaar vanuit Kennemer Wonen overgedragen aan de gemeente Alkmaar.



*Kop-Zorg en Kennemer Wonen ondertekenen samenwerkingsafspraken*

### Woonvormen voor ouderen

Aan de Mericilaan in Bergen (het Kloosterhof van de zusters Ursulinen) is afgelopen jaar aandacht geweest voor de afspraken die met diverse partijen zijn gemaakt. De samenwerkingsafspraken met de woongroep Feniks zijn vernieuwd, en worden in januari 2025 ondertekend. De bewonerscommissie 't Kollektief is nieuw leven ingeblazen. En de Zusters die nog woonachtig waren op Het Kloosterhof, zijn in 2024 versneld verhuisd naar een verzorgingslocatie in Heemstede. Op 28 juli 2024 is de kapel in het pand officieel ontwaard door de bisschop. Hierdoor is het mogelijk deze ruimte in te zetten voor ontmoeting. De aanpassingen hiervoor zijn in november 2024 gestart.

We zijn gestart met het G'oud-project in Egmond aan Zee, wat staat voor Gezond Oud. Het project bevordert zelfstandig wonen voor ouderen door een gemeenschap te creëren rondom voorzieningen van een verpleeghuislocatie. Kennemer Wonen, Zorgcirkel, Prins Hendrik Stichting, Stichting Welzijn Bergen en de bewonerscommissie van de Duinstee (Plevierenlaan) nemen deel. Er wordt gekeken naar de toewijzingsregels voor gelijkvloerse appartementen en manieren om huurders te betrekken bij activiteiten in de Prins Hendrik Stichting. Helaas is het niet gelukt om dit jaar te starten met een G'oud-project met ViVa! Zorggroep bij De Cameren en Lage Weide in Limmen in 2024. Door personele wisselingen bij Viva! is dit uitgesteld.

Met zorgorganisatie Evean zijn we gesprekken gestart om in het woongebouw 'de Maasvallei' in Alkmaar (Oudorperpolder) een Thuisplusconcept te ontwikkelen. In 2025 wordt de intentieovereenkomst ondertekend. De gemeente Alkmaar ondersteunt dit initiatief en heeft een vergunning verleend om één woning te onttrekken aan de woonruimteverdeling zodat deze ingezet kan worden als ontmoetingsruimte.

In 2024 zijn vanuit SVNK de voorbereidingen gestart voor de lancering van een campagne 'passend wonen'. Dit initiatief komt van Kennemer Wonen. Doel is om oudere huurders bewust te maken van hun woonsituatie, en welke stappen ze nu kunnen zetten om straks passend te wonen. Samen met gemeenten, zorgorganisaties en de huurdersorganisaties hebben de samenwerkende corporaties binnen SVNK drie werkgroepen opgericht. Die hebben voorstellen gedaan voor communicatiemiddelen, het infomeren van het netwerk en gezamenlijke acties om oudere huurders te verleiden naar een meer passende woning. Eind 2024 worden de laatste opmerkingen en adviezen verwerkt. In het tweede kwartaal van 2025 wordt de campagne gelanceerd.



*Kick-off bijeenkomst werkgroepen voor de Passend Wonen campagne*

### Werving en selectie bewoners community Wonen bij Cas

In april heeft Kennemer Wonen voorgesteld het experimenteerartikel in de huisvestingsverordening van de gemeente Castricum in te zetten voor de werving en selectie van kandidaten in de doelgroepen voor de community Wonen bij Cas. In juni heeft de gemeente Castricum het experimenteerakkoord ondertekend. In het akkoord is afgesproken wie onder de doelgroep valt en dat de werving en selectie van kandidaten wordt gedaan op basis van een motivatiegesprek, waarbij ook gekeken wordt naar een goede mix van leeftijd, huishoudsamenstelling en sekse. Kandidaten uit de gemeente Castricum kregen hierbij voorrang.

Zodra het experimenteerakkoord was ondertekend, is begonnen met de werving van spoedzoekers en jongeren. In de lokale krant en op de website van SVNK zijn vooraankondigingen gezet. De zomermaanden zijn gebruikt om de doelgroepen te werven waarbij voor de spoedzoekers nauw is samengewerkt met Stichting Welzijn Castricum. De kennismakingsgesprekken zijn gevoerd in september en oktober door medewerkers van Kennemer Wonen. In totaal waren dat 96 gesprekken.

Voor de kandidaten uit de doelgroep statushouders is intensief overleg geweest met de gemeente. Onderwerpen waren de mix qua leeftijd, huishoudsamenstelling en geslacht, en afspraken over de begeleiding van de statushouders.

Alle toekomstige bewoners hebben elkaar op 30 november voor het eerst ontmoet tijdens een gezellige bijeenkomst op de sportvereniging Berg en Bal. De oplevering van de woningen aan de nieuwe huurders is gepland in februari 2025.

In juni is gestart met de werving van een community builder die tot taak heeft verbindingen te leggen tussen de bewoners en zorgen dat er een gemeenschap ontstaat. Zij heeft hiervoor samen met toekomstige bewoners leefregels opgesteld en denkt met hen mee over de inrichting van het terrein rondom de woningen.



*Bewonerscommissiedag Wonen bij Cas.*

*Van de 96 woningen wordt één woning ingericht als huiskamer waar bewoners en professionals gebruik van kunnen maken.*

## Marktontwikkelingen & volindicatoren

### Woningmarkt

Hieronder volgt een aantal volindicatoren van de SVNK-regio:

- Gemiddelde wachttijd woningzoekenden 9,5 jaar inschrijfduur (2023: 9,1 jaar), Zoektijd 2,7 jaar (2023: 2,9 jaar)
- Gemiddelde slaagkans: 9,5% (2023: 10,1%)
- Gemiddeld aantal reacties per advertentie 291 (2023: 266).
- Actief woningzoekenden 20.235 (2023: 19.109)

De druk op de sociale woningmarkt blijft onverminderd hoog, gezien de toename van bijna alle indicatoren en meer actief woningzoekenden. In 2023 was het aantal actief woningzoekenden wat afgenomen t.o.v. 2022. In 2024 is deze trend niet doorgezet, er zijn meer actief woningzoekenden in de regio dan ooit.

### Netcongestie en bezwaarprocedure

De dynamiek in de markt is er nog steeds. We worden geconfronteerd met vertragingen in de nieuwbouw ontwikkelingen en verduurzamingsprojecten door netcongestie. In de zomer leek het nog even spaak te lopen bij de nieuwbouwwoningen op de BSV-velden in Bergen; project Park de Beeck. Liander zou de eerste negen jaar geen stroom kunnen bieden. Zij konden de wettelijk vereiste garantie bij stroomuitval niet bieden. In de zomerperiode hebben we hierover bestuurlijk overleg gevoerd. Begin oktober is een alternatieve oplossing tot stand gekomen in samenwerking met Liander.

Daarentegen liggen drie projecten stil vanwege bezwaarprocedures door omwonenden op de nieuwbouwontwikkeling. Het gaat hier om eigen ontwikkelingen. We zien dat de behandeling hiervan oploopt tot meerdere jaren.

## 1.5 Duurzaam, met oog voor de toekomst

### Circulariteit

In het afgelopen jaar heeft Kennemer Wonen opnieuw belangrijke stappen gezet op het gebied van circulariteit. Door het ondertekenen van een overeenkomst met Re-Use, kunnen de aannemers met wie wij samenwerken in het dagelijks onderhoud, bouwmaterialen die geschikt zijn voor hergebruik inleveren bij GP Groot. Dit resulteert in een aanzienlijke vermindering van afval en de bijbehorende CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Onze focus lag, net als het jaar daarvoor, vooral op het oogsten van bouwmaterialen. Tijdens de renovatie van 16 woningen aan de Poldermolen in Alkmaar hebben we zorgvuldig gekeken naar materialen die hergebruikt konden worden. Naast het recyclen van oude beglazing, radiatoren en betonnen pannen, hebben we het bestaande sanitair en de kranen beoordeeld. Deze zijn door Re-Use opgehaald en klaargemaakt voor een tweede leven. Ook in 2025 gaan we hiermee verder. Een mooie stap die perfect past in onze doelstellingen voor een duurzame toekomst!

### Samenwerking voor Circulaire Bouwsector in Noord-Holland Noord

In januari 2024 hebben 37 partijen in Noord-Holland, waaronder Kennemer Wonen en de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo, de handen ineengeslagen om de circulariteit in de bouwsector te verbeteren. In deze deal zijn gezamenlijke afspraken gemaakt over het circulair slopen van gebouwen. Circulair slopen houdt in dat gebouwen zodanig worden gesloopt, ontmanteld en gedemonteerd dat de vrijgekomen grondstoffen opnieuw worden gebruikt in andere bouwprojecten. Ons voornemen was om in 2024 het project Elkshove te slopen, maar helaas is dit vertraagd door bezwaarprocedures van omwonenden. Desondanks blijven we ons inzetten voor een duurzame toekomst en kijken we uit naar de vele mogelijkheden die 2025 ons zal brengen. Samen bouwen we aan een circulaire en milieuvriendelijke regio!

### Convenant voor Toekomstbestendige Woningbouw

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo hebben in mei 2024 samen met Kennemer Wonen het convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. Dit convenant stelt doelen in de woningbouw voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, mobiliteit en een gezonde leefomgeving. De ondertekening vond plaats in het voormalige Rabobank-gebouw aan de Heereweg in Schoorl. Dit pand was niet zomaar gekozen. De grond en het gebouw zijn nu nog in bezit van de gemeente Bergen. Kennemer Wonen is momenteel bezig met de ontwikkeling om hier sociale huurwoningen te bouwen. Met de sloop van het gebouw en de overdracht aan Kennemer Wonen wordt al een eerste stap gezet naar hoe we nu en in de toekomst samenwerken. Met aandacht voor circulariteit: we gebruiken de grondstoffen waar mogelijk opnieuw voor het bouwproces.

De ondertekening van het convenant komt voort uit de prestatieafspraken. Het convenant Toekomstbestendig Bouwen is opgezet om duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten te integreren in de grote woningbouwopgave van Nederland.



*Ondertekening convenant, School gemeente Bergen*

### Bewoners betrokken bij duurzaamheidsplannen

Het belang van verduurzaming is overal doorgedrongen. In 2022 is vanuit onze duurzaamheidsvisie het Uitvoeringprogramma Duurzaamheid gestart. Door middel van een complexmatige aanpak worden tot en met 2025 ruim 1.100 huurwoningen verduurzaamd. We combineren hier duurzaamheid en planmatig onderhoud met aandacht voor (brand)veiligheid en toegankelijkheid. Het zorgt voor meer wooncomfort, lagere energielasten voor onze huurders en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot.

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

In 2024 hebben we 259 woningen verduurzaamd en verbeterd. Tot en met 2024 hebben we op deze manier ruim 880 woningen verduurzaamd en verbeterd. Dit betekent dat er de komende twee jaar nog 668 woningen verduurzaamd moeten worden om de doelstelling te realiseren. Met de verduurzaming van de woningen lopen we iets achter op planning. Eén van de grootste uitdagingen is de regelgeving. Het verkrijgen van de benodigde vergunningen en het voldoen aan alle regels is een tijdrovend proces. Dit heeft bij enkele projecten de voortgang van de verduurzamingsprojecten aanzienlijk vertraagd. Verder hebben we afscheid moeten nemen van een van de samenwerkingspartners die niet voldeed aan onze verwachtingen. Dit heeft geleid tot vertraging in de planning. We koersen er nu op dat we medio 2026 1.100 woningen hebben verduurzaamd. Met deze aanpak verlagen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen en dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders.

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

### Complexmatige aanpak 2024

#### Gerealiseerd

Project	Woningen	Energielabel	Uitvoeringsperiode	Totale Investering
Vrieswijk, termijen Marienstein	144	G naar A	juli 2023 – februari 2024	€ 11,9 miljoen
P. Voute / H. Mercierhof	46	B naar A+	februari 2024 - november 2024	€ 6,2 miljoen
De Kandelaar / De Vlei	24	C naar A	januari 2024 – november 2024	€ 2,4 miljoen
Marienstein 20-51	29	C naar A	maart 2024 – november 2024	€ 3,5 miljoen
Poldermolen	16	C naar A	april 2024 – dec 2024	€ 1,6 miljoen

Tabel: gerealiseerde complexaanpak 2024

#### In uitvoering

Project	Woningen	Energielabel	Uitvoeringsperiode	Totale Investering
Rammekens, Ravelijn, Runmolen, Walmolen e.o.	76	C naar A	November 2024 – april 2025	€ 7,8 miljoen
Vredenoord	37	C naar A	September 2024 – februari 2025	€ 4,5 miljoen
Vennewatersweg / Peperstraat, Dom Huybenlaan 1 t/m 27	19	F naar A/A+	November 2024 – mei 2025	€ 2,6 miljoen
Dirk Klompweg	86	C naar A/A+	December 2024 – begin 2026	€ 7,5 miljoen

Tabel: complexaanpak 2024 in uitvoering

### Individuele aanpak verduurzaming

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

Kennemer Wonen kent het programma 'elektrisch koken op verzoek' sinds 2023. Huurders kunnen vanuit dit programma een aanvraag indienen om kosteloos de kook-gasaansluiting uit de huurwoning te laten verwijderen en een elektrische kookaansluiting te realiseren. De kookplaat zelf dient uit eigen middelen aangeschaft te worden. Wij bieden dit zonder huurverhoging aan en hebben hier in 2024 145 aanvragen voor afgehandeld.

### Aardgasvrij maken van woningen

In 2024 is gestart met de omzetting van koken op gas naar elektrisch koken voor de 444 galerijwoningen in de Rivierenbuurt in Oudorp (Alkmaar). De afronding hiervan staat gepland voor de zomer van 2025. Deze woningen worden al verwarmd via het HVC warmtenet. Eind 2024 zijn circa 1.500 woningen van ons bezit gasloos.

### H. Mercierhof Castricum

Het project aan de Hélène Mercierhof in Castricum is het eerste project van Kennemer Wonen waarbij de woningen in bewoonde staat gasloos zijn gemaakt door middel van een warmtepomp. Tussen maart en oktober 2024 zijn 46 woningen grondig gerenoveerd. Daarnaast zijn alle radiatoren en leidingen vervangen, is er een elektrische kookaansluiting gemaakt en zijn de raamkozijnen, voordeuren en schuifpuien vernieuwd. De renovatie omvatte ook het vervangen van de oude, lekkende gevels door geisoleerde buitengevels met moderne steenstrips en spachtelputz. Dit project heeft niet alleen bijgedragen aan het comfort en de duurzaamheid van de woningen, maar ook aan de esthetiek van de buurt.

*Quote huurder: 'Het is nu een fijn, modern huis, waar het heel aangenaam wonen is.'*



*Verduurzaming H. Mercierhof Castricum*

Maatregel in 2024	Aantallen
Elektrisch koken op verzoek	145 woningen
PV panelen geplaatst	1.359 panelen
PV panelen (aantal woningen)	310 woningen
Aantal bestaande woningen aangesloten op een warmtenet	222 woningen
Aantal bestaande woningen gasloos gemaakt	46 woningen
Energiebesparende maatregelen	105 woningen

*Tabel: Individuele verduurzamingsmaatregelen in 2024*

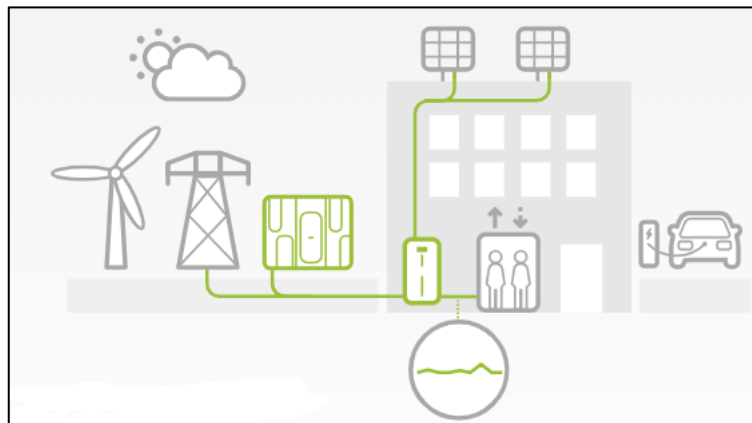
Uitvoering van ons duurzaamheidsprogramma 2020-2026 leidt tot verdere daling van de netto warmtevraag en (nagenoeg) 100% groene energie labels (energielabel B of hoger).

*Tabel: Energielabels BUCH gemeenten*

*Tabel: Energielabels gemeente Alkmaar*

### Project batterijopslag zonne-energie

Kennemer Wonen heeft al meerdere batterijsystemen geplaatst voor de opslag van opgewekte zonne-energie door zonnepanelen. De eerste batterijsystemen zijn in de afgelopen jaren geplaatst bij appartementencomplexen met een hoog energieverbruik van de algemene elektravoorzieningen, zoals liften, galerijverlichting en drukverhogingsinstallaties. Eind 2024 hebben wij nog twee van deze batterijsystemen geplaatst in appartementencomplexen in de Rivierenbuurt in Oudorp/Alkmaar. Door de toepassing van deze innovatie worden jaarlijks duizenden euro's bespaard aan energieverbruik bij/voor de algemene elektravoorzieningen van het woongebouw. Dit voordeel verlaagt de servicekosten voor onze huurders van deze woongebouwen.



*Een batterij verlaagt piekbelasting, bespaart kosten en maakt energiegebruik goedkoper, duurzamer en onafhankelijk.*

### Planmatig onderhoud

Jaarlijks laten wij noodzakelijk planmatig onderhoud aan een deel van ons woningbezit uitvoeren. In 2024 hebben wij hieraan € 15,2 miljoen besteed. Het onderhoud bestond onder andere uit het vervangen van cv-ketels, dakgoten, dakbedekking, voegwerk en het uitvoeren van schilderwerk. In het reguliere onderhoud vervangen we nog cv-ketels. Dit doen we naast een aantal pilots waarbij de cv-ketel wordt vervangen door een warmtepomp. De werkzaamheden zijn opgenomen in een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Hieruit wordt een jaarbegroting opgesteld. Deze komt tot stand door jaarlijks ongeveer 1/6<sup>e</sup> deel van ons woningbezit bouwtechnisch te beoordelen volgens de conditiemeting-systematiek op basis van de NEN 2767. Een “redelijke conditie” (conditiescore 3) is hierbij de norm. Bij een conditiescore slechter dan 3 plannen wij onderhoud in. Het overgrote deel van de voorgenomen projecten in 2024 is uitgevoerd.

### Onderhoud Dokter Brugmanstraat 120-260

De voorbereidingen voor het vervangen van de glazen kapconstructie zijn al jaren aan de gang. In dit woongebouw hadden we reeds lang last van lekkages. In 2024 is besloten de kapconstructie te vervangen. Het huidige draadglas is vervangen door nieuw gelaagd veiligheidsglas, de ventilatieluiken zijn vernieuwd en de stalen constructie heeft een nieuwe verlaag gekregen. Om het werk uit te kunnen voeren, werd het Atrium volledig gevuld met een indrukwekkende steiger.



*Plaatsing Koepel D. Brugmanstraat, Uitgeest*

## Dagelijks onderhoud

### Reparatieonderhoud

In 2024 zijn 14.222 reparatieverzoeken ingediend. In totaal hebben we €4,6 miljoen uitgegeven aan reparatieonderhoud.

### Mutatieonderhoud

In 2024 is €3,4 miljoen besteed aan mutatiewerkzaamheden plus €2,5 miljoen aan badkamer-, toilet- of keukenrenovaties bij mutatie. Wij hebben in totaal 120 badkamers, 212 keukens en 72 toiletruimtes vervangen.

### Interieurvernieuwing op verzoek

Onze huurders kunnen via onze website vervanging van hun keuken, badkamer of toilet aanvragen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door twee vaste onderhoudspartijen. In 2024 zijn bij 181 woningen op verzoek 68 badkamers, 94 keukens en 59 toiletruimtes vernieuwd. Hieraan is €2,4 miljoen besteed.

### Relatie met vaste partners

Met onze vaste partners in het onderhoud zijn we continu in gesprek om de dienstverlening te verbeteren. Dit jaar heeft dat geleid tot een mooie stijging van de klanttevredenheid zowel bij reparatieonderhoud als planmatig onderhoud.

Reparatieonderhoud: 8,5 (2023: 7,9)

Planmatig onderhoud: 7,8 (2023: 7,5)

### Verlenging levensduur van badkamer of toilet

Tot nu toe werden badkamers en toiletruimten die ouder zijn dan 30 jaar altijd vervangen bij een verzoek van de bewoner, ongeacht de staat van deze ruimtes. Maar de kwaliteit van badkamers en toiletruimten is de afgelopen jaren flink verbeterd. Kennemer Wonen vindt het niet duurzaam om iets te vernieuwen wat nog in goede staat is. Daarom hanteren we, na afstemming met onze huurdersorganisaties hierover in 2024, voortaan de volgende criteria:

- Badkamers en toiletruimtes van 35 jaar of ouder komen in aanmerking voor kosteloze vervanging;

- Bij badkamers of toiletruimtes tussen de 30 en 35 jaar oud wordt eerst de technische staat beoordeeld. Zijn er veel gebreken? Dan kan het zijn dat we de badkamer of toiletruimte voor de huurder toch kosteloos vervangen.
- Is de leeftijd van de badkamer of toiletruimte niet bekend? Dan laten we door een aannemer de technische staat onderzoeken.

### Nieuwe aanpak vocht- en schimmelproblemen

In sommige woningen kunnen bewoners hinder ondervinden van vocht en schimmel. Dat kan schadelijk zijn voor zowel de gezondheid als voor de staat van de woning. De oorzaak is soms lastig te achterhalen, waardoor de aanpak per situatie verschilt. Daarom heeft Kennemer Wonen in 2024 de werkwijze rondom de aanpak van vocht- en schimmelproblemen aangepast en onderneemt actief stappen om deze problemen op te lossen. Voortaan wordt bij elke melding het probleem onderzocht en aangepakt.

Huurders met schimmelklachten in de woning kunnen eenvoudig via onze website een melding maken. Een expert komt dan langs om de ventilatie, luchtvochtigheid en vochtpercentages te controleren en voert direct een behandeling uit om de schimmels te verwijderen. Ook krijgen bewoners tips om toekomstige vocht- en schimmelproblemen te voorkomen. Kennemer Wonen neemt ook preventieve maatregelen. Bij renovatie worden alle badkamers preventief behandeld met een schimmeldoder. Daarnaast wordt bij nieuwe badkamers standaard CO-gestuurde mechanische ventilatie geplaatst.

## 1.6 Thuis in de wijk

Samen met bewoners en onze netwerkpartners zetten we ons dagelijks in voor schone en veilige wijken. We vinden het belangrijk dat onze huurders prettig met elkaar kunnen wonen in de wijk. Ook zorgen we ervoor dat we zichtbaar en gemakkelijk aanspreekbaar zijn voor al onze huurders. We werken gebiedsgericht, samen met netwerkpartners. Gezamenlijk, met de juiste expertise, zorgen we op projectmatige basis voor het aanpakken van de verschillende vraagstukken.



*KW Geeft Thuis 2024, portiekwandeling Alkmaar-Noord*

### Participatie, schoon en veilig

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

#### Alkmaar

##### Veilig

Begin dit jaar zijn we van start gegaan met het verhogen van het veiligheidsgevoel (in verband met vandalisme en ongewenst bezoek). Er zijn camera's geplaatst bij de Willem Kalfstraat, de Maasstraat en bij de ingang van het buurtcentrum de Wachter. Tot op heden lijkt het plaatsen van camerasystemen effect te hebben. Er zijn aanzienlijk minder en vooral minder langdurige overlastmeldingen.

##### Schoon

Op de Doctor Scheylaan is bestrating aangebracht op een plek waar veel grofvuil gedeponeed werd. Daarnaast heeft de Geulstraat een scooterbeugel gekregen voor het woongebouw. Dit zorgt voor een opgeruimde uitstraling.

##### Participatie

Ook is in 2024 veel vergroend bij diverse woongebouwen. De wens om te vergroenen bij de Hebestraat kwam naar voren tijdens portiekgesprekken. De binnentuin van de Biesboschstraat is door ons opgepakt als project tijdens Kennemer Wonen Geeft Thuis. De bewoners van beide woongebouwen hebben input gegeven en zijn zeer tevreden met het resultaat.



*Alkmaar, KW geeft thuis Biesboschstraat*

In het wijkcentrum De Oever hebben netwerkpartners gezamenlijk een wijkkantoor geopend. Dit wijkcentrum ligt in Oudorp en daarmee centraal in ons bezit. Wij delen deze ruimte met de gemeente Alkmaar, handhaving en politie. Zo zijn we toegankelijker “Thuis in de wijk” geworden voor onze inwoners en netwerkpartners.

In samenwerking met de bewonerscommissie en de Voedselbank in Alkmaar is een brandveilige kast geplaatst in de algemene ruimte van de Maasoase. De Voedselbank vult de kast aan met levensmiddelen. Het idee is dat de bewoners zelf ook de kast kunnen vullen voor diegenen die dat nodig hebben. Als dit project slaagt, rollen we het idee uit naar meerdere woongebouwen en gebieden.

Daarnaast organiseren de bewonerscommissies geregeld activiteiten gericht op verbinding. Een voorbeeld hiervan is de koffieochtend in de Maasstraat. Wekelijks is er een mooie opkomst van zo'n 15 tot wel 30 bewoners. In 2025 wordt in dit woongebouw een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Ook zijn er mooie ideeën ontstaan om eenzaamheid tegen te gaan. Trouwe huurders zijn in het zonnetje gezet.



*Trouwe huurder wordt in het zonnetje gezet – al meer dan 50 jaar in de Rivierenbuurt*



*Jaarlijkse Bewonerscommissiedag*



Het aantal bewonerscommissies is uitgebreid van zes bewonerscommissies in 2023 naar acht bewonerscommissies in 2024. Op elke hoge flat in de Rivierenbuurt is nu een bewonerscommissie aanwezig. Hierdoor kunnen de wijkbeheerder en de wijkconsulent gemakkelijk schakelen bij wensen, problemen of klachten in een woongebouw. In samenwerking met de bewonerscommissie hebben de drie woontorens van woongebouw de Vuyk vogelnamen gekregen inclusief wandborden met afbeeldingen van de desbetreffende weidevogels. De wens om panelen en nummering aan te brengen kwam vanuit de bewoners. Het was veelal onduidelijk voor bezoek waar zij moesten zijn. Dit is creatief opgelost!

*Alkmaar, één van de nieuwe panelen van de Vuyk*

Ook heeft Kennemer Wonen in 2024 weer een bedrag beschikbaar gesteld aan WonenPlus en aan Stichting Present om onze huurders te ondersteunen bij klusjes die zij zelf niet kunnen uitvoeren. Zo is er bijvoorbeeld een grote voortuin in samenwerking met Stichting Present en de bewoner opgeknapt. De werkzaamheden waren te veel voor de huurder, maar met hulp is het gelukt. Een tevreden buurt en vooral een tevreden bewoner.

### **Bergen**

Vanuit de bewonerscommissie van de Plevierenlaan in Egmond aan Zee kreeg Kennemer Wonen het verzoek om mee te helpen bij het organiseren van de zomerborrel. Dit was een succes: meer dan 25 bewoners kwamen op de gelegenheid af. Omliggende straten zoals de Zeeweg, Dorus Rijkersplein en 3<sup>e</sup> Oosterberg sloten aan. Dit heeft de sociale cohesie in de wijk vergroot.

Daarnaast is in Torenduin in Egmond aan Zee samen met de bewoners nagedacht over hoe de algemene ruimte beter benut kan worden, waaronder door het organiseren van een koffieochtend.



*Egmond, koffieochtend Torenduin*

Samen met het Nederlands Instituut voor toegankelijkheid is er gekeken naar veilige en toegankelijke scootmobielplekken voor de bewoners van de seniorencomplexen in de Heegemundehof en bewoners van de Plevierenlaan. Er zijn twee rapporten uit het onderzoek gekomen. Het advies is om de scootmobielstalling buiten het woongebouw te plaatsen. Gesprekken worden hierover in 2025 gevoerd met de afdeling Vastgoed, Sociaal Beheer en de gemeenten.

Dit jaar is samengewerkt met Sport-Z in verschillende gemeenten. Deze organisatie zorgt voor sport, spel en valpreventie. Zo ook in de Torenduin in Egmond. Wekelijks zijn er voor bewoners bijeenkomsten in de ontmoetingsruimte om vitaal oud te blijven.

### **Uitgeest**

In de gemeente Uitgeest is in 2024 voornamelijk ingezet op ontmoeting. In de J.E. de Witstraat is een portiekgesprek gehouden met als trekpleister een pizzakar! Er kwamen zo'n 35 bewoners op het portiekgesprek af. Als follow-up is een buurtwhatsappgroep ingericht.

De bewoners van de jongerenwoningen aan de Korhoenstraat zijn uitgenodigd voor een portiekgesprek. Het idee was om elkaar te ontmoeten en beter in contact met elkaar te komen. Helaas kwamen er maar twee aanmeldingen. De bijeenkomst werd afgelast en bewoners mochten zelf initiatieven voordragen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Soms is de uitkomst ook dat er géén behoefte is aan ontmoeting.



*Uitgeest, Portiekgesprek J.E. de Witstraat*

Ter afronding van de werkzaamheden aan het dak van de Grote Slimp, is een koffiebijeenkomst georganiseerd, bedoeld om bewoners te bedanken voor hun geduld. Bewoners hebben veel overlast ervaren tijdens de werkzaamheden. Extra belangrijk om een blijk van waardering te geven.

### *Uitgeest, koffiebijeenkomst Grote Slimp*

In samenwerking met de gemeente hebben we op vijf locaties, in de Bloemenbuurt (Koog Noord) vergroening gerealiseerd. Tegels zijn verwijderd en plantenpakken teruggeplaatst. De gemeente heeft daarnaast bestrating weggehaald bij de trappenhuizen van de woongebouwen, waar ook groen voor in de plaats komt. Hoewel het er nu nog wat kaal uitziet, verwachten we dat het er prachtig bij zal staan wanneer alles in bloei staat.



*Uitgeest, vergroenen Bloemenbuurt*

### **Castricum**

Op onze Kennemer Wonen Doet-dag hebben we in samenwerking met collega's en bewoners van de Boogaert de binnenplaats opgeknapt. Bewoners gaven eerder aan dat zij het jammer vonden dat de binnentuin niet gebruikt kon worden. Na wat opknappwerk, het plaatsen van zitgelegenheden en vergroening is de binnentuin klaar voor 2025. Het was een geslaagde dag!



In het kader van één tegen eenzaamheid, een project georganiseerd door de gemeente Castricum, hebben de gemeente en Kennemer Wonen bewoners van en rondom de Jan Hobergstraat en Pieter Kiefstraat uitgenodigd om samen te komen eten.

*Castricum, één tegen eenzaamheid*

### Heiloo

Dit jaar is veel bereikt op het gebied van participatie in de gemeente Heiloo. In mei hebben collega's een portiekgesprek gehouden bij de Ypersteinerlaan. Tijdens deze gesprekken zijn ideeën verzameld over het opknappen van de entree. Suggesties waren onder meer het aanbrengen van een sleutelkastje en plafondverlichting. Hieraan is gehoor gegeven.

In september is ook een portiekgesprek gehouden bij de Pastoor van Muijenweg. Dit in samenwerking met het sociaal team en het Trefpunt. Er was een mooie opkomst van 70%. De uitkomst was dat bewoners de woning en leefomgeving prettig vinden, maar last ervaren van gedrag van een tweetal bewoners. Dit was bij ons niet bekend. Bewoners kregen het advies dit steeds te melden bij Kennemer Wonen. Samen met Esdégé is er nu goed contact over deze bewoners. Door de goede samenwerking is de overlast gereduceerd en wordt er makkelijker contact gezocht.

Op de Kloosterhof en het Abraham du Bois-hof is de verlichting vervangen voor ledverlichting. In het woongebouw aan de Spiegellaan zijn nieuwe droogloopmatten geplaatst en aan het Zandstuk en de Rosendaal is de gevelbeplating gereinigd.

De bewoners van de Marienstein en Termijen zijn dit jaar verrast met fotopanelen in het woongebouw. Het plaatsen van fotopanelen geeft de algemene ruimten een frisse uitstraling. Bewoners mochten hun ideeën insturen. Kennemer Wonen heeft de selectie gemaakt. Na het plaatsen van de fotopanelen stroomden de complimenten binnen. Een geslaagde actie.



*Nieuwe fotopanelen Marienstein en Termijen*

Verder zijn er in samenwerking met het archief Heiloo aan de gevel van deze woongebouwen historische afbeeldingen geplaatst met informatie over de geschiedenis van deze woongebouwen. De samenwerking heeft gezorgd voor een mooi resultaat.

De tuin aan de Vinkenbaan is opgeknapt. De wens om te vergroenen kwam vanuit de bewoners naar voren tijdens een portiekgesprek in 2023. In 2024 is hier vervolg aan gegeven. Uitkomst is een opgeknapte tuin die in het voorjaar 2025 in bloei komt te staan.

### Aanpak overlast en woonfraude

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

### Overlast

Jaarlijks zetten onze collega's zich in op het gebied van overlast. Regelmatig is in het nieuws te horen dat er steeds meer personen zijn met onbegrepen gedrag. Ook wij hebben te maken met huurders met onbegrepen gedrag. In 2024 zijn er 537 overlastmeldingen bij ons klantinformatiecentrum binnengekomen (2023: 520 meldingen).

We zien dat de overlastoorzaken heel divers zijn, de overlast kan psychosociaal zijn, vervuiling, geluidsoverlast of bijvoorbeeld een burenruzie. Bij de laatste drie vormen van overlast proberen wij de melder te motiveren om eerst te gaan praten met de overlastveroorzaker. Mocht dit niet tot gewenst resultaat leiden of wenst de melder hulp bij het gesprek, dan zetten onze collega's zich samen met de netwerkpartners in om deze dossiers zo goed mogelijk op te pakken.



*Lunchbijeenkomst met Albert Blom, Directeur / psychiater bij GGZ NHN*

Eén van onze netwerkpartners is Buurtbemiddeling. Deze organisatie is gespecialiseerd in het bemiddelen bij burenkwesties. Zij hebben in 2024 115 adressen voor ons bemiddeld met een slagingspercentage van 76% (2023: 81 adressen, slagingspercentage 81%).

In sommige situaties lukt het niet om via gesprekken en het afgeven van waarschuwingen de overlast te stoppen. De volgende stap die we dan nemen is een (vrijwillige) gedragsaanwijzing. Dit is een aanhangsel aan het huurcontract van de huurder. Hierin staan constatering van overlast, de acties die ondernomen zijn, maar vooral de afspraken en consequenties. De huurder krijgt nog een laatste kans om zich als goed huurder te gedragen. Mocht de huurder niet willen tekenen, dan kan de gedragsaanwijzing worden opgelegd via de rechtbank. In 2024 zijn er 14 gedragsaanwijzingen getekend, waarvan er twee zijn opgelegd via de rechtbank (2023: 13 gedragsaanwijzingen, waarvan drie via de rechtbank).

Het uiterste middel wat er bij overlast ingezet kan worden is ontruiming. In 2024 zijn er 5 woningen ontruimd als gevolg van overlast (2023: 2 ontruiming).

### Woonfraude

Het inzetten op woonfraude was ook in 2024 voor ons een belangrijk speerpunt. In 2023 is er een woonfraudeconvenant getekend tussen Kennemer Wonen en de BUCH-gemeenten, waardoor het mogelijk is om gegevens met elkaar te delen. Hier hebben we in 2024 gebruik van kunnen maken. Het doel van woonfraude bestrijden is dat er op een eerlijke wijze woningen worden toegewezen aan de mensen die hier recht op hebben. Zaken zoals onderhuur, kamerverhuur of elders een hoofdverblijf hebben, zijn hiermee strijdig. In totaal zijn er 129 woonfraudeonderzoeken geregistreerd in 2024. Deze hebben geleid tot 15 huuropzeggingen.

In Alkmaar ligt momenteel een herzien prostitutieconvenant klaar om getekend te worden. Dit convenant is relevant voor de aanpak van woonfraude, omdat illegale prostitutie in sociale huurwoningen vaak gepaard gaat met misstanden zoals onderverhuur en oneigenlijk gebruik van de woning. Door samen te werken met corporaties, de gemeente Alkmaar en de politie, kunnen we beter optreden tegen deze vormen van woonfraude. Wij hopen dit convenant begin 2025 te ondertekenen.

## 1.7 Samen Werkt!

Ook in 2024 hebben we samen met andere partijen gewerkt aan de uitvoering van ons koersplan. De relatie met onze belanghebbenden is daarbij essentieel. Dus werken we op alle niveaus aan een goed contact met de omgeving. We hebben regelmatig contact met zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties, gemeenten en collega corporaties. Ook werken we intensief samen met onze partners in uitvoering zoals ontwikkelaars, bouwers en onderhoudsbedrijven. Samen kunnen wij de grote opgaven waar we voor staan realiseren.

### Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties

In 2024 hebben de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties zich weer vol ingezet om de huurders van Kennemer Wonen te vertegenwoordigen in diverse overleggen en bijeenkomsten. Vanuit een wervingsactie die in 2022 gehouden is, hebben in 2024 een aantal huurders een vaste plek gevonden als bestuurslid van een lokale huurdersorganisatie of van de Centrale Huurderskoepel.

Onze Huurderskoepel werkt nauw samen met de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) van de overige SVNK-corporaties in de Huurderskoepel Regio Alkmaar. In de samenwerking richt men zich op het delen van kennis en ervaring. Elk jaar staat één thema centraal. In 2024 was dit: 'Doorstroming op de woningmarkt en passend wonen voor senioren'. In dit kader is een gemeenschappelijk symposium georganiseerd.

### Periodieke overleggen

In 2024 zijn vier officiële periodieke overleggen gehouden met de Huurderskoepel. Gespreksonderwerpen waren onder meer het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting, de onderhoudsplannen, het huurbeleid, een update van het servicekostenbeleid, de evaluatie van de doorstroomvoorrang, het klachtenmanagement en de woonruimteverdeling. Er is stilgestaan bij de stand van zaken rond de diverse sloop- en nieuwbouwprojecten. Daarnaast heeft de Huurderskoepel advies uitgebracht over de jaarlijkse huuraanpassing, het beleid schimmelaanpak, het beleid rond de levensduur van een badkamer of een toilet en tot slot de actualisatie van het bewonerscommissiereglement.

### Themabijeenkomst

Kennemer Wonen heeft in 2024 themabijeenkomsten georganiseerd voor de bestuursleden van de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties. De thema's 'Woonfraude en ondermijning' en 'Koersplan 2030: terugblik 2022-2024 en vooruitblik 2025-2026' kwamen hierin aan bod.

### Voor- en najaarsoverleg

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

### Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Kennemer Wonen vindt het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij hun woon- en leefomgeving. Op gebouwniveau vindt overleg plaats met bewonerscommissies, bewonersverenigingen en klankbordgroepen. Samen met wijkbeheerders en wijkconsulenten zien zij wat er speelt op het gebied van leefbaarheid.

Er is gesproken over technische zaken, leefbaarheidsvragen en de schoonmaak van woongebouwen. We zijn blij dat er dit jaar twee nieuwe bewonerscommissies zijn opgericht.

	Aantal
Bewonerscommissies	14
Bewonersverenigingen	1
Klankbordgroepen	9

Tabel: Bewonersparticipatie 2024

### Bewonerscommissiedag

In het najaar werd de jaarlijkse ‘Bewonerscommissiedag’ georganiseerd.

Bewonerscommissieleden en bestuursleden van huurdersorganisaties ontmoetten elkaar op deze dag om de verbinding onderling te versterken en kennis en ervaring te delen. De dag is er ook om hen in het zonnetje te zetten en te bedanken voor hun inzet en betrokkenheid.



Ditmaal stond het thema ‘Eenzaamheid’ centraal: hoe kan je eenzaamheid herkennen en wat kan je doen voor eenzame bewoners. Gastspreker en dagvoorzitter was Oscar Kocken, acteur, schrijver en programmamaker. Hij vertelde hoe eenzaamheid voorkomt in de verschillende levensfasen, waarin hij herkenbare en soms ook confronterende situaties beschreef. Of je nu kind, jong volwassene of senior bent. Ook werd in

huiskamersetting een gesprek gevoerd met vier gasten. Dit waren ervaringsdeskundigen en experts binnen het werkgebied Wonen en Zorg. Na het huiskamergesprek gingen de bewonerscommissies, bestuursleden van huurdersorganisaties en medewerkers van Kennemer Wonen geanimeerd met elkaar in gesprek over eenzaamheid.

De dag werd zeer positief ontvangen door de aanwezigen. Gerda Kuyper-Bruschke, voorzitter Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen (CHKW) vatte de dag goed samen:

*“Het is belangrijk dat leden van bewonerscommissies en huurdersorganisaties elkaar kunnen ontmoeten en kennis kunnen delen. Bewonerscommissies spelen een belangrijke rol bij het herkennen van eenzaamheid en daarom is het goed dat Kennemer Wonen hier aandacht aan besteedt. De belangrijkste boodschap van de dag: niemand weet of een ander zich eenzaam voelt. Blijf als burens daarom de hand uitreiken naar elkaar en laat het weten wanneer u zich eenzaam voelt.”*

### Klantenpanel

Kennemer Wonen beschikt over een online klantenpanel waar ruim 400 huurders lid van zijn. In het derde kwartaal is het onderzoek 'Goeie buur' uitgezet onder het panel. Er is onderzocht wat mensen nodig hebben of weerhoudt om contact met (nieuwe) burens te zoeken. Daarbij hebben we ook de relatie met betrekking tot statushouders c.q. nieuwe Nederlanders als nieuwe buur onderzocht.

Belangrijkste uitkomst uit het onderzoek is dat burens hulp willen bieden, er is alleen onvoldoende bekend hoe men de nieuwe buur kan ondersteunen.

Wij nemen deel aan een onderzoek (Samen goud voor elkaar), waardoor burens en nieuwe Nederlanders worden gestimuleerd om contact te zoeken en handvatten krijgen om elkaar te leren kennen. Dit onderzoek bevestigt voor ons dat we dit soort verbindende initiatieven moeten blijven ondersteunen en de samenwerking met onze netwerkpartners cruciaal is. Daarom zullen we in 2025 onderzoeken welke verbindende initiatieven er nog meer zijn.

## 1.8 Op Koers

In onze strategische koers 2030, 'Een (T)huis maken we samen' hebben wij onze missie, en visie verwoord. En beschrijven wij onze strategische doelstellingen aan de hand van vier pijlers:

1. Betaalbaar wonen
2. Een (t)huis voor iedereen
3. Duurzaam, met oog voor de toekomst
4. Thuis in de wijk

Met het formuleren van onze strategische koers, hebben wij ook een proces ingericht waarmee we kunnen sturen en monitoren met behulp van activiteiten en programma's. Dit ter ondersteuning en versterken van onze samenwerking en realisering van onze doelstellingen. We leggen dit vast in onze uitvoeringsagenda.

Het afgelopen jaar evalueerden wij de uitvoeringsagenda voor de jaren 2022-2024. Het overall beeld is goed. We liggen op koers!

- De oplevering van nieuwbouw sociale huurwoningen is in lijn met onze uitvoeringsagenda. Tegelijkertijd is de plancapaciteit fors uitgebreid. Een goede basis voor toekomstige nieuwbouw.
- Om onze nieuwbouwambities te realiseren en ter ondersteuning van collega corporaties zijn we actief geworden in een zesde gemeente: Dijk en Waard.
- We realiseren ons verduurzamingsprogramma. Al hebben wij hier een half jaar meer tijd voor nodig dan oorspronkelijk bedacht.
- We hebben veel geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten. De samenwerking met netwerkpartners is verbeterd. We zijn gestart met gebiedsgericht werken, met een programma voor wonen en zorg en met het maken van wijkanalyses. De doorontwikkeling hiervan staat komend jaar hoog op onze agenda.

Passend en nodig bij de ambitie, is onze organisatie sneller en meer gegroeid dan in 2022 was voorzien.

### Maatschappelijke visitatie

Onze prestaties worden gezien en gewaardeerd. Zo bleek uit de maatschappelijke visitatie 2019-2023. De visitatiecommissie typeert Kennemer Wonen als een professionele organisatie met hoge ambities, die maatschappelijke waarde levert. Samenwerkingspartners benoemen onder andere de inzet op duurzaamheid gekoppeld aan betaalbaarheid, de inzet om de beschikbaarheid in de regio te vergroten en de actievere rol van de corporatie op het thema leefbaarheid. Hier zijn we best trots op!

In 2024 evalueerden wij niet alleen onze uitvoeringsagenda, we hielden ook onze strategische doelstellingen tegen het licht. We hebben deze getoetst aan de actualiteit en keken opnieuw naar onze strategische risico's. Ook brachten we onze omgeving in beeld. We concludeerden dat onze strategische koers 2030 nog steeds actueel is en een antwoord geeft op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven waarvoor wij staan. Het vormt de basis voor onze uitvoeringsagenda 2025-2026 en het jaarplan 2025.

### Nationale prestatieafspraken

In 2022 ondertekenden Rijk, Aedes, Woonbond en VNG de Nationale prestatieafspraken 2030. Gespiegeld aan onze strategische koers, ambities en doelstellingen is het overall beeld goed. We liggen op koers en nemen meer dan ons aandeel in de Nationale prestatieafspraken. Overeenkomstig de afspraken:

- hebben wij invulling gegeven aan het huurbeleid;
- hebben wij woningen geïsoleerd zonder huurverhoging, een voortzetting van ons beleid;
- faseren wij woningen met een slecht energielabel versneld uit, we hebben eind 2024 nog 182 woningen met een energielabel E, F of G;
- en zijn onze ambities om de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden ambitieuzer dan de nationale afspraken.

In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken opnieuw vastgelegd. De hernieuwde afspraken, die gelden voor 2025 tot 2035, zijn nodig vanwege de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Grootste prioriteit heeft het realiseren van nieuwe betaalbare woningen; sociale en middeldure huurwoningen. Dit betekent dat het bouwtempo de komende jaren flink omhoog moet. Gemeenten hebben daarin een cruciale rol. Het uitgangspunt dat in alle regio's 30% sociale huur moet worden gebouwd, is daarbij belangrijk. Het past bij onze inzet en is onderwerp van gesprek met onze gemeenten.



*Bezoek Minister Hugo de Jonge aan Uitgeest*

### Lokale prestatieafspraken

De Nationale prestatieafspraken klinken door in de meerjarige prestatieafspraken 2024-2027 die wij maakten met onze huurdersorganisaties en de gemeenten **Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo**. Jaarlijks monitoren en evalueren partijen gezamenlijk de gemaakte afspraken; ze worden ambtelijk voorbereid en bestuurlijk geagendeerd tijdens een voor- en najaarsoverleg. Tijdens het najaarsoverleg worden de activiteiten en wederzijdse prestaties voor het komende jaar vastgesteld. Het expliciet benoemen van de jaaractiviteiten maakt afspraken concreet en geeft focus.

Terugkijkend op 2024 concludeerden partijen dat veel afspraken zijn opgepakt.

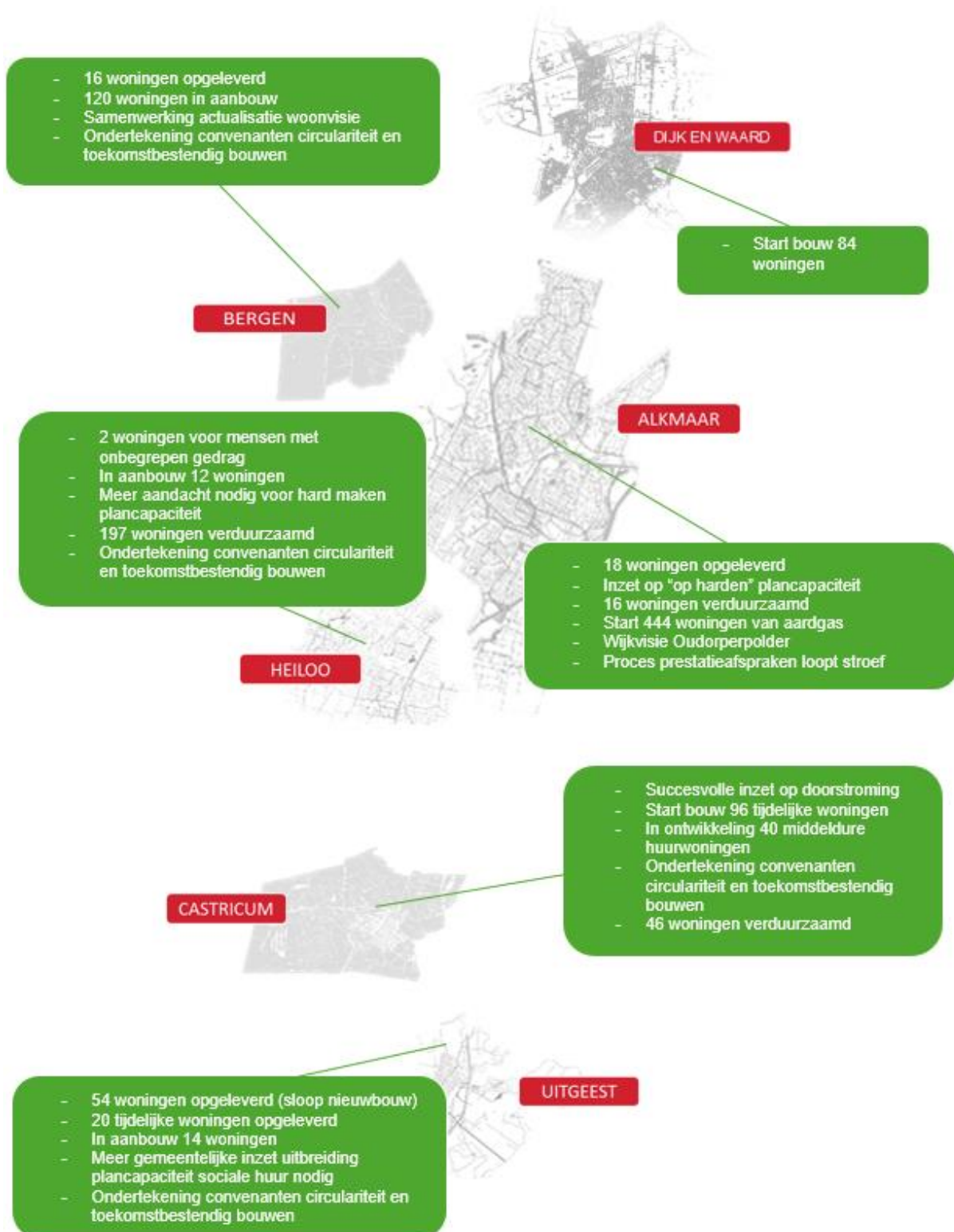
- Zo ondertekenden gemeenten en Kennemer Wonen het convenant Toekomstbestendige Woningbouw en de Circulaire Deal.
- Zijn in de BUCH-gemeenten 92 nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd en 242 woningen in aanbouw genomen (inclusief middenhuur). Dit is conform de meerjarige prestatieafspraken.
- Is de samenwerking op het gebied van vroegsignalering en schuldhulpverlening versterkt.
- Heeft Kennemer Wonen volop ingezet op het voorkomen en de aanpak van overlast, het stimuleren van ontmoeting en het vergroten van onze zichtbaarheid in wijken en buurten.
- En in Bergen waren wij nauw betrokken bij het opstellen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie.

We zien veel van onze input terug en zijn blij met de gemeentelijke inzet voor minimaal 1/3 sociale huur bij nieuwbouwprojecten.

Er zijn ook onderwerpen die om meer aandacht vragen. Hierover zijn afspraken gemaakt voor 2025. Belangrijke afspraken betreffen onder meer het verruimen van de harde plancapaciteit voor nieuwbouw sociale huur en het versnellen van bestaande projecten. Een helder en eenduidig grondprijnsbeleid, ook een afspraak voor 2025, helpt hierbij. Daarnaast hebben partijen aangegeven stappen te willen zetten in gebiedsgericht werken en verwacht Kennemer Wonen meer gemeentelijke inzet in het bestrijden van woonfraude. De gemeenten geven aan dat dit door een gebrek aan ambtelijke capaciteit nog onvoldoende is opgepakt. In het woonprogramma van Uitgeest blijft het aandeel sociale huur (15%) achter bij de landelijke lijn en regionale woondeal.

In Alkmaar loopt het proces van lokale prestatieafspraken stroef. In 2023 spraken gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties af toe te werken naar meerjarige afspraken. Met het vallen van het college viel ook het proces stil om te komen tot een gemeentelijke woonvisie. Inmiddels is er een nieuw college en zijn de gesprekken over lokale prestatieafspraken en een gemeentelijke woonvisie weer opgestart. De processen verlopen moeizaam. Het nieuwe college houdt zich niet aan de regionale woondeal en hanteert 15% sociale huur i.p.v. 30% sociale huur als uitgangspunt en geeft marktpartijen de ruimte om dit aandeel sociale huur te realiseren en te exploiteren. Tegelijkertijd speelt een erfpachtdiscussie. Dit terwijl we prestatieafspraken hebben over voldoende betaalbare sociale huurwoningen. De door de gemeente gevraagde grondprijs legt een fors beslag op de investeringsmogelijkheden van corporaties. De gemeentelijke inzet heeft ertoe geleid dat er nog geen waardevolle wederkerige prestatieafspraken zijn. Ook ontbreekt het nog aan een goede basis om te komen tot prestatieafspraken; een gemeentelijke woonvisie. Dit is thans het doel voor 2025.

Desondanks blijft Kennemer Wonen zich inzetten voor huurders en woningzoekenden in Alkmaar. In 2024 zijn 16 woningen verduurzaamd en is begonnen met het geheel loskoppelen van 444 woningen van aardgas. Ook zijn er 18 nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd en is volop ingezet op uitbreiding van onze plancapaciteit. Voor Oudorperpolder heeft Kennemer Wonen, mede naar aanleiding van een eerder uitgevoerde verdichtingsstudie, een wijkanalyse opgesteld.



*Beeld per gemeente*

## 2. Bedrijfsvoering

### 2.1 Organisatie

#### Investeren in onze mensen, vitale medewerkers

Bij Kennemer Wonen vinden we het belangrijk dat collega's zich thuis voelen en goed en verantwoord kunnen werken. We stimuleren collega's leergierig en vitaal te blijven, actief te zijn in het netwerk van Kennemer Wonen en slim, innovatief en creatief te werken. Verantwoordelijkheden liggen laag in de organisatie.

#### Instroom/uitstroom

In 2024 hebben wij 19 vacatures vervuld. Dit betroffen vacatures die te maken hebben met uitstroom, interne doorstroom, maar ook nieuwe functies binnen Kennemer Wonen. De uitstroom betrof 17 medewerkers. Redenen van uitstroom zijn: nieuwe uitdaging, pensioen, einde proeftijd of gezamenlijk overleg. Zes van onze medewerkers zijn intern doorgestroomd. Daarnaast hebben we 5 stagiaires succesvol begeleid in 2024.

#### Ziekteverzuim

Ook in 2024 was het verzuim binnen Kennemer Wonen weer relatief laag:

Langdurig verzuim: 3,44%

Kort verzuim: 0,92%

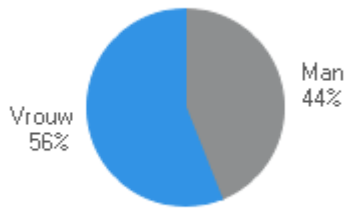
Permanente aandacht voor preventief ziekteverzuim vertaalt zich naar de cijfers. Helaas hebben we ook te maken met langdurig ziekteverzuim (niet werkgerelateerd). Daar waar nodig bieden wij de juiste interventies aan om iemand weer volledig te laten re-integreren.

#### Strategische personeelsplanning (SPP)

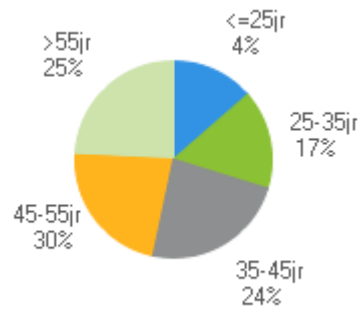
In 2024 hebben we de SPP vernieuwd. Ook nu weer wordt de betrokkenheid van onze medewerkers als grote kracht van onze organisatie genoemd. Evenals in 2023 worden kansen voor procesverbetering, het vergroten van digitale vaardigheden en het aantrekken, binden en boeien van medewerkers genoemd als aandachtspunten. Hoewel de vacatures in 2024 nog steeds goed zijn ingevuld, merken we wel een verandering in de arbeidsmarkt. Er is meer inspanning nodig om de juiste kwaliteit medewerkers aan te trekken.

Wij zijn bezig om onze flexibele schil in de vorm van ZZP-ers zoveel mogelijk te beperken. Met het oog op de wijzigingen in de Wet DBA (2025) is hier in 2024 nog strikter mee omgegaan, hoewel er voor projecten met specifieke expertise noodzakelijkerwijs nog wel wordt ingehuurd.

De cijfers per 31/12/2024:



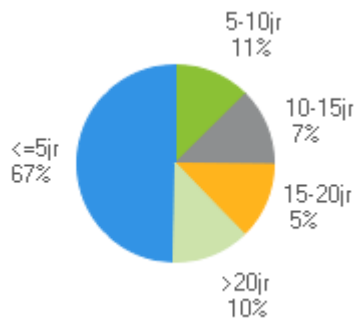
*Figuur: verdeling naar geslacht*



*Figuur: verdeling naar leeftijd*

Hoewel ruim een kwart van ons personeelsbestand 55 jaar of ouder is, levert dit niet direct risico's op. Op de wens met betrekking tot verjonging zijn onder andere juniorposities geïntroduceerd. Hierover meer in "Ondernemende en Opgeleide medewerkers".

### Dienstjaren



*Figuur: verdeling naar dienstjaren*

In 2024 is een start gemaakt met het moderniseren van onze arbeidsmarktcommunicatie in de vorm van het aantrekkelijk aanpassen van onze vacatureteksten en het treffen van voorbereidingen voor filmpjes op onder andere sociale media.

Kennemer Wonen vindt het belangrijk om te werken met een diversiteit aan mensen en gezichtspunten, vanuit leeftijd, ervaring, achtergrond, cultuur, levensovertuiging, religie, gender, seksuele voorkeur en karakter. Voor iedereen is ruimte. We bieden iedere medewerker gelijke kansen om talenten te ontplooiën en streven naar een open, veilige en inclusieve werkomgeving. Bij werving en selectie van nieuwe medewerkers, managers, bestuurders en commissarissen kijken wij naar de actuele samenstelling van het team en geven wij de voorkeur aan de minst vertegenwoordigde doelgroep. Belangrijk uitgangspunt blijft echter dat kandidaten voldoen aan de vereiste competenties.

## Vitaliteit

Het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) van 2024 toonde een prima resultaat. We zien dat Kennemer Wonen in de basis beter scoort dan de BV Nederland. Er moet echter wel aandacht zijn voor overgewicht/obesitas en werkgerelateerde Klachten Aan Nek en Schouders (KANS). Ondanks het feit dat we op deze onderdelen nog onder de BV Nederland scoren, is het verschil erg klein. Er zijn diverse acties op vitaliteit ingezet, denk aan een tafeltenistoernooi, lunchbijeenkomsten met vitaliteit als thema en artikelen op Workspace met verwijzingen naar webinars van onder andere Flow.



*Herre Zonderland geeft een presentatie over vitaliteit.*

## Organisatieontwikkeling

### HRM-cyclus

De HRM-cyclus ondersteunt de persoonlijke en organisatieontwikkeling. In 2024 hebben we hier conform de afspraken in 2023 strakker op gestuurd. De start- en voortgangsgesprekken zijn over het algemeen tijdig gevoerd. Evenals de verslaglegging hierover. De eindejaar gesprekken worden ten tijde van het opmaken van het jaarverslag eveneens afgerond. In de HRM-cyclus gaan we met elkaar in gesprek over de persoonlijke bijdrage in relatie tot de koers.

### Doorontwikkeling vastgoedsturing en gebiedsregie

In 2023 hebben we in de afdeling Vastgoed bij acquisities en ontwikkeling meer focus aangebracht, waardoor we nog effectiever kunnen zijn (niet iedereen doet alles meer). Ook de rol van projectleiders Vastgoed is specifieker gemaakt. We werken nu met drie specialisaties: nieuwbouw, verduurzaming en planmatig onderhoud. Verder is besloten om in 2024 één assetmanager en een extra gebiedsmanager in dienst te nemen om gebiedsregie verder te kunnen ontwikkelen en meer te sturen op het vastgoed. Om uitvoering te geven aan de projecten die hieruit zullen ontstaan is binnen de organisatie capaciteit vrijgemaakt om twee nieuwe projectleiders Thuis in de Wijk te werven. Ook is besloten om een beleidsmedewerker voor de afdeling Klant & Markt aan te stellen.

### Doorontwikkeling afdeling Bedrijfsvoering

Eind 2024 hebben we een besluit genomen over de verdere doorontwikkeling van onze afdeling Bedrijfsvoering. In het 4<sup>e</sup> kwartaal is gestart met de werving van twee nieuwe teammanagers (Financiën en I&A/ Facilitair). Samenwerken wordt daarbij een van de speerpunten. Daarbij komt in 2025 ook aandacht voor het versterken van de 1e, 2e, 3e lijnscontroles, conform het nieuwe investeringsstatuut. Tevens gaan we aan de slag met een nieuwe werkgroep, compliance.

### Integriteit

Nadat in 2023 het integriteitsbeleid is geactualiseerd is er sterk ingezet op interne integriteitstrainingen. In eerste instantie hebben alle teams afzonderlijk een interactieve sessie bijgewoond onder leiding van HRM. Vervolgens hebben we vanuit Kennemer Wonen een verplichte afdeling-overstijgende training laten verzorgen door een externe partij. Ook voor nieuwe medewerkers geldt deze training. Deze blijven we de komende jaren herhalen, zodat we ons bewust zijn van onze rol en ons gedrag als maatschappelijke organisatie.

*Elinn Strengholt: "In juli 2024 heb ik de integriteitscursus mogen bijwonen. Met drie casussen werden verschillende integriteitsproblemen gepresenteerd. Deze mochten wij in de vorm van een rollenspel (voor, tegen of jury) uitwerken. Dit was niet alleen leerzaam, maar vooral heel leuk! Ook omdat je collega's in een andere setting leert kennen. Zeker voor herhaling vatbaar."*

### Vanuit ondernemerschap naar innovatie

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

### Ondernemende én opgeleide medewerkers

Digitale fitheid is één van de opgaven van de SPP, waar we blijvende aandacht voor moeten hebben. In 2024 is de aanzet gegeven voor een programma in 2025. In 2024 hebben we veel opleidingsverzoeken gehad voor AI-trainingen, vanuit de competentie ondernemerschap van de medewerker. Intern is besloten om een programma op te stellen voor al onze medewerkers voor Co-pilot. Dit wordt in 2025 verder uitgerold. Daarnaast merken we dat onze collega's zich relatief vaak aanmelden voor webinars of netwerkbijeenkomsten op het gebied van innovatie. Anders, efficiënter en effectiever werken en ondertussen werken aan het netwerk. Intern kennen we product owners en scrummasters die specifieke projecten begeleiden met lef, initiatief en creativiteit. De collega's die zo'n procesverandering begeleiden, heeft Kennemer Wonen zelf in huis. Eind 2024 is gestart met een scrumtraject op het verbeteren van het programma van eisen voor verschillende vastgoedprocessen (onderhoud, nieuwbouw, duurzaamheid) en de verschillende fases hierin. In 2024 is i.s.m. het MT en de OR het besluit genomen om drie juniorposities te introduceren boven de formatie. Eén positie per afdeling met als doel een opleidingstraject te bieden voor (jonge) medewerkers of schoolverlaters die naar een specifieke rol willen doorgroeien.

*Kevin Kuhl: 'Ik ben ontzettend blij met de kans om me verder te ontwikkelen in de juniorpositie. Het feit dat mijn taken flexibel zijn, stelt me in staat om veel verschillende aspecten van het vak te leren. De goede begeleiding en ondersteuning zorgen ervoor dat ik elke dag weer nieuwe stappen kan zetten.'*

### Aanpassing van (digitale) processen

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

- In oktober hebben we een voor de organisatie groot en impactvol digitaliseringsproject afgerond. Dit betrof de conversie van ons ERP-systeem naar DE Online, oftewel de cloud. Hiermee zetten we een belangrijke stap in een efficiënt en effectief beheer van ons belangrijkste IT-systeem en kunnen we eveneens de hosting van dit systeem afschalen. We hebben tevens Shareworx uitgefaseerd en daarmee ons documentmanagementsysteem geïntegreerd in DE Online en Sharepoint. Dit leidt tot verbeteringen in de dagelijkse procesuitvoering, maar is voor gebruikers van dit systeem een grote verandering. Dat vraagt extra aandacht in de vorm van duidelijke instructies, begeleiding en leren van elkaar.
- Er is gewerkt aan het verbeteren van de informatiebeveiliging op een aantal domeinen. In de eerste plaats aan de bewustwording. Iedere maand wordt een phishing-campagne gestart. Onze medewerkers scoren beter dan de norm. Daarnaast is een jaarlijkse set-up van trainingen op verschillende domeinen ingesteld. Beide verlopen geheel automatisch. Alle relevante apparaten worden 24/7 gemonitord op cyberaanvallen. Verder is het continuïteitsplan vernieuwd en is een specifieke uitwerking gemaakt voor back-up en herstel. Tot slot is een groot aantal verbeteringen ingesteld voor toegang tot de werkomgeving van Kennemer Wonen, in de Microsoft Cloud-omgeving.
- Om een proces te verbeteren maken wij gebruik van **Scrum**. Deze werkwijze maakt het mogelijk om sneller te kunnen reageren op ontwikkelingen in de omgeving en stimuleert continu verbeteren.

### Innovatie van producten door externe expertise

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

Onderstaand noemen wij drie voorbeelden:

- Kennemer Wonen heeft zich aangesloten bij de NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband van woningcorporaties, bouwers en overheden. Dit initiatief richt zich op het versnellen van de woningbouw door middel van innovatieve en duurzame bouwmethoden. De NH Bouwstroom streeft ernaar om sneller, duurzamer en goedkoper te bouwen, en tegelijkertijd van elkaar te leren om elk nieuw project te verbeteren. Wij hebben de nog niet uitontwikkelde projecten met een omvang van

meer dan 30 woningen beoordeeld en komen tot de volgende drie concrete nieuwbouwprojecten die we via de NH Bouwstroom willen realiseren:

- Willibrordus in Heiloo
- Koekoeksbloem in Castricum
- PCC locatie in Heiloo

Deze projecten bestaan allen uit gestapelde bouw.

- Om maximaal gebruik te maken van (tijdelijke) grondposities en om relatief snel nieuwe woningen te kunnen toevoegen aan onze portefeuille zetten wij ook in op het realiseren van tijdelijke woningen. Op de locatie Berg en Bal in Castricum realiseren wij 96 tijdelijke woningen voor een eerste verhuurperiode van 10 jaar. De woningen worden vanuit de fabriek kant-en-klaar aangeleverd, ter plaatse op de fundering neergezet en aangesloten op de voorzieningen.
- De woningcorporatiesector staat voor een grote opgave om haar bijdrage aan de klimaatdoelstellingen te realiseren, met name op het gebied van materiaalgebruik en afval- en CO<sub>2</sub>-reductie. De bouwsector draagt hierin een grote verantwoordelijkheid, aangezien zij verantwoordelijk is voor 11% van de wereldwijde CO<sub>2</sub>-uitstoot door materiaalgebruik en 40% van het geproduceerde afval. Als woningcorporatie hebben we ons gecommitteerd aan diverse lokale en regionale afspraken om circulair bouwen te bevorderen en kleinschalig onderhoud te verduurzamen. Enkele van deze afspraken omvatten het Convenant voor Toekomstbestendige Woningbouw en de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord. Deze afspraken benadrukken onze verantwoordelijkheid om duurzame keuzes te maken bij het gebruik van materialen en om de ketenpartners actief te betrekken bij het behalen van onze doelstellingen. Onze huidige inzet richt zich op initiatieven zoals het verplicht verzamelen van sanitair bij mutatie en interieur op verzoek (IOV) en deelname aan het Keteninitiatief Kleinschalig Onderhoud. Daarnaast vervullen we een initiërende rol binnen het Circulaire Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Noord-Holland Noord (NHN), waar we samen met andere corporaties werken aan concrete stappen richting een circulaire aanpak binnen het kleinschalige onderhoud. Er zijn vier circulaire pilots bij mutaties uitgevoerd met wisselende successen. Wij leren van onze pilots en delen kennis in de samenwerkingsoverleggen om stap voor stap van het lineaire naar het circulaire systeem te gaan.

## Leren van en met anderen

### Dienstverlening

Kennemer Wonen doet regelmatig onderzoek om te weten hoe huurders en woningzoekenden onze dienstverlening ervaren. De waardering en feedback geven ons de mogelijkheid om bij te sturen en processen te verbeteren. Het onderzoek wordt gedaan door KWH. In 2023 waren wij trots dat onze dienstverlening gemiddeld een 8 kreeg. Net zo trots zijn we dat we deze score in 2024 hebben weten te behouden.

Nieuwe huurders	7,5	(2023: 7,9)
Vertrokken huurders	8,1	(2023: 8,4)
Reparatieonderhoud	8,5	(2023: 7,9)
<u>Onderhoud</u>	<u>7,8</u>	<u>(2023: 7,5)</u>
Gemiddeld	8,0	(2023: 8,0)

In het reparatieonderhoud hebben wij goede stappen gezet, dit komt onder andere door een goede procesinrichting met onze vaste aannemers. Het cijfer nieuwe en vertrokken huurders is wat gedaald. Eén van de oorzaken is de toename van het aantal mutatiewoningen, waardoor er een aantal piekmomenten ontstonden die wat weerslag hadden op de uitvoering.

### Klachten en complimenten

In 2024 hebben 373 (2023: 340) mensen aangegeven ontevreden te zijn over onze dienstverlening. Er zijn 5 formele klachten ingediend (2023: 13). Tien keer heeft men zich tot de Bovenregionale Geschillencommissie gewend (2023: 7). We blijven onze dienstverlening verbeteren door goed te luisteren naar onze huurders. Waar mogelijk passen we onze processen aan. De adviezen van de Geschillencommissie voeren we door in onze dienstverlening. Zo hebben wij naar aanleiding van een, bij de Bovenregionale Geschillencommissie ingediende, klacht van een woningzoekende een aanpassing in het beleid doorgevoerd. Alle klachten over een inschrijving bij SVNK worden vanaf dit jaar behandeld door de hoofden Wonen (SVNK). Op die manier borgen we eenduidigheid richting de klager en scheppen we duidelijkheid over de manier van afhandelen van een klacht. De wijze van registreren van formele klachten biedt ruimte voor verbetering en zal in 2025 verder worden uitgewerkt.

Het tijdig terugbellen door collega's of onze servicepartners blijft een aandachtspunt. Een groot deel van de inkomende telefonie betreft statusvragen van een eerder ingediend verzoek. De wekelijkse monitoring van de terugbelverzoeken is in 2024 voortgezet en blijft een vast onderdeel van de interne rapportages. Het contact met het klantcontactcentrum krijgt een 7,6 (2023:7,5).

Naast het uiten van ontevredenheid, hebben 76 huurders de moeite genomen om ons een mooi compliment te geven. Een aantal voorbeelden:

*‘Ik vind dat jullie goed zijn in onderhoud. Het ziet er keurig netjes uit. Oud papier wordt weggebracht. Alles gespoten en geverfd. Behalve het blauw van de balkons (komt misschien nog). Maar ook dat jullie zonnepanelen hebben geplaatst! Een dikke pluim verdiend.’*

*‘Goedendag, eerder heb ik een aantal keren aan de bel getrokken over zeer gebrekkige schoonmaak, maar het is erg goed opgelost met een fijne schoonmaakpartij. Ook dank voor de deurmatten die zijn vernieuwd, het ziet er erg mooi uit.’*

### Benchmark

We hebben weer meegedaan aan de jaarlijkse landelijke Aedes benchmark. We zijn bij de duurzaamheid van een score B naar score A gegaan. Dit is het effect van ons duurzaamheidsprogramma. De benchmark 2024 ging over de cijfers 2023.

Als we ons beperken tot de resultaten van Kennemer Wonen zijn de scores als volgt:

	2024	2023
Huurders oordeel	A	A
Bedrijfslasten	A	A
Onderhoud en verbetering	B	B
Duurzaamheid	A	B
Beschikbaarheid	B	B
Betaalbaarheid	B	B
Deelscore Huisvesten doelgroepen	C	C

Voor het onderdeel Leefbaarheid heeft Kennemer Wonen dit jaar geen cijfers aangeleverd. De reden hiervan is dat binnenkort een veel uitgebreider onderzoek naar leefbaarheid gedaan wordt, waar meer waarde aan gehecht wordt.

Op het onderdeel Duurzaamheid scoren wij dus beter ten opzichte van vorig jaar. We blijven ieder jaar investeren in onze bestaande woningen. In 2023 hebben we circa 275 woningen op deze manier verduurzaamd. De woningen zijn zodanig geïsoleerd dat zij in de toekomst zonder aardgas op lage temperatuur verwarmd kunnen worden (‘warmtetransitie gereed’). Naast de complexmatige aanpak wordt er bij individuele woningen verduurzaamd door het aanbrengen van zonnepanelen, het aanbrengen van isolatie op verzoek en bij mutatie, of het op verzoek elektrificeren van de kookfunctie.

Drieënnegentig procent van onze woningen hebben zonnepanelen. Uitvoering van onze duurzaamheidsmaatregelen leidt tot verdere daling van de netto warmtevraag en (nagenoeg) 100% groene energielabels (energielabel B of hoger).

Voor deelscore huisvesten doelgroepen scoren wij een C. Dit houdt in dat ons aandeel woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de passend-toewijzengrens in verhouding lager is (ten opzichte van andere corporaties). Dit is het gevolg van de manier van toewijzing binnen de gehele SVNK-regio: in onze regio kunnen woningzoekenden met een inkomen tussen de passend-toewijzengrens en de maximale inkomensgrens op alle woningen reageren. In sommige andere woningmarktregio's worden zij uitgesloten van de woningen met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens. Dit bevordert in die regio's de positie van de woningzoekenden met een inkomen onder de passend-toewijzengrens.

## Structuur van de organisatie

### Juridische structuur

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

### Overzicht verbonden ondernemingen

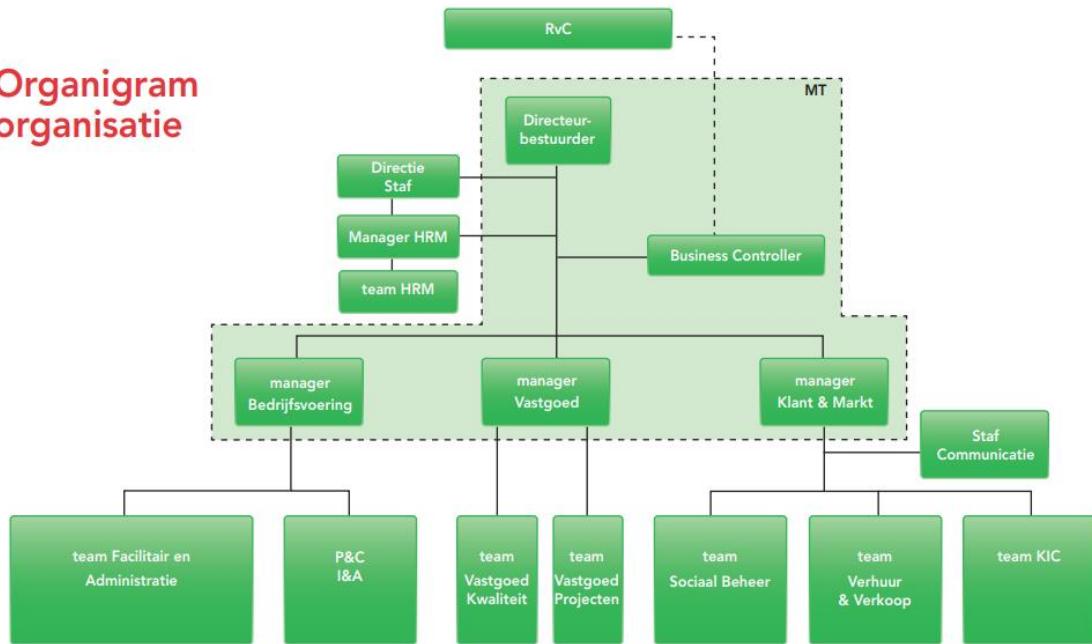
Een verbonden onderneming is een onderneming waarmee een relatie bestaat, waarbij Kennemer Wonen over een deel van het kapitaal of de stemrechten beschikt. Kennemer Wonen heeft geen dochterondernemingen, zoals bijvoorbeeld een BV. Alle volkshuisvestelijke activiteiten vinden plaats vanuit de stichting.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

### Organisatiestructuur

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

Interne beslissingsbevoegdheid is op basis van een procuratieregeling gedelegeerd aan de 2e of 3e managementlaag. De 2e managementlaag bestaat uit de managers van de afdelingen Klant & Markt, Vastgoed en Bedrijfsvoering. Als de personeelsomvang van een afdeling relatief groot is, is een 3e managementlaag toegevoegd. Die bestaat uit teammanagers. Deze structuur zorgt ervoor dat aan maximaal 20 medewerkers direct leiding wordt gegeven. De organisatiestructuur van Kennemer Wonen is weergegeven in onderstaand organigram:

## Organigram organisatie



Voetnoot:  
P&C: Planning & Control  
I&A: Informatiebeheer & Automatisering  
KIC: Klantinformatiecentrum

Hieronder een overzicht van het gemiddelde aantal FTE (fulltime equivalenten) van 2024. Het grootste deel van ons personeel is in vaste dienst met een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd. Ten opzichte van 2023 is de gemiddelde vaste bezetting toegenomen. De feitelijke bezetting per ultimo 2024 bedraagt afgerond 94 FTE.

### Vaste bezetting gemiddeld

	2024	2023 Begroot	2024
Directie / Staf	9	8	9
Bedrijfsvoering	21	20	24
Klant en Markt	39	37	41
Vastgoed	25	25	25
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>89</b>	<b>99</b>

Voor specifieke projecten, vervanging bij ziekte, het opvangen van pieken in de werkdruk of het inhuren van specifieke expertise, doen wij een beroep op tijdelijk ingeleend personeel. In 2024 werd gemiddeld het equivalent van 10 FTE ingeleend (2023: 7). In onderstaande tabel is de verdeling over de diverse afdelingen weergegeven. We hebben de wens om het aandeel ingeleend personeel in 2025 verder te laten dalen.

## Bezetting ingeleend personeel 2024

	Bezetting Ingeleend		Uitgedrukt in %
Directie / Staf	9	0	0,00%
Bedrijfsvoering	21	4	15,00%
Klant en Markt	39	4	8,11%
Vastgoed	25	2	4,00%
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>

## Ondernemingsraad

### Verslag van de OR

De OR kijkt tevreden terug op het jaar 2024. Wij hebben op een prettige, positief kritische manier samengewerkt met de bestuurder, HR-manager en overige betrokkenen. Iedere twee maanden heeft een overleg plaatsgevonden tussen de OR, de bestuurder en HR-manager. Vaste agendapunten zijn aan bod gekomen zoals het HR dashboard, actualiteiten en wat speelt er op de afdelingen. We hebben aan onze vaste agenda kunnen toevoegen: de rolling forward. Dit gaat over welke onderwerpen op korte termijn worden opgepakt. Dit geeft ons veel inzicht en biedt mogelijkheden om nog meer mee te kunnen denken over zaken die spelen.

Diverse advies- en instemmingsverzoeken hebben wij goedgekeurd. Op de agenda stonden herbenoemingen van RvC leden en de bestuurder. Deze herbenoemingen hebben wij positief kunnen beantwoorden. De overige aanvragen lagen met name op het gebied van organisatieontwikkeling of nieuw, dan wel aangepast beleid.

Tevens zijn er twee bijeenkomsten geweest met de RvC-leden. In het voorjaar hebben we een formeel overleg gehad en in het najaar hebben we een onderwerp besproken dat de RvC-leden hadden aangedragen, namelijk de gang van zaken op ons klantcontactcentrum. Samen maakten we een klantreis. De informatie werd door de RvC-leden als zeer informatief ervaren.

Gedurende 2024 is de samenstelling van de OR gewijzigd. We hebben afscheid genomen van drie OR-leden. Wij zijn op zoek gegaan naar enthousiaste collega's die de OR zouden willen komen versterken en die hebben we gevonden. Onze OR is weer compleet. Wij zijn op cursus geweest en hebben daar onze jaarplannen geschreven.

### Verantwoording aan overheidsorganisaties

Als toegelaten instelling verantwoorden wij onze prestaties en plannen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dat doen wij vooraf via de meerjarenbegroting en achteraf door middel van het jaarverslag en de jaarrekening. Aanvullend voert de Aw zogeheten thema onderzoeken uit en rapporteert jaarlijks over de rechtmatigheid. Eind 2024 hebben wij een eerste concept rechtmatigheidsbrief over verslagjaar 2023 ontvangen. Wij verwachten in het eerste kwartaal 2025 een definitieve versie van deze brief.

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

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

In 2024 was sprake van 7 incidenten en dat is gelijk aan het aantal van 2023. Van de 7 incidenten zijn er 2 gemeld. Het betrof hier individuele gevallen met beperkte impact die wij op een zorgvuldige wijze hebben kunnen oppakken, waarbij ook maatregelen zijn getroffen om herhaling te voorkomen.

Begin 2025 starten wij voor de invulling van de privacy officer rol met het concept 'privacy as a service'. We borgen hiermee structureel de specifieke kennis en ervaring op het onderwerp privacy.

#### **Uitvoering reglement financieel beleid & beheer**

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

In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid & beheer, de organisatie, de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten. Het reglement financieel beleid & beheer van Kennemer Wonen is door de Aw in 2017 goedgekeurd en in 2022 geactualiseerd. In 2024 is er geen noodzaak geweest voor een nieuwe actualisatie. Wij monitoren dit beleid via onze beleidskalender.

#### **Uitvoering andere reglementen**

In 2024 zijn de reglementen van het Bestuur en de Raad van Commissarissen niet gewijzigd. Ten aanzien van het bezit van privévastgoed en het aangaan van advies- en consultancy opdrachten, naast de werkzaamheden bij Kennemer Wonen, heeft de RvC aanvullende afspraken gemaakt. In 2025 worden deze afspraken opgenomen in de reglementen, mogelijk aangevuld met wijzigingen vanuit de aangepaste governancecode voor de sector. Andere bijzonderheden hebben zich niet voorgedaan in de uitvoering.

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

### Onze plek in de wereld

Vijf van de zeventien Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) hebben een directe relatie met onze koers en bedrijfsvoering. Onderstaand geven we aan op welke wijze wij hieraan in 2024 hebben bijgedragen:

- We houden onze woningen betaalbaar conform het betaalbaarheidsprofiel.
- We leveren maatwerk bij betalingsproblemen.
- De reguliere huurverhoging bedroeg 4,8%.
- We plaatsten 1.359 zonnepanelen.
- Start bouw in de 6<sup>e</sup> gemeente.



- We investeren dagelijks in de kwaliteit van onze woningen. Ook in de woonomgeving.
- Nieuwe aanpak vocht- en schimmelproblemen.
- We deden mee in de week tegen eenzaamheid.
- We werken intensief samen met ons Sociaal welzijnsnetwerk.
- We stimuleren en ondersteunen activiteiten in de wijk.
- Start opbouw community wonen bij CAS.
- Start project G'oud Egmond aan zee.
- Start renovatie woningen voor jongeren via stichting Kopzorg.

- We zetten in op energiebesparing en hernieuwbare energiebronnen.
- We ondertekenden de Circulaire Deal secundaire bouwmaterialen en een convenant voor toekomstbestendige bouw.
- We hebben 269 woningen verduurzaamd.
- 145 bewoners hebben elektrisch koken op verzoek aangevraagd.
- Gemiddeld energielabel van onze woningen is A.





- We zijn actief in verschillende netwerken. Mooie voorbeelden zijn SVNK en Woongangmakers.
- Samen met de SVNK-collega's is gewerkt aan een campagne om doorstroming te bevorderen.
- We maakten meerjarige prestatieafspraken met onze BUCH-gemeenten en huurdersorganisaties.
- Samenwerken aan actualisatie woonvisie.
- We zijn aangesloten bij de NH-Bouwstroom.
- In de gemeente Castricum hebben we 96 tijdelijke woningen in aanbouw genomen, met als doel het realiseren van permanente sociale huurwoningen.

- We investeren in inclusieve en veerkrachtige wijken.
- Wijkanalyse Oudorpolder opgesteld.
- We hebben 110 woningen opgeleverd en 326 in aanbouw genomen. Woningen die geschikt zijn voor nu en de toekomst. Een (T)huis als fundament voor een waardevol leven!
- Eind 2024 verhuren we 10.577 woningen in vijf gemeenten.



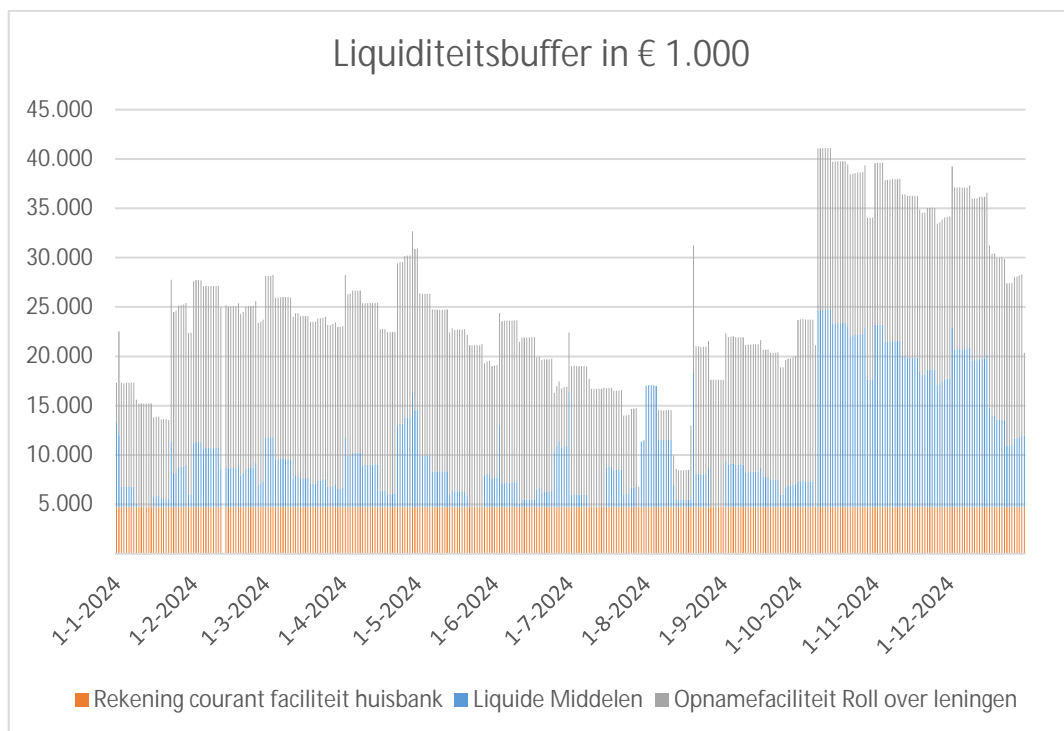
## 2.2 Financiële informatie

### Financieel beleid

Voor het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie hebben wij financiële randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zorgen ervoor dat wij actief sturen op het voldoen aan onze verplichtingen. Wij sturen op een financieel duurzaam gezonde ontwikkeling van de kasstromen en het vermogen. Tegelijkertijd is het onze ambitie om maximaal bij te dragen aan onze volkshuisvestelijke opgave. In ons financiële beleid houden wij daar rekening mee. Dat betekent dat wij ons op een verantwoorde manier financieel maximaal inspannen om onze volkshuisvestelijke opgave ook op langere termijn te kunnen blijven realiseren.

### Financiële risicobeheersing

Bij het beheersen van onze financiële risico's maken wij onderscheid tussen korte en lange termijn. Voor financiële risico's op korte termijn zorgen wij altijd voor een liquiditeitsbuffer van voldoende omvang. Deze liquiditeitsbuffer is minimaal 10% van onze omzet. Voor 2024 betekent dit een buffer van ca. € 8 miljoen. We houden deze buffer beschikbaar in de vorm van direct aanwendbare liquiditeiten, opnamefaciliteit bij leningen en een rekening courant faciliteit bij onze huisbank. Uit onderstaande grafiek blijkt dat wij in 2024 op alle dagen over voldoende liquiditeitsbuffer beschikten (of was het risico al afgedekt).

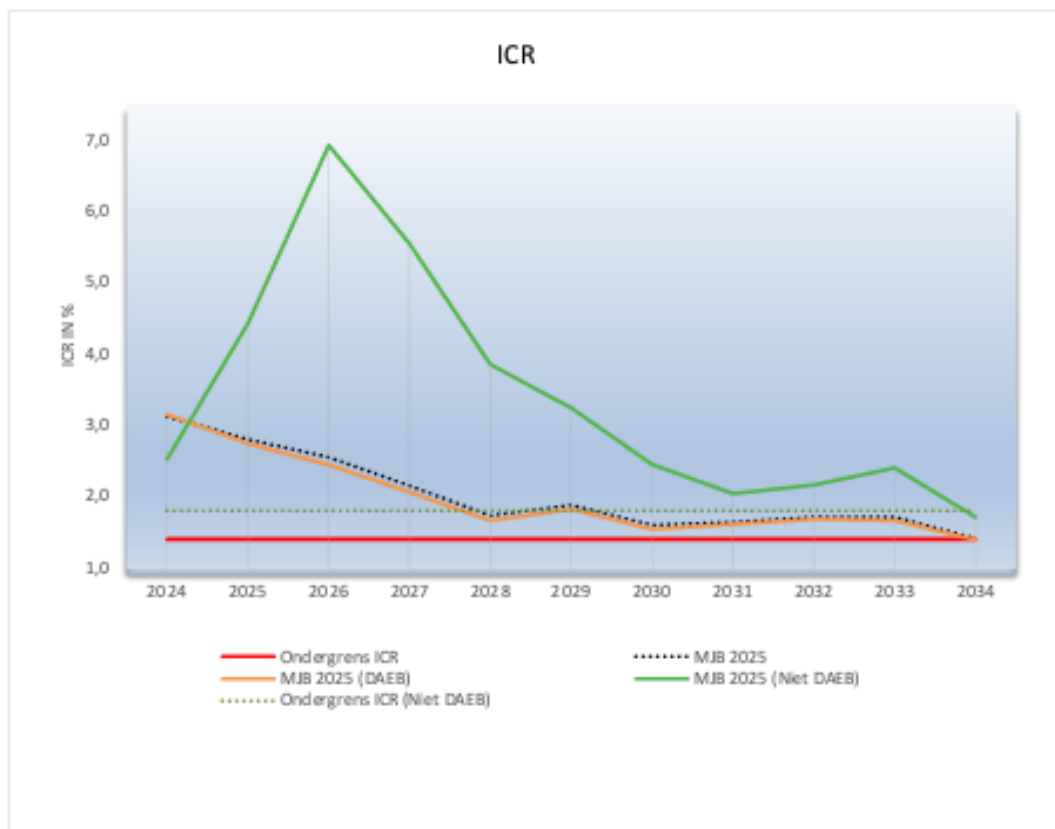


Risico's op de langere termijn ontstaan vooral door planningonzekerheid. Hierbij zien wij twee soorten risico's. In de eerste plaats ontstaan er risico's als onze verwachtingen over de toekomst in financiële zin tegenvallen (meer uitgaven of minder inkomsten). Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als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

risico's voorstelbaar zijn heeft de afgelopen tijd wel bewezen. Door inflatie stegen de uitgaven voor onderhoud, nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit veel sneller dan tot voor kort voor mogelijk werd gehouden. Tegelijkertijd zien wij door overheidsingrepen bijvoorbeeld de huuropbrengsten juist afnemen. Deze risico's brengen wij in beeld door te werken met scenario's. In deze scenario's gaan wij uit van beleidsmatige (overheidsingrijpen) en macro-economische (rente, inflatie) tegenvallers. Wij brengen de gevolgen van deze tegenvallers in beeld en formuleren dan ook bijsturingsmaatregelen.

Onderstaande grafiek uit de meerjarenbegroting 2025 – 2034 van de ICR (Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsverhouding), gaat uit van het basisscenario. Het Aw/WSW beoordelen de eerste vijf jaar van de begroting met een doorkijk naar de daaropvolgende vijf jaar. In deze periode blijft Kennemer Wonen binnen het gestelde vernieuwde normenkader. De uitgangspunten van het koersplan 2030 blijven eveneens binnen het normenkader en zijn financieel haalbaar.

Vanaf 2034 wordt, op basis van de huidige uitgangspunten en de minimale ICR ratio, de investeringscapaciteit beperkter. Kennemer Wonen wordt dan financieel kwetsbaar voor risico's zoals een stijgende rente. Daarbij moet wel genoemd worden dat wij de gehele verduurzamingsopgave én nieuwbouwambitie hebben kunnen inrekenen tot en met 2034. Mocht het nodig zijn om bij te sturen, dan geven deze investeringsambities de ruimte voor eventuele nieuwe beleidskeuzes, evenals de mogelijkheid tot verkopen.



In de tweede situatie gebeurt er precies het omgekeerde door een combinatie van financiële meevallers (minder uitgaven, meer inkomsten). Dit lijkt wat minder voorstelbaar, maar kan bijvoorbeeld ontstaan als wij onze investeringen niet kunnen realiseren door stagnatie bij vergunningverlening of personeels- en materiaalschaarste. In die gevallen is het in theorie

mogelijk dat er overliquiditeit ontstaat. Dit risico beperken wij door in onze leningenportefeuille ook te sturen op looptijden. In dit geval zorgen wij voor een gezonde spreiding van kortere en langere looptijden van onze financiering, zodat wij overliquiditeit altijd kunnen opvangen door (extra) af te lossen op onze leningenportefeuille.

## Ontwikkelingen gedurende het jaar

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. In 2024 zijn de afspraken opnieuw vastgelegd. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035, in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. De grootste prioriteit heeft nu het realiseren van de afgesproken aantallen nieuwe woningen.

In november 2024 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2025 en de meerjarenraming 2025-2029 goedgekeurd. Tevens is onze financieringsstrategie opnieuw vastgelegd. Deze herijking past binnen het beleidskader waarin is vastgelegd om de strategie periodiek te actualiseren. In de herijkte strategie staat het duurzaam prestatie­model centraal waarbij de financiële continuïteit voor de lange termijn geborgd moet blijven. Dit doen we door meer te sturen op kasstromen (het huishoudboekje). Primair is het uitgangspunt dat investeringen en verbeteringen in bestaand bezit, inclusief de verduurzaming die wettelijk is opgelegd, moet worden gefinancierd uit de operationele kasstroom (instandhouding). Hierbij gaan we uit van een horizon van 10 jaar. Deze herijkte financieringsstrategie is op basis van de begroting 2025 voor een eerste keer toegepast.

Het afgelopen jaar hebben wij eveneens ons investeringsstatuut geactualiseerd. In dit statuut zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Kennemer Wonen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader. Het statuut is geactualiseerd op onder meer type investeringen, rendementsberekeningen, rollen en verantwoordelijkheden.

De berekeningswijze voor de beleids­waarde is herzien. Deze nieuwe berekeningswijze is voor de eerste keer toegepast op de begroting 2025 en is eveneens van toepassing op de bepaling van de vastgoedwaardering in de jaarrekening 2024. De wijzigingen in de manier waarop de beleids­waarde wordt bepaald, zijn:

- Het veranderen van een disconteringsvoet (het rekenrendement) die meer past bij de vrije markt naar een disconteringsvoet die past bij de taak en rol van de woningcorporaties als sociale verhuurder.
- De werkwijze wordt vereenvoudigd op het punt van de looptijd van de exploitatie. De huidige methode gaat uit van een 'eeuwig­durende' exploitatie die in de praktijk neerkomt op 15 jaar kasstroomraming, in combinatie met een rekenkundige eeuwig­durende eindwaarde in jaar 15. Met de wijziging wordt de methodiek vereenvoudigd door dit uitgangspunt te benaderen met een looptijd van 60 jaar.
- De wijze waarop het onderhoud wordt meegenomen verandert. In de huidige werkwijze wordt bij de beleids­waarde gewerkt met een onderhoudsnorm die gedurende de hele levensduur van de woning gelijk blijft. Deze norm wordt nu

gebaseerd op de te verwachten jaarlijkse onderhoudskosten. De wijziging houdt in dat niet meer een jaarlijks gelijke norm wordt gebruikt. In plaats daarvan wordt de jaarlijks variërende onderhoudsbegroting *op basis van instandhouding* rechtstreeks overgenomen.

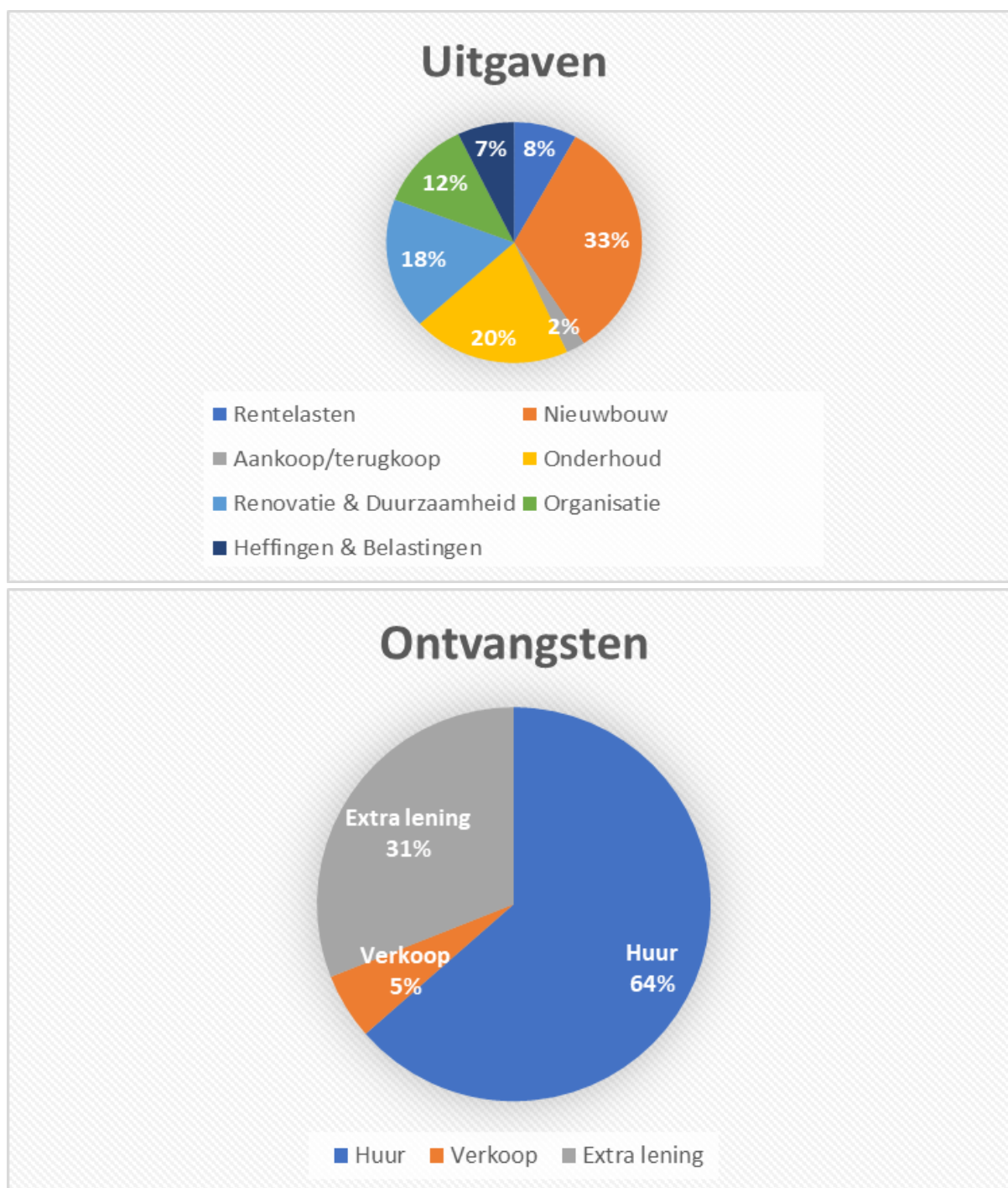
- Tenslotte worden toekomstige noodzakelijke investeringen opgenomen in de beleidswaarde indien hier een harde verplichting voor geldt, denk aan wetgeving of gemaakte (landelijke) afspraken. Voor nu gaat dit om de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken om uiterlijk in 2028 het overgrote deel van alle EFG-labels uit te faseren.

Onder de noemer 'Strategisch programma WSW' is in 2021 het borgingsstelsel binnen de woningcorporatiesector versterkt door middel van een aantal maatregelen. Eén van deze maatregelen betrof een verhoging van de volmacht. WSW heeft Kennemer Wonen in 2024 verzocht om de volmacht te verhogen, omdat onze leningenportefeuille sinds 2021 is toegenomen. Dit heeft er toe geleid dat in augustus 2024 een verhoogde volmacht is afgegeven van in totaal 1,56 miljard euro.

Actueel is de erfpachtdiscussie in Alkmaar. Tot 2029 is de erfpacht van 265 woningen afgekocht. Tot 2029 betalen wij geen jaarlijkse canon en zijn wij, samen met de collega corporaties, met de gemeente in gesprek over afkoop of een nieuwe canon. In de begroting nemen wij voor 2029 een aankoopinvestering van de grond op, op basis van de gemiddelde sociale grondprijs. Met betrekking tot 10 woningen aan de Zeeweg in Castricum heeft de Provincie Noord-Holland het voornemen bekend gemaakt om de erfpacht op deze woningen niet te verlengen. Vanuit de Provincie is dit voornemen met name gebaseerd op de verplichting tot het vergoeden van een opstalvergoeding bij het eventuele einde van een nieuwe erfpachtovereenkomst. Kennemer Wonen zal de woningen (met huurders) om niet moeten overdragen aan de Provincie.

## Ontvangsten en Uitgaven in beeld

Onderstaand inzicht in ontvangsten en uitgaven maakt duidelijk dat nieuwbouw, onderhoud, renovatie en verduurzaming de grootste uitgavenposten vormen. Als we de uitgaven vervolgens afzetten tegen de ontvangsten (via huur en verkoop), zien we dat we 31% aan leningen hebben moeten aantrekken. In lijn met de nieuwe financieringsstrategie willen we met een horizon van 10 jaar leningen primair gaan inzetten voor investeringen in nieuwbouw. Tegelijkertijd laat het diagram zien dat met betrekking tot onze uitgaven een substantieel deel bestaat uit rentelasten (8%) en heffingen & belastingen (7%). Dit staat voor bijna 20 miljoen euro op jaarbasis die wij niet kunnen inzetten voor volkshuisvestelijke investeringen.



### Behaalde omzet en resultaat

In het verslagjaar 2024 heeft Kennemer Wonen een positief resultaat geboekt van € 250 miljoen. Het jaarresultaat is voornamelijk het gevolg van de waardestijging van het onroerend goed. Het genormaliseerde resultaat (exclusief waardeveranderingen en belastinglatenties) bedraagt € 23 miljoen positief.

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

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

De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde, waarbij wel rekening wordt gehouden met het maatschappelijke beleid van Kennemer Wonen. De beleidswaarde is dan ook lager dan de marktwaarde en is een betere weerspiegeling van de waarde die Kennemer Wonen naar verwachting zal realiseren met het gevoerde beleid. Verderop in dit hoofdstuk gaan wij dan ook nader in op de beleidswaarde.

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

2024

**Bedrijfsopbrengsten**

Huren en opbrengsten servicecontracten	82.702
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.936
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.428
Overige exploitatielasten	<u>-4.858</u>

*Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille* 38.480

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.470
Netto resultaat overige activiteiten	-735
Leefbaarheid	-1.055
Overige organisatiekosten	<u>-2.887</u>

*Overig resultaat* -2.207

**Bedrijfsresultaat** 36.273

Financiële baten en lasten -9.474

Vennootschapsbelasting -3.270

**Resultaat na belastingen** **23.529**

Waardeverandering vastgoedportefeuille 226.567

**Jaarresultaat** 250.096

Opvallende post in het positieve jaarresultaat is de grote waardeverandering van de vastgoedportefeuille. De waardeverandering van het vastgoed is het gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat is gestegen in 2024. Deze boekhoudkundige waardeverandering zorgt voor een stijging van de herwaarderingsreserve (eigen vermogen).

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

Eigen vermogen	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	1.380.717	1.137.901
Overige reserves	378.141	370.861
<b>Stand 31 december</b>	<b>1.758.858</b>	<b>1.508.762</b>

### Toestand op balansdatum (solvabiliteit, liquiditeit)

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

De solvabiliteit geeft inzicht in welke mate aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan. Kennemer Wonen hanteert voor de solvabiliteit op beleidswaarde een minimale grens van 30%.

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

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

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

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

Voor het sturen op kasstromen maken wij gebruik van de Interest Coverage Ratio (ICR): de netto exploitatiekasstroom afgezet tegen de rentelasten. De norm die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt, is minimaal 1,4. De ICR van Kennemer Wonen over 2024 bedraagt 2,9. Wij voldoen daarmee aan de gestelde norm.

De LTV (norm maximaal 70%) maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie.

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

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

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

### *Kengetallen*

	2024	2023
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit	77,2%	76,2%
Weerstandsvermogen per woning	€ 160.828	€ 140.114
Liquiditeit (current ratio)	0,73	0,47
Rentabiliteit totaal vermogen	11,0%	-2,8%
Cashflow per woning	€ 1.769	€ 2.182
Gemiddelde rente leningportefeuille	2,75%	2,79%
Duration	15,2	14,4
ICR (12 mnden voorwaartse verwachting)	2,9	3,3
LTV beleidswaarde	41,1	43,0
Solvabiliteit beleidswaarde	52,1	44,4
Dekkingsratio	24,0	17,2
Onderpandratio	24,0	17,2
Geborgd schuldvolume	99,56	99,40

## Kasstroom 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 is dat Kennemer Wonen haar maatschappelijk vermogen inzet voor de financiering van nieuwbouwprojecten en dat wij geen risicovolle of conjunctuurgevoelige verplichtingen of beleggingen aangaan. Wij beoordelen bestaande leningen regelmatig en kijken of het mogelijk is om deze vervroegd af te lossen of te herfinancieren tegen een lager rentepercentage.

Kennemer Wonen heeft een treasurycommissie waarin vier maal per jaar de belangrijkste treasury onderwerpen aan bod komen, zoals benodigde financiële middelen, leningsfaciliteiten en renteontwikkelingen. Zo hebben wij in 2024 € 65 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en hebben wij ruim € 13 miljoen afgelost. In 2024 zijn tevens de mogelijkheden verkent voor het aantrekken van niet-Daeb financiering in de nabije toekomst en is de verhoging van de volmacht aan WSW behandeld.

Naast het monitoren van de financieringsbehoefte is in 2024 aandacht besteed aan het bewaken van het bedrag dat wij met borging van het WSW kunnen lenen. Het WSW noemt dat bedrag het borgingsplafond. Dit borgingsplafond is niet overschreden. Verder is aandacht besteed aan het terugbrengen van het renterisico. Dit is het bedrag waarover Kennemer Wonen risico loopt als gevolg van toekomstige renteaanpassingen of herfinancieringen.

### Derivaten

Per 31 december 2024 is één van de twee renteswaps met een totale hoofdsom van € 20 miljoen beëindigd. Er resteert thans nog één renteswap met een hoofdsom van € 10 miljoen. De renteswap is gekoppeld aan een roll-over lening (een lening met een aan Euribor gekoppelde rentevergoeding). Door de koppeling van de renteswap aan de roll-over, 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 renteswap bedraagt per 31 december 2024 € 1,0 miljoen negatief (2023: € 1,1 miljoen negatief). Wij hebben niet de intentie om de swap tussentijds te beëindigen. Het is daarom niet nodig om de marktwaarde van de swaps in het resultaat te verantwoorden.

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

### Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

### Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum

In de jaarrekening hebben wij het in de voorjaarsnota aangekondigde besluit tot huurbevrozing opgenomen als bijzondere gebeurtenis na balansdatum.

### Toekomstparagraaf

In onze meerjarenbegroting 2025-2034 hebben wij onze plannen voor de eerstkomende tien jaar uitgewerkt. In het jaarplan 2025 van Kennemer Wonen hebben wij de volgende speerpunten op de agenda gezet:

### Betaalbaar wonen

Wij sturen op ons betaalbaarheidsprofiel, passend toewijzen en samenwerking met partners om betalingsproblemen te voorkomen. Daarnaast vindt het woonlastenonderzoek plaats.

Ook starten we met een innovatieve pilot woningdelen. Iets nieuws waarmee we aan de slag gaan is de digitale inkomenstoets.

### Een (t)huis voor iedereen

Samen met de SVNK-collega's starten we de campagne passend wonen. Daarnaast kijken we per gemeente in bestaand bezit naar de mogelijkheden voor geclusterd wonen. Een mooie follow-up van het behoefteonderzoek dat we in 2024 hebben gedaan.

Eind 2024 hebben we ruim 300 woningen in aanbouw (5 projecten). In 2025 leveren we de eerste getransformeerde camping op (met 12 sociale huurwoningen), onderdeel van onze intentieovereenkomst (zomer 2023) met de gemeente Heiloo. En voorzien we thans de start bouw van ruim 400 woningen. We benutten kansen voor nieuwe woonconcepten. Overigens ook in de bestaande bouw. Daarbij werken we in 2025 aan het vergroten van onze plancapaciteit.

Op onze woon/zorgagenda staat onder meer de thuisplusflat Maasvallei (Alkmaar) en we gaan voor het bestaand bezit kijken naar kansen voor nieuwe woonvormen.

### Duurzaam, met oog voor de toekomst

We gaan door met het isoleren, warmtetransitie gereed en gasloos maken van onze woningen. Op het programma 2025 staat het verduurzamen van 450 woningen. Dit is aanvullend op het geheel gasloos maken van 444 galerijwoningen in Oudorp.

We gaan door met isolatie op verzoek, elektrisch koken en de pilots met batterijopslag voor opgewekte energie en warmtepompen. We monitoren de resultaten en oriënteren ons op een bredere toepassing.

Samen met collega corporaties leren we en jagen we de innovatie aan.

Daarnaast hebben we de ambitie om duurzaamheid binnen Kennemer Wonen een stap verder te brengen.

### Thuis in de wijk

We zetten in op gebiedsgericht werken. Een tweede gebiedsmanager komt ons versterken. Voor elke gemeente organiseren we een kijk op de wijk-bijeenkomst, naast de nodige portiekgesprekken. We verbinden onze inzet op leefbaarheid aan onze vastgoedsturing. We gaan leren in de community Wonen bij Cas. En nemen de lessen mee naar de ontwikkeling van het Willibrorddusterrein. Uiteraard investeren we weer veel in diverse leefbaarheidsprojecten. We zetten in op ontmoeting en activiteit. Schoon, heel, veilig krijgt veel aandacht. En woonfraude en overlast pakken we aan.

### Goed organiseren

Essentieel is dat we ons werk goed organiseren. Met de juiste mensen op de juiste plek. Met de blik van buiten naar binnen. Proactief, midden in het werkgebied, met goed onderhouden relaties. Klantgedreven, betrokken en ondernemend. Daar werken we dagelijks aan.

### Investerings en financiering

In de periode 2025-2034 verwachten wij bijna € 850 miljoen te investeren. Bijna € 600 miljoen investeren wij in nieuwe woningen. De overige ruim € 250 miljoen investeren wij in het verbeteren en verduurzamen van onze bestaande woningen.

Conform onze financieringsstrategie worden de investeringen in bestaand bezit zo veel als mogelijk gefinancierd vanuit onze operationele kasstroom. Wij verwachten over de komende 10 jaar een externe financieringsbehoefte van € 650 miljoen, hoofdzakelijk ten behoeve van de financiering van nieuwbouw.

### Haalbaarheid plannen en ambities

Kennemer Wonen heeft met ambitie maar realistisch begroot. Wij hebben in de meerjarenbegroting gewerkt met haalbaarheidspercentages en op basis daarvan projecten doorgeschoven in de tijd. Alsnog hebben we de gehele ambitie conform Koersplan kunnen inrekenen.

### Economische en politieke context

We weten dat er in een jaar veel kan veranderen. Macro-economische ontwikkelingen en veranderende regelgeving hebben doorgaans grote impact. Ook krijgen we te maken met de opmaat naar nieuwe gemeenteraadsverkiezingen en is het spannend hoe lang het huidige kabinet zal aanblijven. We weten uit ervaring dat de impact van veranderende politieke context groot kan zijn. We volgen het nauwlettend en proberen hierop te anticiperen en sturen bij waar mogelijk en nodig.

## Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2024

De marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van 2024 uitgekomen op een totaal van € 2.166 miljoen. Dit is een stijging van ruim 15% (€ 294 miljoen) ten opzichte van eind 2023 (€ 1.872 miljoen). Deze stijging kan als volgt worden gespecificeerd:

### **Verloopstaat Marktwaarde 2023-2024** (bedrag x € 1.000.000)

	Totaal
Marktwaarde 2023	1.872
Validatie handboek 2023	-94
Voorraad mutaties	33
WOZ/Leegwaarde stijging	354
Overige wijzigingen	1
<b>Marktwaarde 2024</b>	<b>2.166</b>

- De validatie van het handboek 2023 zorgt voor een daling van de marktwaarde van € 95 miljoen. Deze wijziging heeft vooral betrekking op een aanpassing met terugwerkende kracht van de disconteringsvoet (rendementseis).
- De voorraadmutaties van € 33 miljoen zijn nieuwbouwwoningen en de aankopen Koopgarant minus de verkopen.
- Door de stijging van de WOZ-waarde en de verwachtingen van de ontwikkeling van de WOZ-waarde stijgt de marktwaarde met € 354 miljoen. Dit heeft een positief effect op de theoretische verkoopopbrengsten en daarmee de marktwaarde.

## Beleidswaarde 2024

De Aw en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader. Zij monitoren de financiële continuïteit aan de hand van de financiële positie van Kennemer Wonen. De beleidswaarde speelt een centrale rol bij het toezicht. De beleidswaarde bevat in tegenstelling tot de marktwaarde het eigen beleid van de corporatie: blijvend verhuren, eigen sociaal huurbeleid, eigen beheerkosten en eigen onderhoudskosten. De beleidswaarde is dan ook lager dan de marktwaarde en is een betere weerspiegeling van de waarde die Kennemer Wonen naar verwachting zal realiseren met het gevoerde beleid. De berekening van de beleidswaarde is gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren (zie voorgaande paragraaf: Ontwikkelingen gedurende het jaar) en de toelichting in de jaarrekening.

*(bedrag x € 1.000.000)*

	2024
Marktwaarde	2.166
Blijven verhuren i.p.v. verkopen	-560
Eigen huurbeleid	-547
Onderhoudskosten	-353
Beheerkosten	-24
Opslag disconteringsvoet	276
<b>Beleidswaarde</b>	<b>958</b>

### Beleidsmatige beschouwing tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.346 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.138 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1,2 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Kennemer Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie zijn beperkt om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren. Dit is het gevolg van wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke

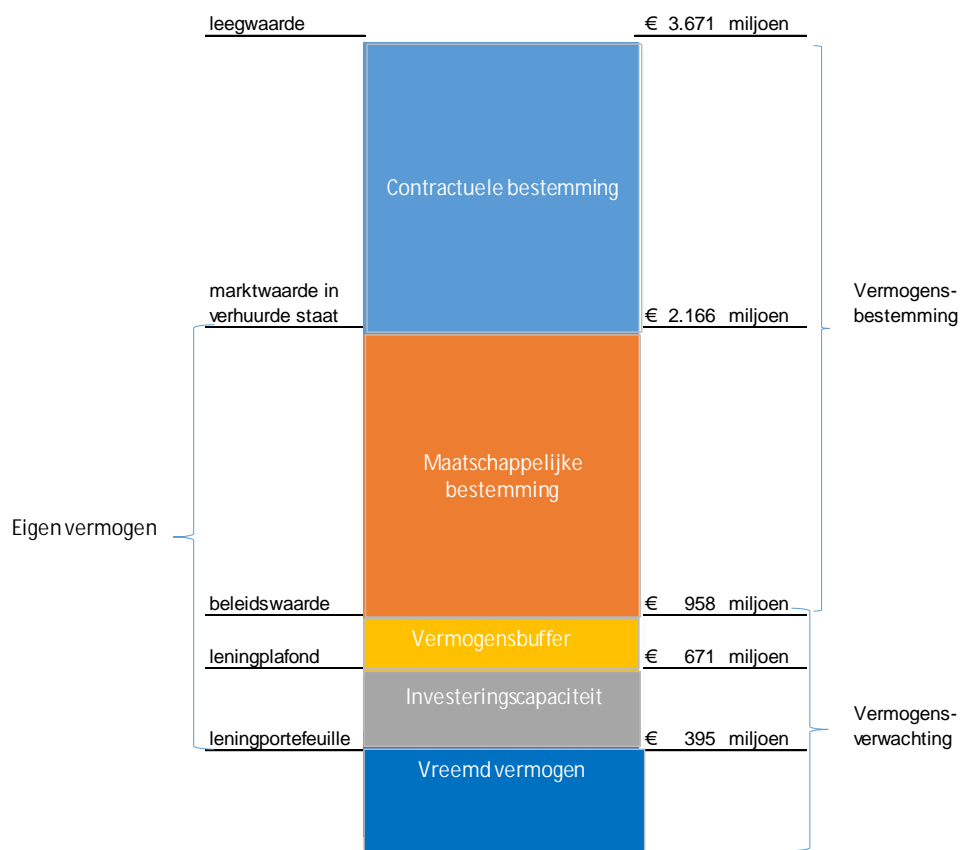
onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en langere beheersituatie van de corporatie.

### Impact op het vermogen

Het is voor alle corporaties wettelijk verplicht om bezit op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Dit heeft, in combinatie met de steeds verder aantrekkende vastgoedmarkt in de afgelopen jaren, gezorgd voor aanzienlijke vermogensstijgingen binnen de corporatiesector. Aangezien deze vermogensstijging geen kasstroom is en de realisatie van de vermogensstijging door bijvoorbeeld de verkoop van woningen beperkt realiseerbaar is, is deze stijging in werkelijkheid ook beperkt. Het omgekeerde geldt overigens ook voor de waardedaling die zich in 2023 heeft voorgedaan. De beleidswaarde biedt een betere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit vergeleken met de marktwaarde.

In de volgende afbeelding is de relatie tussen vermogen en investeringscapaciteit weergegeven. Twee punten zijn daarbij belangrijk om uit te lichten. De leningportefeuille bedraagt € 395 miljoen en kan nog toenemen tot een omvang van € 719 miljoen. Daarnaast zien wij dat het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ca. € 1,2 miljard bedraagt. Dit bedrag kan worden gezien als onze financieel maatschappelijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de regio.

Vermogensspecificatie Kennemer Wonen (ultimo 2024)



## Informatie over financiële instrumenten

### Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

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

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

### Valutarisico

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

### Renterisico

Een renterisico ontstaat als over een vordering of een schuld een onzekere rente wordt ontvangen of betaald of over een vordering geen rente wordt vergoed terwijl de looptijd van de vordering lang is. Een renterisico bestaat ook als met betrekking tot een vordering of een schuld een vaste rente is overeengekomen en de 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 kunnen wij deze risico's niet altijd effectief afdekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Kennemer Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Kennemer Wonen in het verleden renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

De gemiddelde rentetypische looptijd van het vreemd vermogen van Kennemer Wonen bedraagt afgerond 15 jaar (2023: 14 jaar). Dit betekent dat een rentestijging op korte termijn

vooral gevolgen heeft voor nieuw af te sluiten financieringen. Een structureel hogere rente naar niveaus van tien jaar geleden zal op termijn leiden tot fors hogere rentelasten. Onze gemiddelde vermogenskosten zijn aan het eind van 2024 2,75% (2023: 2,79%). Als onze gemiddelde vermogenskosten met 1% zouden stijgen, zou dat met onze huidige leningenportefeuille ruim € 4,0 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 € 15 miljoen
- Verschil borgingsplafond en geborgde leningen € 12 miljoen
- Aanwezige opnameruimte onder de roll-over leningen € 8,4 miljoen

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

### Beschikbaarheidsrisico

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

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

### **Prijrisico**

De omzet van Kennemer Wonen bestaat (nagenoeg) volledig uit huuropbrengsten van ons vastgoed. In ons huurbeleid sturen wij heel bewust op betaalbaarheid en brengen daardoor zo laag mogelijke huren in rekening. Wij maken hierover afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Dat betekent dat wij een hogere kwaliteit van de woning door verbetering en verduurzaming niet of slechts beperkt kunnen en willen doorberekenen aan onze huurders. Het gevolg is dat de ruimte voor toekomstige omzetstijging fors is verkleind. In 2022 zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt met het Rijk. Deze hebben impact op de toekomstige huuropbrengst. De reguliere huurverhoging wordt, evenals dat in 2023 en 2024 het geval was, in 2025 niet meer gekoppeld aan de prijsinflatie, maar aan de looninflatie minus 0,5%. Vanaf 2026 is de huurverhoging gelijk aan inflatie.

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

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

Kennemer Wonen heeft in 2024 geen collegiale financiering ontvangen of verstrekt.

## 2.3 Risicoparagraaf

“De wooncrisis vraagt om keuzes en concrete resultaten”, aldus de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in het rapport de Staat van de Volkshuisvesting. Er zijn landelijk onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar, terwijl de vraag naar woningen mede door een groeiende samenleving en een veranderende samenstelling van huishoudens juist toeneemt. Deze trend is ook zichtbaar in Noord-Holland én de regio waarin Kennemer Wonen actief is.

*“De wooncrisis vraagt om actief risicomanagement en risicobereidheid.”*

### Risicomanagement

In het afgelopen jaar heeft Kennemer Wonen zich geconfronteerd gezien met diverse uitdagingen en risico's die van invloed zijn op onze strategische en financiële prestaties. Als onderdeel van de evaluatie van de Uitvoeringsagenda 2022-2024 is het risicoprofiel opnieuw beoordeeld. In het vervolg van deze paragraaf gaan we daar nader op in evenals op de wijzigingen in het risicomanagementsysteem en de beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

### Aanpassing risicomanagementsysteem

#### Intern

Kennemer Wonen hanteert voor de inrichting van het risicomanagementsysteem het Three Lines Model<sup>1</sup>. Op basis van een verkenning is de wens geuit om de drie rollen en verantwoordelijkheden verder door te ontwikkelen. In 2025 passen wij ons risicomanagementbeleid en auditmeerjarenplan daarop aan. Vooruitlopend hierop is in het vernieuwde investeringsstatuut deze aanpassing al meegenomen. Dit betekent onder andere dat van de verschillende functies de rollen en verantwoordelijkheden concreter zijn uitgeschreven en dat de bevindingen en het advies van de business controller integraal onderdeel uitmaken van investeringsvoorstellen groter dan € 3 miljoen.

#### Extern

De Aw en het WSW hebben de financiële grenswaarden voor de Solvabiliteit en Loan-To-Value (LTV) met vijftien procentpunt aangescherpt. De herijking van de financiële grenswaarden volgt uit de aanpassing van de systematiek voor bepaling van de beleidswaarde, waarbij een verlaging van de disconteringsvoet<sup>2</sup> is doorgevoerd. De financiële positie van Kennemer Wonen is hierdoor niet materieel gewijzigd. Wel is de voorspelbaarheid van de vermogenspositie vergroot. Hetgeen belangrijk is voor toekomstig te maken investeringsbesluiten.

Vanuit Europese wetgeving zien wij de vereisten rondom ESG<sup>3</sup>-rapportages toenemen. Hoewel deze verplichting niet voor woningcorporaties geldt, gaan wij ervan uit dat dit op

---

<sup>1</sup> Het Three Lines Model is ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors (IIA) en maakt onderscheid in drie type rollen (management, support & control en auditing).

<sup>2</sup> Rendementseis

<sup>3</sup> Rapportages over de onderwerpen: Environmental, Social en Governance

termijn effect zal hebben voor Kennemer Wonen. Wij verwachten vanuit de ketenbenadering dat banken bepaalde vereisten zullen verdisconteren in hun renteopslagen. Kennemer Wonen heeft al belangrijke stappen gezet op alle drie de ESG-thema's. Zo maken de SDG's<sup>4</sup> van de Verenigde Naties onderdeel uit van ons Koersplan en worden deze onderwerpen in 2025 onderdeel van het aan te passen inkoopbeleid en duurzaamheidsbeleid.

## Externe beoordeling risico's

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW kwalificeert de positie van Kennemer Wonen als financieel gezond met een laag tot een gemiddeld risicoprofiel, waarbij de positie het mogelijk maakt om de stevige nieuwbouwambitie te realiseren en daarnaast verder te gaan met verduurzaming van woningen. Vanuit risicobeheersing is afgesproken dat wij in 2025 de risico's van ons bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed zullen actualiseren. En dat wij een position paper opstellen voor de uitkomsten van het in 2025 uit te voeren betaalbaarheidsonderzoek en de relatie hiervan met de huidige verdeling van de huurprijsklassen in de portefeuillestrategie.

*“Kennemer Wonen heeft een laag tot gemiddeld risicoprofiel”*

### Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In de toezichtsbrief uit 2024 stelt de Aw dat de risico-inschatting voor Kennemer Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Complimenten zijn gedeeld voor de melding en aanpak van de fraudecasus die we ver in het stuk nader toelichten. En de Aw heeft aandacht gevraagd voor het meer zichtbaar verantwoorden van de lokale en nationale prestatieafspraken. Dit is opgepakt en tevens zichtbaar in dit jaarverslag.

## Strategische risico's & kansen

Ons Koersplan is opgebouwd uit vier strategische pijlers met strategische doelen. In het vervolg benoemen wij per pijler de actuele risico's en maatregelen.

### Betaalbaar wonen €

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

Door de stijging van de energielasten en de oplopende inflatie nam in de afgelopen periode het betaalrisico toe, terwijl door loonstijging, stijging van uitkeringen en verhoging van de huurtoeslag dit risico omlaag ging. Deze trend is door het Nibud bevestigd; zij zien overall een daling van de huurquote<sup>5</sup>.

Tegelijkertijd zijn wij kritisch op deze algemene berekeningen, omdat niet voor alle individuele huurders dit positief hoeft uit te pakken. Daarom monitoren wij op individueel niveau betaalachterstanden, bieden wij betalingsregelingen aan en verwijzen wij huurders met betalingsproblemen naar instanties die hulp kunnen bieden.

<sup>4</sup> Sustainable Development Goals (SDG's)

<sup>5</sup> Het deel van het inkomen dat huurders kwijt zijn aan de betaling van huur.

In 2025 bieden wij een voorzieningenwijzer aan, zodat het voor huurders eenvoudiger wordt om te bekijken voor welke regelingen zij in aanmerking komen. Tevens voeren wij in 2025 opnieuw een betaalbaarheidsonderzoek uit ter onderbouwing van ons huurbeleid. Eind 2024 hebben we besloten om te stoppen met het aan huurders vragen van een Energie Prestatie Vergoeding (EPV). Wij zien dat energieleveranciers steeds vaker kosten in rekening brengen voor de teruglevering van elektriciteit en daarnaast verdwijnt na 2026 de salderingsregeling definitief. Het risico dat de EPV nadelig uitpakt voor onze huurders vinden wij te groot.

### Een (t)huis voor iedereen

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

De afgelopen jaren werd een steeds groter tekort aan sociale huurwoningen zichtbaar. Landelijk heeft dit zich geuit in een wooncrisis in de gehele woningmarkt. Belangrijkste knelpunten daarbij zijn nog steeds een personeelstekort, dure bouwmaterialen, milieuaspecten waaronder de stikstofuitstoot, een gebrek aan bouwlocaties en soms het ontbreken van de politieke wil in de regio om maximaal sociale huurwoningen bij te bouwen. Hoewel de opgave nog niet is gerealiseerd, zien wij de omvang van dit risico kleiner worden. Ondanks de ‘tegenwind’ is Kennemer Wonen erin geslaagd om de zachte en harde plancapaciteit te vergroten. Het actief inzetten van acquisitie, de verruiming van ons werkgebied naar Dijk en Waard, de inzet van andere bouwvormen en andere bouwlocaties zijn als beheersmaatregel effectief.

Actuele tegenvallers zijn de juridische uitspraken in het stikstofdossier. De rechtbank heeft uitgesproken dat er volgens Europees recht door de Staat onvoldoende maatregelen zijn genomen om de natuur te beschermen. Daarnaast mag intern salderen niet langer worden gebruikt om te bepalen of een natuurvergunning nodig is. Het aantal aanvragen voor een natuurvergunning zal daardoor toenemen, evenals het aantal bezwaren daarop en de kans dat de vergunning niet wordt verleend. Extra risicoverhogend is dat de uitspraak over intern salderen ook van toepassing is op gerealiseerde projecten vanaf 2020.

Tegelijkertijd zien wij overheidsmaatregelen die de bouw van woningen ondersteunen, zoals het programma STOER<sup>6</sup>. Dit programma is opgezet om de regeldruk in gebiedsontwikkeling te verminderen. Daarnaast is er de overheidswens om bouwgrond méér betaalbaar te maken en moet de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting voor meer regie en prioritering gaan zorgen in de realisatie van betaalbare woningen.

### Duurzaam, met oog voor de toekomst

*Het risico dat in 2030 onvoldoende woningen warmtetransitie gereed zijn.*

Om in 2050 de sectorbrede ambitie van een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te behalen hebben wij tussentijdse mijlpalen benoemd; in 2030 willen wij 5.000 woningen gereed hebben voor de warmtetransitie en 2.000 woningen zonder een gasaansluiting. Met ons opgestelde uitvoeringsprogramma waarbij het accent ligt op het terugdringen van de warmtevraag zijn wij positief over de te behalen doelstelling in 2030. Over de doelstelling om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn, zijn wij kritischer.

---

<sup>6</sup> Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving

Het verduurzamen van ons woningbezit is zeer kapitaalsintensief en mede afhankelijk van de ontwikkeling van warmtenetten, het vergroenen van stroom, het oplossen van netcongestie en technologische vernieuwing. Daarnaast zien wij een nieuw politiek klimaat waarbij verduurzaming veel lager op de agenda staat.

Ook maakten wij in 2024 mee dat de betrouwbaarheid van warmtepompen nog onvoldoende is en dat de aansluitkosten en tarieven van (nieuwe) warmtenetten hoog zijn. Het ontbreken van de nieuwe Warmtewet, de Wet Collectieve Warmte, helpt daar niet bij. Deze wet is bedoeld om de ontwikkeling van nieuwe warmtenetten te vergemakkelijken. Het is dan ook niet voor niets dat wij primair inzetten op no-regret-maatregelen; het terugdringende van de warmtevraag van onze bestaande woningen.

### Thuis in de wijk



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

Een toename van kwetsbare groepen vroeg en vraagt nog steeds om extra aandacht. Onlangs werd dit in het TV-programma EenVandaag nog bevestigd. Op basis van onderzoek bij woningcorporaties in Nederland, waaronder Kennemer Wonen, is vastgesteld dat overlast veroorzaakt door huurders met verward of onbegrepen gedrag toeneemt. Tegelijkertijd zien wij in de omgeving een toenemende sociale polarisatie, toenemende ongelijkheid op inkomen, onderwijs en gezondheid en dat mantelzorg en zelfstandig wonen niet onbegrensd zijn.

Om dit risico te beheersen hebben wij tal van maatregelen genomen waaronder het sluiten van convenanten met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties, het aanpakken van woonfraude en overlast, het meten van de woonbeleving, zichtbaar zijn in de wijken en het voeren van zogenaamde portiekgesprekken. Daarnaast stimuleren wij ontmoeting en ontwikkelen wij nieuwe woonconcepten. Relatief nieuw zijn onze inspanningen op het gebied van community building en een meer integrale wijkaanpak met gemeenten en zorgpartijen.

Tegelijkertijd merken wij dat onze medewerkers in hun werk steeds vaker worden geconfronteerd met agressie, zowel verbaal als fysiek. Op kantoor wordt mede om die reden de balie aangepast, zijn er meer camera's opgehangen en huren wij bij incidenten beveiligingsbedrijven in.

### Compliance

Een bijzonder risico, naast fraude, is het niet voldoen aan wet- en regelgeving, zeker in onze sector waar de regeldruk hoog is en het aantal wetswijzigingen omvangrijk. Naast deze regeldruk zien wij dat de uitvoering van onze werkzaamheden complexer wordt en het aantal bezwaarprocedures eerder toe- dan afneemt. Om deze risico's te blijven beheersen hebben we verschillende beheersmaatregelen uitgevoerd:

- een incompany training over de Woningwet en andere relevante wetgeving;
- bij complexe projecten is de juridische ondersteuning geïntensiveerd;
- en we hebben een kader voor compliance opgesteld om wetswijzigingen te signaleren én op de agenda te zetten.

## Fraudeparagraaf

In september 2024 publiceerde de Aw het bericht dat zij steeds vaker meldingen van fraude ontvangen over samenwerkingspartijen van woningcorporaties. Door schaarste van onder andere vakmensen en bouwmaterialen in combinatie met de prestatiedruk voor woningcorporaties neemt het risico op fraude in de sector toe. Dit is een beeld dat wij herkennen, ook omdat Kennemer Wonen zelf melding heeft gemaakt van een fraudecasus met samenwerkingspartijen. In de volgende paragraaf benoemen wij tot welke beheersmaatregelen dit heeft geleid.

### Actualiteit

In 2024 heeft een forensisch accountant in opdracht van Kennemer Wonen het vermoeden van fraude door een samenwerkingspartij bevestigd. Naast het beëindigen van de samenwerking en het terugvorderen van middelen hebben wij intern onder andere de volgende beheersmaatregelen genomen:

- toepassen van het openboekprincipe met inzage in de projectadministratie van de opdrachtnemer;
- structureel overleg op managementniveau met samenwerkingspartijen aan de hand van vastgestelde afspraken en indicatoren;
- een zwaarder gewicht toekennen aan referenties bij de selectie van nieuwe samenwerkingspartijen.

*“Wij laten partijen weten dat wij werk maken van onze factuurcontrole, wij vragen om onderbouwing van de kosten”*

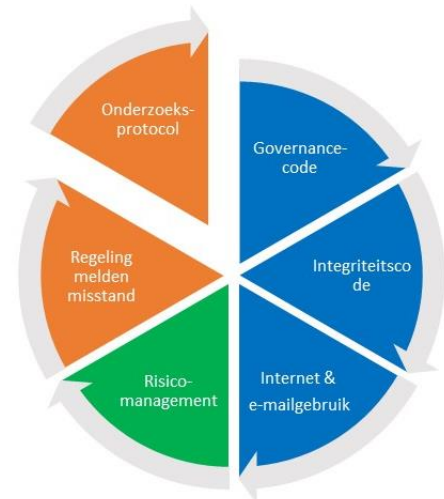
Om het bewustzijn omtrent fraude bij alle medewerkers te vergroten is een aparte bijeenkomst gehouden. Hierbij is de casus toegelicht en is aandacht gevraagd voor schriftelijke opdrachtverstrekking, controle op de prestatielevering en factuurcontrole.

### Fraudebeheersing

Bij de inrichting en beheersing van onze processen houden wij zowel rekening met operationele risico's als met frauderisico's. Daarnaast toetsen wij jaarlijks de actualiteit van het stelsel van fraudebeheersing. De notitie over frauderisicobeheersing van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) en de Handreiking integriteit en fraude van de Autoriteit woningcorporaties zijn daarbij ons vertrekpunt. Onderstaand gaan wij in op enkele uitgevoerde beheersmaatregelen:

### Een veilige omgeving wordt aangemoedigd

Naast integriteitsbeleid beschikken wij over een regeling om op een veilige manier misstanden te kunnen melden. Hiervoor zijn onder andere meerdere vertrouwenspersonen aangesteld. Eind 2024 hebben wij tevens een onderzoeksprotocol voor fraude en integriteit opgesteld. In dit protocol is de wijze waarop zo'n onderzoek verloopt vastgelegd. Hierbij hanteren wij voor ieder onderzoek de volgende basisuitgangspunten: proportionaliteit, objectiviteit en zorgvuldigheid. Met het opgestelde onderzoeksprotocol is de cyclus van *normeren*, *beheersen* en *melden & onderzoeken* compleet.



### Training fraudebewustzijn

De in 2023 gehouden dilemmatrainingen met alle medewerkers hebben in 2024 een vervolg gekregen. Onder externe begeleiding zijn medewerkers actief aan de slag gegaan met het bespreken van praktijkvoorbeelden. Hiermee is een meer gezamenlijk normenkader ontstaan en zijn er tips gedeeld om op een goede wijze te handelen. Tijdens de training viel op dat het kennisniveau van de regelingen hoger was dan in 2023. Als verbeterpunt hebben we de situatie benoemd waarbij een medewerker tevens huurder is. Dit pakken wij in 2025 op.

### Communicatie met accountant

In het afgelopen jaar heeft meerdere keren met de accountant overleg plaatsgevonden over het onderwerp fraude. We hebben daarbij gesproken over actualiteiten in de sector, het onderzoek naar de genoemde fraudecasus en over beheersmaatregelen vanuit het reguliere stelsel. Extra aandacht hebben wij besteed aan de aanbeveling van de accountant om bij het mutatieonderhoud de afspraken over de uit te voeren werkzaamheden vooraf vast te leggen. Wij geven prioriteit aan deze aanbeveling.

### **Specifieke maatregelen**

Wij beperken de gelegenheid om fraude te plegen eveneens door de invoering van verschillende beheersmaatregelen, waaronder het hanteren van functiescheiding, het instellen van autorisaties, het vastleggen van bevoegdheden, het toepassen van het 4-ogen-principe en het hanteren van beleidsregelingen en statuten.

In onze eerder gehouden fraudeanalyse hebben wij de vijf meest materiële frauderisico's gekwalificeerd. Bij de bespreking van ons risicoprofiel en analyse van de externe omgeving hebben wij een hogere prioriteit gegeven aan het cyberrisico. De top vijf is nu als volgt: Integriteitsgedrag, Inkoop en aanbesteding, Betalingen, Woonfraude en Cyberrisico.

### **Risicobereidheid**

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

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

Om hier op een verantwoorde wijze mee om te gaan maken wij onderscheid in materialiteit en type onderwerp. Zo ligt de risicobereidheid voor cybersecurity en het voldoen aan wet- en regelgeving beduidend lager dan de risicobereidheid voor onze vier strategische pijlers uit het Koersplan. Het realiseren van deze doelen vraagt om ondernemerschap.

### Risico's & impact

Kennemer Wonen is op dit moment financieel gezond, waardoor het tevens beschikt over voldoende weerstandsvermogen om tegenvallers op te kunnen vangen en bij te kunnen sturen op de strategische doelen. Door de forse investeringen in de komende jaren wordt het weerstandsvermogen de komende tien jaar aanzienlijk kleiner, worden wij afhankelijker van inflatie en renteontwikkelingen en komen de grenzen van de financiële ratio's in beeld. Wij zijn ons bewust van deze situatie en monitoren op verschillende momenten in het jaar dan ook de voortgang van onze strategische doelen, de effecten van risico's hierop en de impact daarvan op de financiële continuïteit.

Risico's zijn niet altijd te voorkomen. Dat hebben wij ondervonden met de fraudecasus. De financiële impact hiervan is echter nihil. Alle onderzoekskosten zijn verhaald en onrechtmatige betalingen zijn teruggevorderd. Doordat de samenwerking met deze opdrachtgever is stopgezet, is er een tijdelijke vertraging opgetreden bij de realisatie van de duurzaamheidsopgave. Aanvullende maatregelen zorgen er echter voor dat het einddoel in 2030 nog steeds wordt behaald.

### 3. Verslag Raad van Commissarissen

2024 was een vruchtbaar jaar. De RvC heeft in de verschillende overleggen met de directeur-bestuurder kunnen vaststellen dat nadrukkelijk uitvoering wordt gegeven aan het koersplan op alle onderdelen. Kennemer Wonen heeft 110 woningen gerealiseerd, 326 woningen in aanbouw genomen en ook de orderportefeuille is voor de jaren daarna goed gevuld. Daarbij zijn 259 woningen gerenoveerd en verduurzaamd, passende woonvormen gerealiseerd voor bewoners met een (beginnende) zorgvraag en is, samen met haar bewoners en wijkpartners, gewerkt aan leefbare, vitale buurten.

De woningnood in Nederland is groot. En de bouwopgave kent forse uitdagingen. In 2024 heeft Kennemer Wonen meer mensen een thuis kunnen bieden. Kennemer Wonen heeft in 2024 €63 miljoen geïnvesteerd in het bouwen, onderhouden en verduurzamen van haar woningen. Dat is een forse toename ten opzichte van vorig jaar, toen €46 miljoen werd geïnvesteerd. Deze toename is voornamelijk toe te wijzen aan een hoger investeringsvolume nieuwbouw, €41 miljoen in 2024 ten opzichte van €28 miljoen in 2023. De investeringsambitie van Kennemer Wonen voor 2024 lag hoger. Dit blijkt ook uit de begroting waarin uit werd gegaan van een investeringsvolume voor nieuwbouw en woningverbetering van in totaal €114 miljoen. De realisatiegraad ten opzichte van de begroting komt daarmee op 56%. Dit is toe te kennen aan diverse factoren die zorgen voor vertraging in de uitvoering van onze plannen. Tegelijkertijd is Kennemer Wonen zich er goed van bewust hoe belangrijk het is om zo realistisch mogelijk te begroten. Dit is terug te zien in de begroting 2025.

Voor de realisatie van woningen is Kennemer Wonen afhankelijk van de bereidheid van de gemeenten de regie te voeren op de sociale woningbouw. Dat kan soms beter. Het lukt Kennemer Wonen om met creativiteit en ondernemerschap kansen te scheppen en te verzilveren. Wonen bij Cas in Castricum - met flexibele bouw van 95 sociale huurwoningen voor jongeren, spoedzoekers en statushouders - is daarbij een aansprekend voorbeeld. Vanaf de start is daarbij geïnvesteerd in ontmoeting en het opbouwen van een vitale leefgemeenschap. Ook de komende jaren blijft de bouwopgave een uitdaging; met beperkte bouwlocaties, een overbelast energienet of stikstofbelemmeringen. De bouwopgave in het koersplan blijft daarbij onze leidraad. Kennemer Wonen zal daarbij scherp aan de wind blijven varen. De uitdaging is om daarbij ook voldoende slagkracht te behouden voor de toekomst.

Kennemer Wonen geeft thuis. Een thuis voor mensen met een bescheiden inkomen. En biedt passende woonvormen voor de verschillende doelgroepen. Maar het lukt ook om "thuis te geven"; er zijn voor huurders en samenwerkingspartners. Onze ouderen blijven langer thuis wonen en ook andere doelgroepen met een zorgvraag vinden een thuis in de buurt. De medewerkers van KW hebben in 2024 de samenwerking - met bewoners, gemeentes en partners van zorg, welzijn en politie - geïntensiveerd, zodat iedereen zich thuis kan voelen in de buurt.

Kennemer Wonen wordt ook in de regio gezien als een betrokken en ondernemende woningcorporatie, zoals ook blijkt uit het positieve visitatierapport dat in 2024 is opgeleverd. En heeft de samenwerking in Noord-Holland verder versterkt, zoals ook blijkt uit de toetreding tot de NH Bouwstroom. Meer dan 75% van de medewerkers van KW is “fully engaged”, dat wil zeggen voelt zich met hart en hoofd verbonden aan de missie en de organisatie, zo blijkt uit onderzoek. Een bijzonder hoog percentage. De RvC dankt Krista Walter, het management en de werkorganisatie voor de inzet, de betrokkenheid en het ondernemerschap. Op naar 2025.

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

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

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

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

In 2024 is de RvC uitgebreid geïnformeerd over het acquisitieproces binnen de organisatie. De RvC constateert met plezier dat Kennemer Wonen proactief handelt, in lijn met de opgave in het koersplan, waarbij elke kans wordt gewogen en zo mogelijk benut. De organisatie heeft ook fundamenteel onderzoek gedaan naar verdichtingsmogelijkheden in de gemeenten Alkmaar en Castricum. De kansen die hieruit naar voren zijn gekomen worden voortvarend opgepakt.

De jaarlijkse themadag van de RvC, met bestuurder en management, stond in het teken van innovatie, waarbij met medewerkers en onder begeleiding van de externe adviseur Kim Spinder de innovatiemogelijkheden zijn verkend. Rosanne Stotijn heeft innovatie als aandachtsgebied in de RvC en nam samen met John Pannekeet het voortouw in de voorbereiding. De RvC kijkt terug op een inspirerende middag en is enthousiast over het feit dat het onderwerp innovatie een prominente plek heeft in het jaarplan 2025 van Kennemer Wonen.

Het bestuur heeft de RvC ook uitgebreid geïnformeerd over de update van de uitvoeringsagenda 2025/2026. Hierbij is gesproken over actualisatie van het duurzaamheidsprogramma, de portefeuillestrategie en het streefhuurbeleid, het investeringsstatuut, de financieringsstrategie en strategische risico's. De RvC heeft daarbij aandacht gevraagd voor het gebiedsgericht ontwikkelen en heeft ook ‘verkoop als middel’ ter overweging meegegeven om de bouwopgave op de lange termijn te kunnen blijven realiseren.

Ook het onderwerp 'solidariteit' stond in 2024 op de agenda, mede in voorbereiding op besluitvorming hierover binnen Aedes. De bestuurder heeft het goede gesprek gevoerd in de regio en wij zien uit naar de follow-up hiervan, met onze bestuurder in de rol van voorzitter in de regio.

Een visitatie bevat bij uitstek reflectie op de maatschappelijke opgave. In 2024 is de vierjaarlijkse visitatie afgerond. Een onafhankelijke commissie keek terug op de jaren 2019 t/m 2023. De visitatiecommissie typeert Kennemer Wonen als een professionele organisatie met hoge ambities, die maatschappelijke meerwaarde levert. De RvC herkent de genoemde uitdaging om met de gemeente tot goede afspraken over beschikbaarheid te komen. Kennemer Wonen toont lef bij het oppakken van projecten en het meenemen van gemeenten in de ambitie om sociale woningbouw toe te voegen. Huurders en samenwerkingspartners worden intensiever betrokken en zo wordt maatwerk geleverd. De RvC constateert dat Kennemer Wonen gestaag verder bouwt op de aandachtspunten genoemd in de aanbevelingen, zoals 'intensivering van de samenwerking met zorg en welzijn', 'ondernemerschap lager in de organisatie versterken' en 'organisatie breed de buitenwereld binnenhalen'.

De waardering van de commissie luidt:

- Maatschappelijke waarde                      Goed
- Maatschappelijke verankering                Goed
- Besturing    Goed
- Maatschappelijke capaciteit                Uitstekend

De jaarlijkse huuraanpassing is door de RvC besproken met de bestuurder. Kennemer Wonen volgt daarbij de landelijke lijn. Hier is ook in de regio over gesproken. De RvC beseft dat de huurverhoging zwaar valt voor de huurdersvertegenwoordiging en tot veel discussie heeft geleid. Om de afgesproken prestaties te kunnen realiseren is de RvC met de bestuurder overtuigd van het belang van deze huurverhoging. De RvC en bestuurder houden daarbij oog voor het uitleggen en onderbouwen van dit belang aan de huurders en alle andere betrokkenen.

De RvC kijkt met plezier terug op verschillende feestelijke momenten van opleveringen en start bouw. De RvC heeft in 2024 een aanzienlijk aantal haalbaarheids- en investeringsbesluiten kunnen bespreken en goedgekeurd:

- Aankoopbesluit Stationsmeester, Dijk en Waard
- Aankoopbesluit Startingerweg, Akersloot
- Aankoop grond camping Duinzicht, Heiloo
- Haalbaarheidsbesluit Adelbertuskerk, Egmond binnen
- Haalbaarheidsbesluit 42 appartementen Dok 6, Alkmaar
- Haalbaarheidsbesluit GGZ terrein, Heiloo
- Haalbaarheidsbesluit Industriestraat, Dijk en Waard
- Haalbaarheidsbesluit Industriestraat toren C, Heerhugowaard
- Haalbaarheidsbesluit Koekoeksbloem, Castricum
- Haalbaarheidsbesluit 'The Future', Alkmaar
- Haalbaarheidsbesluit 6 woningen Vangstraat 2a, Stompetoren
- Investerings- en uitvoeringsbesluit renovatie en verduurzaming Dirk Klompweg / Jan Roggeveenweg, Bergen

- Investerings- en uitvoeringsbesluit Rammekens e.o. Alkmaar
- Uitvoeringsbesluit Duinzicht, Heiloo
- Uitvoeringsbesluit Park de Beeck, Bergen

Kennemer Wonen werkt, binnen Vonk en PACT, strategisch samen met gemeentes, zorgpartijen en andere woningcorporaties aan de woonzorgopgave voor ouderen en de uitstroom van de maatschappelijke opvang in de regio. Kennemer Wonen spant zich ook in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en uitstroom uit instellingen, wat beiden ook maatschappelijk veel vraagt.

### **In contact met belanghebbenden**

De RvC bespreekt de ontwikkelingen in de regio met regelmaat met de bestuurder, nam deel aan bijeenkomsten van de Woongangmakers, treft stakeholders bij opleveringen en andere mijlpalen en nam deel aan de regionale themabijeenkomst voor bestuurders en toezichthouders over wonen en zorg in de regio. Christel Portegies neemt namens de RvC, als toehoorder, deel aan overleg met gemeenteraadsleden.

De RvC kijkt met plezier terug op de ontmoetingen met de huurdersvertegenwoordiging. De voltallige RvC heeft jaarlijks overleg van de Centrale Huurderskoepel. Samen zijn wij op zoek gegaan naar een opvolger voor Nelleke Huisman, die de RvC per 1 juli heeft verlaten. Conny Heemskerk en onze nieuwe commissaris Rogier van der Laan, beiden op voordracht van de huurders lid van de RvC, namen deel aan de Bewonerscommissiedag en hadden in het najaar een eigen ontmoeting met de Centrale Huurderskoepel.

De RvC onderhoudt, ook los van de bestuurder, contact met medewerkers, zoals bij het jaarlijks gesprek met de controller, de halfjaarlijkse gesprekken met de ondernemingsraad, gezamenlijke themadagen en werkbezoeken, ontmoetingen bij opleveringen en bij feestelijke evenementen, zoals de kerstbijeenkomst.

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

Het bedrijfsmodel van corporaties was ook in 2024 een onderwerp van gesprek. Landelijk gezien hebben we te maken met een serieuze stijging van de bouwkosten en een gestegen rente, terwijl deze stijging maar beperkt kan worden doorgerekend in de huur van onze huurders. Deze ontwikkeling heeft een beperkend effect op het investeringsvermogen van Kennemer Wonen voor de langere termijn. Met de actualisatie van de financieringsstrategie is hier door de directeur-bestuurder op geanticipeerd; een duurzaam bedrijfsmodel staat hierin centraal. Het betreft hier een thema waar de hele sector mee te maken heeft en wat landelijk op de politieke agenda staat.

De bestuurder legt besluiten boven de € 3 miljoen ter goedkeuring voor aan de RvC. De RvC toetst de voorstellen op financieel en maatschappelijke rendement en risico's, zoals vastgelegd in het investeringsstatuut. In 2024 is het investeringsstatuut geactualiseerd. Het bekende three lines model voor risicobeheersing maakt onderdeel uit van dit nieuwe statuut. De actualisatie is uitgebreid besproken binnen zowel de AC als de RvC. De RvC heeft ook met Finance Ideas gesproken over de huidige en toekomstige financiële vooruitzichten en ontwikkelingen.

### Klachtenafhandeling

Het jaarverslag 2023 van de regionale geschillencommissie is in de RvC besproken. Vanuit de verantwoording van de geschillencommissie hebben wij vastgesteld dat er zeven klachten zijn gemeld in 2024, waarvan één ontvankelijk, één niet ontvankelijk en één in behandeling. Bij vier klachten is alsnog tot overeenstemming gekomen. Van de bestuurder hebben wij vernomen dat er een duidelijke ambitie is dit aantal omlaag te brengen. Wij hebben kennisgenomen van een gericht plan van aanpak waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de registratie, de klachtencoördinator die een meer leidende rol krijgt. Tevens heeft Kennemer Wonen een themabijeenkomst georganiseerd voor alle woningcorporaties van Thuis Noord-Holland Noord.

### Verslag van de auditcommissie

De Auditcommissie was 6 keer bijeen om verschillende onderwerpen te behandelen. Daarnaast sprak de Auditcommissie ook met de accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Dat gaf geen nieuwe inzichten of signalen die de auditcommissie nog niet bekend waren.

In 2024 bestond de commissie uit de volgende leden:

- John Pannekeet (voorzitter)
- Christel Portegies
- Rosanne Stotijn was in 2024 actief als reservelid.

De commissie heeft in de vergaderingen aandacht besteed aan de (financiële) ontwikkelingen in relatie tot de ambities uit het koersplan. Zij maakt daarbij onder andere gebruik van de 4-maandrapportage waarin door de organisatie wordt gerapporteerd over de actuele ontwikkelingen in vergelijking met de begroting. Het bedrijfsmodel stond hierbij centraal. Daarnaast is in 2024 specifiek aandacht besteed aan een extern integriteitsonderzoek rondom duurzaamheids- & renovatieprojecten en de update van de financieringsstrategie en het bijbehorende investeringsstatuut. De AC heeft ook gesproken over het project DE-online waarbij het bestaande ERP-systeem van Kennemer Wonen wordt omgezet naar de cloud en het huidige archiefsysteem naar SharePoint.

Het was goed te zien dat onze accountant wederom tot de conclusie kwam dat Kennemer Wonen de interne beheersing goed op orde heeft en dat sprake is van een organisatie met een laag risicoprofiel. Voor ons als RvC is dat herkenbaar en het sluit aan bij de beoordelingen van het WSW (voldoende) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) (laag tot gemiddeld risicoprofiel). Ook op het gebied van cyberrisico's zijn stappen voorwaarts gemaakt.

Na de controle over het boekjaar 2023 was de oorspronkelijk overeengekomen periode tot samenwerken met onze accountant BDO afgelopen. Op basis van een advies van de Auditcommissie over de kwaliteit van deze samenwerking heeft de RvC in 2023 besloten de samenwerking te formaliseren tot wederom een periode van vier jaar (2024-2028). Omdat de maximale termijn van vijf jaar voor de verantwoordelijk partner van BDO in 2025 verloopt, is in 2024 een keuze gemaakt voor een opvolgend eindverantwoordelijke partner die vanaf boekjaar 2025 als onze verantwoordelijk partner zal fungeren.

## Verbindingen

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

## Verslag van de Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie kwam in 2024 twee keer bijeen en bestaat sinds 1 juli 2024 uit:

- Rosanne Stotijn (voorzitter)
- Conny Heemskerk

Voor 1 juli vormde Nelleke Huisman samen met Conny Heemskerk de commissie.

In 2024 is de jaarlijkse beoordelingscyclus doorlopen, de zelfevaluatie in eigen beheer voorbereid en zijn verschillende trajecten van herbenoeming en werving begeleid. De remuneratiecommissie sprak vanuit haar klankbordrol ook met de bestuurder over de organisatieontwikkeling.

De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris, terug te vinden op de website van Kennemer Wonen. In januari 2024 is de huurdersorganisatie samen met een vertegenwoordiging van de RvC, via openbare publicatie en met ondersteuning van Diemen en van Gestel, de zoektocht gestart naar een nieuw RvC-lid, profiel vastgoed en volkshuisvesting, op bindende voordracht van de huurdersorganisatie. Uit een brede groep van kandidaten is met vier kandidaten gesprekken gevoerd, waarbij twee kandidaten doorgingen naar de tweede ronde. We zijn we verheugd met de komst van Rogier van der Laan, die per 1 september 2024 is benoemd.

Per 1 juli heeft Nelleke Huisman, na het verstrijken van haar tweede termijn, afscheid genomen van de RvC. Rosanne Stotijn is per 1 juli 2024 herbenoemd voor een periode van 4 jaar en vanaf 1 juli 2024 is John Pannekeet benoemd tot vicevoorzitter. Eind 2024 is de herbenoemingsprocedure van Christel Portegies positief afgerond.

De RvC heeft per 1 oktober met plezier Krista Walter herbenoemd voor een periode van vier jaar. De herbenoeming is onderbouwd met een positief advies van de ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De remuneratiecommissie heeft ook vooraf gesproken met een vertegenwoordiging van de Centrale Huurderskoepel, het Management Team en de Business Controller (in gesprek met MT). Alle zienswijzen waren positief.

De RvC stelt jaarlijks een beoordelingskader vast als leidraad voor gesprek en beoordeling van het functioneren van de bestuurder. Voorafgaande aan het functionerings- en beoordelingsgesprek raadpleegt de remuneratiecommissie standaard de andere leden van de RvC. Voorafgaande aan de herbenoeming zijn de huurdersorganisatie en de interne organisatie (OR en MT) geraadpleegd. Voor het beloningsbeleid vormen de wettelijke bepalingen vanuit de WNT de basis, waarbij sprake is van pensioenopbouw en vakantietoeslag zoals gebruikelijk binnen de sector. Daarnaast wordt een passende bedrijfsauto beschikbaar gesteld.

Vanwege de Wet Normering Topinkomens is de beloning van iedere directeur-bestuurder in onze sector gemaximeerd. De maximale hoogte van de bezoldiging is mede afhankelijk van de omvang van de corporatie en van de omvang van het dienstverband. Het WNT-maximum bedraagt in 2024 € 218.000. Bij dit maximum wordt onder andere rekening gehouden met het bruto salaris, vakantiegeld, pensioenbijdrage en fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto.

### Bezoldiging 2024 directeur-bestuurder

Naam	Krista Walter	
Salaris, vakantiegeld, bijtelling auto	€	190.798
Pensioenopbouw	€	22.793
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>213.591</b>
<b>WNT-norm</b>	<b>€</b>	<b>218.000</b>
Duur dienstverband 2024	1 jan. - 31 dec.	
Omvang dienstverband	Voltdijs	

Net als voor directeur-bestuurders wordt voor de commissarissen de maximale bezoldiging bepaald door de Wet Normering Topinkomens. Daarnaast is in de algemene ledenvergadering van de VTW een lagere beroepsregel, als adviesregeling, vastgesteld. De RvC kent zes leden. De leden blijven bewust ruim onder de beroepsregel zoals vastgesteld door de VTW. De totale bezoldiging van de RvC (ca. € 95.000) is ruim onder de gestelde VTW-adviesnorm van in totaal ruim € 108.000. Ook geldt dat in 2024 en voorgaande jaren geen onverschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.

### Bezoldiging 2024 Raad van Commissarissen

Naam	Conny Heemskerk		Christel Portegies		Friso de Zeeuw		John Pannekeet		Rosanne Stotijn		Nelleke Huisman		Rogier van der Laan	
<b>Bezoldiging</b>	€	23.084	€	15.160	€	15.142	€	15.212	€	15.122	€	7.647	€	5.105
<b>WNT-norm</b>	€	32.700	€	21.800	€	21.800	€	21.800	€	21.800	€	10.840	€	7.267
<b>VTW-norm</b>	€	26.160	€	17.440	€	17.440	€	17.440	€	17.440	€	8.672	€	5.813
Functie	voorzitter		lid		lid		vice voorzitter		lid		lid		lid	
Duur dienstverband 2024	1 jan. - 31 dec.		1 jan. - 31 dec.		1 jan. - 31 dec.		1 jan. - 31 dec.		1 jan. - 31 dec.		1 jan. - 30 jun.		1 sep. - 31 dec.	

De Governancecode voor woningcorporaties verplicht bestuursleden om in iedere periode van drie jaar 108 PE-punten in het kader van permanente educatie te behalen. Krista Walter heeft in deze periode 195,5 PE-punten behaald en voldoet daarmee zeer ruim aan de norm.

### Aantal behaalde PE-punten bestuurder

Naam	Krista Walter
Aantal PE-punten 2022	50
Aantal PE-punten 2023	106,5
Aantal PE-punten 2024	39
Totaal	195,5
Norm 2024 (totaal 3 jaar)	108

In de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is afgesproken dat iedere commissaris ieder jaar minimaal 5 zgn. PE-punten behaald. Alle leden van de RvC hebben in 2024 voldaan aan de PE-norm.

### Nevenfuncties Krista Walter:

- Lid Raad van Toezicht Solis, sinds 2020

### Vanuit de hoofdfunctie worden diverse rollen vervuld:

- Bestuurslid (voorzitter) SVNK
- Lid VONK
- Lid van de Kopgroep Woongangmakers
- Lid Thuis Noord Holland Noord (*hier weglaten/ dubbel*)
- Lid stuurgroep Pact
- Voorzitter Thuis Noord Holland Noord (sinds 1/12)

### Nevenfuncties en PE-punten commissarissen

#### Conny Heemskerk (voorzitter)

PE-punten: 16

- Zelfstandig adviseur Wonen, zorg en welzijn, Heemskerk Alliantiemangement
- Adviseur Aanjaagteam Wonen, zorg en welzijn Ouderen
- Visitator bij Raeflex
- Programmamanager (sinds september, eerder docent) VTW Masterclasses
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningstichting Padua, Noordwijk

#### Nelleke Huisman (tot juli 2024)

PE-punten: 3 over het eerste halfjaar, 6 in het tweede halfjaar

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

#### John Pannekeet

PE-punten: 30

- Zelfstandig adviseur, F-act Finance for Families
- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie ZVH tot en met 24 augustus 2024
- Penningmeester Stichting Sportgebouwen Groenord
- Bestuurslid Stichting Verzekeringen Buitenlandse Werknemers

- Lid van de ledenraad van Rabobank Kop van Noord-Holland

#### Christel Portegies

PE-punten: 8

- Zelfstandig adviseur Portegies Van Zanten Consultancy
- Interim programma-manager stichting Erfgoed Den Helder
- Lid Raad van Toezicht Nationaal Restauratiefonds
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting MEE & de Wering/Groeimee/ OP Groei
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Klein Alkmaar
- Bestuurslid Cultuurfonds Noord-Holland
- Lid Raad van Toezicht Theater De Vest / Grote Kerk te Alkmaar

#### Rosanne Stotijn

PE-punten: 5

- Chief Change Officer/eigenaar van Public Change (zelfstandig adviseur, coach en toezichthouder)
- Directeur Bedrijfsvoering en Evaluatie a.i. Ministerie van Defensie

#### Friso de Zeeuw

PE-punten: 5

- 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

#### Rogier van der Laan

PE-punten: 1

- Zelfstandig adviseur, Meekracht
- Associé Circusvis

#### *Samenstelling Raad van Commissarissen*

De RvC is, voor regulier overleg, in 2024 negen keer bijeen geweest, naast het jaarlijks werkbezoek, de jaarlijkse themadag, jaarlijks overleg en werkbezoek met de ondernemingsraad, de huurdervertegenwoordiging en samenkomst in kleiner verband, zoals deelname aan bijeenkomsten met belanghebbenden, opleveringen en bilaterale bezoeken. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

### Rooster van aftreden

Naam	Functie	Geboorte-jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
Conny Heemskerk (v)	Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1965	Juli 2018	Juli 2026	2e
John Pannekeet (m)	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie Niet herbenoembaar	1961	Juli 2018	Juli 2026	2e
Nelleke Huisman (v)	Lid RvC Voordracht huurdersorganisatie Niet herbenoembaar	1954	Juli 2016	Juli 2024	2e
Friso de Zeeuw (m)	Lid RvC Niet herbenoembaar	1952	Juli 2019	Juli 2027	2e
Rosanne Stotijn (v)	Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Niet herbenoembaar	1981	Juli 2020	Juli 2028	2e
Christel Portegies (v)	Lid RvC Lid Auditcommissie Herbenoembaar	1971	Jan. 2021	Jan. 2029	2e
Rogier van der Laan (m)	Lid RvC Voordracht huurdersorganisatie Herbenoembaar	1975	Sep. 2024	Sep. 2028	1e

### Integriteit

De RvC werkt vanuit een open relatie met de bestuurder, waarbij feedback wordt gedeeld, en die minimaal jaarlijks wordt geëvalueerd bij de zelfevaluatie. In 2024 heeft de RvC de zelfevaluatie zelf vormgegeven. De zelfevaluatie is voorbereid met een ronde langs de zittende RvC-leden door de voorzitter en een gesprek met de bestuurder. In de zelfevaluatie is geconstateerd dat het overall beeld van het functioneren van de RvC positief is. Dit beeld past ook bij de evaluatie uit 2023 die onder externe begeleiding plaatsvond en de Aw die tot dezelfde conclusie kwam. Uit de zelfevaluatie kwam naar voren dat de RvC de ambitie heeft om de diversiteit in het team te benutten om vanuit diverse perspectieven tot goede besluiten te komen. Waar bij elk afweging de gevolgen voor het grotere geheel goed in beeld komen.

Tijdens de zelfevaluatie heeft RvC ook stilgestaan bij het onderwerp integriteit. De Raad van Commissarissen heeft een collectieve verantwoordelijkheid in het voorkomen van (schijn van) belangenverstrengeling. In lijn met de handreiking van Aedes en de VTW legt

Kennemer Wonen verantwoording af over de gemaakte afwegingen en genomen maatregelen.

Voor alle leden van de Raad van Commissarissen geldt dat geen gebruik wordt gemaakt van de vaste aannemers en installateurs waarmee Kennemer Wonen een raam- of samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten. Daarnaast is het niet toegestaan om het vastgoedbezit tijdens de zittingsperiode uit te breiden, behalve voor privégebruik. Bij Kennemer Wonen hebben twee commissarissen bedrijfsonroerendgoed in verhuur binnen de woningmarktregio. Eén commissaris is daarnaast mede-eigenaar vanuit erfenis verkregen familieappartementen binnen de woningmarktregio. Deze commissaris is voor 25% mede-eigenaar van één studio en twee appartementen.

Na zorgvuldig onderzoek heeft de Raad van Commissarissen in 2023 geconcludeerd dat niet is afgeweken van de handreiking. De commissaris is niet betrokken bij het beheer van het familievastgoed. Het bezit is via een erfenis verkregen. Van een ontwikkelpositie, eventueel in concurrentie met Kennemer Wonen, is dan ook geen sprake. Omwille van zorgvuldigheid is in overleg met de Aw in 2024 afgesproken dat de betreffende commissaris zich onthoudt van beraadslaging en besluitvorming bij investeringen van Kennemer Wonen in een straal van 0,5 kilometer rondom het vastgoedbezit van deze commissaris.

In 2024 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang. Alle leden van de RvC voldoen aan de afspraak over het maximaal aantal commissariaten, zoals vastgelegd in de Wet Bestuur en Toezicht. Kennemer Wonen heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Zowel voor de RvC als voor de directeur-bestuurder is de governancecode van de sector het uitgangspunt bij het bestuurlijk handelen en het toezicht. Ten aanzien van de verschillende principes hebben zich in 2024 geen materiële afwijkingen voorgedaan. Zoals eerder is verwoord is er vanuit de RvC in 2024 extra aandacht besteed aan het voorkomen van de schijn van belangenverstremgeling.

**Slotverklaring**

In de vergadering van de Raad van Commissarissen 28 mei 2025 zijn de jaarrekening & het jaarverslag 2024 van Kennemer Wonen besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2024 en het jaarverslag 2024 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend voor het volkshuisvestelijke en financieel uitgevoerde beleid.

Heiloo, 28 mei 2025

Conny Heemskerk (voorzitter)

John Pannekeet (vicevoorzitter)

Rogier van der Laan

Friso de Zeeuw

Rosanne Stotijn

Christel Portegies

## 4. Bijlage

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

#### EEN THUIS MAKEN WE SAMEN

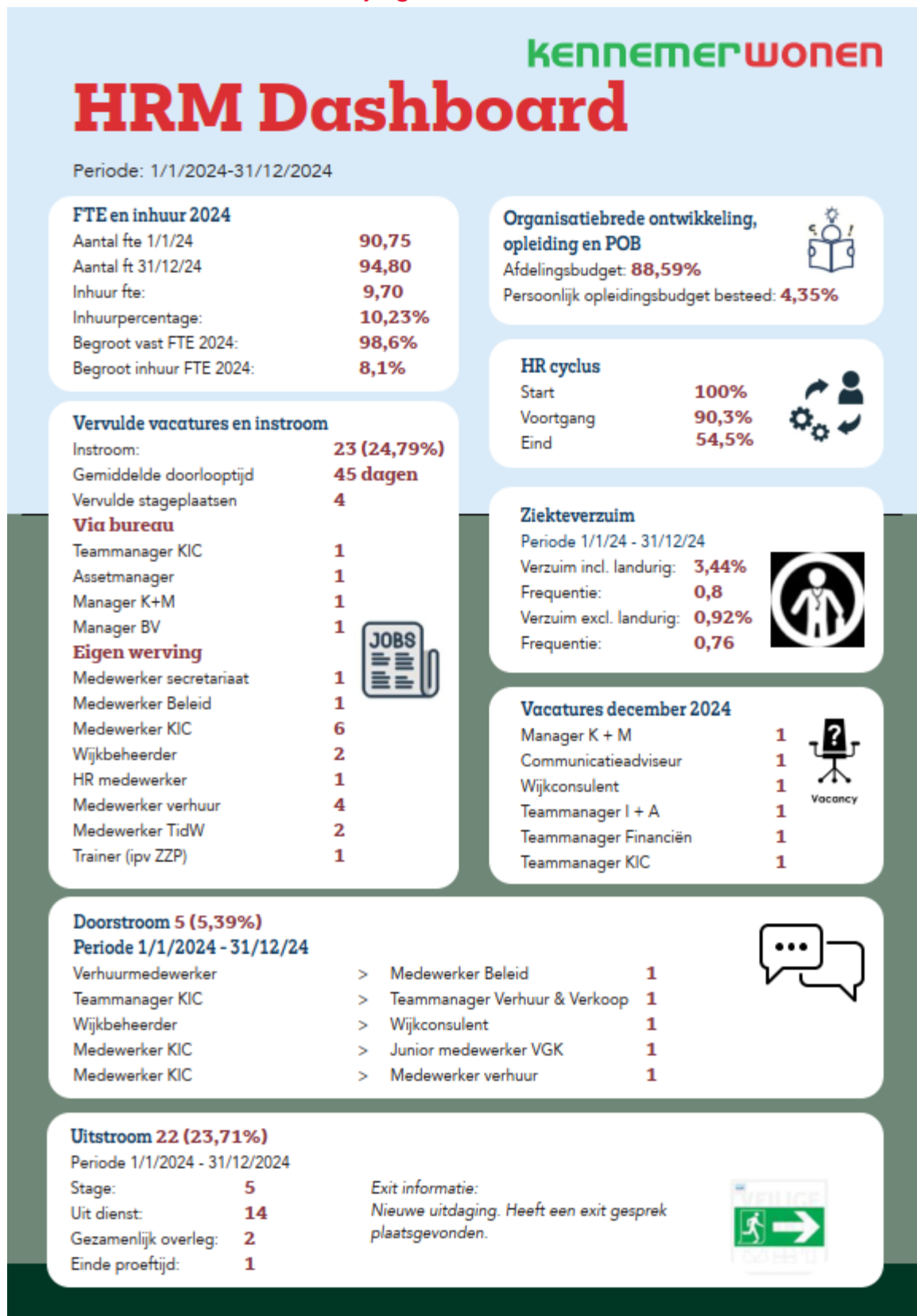
BETAALBAAR WONEN	EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN	DUURZAAM, MET OOG VOOR DE TOEKOMST	THUIS IN DE WIJK
<b>Implementatie portefeuillestrategie</b> <i>Inrichten sturing op 5% middenhuur</i> <i>Kwaliteitskortingsgrens met voorrang bereikbaar voor jongeren</i> <i>Analyse prijseffecten nieuwbouw en streefhuren bestaand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

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

	Nationale Prestatieafspraken (tot en met 2030)	Aandeel KW	Stand van zaken/ Koers Kennemer Wonen	Lokale prestatieafspraken BUCH 2024-2027*
1	<b>Woningbouw</b> Nieuwbouw sociale huur 250.000 woningen	1.000	Strategische koers 1.800 woningen	V Ambitie 2030: 1.380 woningen. Realisatie 2024-2027: 628 woningen. Opgeleverd 92 woningen en 242 woningen in aanbouw. V
	Middenhuur 50.000 woningen	200	Strategische koers toegroeien naar 500 woningen	V Ca. 80 woningen in concrete projecten. Aanbod corporatie voor verdere uitbreiding V
2	<b>Verduurzaming en kwaliteit</b> Toekomstklaar isoleren 675.000 woningen	2.700	Strategische koers 5.000 woningen warmttransitiegereed V	1.210 woningen exclusief sloop en vervangende nieuwbouw V
	Vraagbundeling verbouwstromen		Corporaties worden aangemoedigd zich actie in te zetten voor vraagbundeling V	Ondertekening convenant Toekomstbestendige woningbouw V
	Vervangen CV door hybride warmtepomp	Verplichting hybride warmtepompen door nieuw kabinet niet overgenomen. Afspraak komt niet terug in NPA 2025-2035.	Kleinschalige toepassing van hybride warmtepompen V	Hierover geen afspraken gemaakt. —
	Slechte kwaliteit woningen (score 5 en 6) uitfaseren 450.000 bestaande woningen aardgasvrij	In de NPA 2025-2035 is geconstateerd dat deze afspraak niet langer realistisch is	1.800 geen slechte labels in portefeuille V Onze nieuwbouw is aardgasvrij. In Alkmaar halen we woningen van het gas af. Bestaande voorraad maken we warmttransitiegereed. V < 200 EFG-labels in portefeuille, uitfasering geprogrammeerd V	Geen afspraken. Geen slechte labels in portefeuille. — Gemeentelijke warmttransities en uitvoeringsplannen zijn overeenkomst NPA de basis voor corporaties richting aardgasvrij. Afspraak gemaakt dat gemeenten deze opstelt en ons betreft. V Afspraak overgenomen V
	Uitfaseren EFG-labels 2028			
	Jaarlijks 200 mln. extra investeren in woningverbetering	<€800.000	Geen lode leidingen en voorraad. Programma voor individuele aanpak schimmel en vocht. V	Hierover zijn geen afspraken gemaakt. Omdat Kennemer Wonen geen lode leidingen heeft en er actueel beleid is voor de aanpak van vocht en schimmel problematiek. —
3	<b>Betaalbaarheid</b> Gratis isolatie Huurverlaging huurders tot 120% sociaal minimum Intensiveren schuldhulpverlening Op peil houden voorraad tot €550 (prijspeil 2020)	Aantal woningen met huurprijs <€550 (2020) in totale corporatievoorraad neemt t/m 2025 niet af.	Uitgangspunt van beleid V	Afspraak overgenomen. V
			Uitgevoerd V	Afspraak uitgevoerd. V
			Uitgangspunt van beleid V	Afspraak overgenomen. V
	Voorrang middenhuur voor sociale huurders		Uitgangspunt van beleid V	Afspraak niet overgenomen. Op moment van maken prestatieafspraken nog veel onduidelijkheid over deze afspraak. —
			Bestaand beleid. V	Niet overgenomen. Bestaand beleid. V
4	<b>Leefbaarheid</b> Jaarlijks 75 mln euro extra investeren	<€300.000	Extra inzet personeel. O.a. 2 projectleiders Thuis in de Wijk V	Niet overgenomen. Wel afspraken over intensiveren inzet en projecten in monitor/jaarplan. —
	Kennisdeling en stimulering wijkgerichte aanpak Regie wijkaanpak			Afspraken over gebiedsgericht werken V Afspraken over gebiedsgericht werken V
5	<b>Ouderenhuisvesting</b> Jaarlijks 40 mln euro voor levensloopbestendig maken woningen	<€160.000	Meerjarigprogramma levensloopbestendig maken woningen, al enkele jaren geleden ingezet, nagenoeg afgerond. Doelstelling gehaald. V	Ggegeven het lopende programma geen concrete afspraken gemaakt. —
	Bevorderen doorstroming senioren 40.000 geclusterde woonvormen		160 Programma i.s.m. SVNK corporaties V	Afspraak overgenomen. Regionale aanpak. V Inzet op geclusterde woonvormen benoemd. Geen aantallen opgenomen in lokale prestatieafspraken. —
	20.000 verpleegzorgplekken		In NPA 2025-2035 is deze afspraak niet expliciet overgenomen. 80	In afwachting van gemeentelijke woonzorgvisies en volkshuisvestelijkeprogramma's niet overgenomen. Hierin moet de lokale vertaling plaatsvinden. Gemeentelijke regie. —
6	<b>Aandachtsgroepen</b> Opstellen huisvestingsverordening (regie gemeenten)		Gemeenten beschikken over actuele huisvestingsverordening gemeentelijke regie V	Evaluatie en actualisatie opgenomen in afspraken. V
	Fair share verdeling (regie gemeenten)			Afspraak overgenomen. Gemeentelijke regie. Inzet Kennemer Wonen: 30% sociale huur. V

\*Prestatieafspraken Alkmaar in ontwikkeling

Bijlage 3. HRM dashboard



**WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN  
TE HEILOO**

Rapport inzake jaarstukken 2024

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2024	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	6
3	Kasstroomoverzicht 2024	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	21
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	23
9	Toelichting op de balans per 31 december 2024	24
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	47
11	Overige informatie	52
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	54

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming	64
---	---	----

### **BIJLAGEN**

2	Bijlage 1 Kostenverdeelstaat
3	Bijlage 2 Kengetallen

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2024**

**Winst-en-verliesrekening over 2024**

**Kasstroomoverzicht 2024**

**Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de balans per 31 december 2024**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024**

**Overige informatie**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**

**WNT-verantwoording 2024 Woningstichting Kennemer Wonen**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024**

voor resultaatbestemming

	31 december 2024	31 december 2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.039.567	1.759.969
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	126.117	111.609
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	79.071	70.028
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.390	21.104
	<u>2.260.145</u>	<u>1.962.710</u>
<b>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</b>	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.239	2.021
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)	
Latente belastingvordering(en)	1.145	1.221
Overige vorderingen	58	68
	<u>1.203</u>	<u>1.289</u>
	<u>2.263.588</u>	<u>1.966.020</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>	(4)	
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.648	1.567
<b>Overige financiële vaste activa</b>	(5)	
Huurdebiteuren	402	362
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.174	3.102
Overige vorderingen	506	0
Overlopende activa	1.230	714
	<u>6.311</u>	<u>4.178</u>
<b>Liquide middelen</b>	(6)	
	7.223	8.542
	<u>2.278.770</u>	<u>1.980.307</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€ x 1.000	€ x 1.000
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.380.717	1.137.901
Overige reserves		128.045	426.388
Onverdeeld resultaat		250.096	-55.527
		<u>1.758.858</u>	<u>1.508.762</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		35.877	33.788
Overige voorzieningen		587	529
		<u>36.464</u>	<u>34.318</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(9)		
Schulden aan overheid		1.741	1.966
Schulden/leningen kredietinstellingen		391.786	342.215
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		69.095	62.702
Overige schulden		22	22
		<u>462.645</u>	<u>406.905</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.986	11.939
Schulden aan leveranciers		5.994	7.398
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		2.935	3.644
Overlopende passiva		9.888	7.343
		<u>20.803</u>	<u>30.323</u>
		<u><u>2.278.770</u></u>	<u><u>1.980.307</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	78.783	75.343
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.919	3.567
Lasten servicecontracten	(13)	-3.983	-3.635
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.953	-5.435
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-29.428	-25.025
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.858	-4.339
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>38.480</b>	<b>40.475</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	7.236	4.017
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-281	-243
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-4.485	-2.496
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>2.470</b>	<b>1.278</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-42.004	-44.493
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	265.626	-31.993
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	2.945	-1.838
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>226.567</b>	<b>-78.323</b>
Opbrengst overige activiteiten	(23)	189	66
Kosten overige activiteiten	(24)	-924	-538
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-735</b>	<b>-471</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(25)	<b>-2.887</b>	<b>-3.000</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(26)	<b>-1.055</b>	<b>-977</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>262.840</b>	<b>-41.018</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(27)	1.163	1.225
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	83	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-10.719	-9.580
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-9.474</b>	<b>-8.355</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>253.366</b>	<b>-49.373</b>
Belastingen	(30)	-3.270	-6.154
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>250.096</b>	<b>-55.527</b>

**3 KASSTROOMOVERZICHT 2024**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	79.015		75.505	
Vergoedingen	3.294		3.221	
Overige bedrijfsontvangsten	56		5	
Saldo ingaande kasstromen		82.365		78.731
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-8.251		-6.890	
Onderhoudsuitgaven	-25.071		-20.046	
Overige bedrijfsuitgaven	-15.623		-13.849	
Betaalde interest	-10.110		-9.910	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-171		-524	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-163		-159	
Vennootschapsbelasting	-4.266		-4.602	
Saldo uitgaande kasstromen		-63.655		-55.979
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>18.710</b>		<b>22.752</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.260		3.216	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in verslag periode	4.217		2.773	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		8.477		5.989
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-40.971		-27.917	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-22.424		-17.889	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.774		-307	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.551		-2.612	
Investerings overig	-299		-569	
Verwerving van materiële vaste activa		-68.019		-49.294
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-59.542</b>		<b>-43.304</b>
transporteren		-40.832		-20.553

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2024		2023	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		-40.832		-20.553
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		65.000		46.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-25.377		-24.646	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	-110		-110	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-25.487		-24.756
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		39.513		21.244
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen		-1.319		692
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	8.542		7.850	
Liquide middelen	7.223		8.542	
		-1.319		692
		-1.319		692

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

#### **Activiteiten**

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

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

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

#### **Regelgeving**

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 mei 2025.

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

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

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

#### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

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

#### **Consolidatie**

Kennemer Wonen neemt deel in 40 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 21 VVE's bezit Kennemer Wonen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering. De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van Kennemer Wonen als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Kennemer Wonen doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek2, titel 9).

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Code	Naam	Statutaire vestigingsplaats	Aandeel in kapitaal	Stem recht
01-024	Vereniging van Eigenaars Abraham du Boishof 2 tot en met 48 (even nummers) te Heiloo	Alkmaar	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	38%	38%
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	25%	25%
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	95%	95%
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 ZHS	Alkmaar	62%	50%
18-002	Vereniging van Eigenaars Het Rond/ De Vierhoek	Alkmaar	53%	62%
18-004	Vereniging van Eigenaars De Rups, Harpoenstraat 1 tot en met 19 (oneven nummers) te Alkmaar	Alkmaar	72%	73%
18-005	Vereniging van Eigenaars gebouw Rozeknop 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Uitgeest	Alkmaar	45%	45%
22-038	Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw "De Vecht", Vechtstraat 2 tot en met 176 (even nummers) te Oudorp, gemeente Alkmaar	Alkmaar	33%	33%
22-039	Vereniging van Eigenaars Vijverlaan 62 tot en met 92	Alkmaar	63%	63%
22-042	Vereniging van Eigenaren Villa Rotonda	Castricum	2%	2%
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	33%	33%
	Vereniging van Eigenaars de Driestal (de Opkamer)	Heiloo	7%	7%
	Vereniging van Eigenaars Middelweg	Uitgeest	42%	50%
	Vereniging van Eigenaars Primo	Uitgeest	48%	56%

## Financiële instrumenten

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

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

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

## Continuïteit

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

## 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 2024').

Kennemer Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze modelmatige waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek.

Bij de full versie kunnen vrijheidsgraden worden aangepast door de taxateur.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt.

Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

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

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

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

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

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

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2024 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 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Beleidswaarde***

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

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningstichting Kennemer Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schatting onzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognostiseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatiescenario), Derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woningstichting Kennemer Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woningstichting Kennemer Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

## **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 van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf.

## **Vorraden**

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

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

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

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

## **Vorderingen**

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

## Liquide middelen

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

## Eigen vermogen

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

## Voorzieningen

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

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

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

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

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

Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Kennemer Wonen geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Ultimo 2024 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW: 130,3% (ultimo 2023: 131,5%).

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

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

### **Overige voorzieningen**

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

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

### **Belastingen**

#### **Acute belastingen**

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### **Latente belastingen**

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

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

De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten). Het bedrag aan niet in aftrek genomen rente als gevolg van de renteaftrekbepanking (ATAD) bedraagt tot en met 2024 circa € 15,7 miljoen. Op basis van de meerjarenbegroting is toekomstige verrekening hiervan niet mogelijk en daarom is er geen latente belastingvordering opgenomen.

De gehanteerde netto rente is 2,05% (2023: 2,16%).

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

### **Langlopende schulden**

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

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

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

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

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

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

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

### **Derivaten en hedge accounting**

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

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

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

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

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

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

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

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

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

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

### Huuropbrengsten

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

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

### Overheidsheffingen

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

## **Netto resultaat overige activiteiten**

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

## **Overige organisatiekosten**

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

## **Leefbaarheid**

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

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

## **Rentebaten en rentelasten**

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

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

## Belastingen over de winst of het verlies

### *Acute en latente belasting*

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

## Toerekening baten en lasten

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

Bij het opstellen van de functionele winst-en-verliesrekening volgt Kennemer Wonen de 'Handleiding toepassen functionele winst-en-verliesrekening bij corporaties 2024'.

## 7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

## 8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

### *Uitgangspunten*

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

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

**ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	720.221	686.960	60.366	60.440
Herwaardering	1.055.055	1.106.131	57.408	56.881
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-15.307	-10.800	-6.165	-6.424
Stand per 1 januari	<u>1.759.969</u>	<u>1.782.292</u>	<u>111.609</u>	<u>110.897</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	77.316	7.969	0	0
Investerings resp. uitgaven na eerste waardering	936	4.027	0	180
Desinvesteringen	-2.241	-1.795	-237	0
Waardeveranderingen	211.332	-29.610	14.140	1.408
Waardeverminderingen en terugnamen hiervan	-7.745	-4.507	605	258
Herclassificaties	0	1.593	0	-1.135
Totaal mutaties	<u>279.598</u>	<u>-22.323</u>	<u>14.508</u>	<u>711</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	787.918	720.221	60.615	60.366
Herwaarderingen	1.274.700	1.055.055	71.062	57.409
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-23.051	-15.307	-5.560	-6.165
	<u>2.039.567</u>	<u>1.759.969</u>	<u>126.117</u>	<u>111.609</u>

In 2024 zijn nul eenheden overgezet van Niet-Daeb naar Daeb vastgoed. In 2023 waren dit er vijf. Deze zijn terug te zien onder de herclassificaties in de verloopstaat.

De totale roerende en onroerende goederen zijn per ultimo 2024 verzekerd tegen het risico van brand en stormschade voor een bedrag van € 1.182 miljoen (2023: € 1.124 miljoen). Grondwaarde en funderingen zijn niet meeverzekerd. Hierbij nemen de assuradeuren het risico van onderverzekering voor hun rekening.

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

### Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar waarderingsmodel voor de marktwaarde is als volgt:

	2024	2023	Waarderings- variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Woningen	2.093.319	1.798.633	basis/full
BOG/MOG/ZOG	65.682	65.910	full
Parkeergelegenheden	6.683	7.036	basis
Totaal	<u>2.165.684</u>	<u>1.871.579</u>	

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en de full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of – 10%. De validatie op basis van het handboek 2024 komt uit op een negatieve correctie van - 5% (€ 94 miljoen) en blijft binnen de bandbreedte.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de 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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

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

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

### Macro economische parameters

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2023	2024	2025	2026 e.v.			
Alkmaar en omgeving	8,20%	14,20%	2,00%	2,00%			
IJmond	5,80%	9,90%	2,00%	2,00%			

### Parameters Woningen

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per woning	€ 1.043	€ 922
Overige exploitatielasten gemiddeld per woning	€ 2.997	€ 2.845
Gemiddelde mutatiekans	6,4%	6,4%
Gemiddelde disconteringsvoet	7,87%	7,10%
Juridische splitsingskosten	€ 644	604
Verkoopkosten (% van leegwaarde)	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten 2025/2026 E.V.	11,4/9 %	11,4%

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

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)		
BOG	€ 7,33	€ 6,88
MOG	€ 8,91	€ 8,36
ZOG	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)		
BOG	€ 12,29	€ 11,53
MOG	€ 14,89	€ 13,97
ZOG	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur		
BOG	3,00	3,00
MOG	2,00	2,00
ZOG	2,50	2,50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG-MOG	0,13	0,13
Idem ZOG	0,35	0,35
Gemiddelde disconteringsvoet	5,97%	6,04%
Overdrachtskosten 2025/2026 E.V.	11,4/9 %	11,4%

### Parkeren

	2024	2023
Splitsingskosten	€ 644	€ 604
Verkoopkosten	€ 644	€ 604
Instandhoudingsonderhoud		
-Garage	€ 228	€ 214
- Parkeerplaats	€ 68	€ 63
Beheerkosten		
-Garage	€ 46	€ 43
- Parkeerplaats	€ 34	€ 32
Belastingen en verzekeringen (% WOZ)	0,23%	0,23%
Overdrachtskosten 2025/2026 E.V.	11,4/9 %	11%
Gemiddelde disconteringsvoet	7,66%	7,41%

### *Toepassing vrijheidsgraden*

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

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

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

### *Markthuur(stijging)*

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

### *Exit yield*

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

### *Leegwaarde(stijging)*

De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden.

### *Disconteringsvoet*

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

De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De bandbreedte van de disconteringsvoet ligt tussen de 4,75% en 10,00%.

### *Mutatie- en verkoopkans*

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

### *Onderhoud*

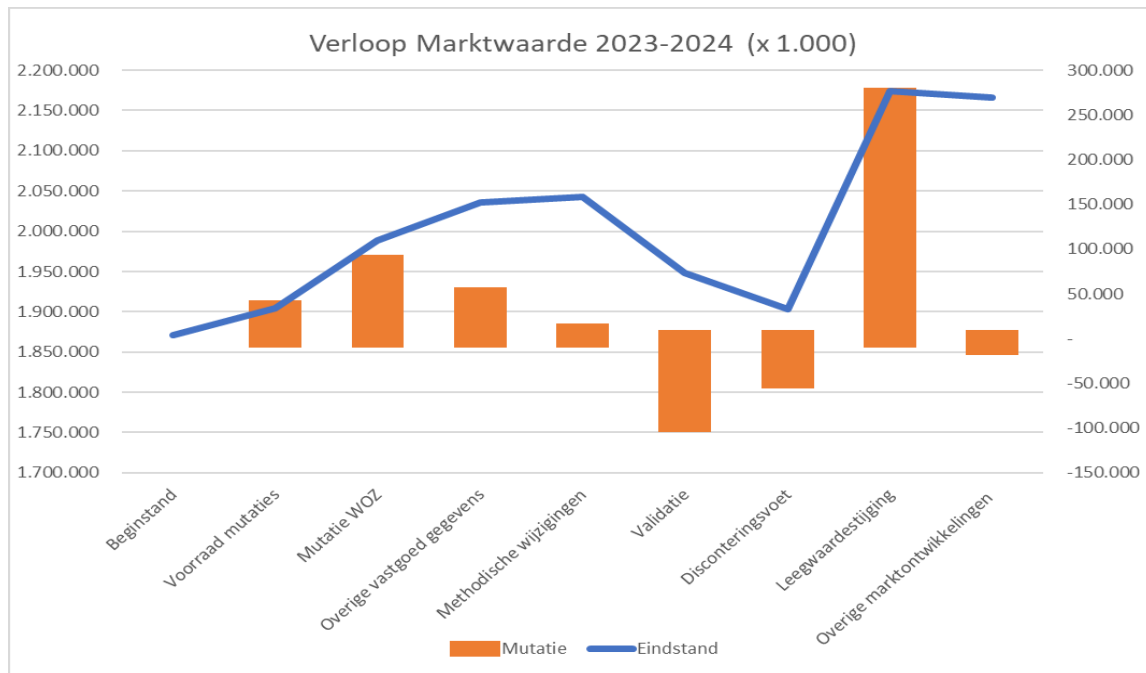
Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de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

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 3.269 miljoen (2023: € 3.017 miljoen).

### Verloop Marktwaarde 2023-2024



## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

De marktwaarde eind 2023 bedroeg € 1.872 miljoen en eind 2024 € 2.165 miljoen. De toename bedraagt € 294 miljoen. In bovenstaande grafiek is de mutatie nader gespecificeerd naar de verschillende effecten die invloed hebben op het verloop. De stappen kunnen als volgt worden toegelicht:

### *Vorraadmutaties*

Het effect van voorraadmutaties is € 33 miljoen positief. In 2024 zijn 3 voormalig koopgarant woningen aangekocht en 11 woningen verkocht. In 2024 zijn 158 nieuwbouw wooneenheden financieel opgeleverd.

### *Mutatie WOZ-waarde*

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 285.000 in 2023 naar € 304.000 in 2024 (+7%). Deze hogere WOZ-waarde komt voor een bedrag van € 84 miljoen tot uitdrukking in de marktwaarde per ultimo 2024.

### *Overige vastgoed gegevens*

De gemiddelde huur is in 2024 gestegen van € 583 naar € 617 euro. Een gemiddelde verhoging van 5,9%.

### *Methodische wijzigingen handboek*

De grootste wijziging is de aanpassing overdrachtskosten voor beleggingsobjecten (zowel woon als niet-woon). Dit wordt met ingang van 1 januari 2026 verlaagd van 11,4% naar 9%. Het effect is € 8 miljoen positief.

### *Validatie*

Jaarlijks vindt in opdracht van het ministerie van BZK een validatie van het handboek plaats. Uit deze validatie is een neerwaartse bijstelling van de marktwaarde van vorig jaar nodig gebleken. De impact van deze bijstelling op de marktwaarde van Kennemer Wonen is een afname van € 94 miljoen. Dit betreft vooral aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren van 6,3% naar 6,7% en uitponden van 7,1% naar 7,6%.

### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis van het vastgoed. Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde disconteringsvoet van de woningen gestegen. Stijging van de disconteringsvoeten voor doorexploiteren van 6,7% (na validatie) naar 6,9% en uitponden van 7,6% (na validatie) naar 7,9%. Het effect hiervan op de marktwaarde per ultimo 2024 is een afname van € 45 miljoen.

### *Leegwaarde stijging*

De leegwaarde stijging is hoger dan vorig jaar en heeft een positief effect van € 271 miljoen. De leegwaarde stijging (2023 en 2024) is gestegen van gemiddeld 1% naar 10% per jaar.

### *Overige marktontwikkelingen*

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

### Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 958 miljoen.

### Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'. De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### Streefhuur

De streefhuur is huur die bereikt moet worden bij nieuwe verhuur. De streefhuur wordt bepaald aan de hand van de huurprijsklasse waarin de woning is ingedeeld volgens de portefeuille strategie. De huurprijsklassegrenzen zijn bepaald op dezelfde grenzen als de huurtoeslagwet: kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen, huurtoeslaggrens en midden huurgrens. In principe wordt de woning verhuurd tegen de huurprijsklassegrens.

### Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachten onderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Kennemer Wonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal conditiescore 3.

Woningstichting Kennemer Wonen beschikt over een door het bestuur goedgekeurde MJOB van 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden laat Kennemer Wonen conditiemetingen uitvoeren. Hiertoe hanteert Kennemer Wonen een periodieke actualisatie. Eens in de 6 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Kennemer Wonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de database met onderhoudsprijzen van Plandatis.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

In de MJOB houdt Kennemer Wonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periode
Schilderwerk	06 jaar
Installaties	18 jaar
Keukens	20 jaar
vervangen dakgoten	24 jaar
Dak overlagen platdak	30 jaar
Badkamer	35 jaar
Toilet	35 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijn vervanging	48 jaar
Dak vervanging pannen	60 jaar
Dak vervanging platdak	60 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige verduurzaming (ingrijpende verbouwingen), renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van een minimale conditiescore.
- Verduurzamingsprojecten (ingrijpende verbouwingen) zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de complexen waar (nog) geen MJOB beschikbaar is (nieuwbouw en verduurzaming) is een vast normbedrag per jaar toegepast op basis van het gemiddelde onderhoud van de overige complexen van Kennemer Wonen. Deze norm is ook toegepast voor complexen waar geen onderhoudsbegroting voor beschikbaar is als gevolg van mogelijke sloop/nieuwbouw en renovatie.

### EFG labels

Kennemer Wonen heeft nog 188 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

### Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2034.

### Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

effect x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB
€ 25 hogere streefhuur	€ 61.460	€ 190
€ 25 lagere streefhuur	€ -63.905	€ -2.135
€ 100 hogere onderhoudskosten per vhe	€ -40.245	€ -1.415
€ 100 lagere onderhoudskosten per vhe	€ 40.245	€ 1.415
€ 100 hogere beheerskosten norm per vhe	€ -40.245	€ -1.415
€ 100 lagere beheerskosten norm per vhe	€ 40.245	€ 1.415
0,5% hogere mutatiegraad	€ 3.096	€ 967
0,5% lagere mutatiegraad	€ -973	€ -463
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -67.996	€ -7.948
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 78.824	€ 9.339

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	44.956	44.981	39.308	15.958
Herwaardering	25.437	33.043	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-365	0	-18.204	-10.241
Boekwaarde per 1 januari	<u>70.028</u>	<u>78.024</u>	<u>21.104</u>	<u>5.718</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	0	0	-30.021	-7.969
Investerings resp. uitgaven na eerste waardering	1.846	1.757	40.837	34.573
Desinvesteringen	-2.540	-1.782	0	0
Herwaarderingen	9.519	-6.555	0	0
Waarderingsverschillen	219	-1.415	0	0
Overboeking van/naar voorziening	0	0	-16.530	-11.217
Totaal mutaties	<u>9.044</u>	<u>-7.997</u>	<u>-5.714</u>	<u>15.386</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	44.262	44.956	35.465	39.308
Herwaarderingen	34.956	25.437	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-146	-365	-20.074	-18.204
	<u>79.071</u>	<u>70.028</u>	<u>15.390</u>	<u>21.104</u>

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Gedurende 2024 zijn 7 woningen (2023: 8 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024: 261 (2023: 270).

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

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b>		
Aanschaffingswaarde	5.065	4.357
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.043	-2.479
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.021</u>	<u>1.878</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	596	708
Desinvesteringen	-321	0
Afschrijving desinvesteringen	286	0
Afschrijvingen	-343	-564
	<u>218</u>	<u>143</u>
Aanschaffingswaarde	5.340	5.065
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.100	-3.043
Boekwaarde per 31 december	<u>2.239</u>	<u>2.021</u>

### *Afschrijvingen*

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

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

### 3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvordering(en)	1.145	1.221

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

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

De tijdelijke verschillen zijn berekend naar het geldende belastingtarief van 25,8% en contant gemaakt tegen de netto rente van 2,1%. Het kortlopende deel wordt gepresenteerd onder de vlottende activa.

De (gesaldeerde) latente belastingvordering wordt hierna toegelicht:

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

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie bedraagt € 574,0 miljoen (2023: € 337,0 miljoen). De oorzaak van dit verschil 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 € 148 miljoen. Voor de contante waardering is de verwachting dat de realisatietermijn zo ver doorschuift naar de toekomst dat deze naar nihil tendeert.

Een deel van het waardeverschil kan gerealiseerd worden door middel van fiscale afschrijving. Het fiscale afschrijvingspotentieel is bepaald door vergelijking van de fiscale boekwaarde met de WOZ-waarde, voor die complexen waar de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de commerciële boekwaarde.

Dit afschrijvingspotentieel is ten behoeve van de contante waarde in de tijd uitgezet op basis van de berekende jaarlijkse afschrijvingsruimte. De contante waarde bedraagt € 0,6 miljoen (nominaal € 0,6 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 € 57,3 miljoen (2023: € 65,7 miljoen). De nominale waarde van deze latente belastingvordering is € 14,8 miljoen. Voor de contante waardering verschuift dit tijdelijk verschil na oplevering door naar vastgoed in exploitatie. Hierdoor wordt er geen latentie voor deze post opgenomen.

#### Verkoop onder voorwaarden

De commerciële waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is € 5,1 miljoen (2023: € 2,1 miljoen) hoger dan de fiscale waardering. Bij de contante waardering verschuift deze post bij terugkoop en opvolgende doorverkoop door naar de volgende VOV-koper en bij terugname in verhuur schuift deze door naar MVA in exploitatie. Bij vrije verkoop zal het waarderingsverschil zeer waarschijnlijk door toepassing van de HIR doorschuiven naar investeringen in nieuw of bestaand vastgoed. Hierdoor zal de realisatietermijn zover doorschuiven dat de contante waarde naar nihil tendeert.

#### Leningen o.g.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen o.g. bedraagt € 1,8 miljoen (2023: € 2,0 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,5 miljoen. Voor de contante waarde wordt aangesloten bij het amortisatieschema. De contante waarde bedraagt € 0,4 miljoen.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de roerende en onroerende zaken ten dienste van exploitatie bedraagt € 1,9 miljoen (2023: € 1,9 miljoen), waarbij de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde. De nominale waarde van deze latentie is € 0,5 miljoen. Voor de contante waardering kan het waarderingsverschil worden gerealiseerd voor zover afschrijving mogelijk is. De contante waarde van deze latentie is € 0,2 miljoen.

### Overige voorzieningen

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de overige voorzieningen bedraagt € 0,6 miljoen (2023: € 0,5 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,2 miljoen. Voor de berekening van de contante waarde wordt voor de voorziening persoonlijk opleidingsbudget (POB) aangesloten bij de maximale opbouwtijd van vijf jaar. Voor de berekening van de contante waarde van voorziening jubilea wordt gerekend met 10 jaar. De contante waarde bedraagt € 0,1 miljoen.

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Stand per 1 januari	1.221	1.675
Mutatie kortlopend deel	-6	88
Mutatie via resultaat	-70	-542
Stand per 31 december	<u>1.145</u>	<u>1.221</u>

De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt circa - € 152 miljoen.

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen subsidies	<u>58</u>	<u>68</u>

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

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

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

Terugname woningen VOV	<u>1.648</u>	<u>1.567</u>
------------------------	--------------	--------------

De voor verkoop bestemde voorraad bestaat uit vijf woningen (2023: zes). De woningen hebben betrekking op koopgarantwoningen die door Kennemer Wonen op basis van de terugkoopverplichting zijn teruggekocht, maar per balansdatum nog te koop staan.

Het totaal aantal woningen dat bestemd is voor verkoop is 523. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar verkocht zal worden is 24. De daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde is 10,2 miljoen, de daarbij behorende verwachte boekwaarde is 6,8 miljoen.

## 5. Overige financiële vaste activa

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	539	488
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-138	-127
	<u>402</u>	<u>362</u>

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000

### *Voorziening dubieuze huurdebiteuren*

Stand per 1 januari	127	165
Dotatie	88	95
Onttrekking	-77	-134
Stand per 31 december	<u>138</u>	<u>127</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000

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

Acute vennootschapsbelasting boekjaar	<u>4.174</u>	<u>3.102</u>
---------------------------------------	--------------	--------------

### *Acute vennootschapsbelasting boekjaar*

Acute vennootschapsbelasting	4.042	2.976
Latente belastingvorderingen	132	126
	<u>4.174</u>	<u>3.102</u>

### **Overige vorderingen**

Overige vorderingen	<u>506</u>	<u>0</u>
---------------------	------------	----------

De overige vorderingen bestaan voornamelijk uit een vordering op een gemeente inzake doorbelaste projectkosten ad € 272k en een vordering op een notaris inzake een verkoop van daeb vastgoed ad € 227k.

### **Overlopende activa**

Overlopende activa	<u>1.230</u>	<u>714</u>
--------------------	--------------	------------

## 6. Liquide middelen

Bank	<u>7.223</u>	<u>8.541</u>
	<u>7.223</u>	<u>8.542</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve	1.380.717	1.137.901
	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	1.137.901	1.196.055
Realisatie herwaardering	-3.059	-7.397
Mutatie door waardeveranderingen	245.876	-50.757
Stand per 31 december	1.380.717	1.137.901

#### Verloopstaat herwaarderingsreserve

Verloopstaat herwaarderingsreserve

	<u>daeb</u>	<u>niet-daeb</u>	<u>VOV</u>	<u>totaal</u>
Stand per 1 januari	1.055.055	57.408	25.438	1.137.901
Mutatie door waardeveranderingen	221.176	13.858	10.840	245.875
Realisatie herwaardering	-1.531	-205	-1.322	-3.059
Stand per 31 december	1.274.700	71.061	34.956	1.380.717

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

#### **Overige reserves**

Stand per 1 januari	426.388	380.861
Resultaatbestemming	-55.527	-12.627
Mutatie herwaarderingsreserve	-242.817	58.154
Stand per 31 december	128.045	426.388

## 8. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	33.788	19.080
Dotatie	43.220	44.554
Onttrekking	-35.877	-29.785
Vrijval	-5.255	-61
Stand per 31 december	<u>35.877</u>	<u>33.788</u>

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

#### *Overige voorzieningen*

Stand per 1 januari	529	443
Dotatie	150	140
Onttrekking	-15	-31
Vrijval	-77	-23
Stand per 31 december	<u>587</u>	<u>529</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op voorzieningen voor jubilea en opgebouwde opleidingsrechten. Met ingang van 1 januari 2010 hebben medewerkers op grond van de 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 2024. Het langlopend deel van de overige voorzieningen (groter dan 1 jaar) bedraagt € 0,3 miljoen.

## 9. Langlopende schulden

#### *Marktwaarde*

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 444 miljoen (2023: € 373 miljoen) exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde en is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

#### *Aflossingsverplichting*

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

## Schulden aan overheid

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	1.966	2.145
Mutatie kortlopende leningen	-25	15
Aflossing	-200	-194
Langlopend deel per 31 december	1.741	1.966

## Schulden/leningen kredietinstellingen

### Leningen o/g

Stand per 1 januari	342.215	326.496
Opgenomen gelden	65.000	46.000
Mutatie kortlopende leningen	9.977	-5.027
Mutatie leningen variabele hoofdsom	-12.400	2.000
Mutatie agio vestialening	-118	-117
Aflossing	-12.888	-27.137
Langlopend deel per 31 december	391.786	342.215

Gesplitst naar rentepercentage		Gesplitst naar renteherzieningsperiode		Gesplitst naar restant looptijd	
0%-1%	170.024	binnen 3 mnd	0	tot 1 jr	0
1%-2%	58.000	6 mnd tot 1 jr	0	1 tot 5 jaar	30.200
2%-3%	50.000	1 tot 5 jr	10.756	5 tot 10 jaar	70.282
3%-4%	40.000	5 tot 10 jr	3.672	10 tot 15 jaar	49.763
4%-5%	71.814	meer dan 10 jr	379.099	15 tot 20 jaar	53.686
5%-6%	3.689			meer dan 20 jr	189.597
6% en hoger	0				
<b>totaal</b>	<b>393.527</b>	<b>totaal</b>	<b>393.527</b>	<b>totaal</b>	<b>393.527</b>

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

Van deze leningen hebben 3 leningen een variabele rente. De hoofdsom van deze leningen bedraagt € 30,5 miljoen. De rente is gebaseerd op 3 maanden euribor of 1 weeks euribor. De gemiddelde spread is 3 basispunten.

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 434 miljoen. In 2023 was dit € 370 miljoen. De omvang van het schuldrestant dat door WSW geborgd is, bedraagt per 31 december 2024 € 406 miljoen.

## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder  
voorwaarden*

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	40.796	41.800
Vermeerderingen / verminderingen	21.906	26.869
Stand per 1 januari	<u>62.702</u>	<u>68.669</u>
Overdracht tijdens boekjaar	1.846	1.757
Terugkoop	-4.034	-2.760
Opwaarderingen	8.581	-4.963
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	38.608	40.796
Vermeerderingen / verminderingen	30.487	21.906
Langlopend deel per 31 december	<u>69.095</u>	<u>62.702</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000

## Overige schulden

Waarborgsommen	<u>22</u>	<u>22</u>
----------------	-----------	-----------

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

## 10. Kortlopende schulden

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.986	11.939
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	5.994	7.398
<b>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	2.495	3.309
Loonheffing	351	250
Pensioenen	88	85
	<u>2.935</u>	<u>3.644</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Vakantiedagen	499	421
Niet vervallen rente langlopende schulden	5.249	4.299
Vooruitontvangen huren	1.189	1.036
Nog te verrekenen servicekosten	1.030	163
Overige overlopende passiva	1.921	1.423
	<u>9.888</u>	<u>7.343</u>

## RENTE DERIVATEN

Om renterisico's voortvloeiende uit haar bedrijfsmatige activiteiten te beheersen, maakt Kennemer Wonen gebruik van financiële instrumenten zoals renteswaps. Deze instrumenten worden gebruikt om renterisico's op financieringen met een variabele rente of op een toekomstige financieringsbehoefte af te dekken. Dit betekent dat de rente-instrumenten niet speculatief worden gebruikt. Dat is in overeenstemming met het 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 2024 heeft Kennemer Wonen één renteswap met een totale hoofdsom van € 10 miljoen. De swap vervalt in 2028. De rente swap is gekoppeld aan een roll-over lening (lening met een aan Euribor gekoppelde rentevergoeding). Door de koppeling van de renteswap aan de roll-over 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 renteswap bedraagt per 31 december 2024 € 1,0 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 swap niet tussentijds te beëindigen. De marktwaarde van de swap zal daardoor niet in het resultaat worden verantwoord. Omdat de swap gekoppeld is aan de roll-over is tegensluiten ervan zeer onwaarschijnlijk. De looptijden van de roll-over is in overeenstemming gebracht met die van de swap. Hiermee is een perfecte hedge gecreëerd. Daarmee wordt voldaan aan de eis in het treasury statuut dat rente instrumenten niet speculatief gebruikt zullen worden.

Ontwikkelingen in de markt kunnen er in resulteren dat de rente swaps een positieve marktwaarde krijgen. In een dergelijk scenario heeft Kennemer Wonen een tegenpartijrisico bij de ING. Op dit moment wordt de ING bank NV door de rating bureaus als een partij met een relatief hoge kredietwaardigheid beschouwd. Kennemer Wonen schat het risico van een eventueel tegenpartijrisico daarom als beperkt. In het derivatencontract 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 miljoen (exclusief opgelopen rente) uit mag komen.

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

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

#### *Liquiditeitsrisico*

Bankschuld: nihil

Kredietlimiet: € 5 miljoen

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

Verschil borgingsplafond en geborgde leningen: € 12 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 € 104 miljoen (2023: € 75 miljoen). Van dit bedrag is per 31 december 2024 € 23,4 miljoen (2023: € 11,5 miljoen) in opdracht gegeven.

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

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

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

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

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

Deze criteria hebben betrekking op:

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

### *Beschikbaarheidsrisico*

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

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

Over 2024 is geen niet-daeb financiering aangetrokken. In de investeringsprogramma's van Kennemer Wonen zijn voor de komende jaren wel niet-daeb projecten opgenomen. Deze projecten zullen deels gefinancierd worden met niet-daeb leningen. Het is voorstelbaar dat naast de geplande nieuwbouw ook voor de exploitatie en eventuele verbeteringen aan de huidige (beperkte) niet-daeb portefeuille in de toekomst een financieringsbehoefte ontstaat.

## Reële waarde

### Reële waarde van financiële instrumenten

Kennemer Wonen heeft een payerswap van in totaal € 10 miljoen. Deze swap en de reële waarde van dit instrument is toegelicht onder het "kopje Rente Derivaten" eerder in de jaarrekening.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

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

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

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

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### *Heffing voor saneringssteun*

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

Gerekend met het geborgde schuldrestant op 31 december 2024 betreft het hier een jaarlijks bedrag van € 559k. De in 2024 gefactureerde heffing over 2023 bedroeg € 105k, zijnde 0,0297% over € 354 miljoen.

#### *Juridische claims*

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

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### *Erfpacht*

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

#### *Investeringsverplichtingen*

Per 31 december 2024 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 23,5 miljoen (2023: € 12,1 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 € 0,5 miljoen (2023: € 0,3 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.

### *Nationale prestatieafspraken*

Op 30 juni 2022 heeft Aedes mede namens Kennemer Wonen nationale prestatieafspraken gemaakt met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In 2024 zijn de afspraken opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. Op 11 december 2024 zijn de 'herijkte' prestatieafspraken ondertekend. De kern van deze afspraken is dat elke corporatie de verplichting heeft zich naar vermogen in te spannen om de woonvisie die elke gemeente opstelt te realiseren. Op basis van het portefeuille management van Kennemer Wonen en de woonvisie van de gemeente ontstaan er op lokaal niveau concrete prestatieafspraken. Deze zijn door Kennemer Wonen verwerkt in de prospectieve informatie in deze jaarrekening en verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag. Dat geldt niet voor prestatie-afspraken die in de toekomst mogelijk nog gaan ontstaan en waarvan de omvang en impact nu nog niet kan worden vastgesteld.

### *Kredietfaciliteit*

De kredietfaciliteit bij de ING bank betreft € 5 miljoen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	72.974	69.619
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.564	1.498
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.927	3.776
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	886	847
	<u>79.350</u>	<u>75.740</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-456	-291
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-23	-10
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-88	-95
	<u>78.783</u>	<u>75.343</u>
Gemeente Alkmaar	17.908	17.213
Gemeente Bergen	20.531	19.268
Gemeente Castricum	18.102	17.604
Gemeente Heiloo	13.049	12.574
Gemeente Uitgeest	9.282	8.779
Dotatie voorziening (niet gesplitst per gemeente)	-88	-95
	<u>78.783</u>	<u>75.343</u>
<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Woningen en woongebouwen	3.945	3.583
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-26	-16
	<u>3.919</u>	<u>3.567</u>
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>3.983</u>	<u>3.635</u>
<p>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.</p>		
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Leefbaarheid exploitatiegebonden	456	411
Verhuurdersbijdrage	44	39
Toegerekende organisatiekosten	5.453	4.985
	<u>5.953</u>	<u>5.435</u>

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

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Lonen, salarissen en sociale lasten</b>		
Lonen en salarissen	5.992	5.510
Sociale lasten	1.037	895
Pensioenlasten	711	685
Overige personeelskosten inclusief inhuur	1.922	1.698
	<u>9.662</u>	<u>8.788</u>

### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 94 werknemers in dienst (2023: 89). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/staf	9,47	7,58
Bedrijfsvoering	21,17	19,86
Klant & Markt	38,71	37,15
Vastgoed	25,14	24,76
	<u>94,49</u>	<u>89,35</u>

Gedurende het jaar 2024 heeft de corporatie gemiddeld 12 FTE aan personeel ingehuurd (2023: 10 FTE). Over 2024 heeft de corporatie voor 1.541k aan inhuur derden uitgegeven (2023: 1.361k).

### Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Deze is terug te vinden in bijlage 1.

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieonderhoud	4.593	3.927
Mutatieonderhoud	3.384	2.831
Planmatig onderhoud	16.896	13.922
VVE Beheer	787	777
Toegerekende organisatiekosten	3.768	3.569
	<u>29.428</u>	<u>25.025</u>

De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2024 gestegen ten opzichte van 2023. De hogere kosten voor het reparatieonderhoud worden vooral veroorzaakt door het toegenomen aantal reparatieverzoeken. De kosten voor mutatieonderhoud vallen hoger uit t.ov. vorig jaar gezien er dit jaar meer mutaties zijn geweest. Bij planmatig onderhoud fluctueren de kosten jaarlijks omdat de meerjarige onderhoud cyclus niet elk jaar hetzelfde is. Onderhoudskosten zijn onderhevig aan marktwerking. Daarnaast zijn andere ontwikkelingen van invloed op de kostprijs, zoals wet- en regelgeving (asbest, arbo) en de mutatie- en reparatiegraad.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Overige directe operationele lasten	248	217
Belastingen exploitatie	4.245	3.786
Verzekeringen	364	336
	<u>4.858</u>	<u>4.339</u>
<b>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</b>		
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	323	564
	<u>323</u>	<u>564</u>

### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst DAEB en Niet DAEB vastgoed	4.545	3.272
Verkoopopbrengst VOV doorverkocht in vrije verkoop	2.691	745
	<u>7.236</u>	<u>4.017</u>

In 2024 zijn 12 woningen verkocht (2023: 8) en 0 bedrijfsruimten (2023: 0) en 0 garages(2023: 0). Daarnaast zijn in 2024 0 woningen VOV omgezet naar volledig eigendom van de koper (2023: 0) en zijn 7 woningen VOV doorverkocht in Vrije Verkoop (2023: 2).

#### 18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten DAEB en niet DAEB vastgoed	155	103
Toegerekende organisatiekosten VOV	0	51
Verkoopkosten vrije verkoop	126	88
	<u>281</u>	<u>243</u>

#### 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkoop DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.478	1.795
Boekwaarde VOV	2.006	701
	<u>4.485</u>	<u>2.496</u>

### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling	-20.425	-16.587
Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-17.483	-27.853
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	-3.814	-52
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	-281	0
	<u>-42.004</u>	<u>-44.493</u>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie	14.745	2.125
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	250.881	-34.117
	<u>265.626</u>	<u>-31.993</u>

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

### 22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden

Mutatie waardering MVA verkocht onder voorwaarden	11.526	-6.801
Mutatie waardering terugkoop-verplichting verkoop onder voorwaarden	-8.581	4.963
	<u>2.945</u>	<u>-1.838</u>

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### 23. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	<u>189</u>	<u>66</u>
--------------------------------	------------	-----------

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

### 24. Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	<u>924</u>	<u>538</u>
-----------------------------	------------	------------

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

### 25. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2.717	2.476
Obligo heffing	105	463
Heffing autoriteit woningcorporaties	66	61
	<u>2.887</u>	<u>3.000</u>

### 26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	167	154
Toegerekende organisatiekosten	888	823
	<u>1.055</u>	<u>977</u>

### Saldo financiële baten en lasten

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

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	<u>1.163</u>	<u>1.225</u>
---	--------------	--------------

De rentevoet bij de renteopbrengsten activa in ontwikkeling bedraagt 4,00% (2023: 3,75%).

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	83	0
<b>29. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	10.578	9.414
Rentelasten rekening-courant	0	32
Overige rentelasten	142	134
	<u>10.719</u>	<u>9.580</u>

### 30. Belastingen

#### Schattingen

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Kennemer Wonen een aantal veronderstellingen gedaan, onder andere omdat per 31 december 2024 de aanslag over 2023 nog niet definitief is opgelegd.

De belangrijkste veronderstelling is dat deze aanslagen worden opgelegd conform de (concept) aangifte. Dientengevolge kan de fiscale last over de periode 2023 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties veranderen.

#### Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-3.200	-5.612
Mutatie latente belastingen	-70	-542
	<u>-3.270</u>	<u>-6.154</u>

#### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Voor 2024 is het tarief in de eerste schijf 19% en in de tweede schijf 25,8%. Dit is gelijk aan 2023.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is 1,3%. Deze aanzienlijk lagere effectieve belastingdruk wordt vooral veroorzaakt door het effect van de waardeveranderingen. Deze maken deel uit van het resultaat voor belastingen maar worden niet in het fiscale resultaat meegenomen. Verder spelen fiscaal vrijgestelde of belaste winstbestanddelen een rol in de bepaling van de fiscale winst en daarmee in de effectieve belastingdruk.

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

	%
Belastingtarief	25,8%
1. Effect VPB voorgaande jaren	-0,1%
2. Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-23,1%
3. Effect fiscale verwerking verkopen (incl. HIR)	-0,3%
4. Effect fiscaal hogere onderhoudslasten	-1,7%
5. Effect niet aftrekbare rente	0,7%
6. Effect oprenting en waardering belasting latencies	0,0%
7. Overige mutaties	-0,1%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>1,3%</b>

## 11 OVERIGE INFORMATIE

### **Gebeurtenissen na balansdatum - Voorjaarsnota: besluit tot huurbevrozing**

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Kennemer Wonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6% (€ 58 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 43,7% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met respectievelijk circa 0,16 en 0,31 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario (meerjarenbegroting 2025) met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,80 en 2,54 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Kennemer Wonen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023**

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de RVC-vergadering gehouden op 22 mei 2024. De RVC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Bestemming van de winst 2024**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal de winst ad € 250.096 (x € 1.000) over 2024 in het boekjaar 2025 toegevoegd worden aan de overige reserves.

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

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

	2024	2023
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Accountantshonoraria</b>		
Controle van de jaarrekening	180	169
Andere controlewerkzaamheden	25	18
	<u>205</u>	<u>187</u>

De accountantshonoraria zijn gepresenteerd op factuurbasis en zijn inclusief btw.

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

ACTIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>A. VASTE ACTIVA</b>								
<b>I Immateriële vaste activa</b>								
Bouwclaims	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.039.567	-	1.759.969	-	1.759.969	-	-	-
niet-DAEB vastgoed in eigen exploitatie	-	126.117	-	111.609	-	111.609	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.441	26.631	46.966	23.062	46.966	23.062	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.395	995	20.119	985	20.119	985	-	-
	2.106.403	153.743	1.827.054	135.656	1.827.054	135.656	-	-
<b>III Materiele Vaste Activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.239	-	2.021	-	2.021	-	-	-
<b>IV Financiële vaste activa</b>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	122.992	-	108.785	-	108.785	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.209	9.892	17.209	10.113	17.209	10.113	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	1.108	37	1.180	41	1.180	41	-	-
Lening u/g	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	30	28	36	32	36	32	-	-
	141.339	9.957	127.210	10.186	127.210	10.186	-	-
<b>Som der vaste activa</b>	2.249.981	163.699	1.956.285	145.843	1.956.285	145.843	-	-
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>I Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.062	586	261	1.306	261	1.306	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	1.062	586	261	1.306	261	1.306	-	-
<b>II Onderhanden projecten</b>								
<b>III Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	377	24	340	22	340	22	-	-
Overheid	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.923	250	2.916	186	2.916	186	-	-
Overige vorderingen	506	0	0	0	0	0	-	-
Overlopende activa	714	516	675	39	675	39	-	-
<b>Totaal van vorderingen</b>	5.520	790	3.931	247	3.931	247	-	-
<b>IV Effecten</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V Liquide middelen</b>	4.550	2.673	7.039	1.502	7.039	1.502	-	-
<b>Totaal van vlottende activa</b>	11.132	4.050	11.231	3.056	11.231	3.056	-	-
<b>Totaal van activa</b>	2.261.113	167.749	1.967.516	148.898	1.967.516	148.898	-	-

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

PASSIVA	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves	1.380.717	83.291	1.137.900	63.903
Wettelijke en statutaire reserves				
Overige reserves	128.045	21.978	426.389	41.366
Resultaat van het boekjaar	250.096	17.722	-55.527	3.516
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.758.858</b>	<b>122.992</b>	<b>1.508.762</b>	<b>108.785</b>
<b>D. EGALISATIETREKENING</b>	0	0	0	0
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	34.661	1.216	33.788	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Overige voorzieningen	552	35	497	32
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>35.213</b>	<b>1.251</b>	<b>34.286</b>	<b>32</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan overheid	1.741	0	1.946	0
Schulden aan banken	391.786	0	342.235	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.892	17.209	10.113	17.209
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	0	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.984	25.111	40.610	22.092
Interne lening	0	0	0	0
Overige schulden	15	7	15	7
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>447.418</b>	<b>42.328</b>	<b>394.918</b>	<b>39.309</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	1.987	0	11.939	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.634	360	6.954	444
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	2.759	176	3.425	219
Overige schulden	0	0	0	0
Overlopende passiva	9.245	643	7.233	110
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>19.625</b>	<b>1.179</b>	<b>29.550</b>	<b>773</b>
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>2.261.113</b>	<b>167.749</b>	<b>1.967.516</b>	<b>148.898</b>

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>WINST EN VERLIESREKENING OVER 2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	73.998	4.785	70.736	4.607
Opbrengsten servicecontracten	3.746	173	3.243	324
Lasten servicecontracten	-3.761	-222	-3.422	-214
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.677	-276	-5.184	-251
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.202	-1.226	-23.641	-1.385
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.574	-284	-4.072	-268
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>35.530</b>	<b>2.951</b>	<b>37.661</b>	<b>2.814</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.562	2.674	4.017	-
Toegerekende organisatiekosten	-165	-117	-162	-81
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.518	-1.967	-2.496	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.879</b>	<b>590</b>	<b>1.359</b>	<b>-81</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.047	-2.956	-44.441	-52
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	248.139	17.487	-34.117	2.125
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.364	581	-1.459	-379
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>211.456</b>	<b>15.111</b>	<b>-80.017</b>	<b>1.694</b>
Opbrengst overige activiteiten	189	-	66	-
Kosten overige activiteiten	-852	-72	-466	-72
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-663</b>	<b>-72</b>	<b>-399</b>	<b>-72</b>
Overige organisatiekosten	-2.756	-132	-2.874	-126
Kosten omtrent Leefbaarheid	-983	-72	-908	-69
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	1.158	5	1.225	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	78	4	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.717	-2	-9.578	-2
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.481</b>	<b>7</b>	<b>-8.353</b>	<b>-2</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>234.982</b>	<b>18.384</b>	<b>-53.531</b>	<b>4.158</b>
Belastingen	-2.609	-661	-5.512	-643
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	17.722	-	3.516	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>250.096</b>	<b>17.722</b>	<b>-55.527</b>	<b>3.516</b>

	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
<b>KASSTROOMOVERZICHT 2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	74.178	4.836	70.864	4.640
Vergoedingen	3.024	270	2.965	256
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	56	0	5	0
Ontvangen interest	315	0	417	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>77.573</b>	<b>5.107</b>	<b>74.252</b>	<b>4.896</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	7.921	330	6.614	276
Onderhoudsuitgaven	24.332	739	19.375	671
Overige bedrijfsuitgaven	14.575	593	13.341	509
Betaalde interest	10.110	315	9.910	417
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	168	3	509	15
Verhuurderheffing	0	0	67	-67
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	601	18	153	6
Vennootschapsbelasting	4.095	171	4.417	184
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>61.801</b>	<b>2.168</b>	<b>54.385</b>	<b>2.011</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.771</b>	<b>2.938</b>	<b>19.866</b>	<b>2.886</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.860	400	3.216	1.135
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	413	3.804	736	2.037
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>4.273</b>	<b>4.204</b>	<b>3.953</b>	<b>3.172</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	39.513	1.458	27.917	0
Verbeteruitgaven	22.424	0	17.179	709
Aankoop	1.774	0	1.443	0
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	250	2.301	0	2.612
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investerings overig	287	12	547	23
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>64.247</b>	<b>3.771</b>	<b>47.085</b>	<b>3.344</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-59.974</b>	<b>433</b>	<b>-43.133</b>	<b>-172</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	2.200	0	1.500	0
Ontvangsten overig	0	0	691	0
Uitgaven verbindingen	0	2.200	0	1.500
Uitgaven overig	0	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.200</b>	<b>-2.200</b>	<b>2.191</b>	<b>-1.500</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-57.774</b>	<b>-1.767</b>	<b>-40.942</b>	<b>-1.672</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	65.000	0	46.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	25.377	0	24.646	0
Aflossing ongeborgde leningen	110	0	110	691
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>39.512</b>	<b>0</b>	<b>21.244</b>	<b>-691</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	<b>-2.490</b>	<b>1.171</b>	<b>169</b>	<b>523</b>
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.039	1.502	6.870	979
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.550	2.673	7.039	1.502

**WNT-VERANTWOORDING 2024 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 2024 voor Woningstichting Kennemer Wonen is € 218.000. 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 2024 geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

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

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

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Gegevens 2024

Bedragen x € 1

G.M.C. Walter

Aanvang en einde functievervulling in 2024	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	ja

### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.798
Beloningen betaalbaar op termijn	22.793
<i>Subtotaal</i>	<u>213.591</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 218.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag -

**Totaal bezoldiging 2024** 213.591

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

### Gegevens 2023

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

### Bezoldiging

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

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 209.000

**Totaal Bezoldiging 2023** 204.585

De WNT-norm is in 2023 en 2024 niet overschreden en er heeft geen onverschuldigde betaling plaatsgevonden.

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

Toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2024

Bedragen x € 1	C.H.B. Heemskerk	C. Portegies	W.C.T.F. de Zeeuw	J.P.C. Pannekeet
	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	23.084	15.160	15.142	15.212
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>23.084</u>	<u>15.160</u>	<u>15.142</u>	<u>15.212</u>
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2023

Bedragen x € 1	C.H.B. Heemskerk	C. Portegies	W.C.T.F. de Zeeuw	J.P.C. Pannekeet
	commissaris (voorzitter)	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	10.824	14.548	14.601	14.581
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.804	20.900	20.900	20.900

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Gegevens 2024

Bedragen x € 1	R. Stotijn	P.M. Huisman	R. van der Laan
	commissaris	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/9 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.122	7.647	5.105
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	10.840	7.267
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>15.122</u>	<u>7.647</u>	<u>5.105</u>
De 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 2023

Bedragen x € 1	C.H.B. Heemskerk	R. Stotijn	P.M. Huisman
	commissaris	commissaris	commissaris (voorzitter)
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	7.222	14.465	11.006
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.364	20.900	15.546

De WNT-norm is in 2023 en 2024 niet overschreden en er heeft geen onverschuldigde betaling plaatsgevonden.

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

### Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo, 28 mei 2025

G.M.C. Walter

**Ondertekening van de jaarrekening**

Heiloo, 28 mei 2025

C.H.B. Heemskerk

J.P.C. Pannekeet

C. Portegies

W.C.T.F. de Zeeuw

R. Stotijn

R. van der Laan

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming**

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

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

**BIJLAGE 1 KOSTENVERDEELSTAAT**

**Kostenverdeelstaat**

	Totaal	Directie	HRM	Klant en markt	Vastgoed	Bedrijfsvoering
fte's	104,6	7,3	2,3	42,4	27,1	25,5
Kostensoorten per afdeling	14.052	1.557	534	3.822	2.984	5.156
<b>Overboeking:</b>						
Bedrijfsvoering		476	149,9	2.764	1.766	-5.156
Projecten	-999			-17	-982	
	13.053	2.033	684	6.569	3.768	
<b>Toerekening aan activiteiten:</b>						
Leefbaarheid	-888			-888		
Verkopen	-155			-155		
Onderhoud	-3.768				-3.768	
Overige organisatiekosten	-2.717	-2.033	-684			
Verhuur en beheer	-5.526			-5.526		
	-	-	-	-	-	-

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.

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

---

**BIJLAGE 2 KENGETALLEN**

**KENGETALLEN**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>		
Totaal woongelegenheden	10.577	10.427
Overige objecten	586	586
	<hr/>	<hr/>
Totaal aantal verhuureenheden	<u>11.163</u>	<u>11.013</u>
Grondslag onroerend zaak belasting per vhe	290.516	273.906
<b>Kwaliteit</b>		
Aantal klacht/reparatieverzoeken	14.222	13.917
Aantal woningen mutatie onderhoud	404	382
Gemiddelde kosten klacht/reparatieverzoek	€ 323	€ 282
Gemiddelde kosten mutatie onderhoud	€ 8.376	€ 7.411
Gemiddelde kosten planmatig onderhoud per woning	€ 1.672	€ 1.410
Totaalkosten onderhoud t.l.v. exploitatie (x € 1000)	€ 29.428	€ 25.025
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>		
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	175	165
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 610	€ 575
<b>Het verhuren van woningen</b>		
Mutatiegraad	7,3%	5,4%
Huurachterstand actieve huurders in % van brutojaarhuur	0,45%	0,41%
Huurderving in % van de netto jaarhuur	0,60%	0,40%

**Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo**

**KENGETALLEN**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Financiële continuïteit</b>		
Solvabiliteit	77,2%	76,2%
Weerstandsvermogen per woning	€ 160.828	€ 140.114
Liquiditeit (current ratio)	0,73	0,47
Rentabiliteit eigen vermogen		
Rentabiliteit vreemd vermogen		
Rentabiliteit totaal vermogen	11,0%	-2,8%
Cashflow per woning	€ 1.769	€ 2.182
Gemiddelde rente leningportefeuille ( <i>excl. Roll-Overleningen</i> )	2,75%	2,79%
Duration	15,2	14,4
ICR (12 maanden voorwaartse verwachting)	2,9	3,3
LTV beleidswaarde	41,1	43,0
Solvabiliteit beleidswaarde	52,1	44,4
Dekkingsratio	24	17,2
Onderpandratio	24	17,2
Geborgd schuldvolume	99,6	99,4
<b>Balans en winst- en verliesrekening per woning</b>		
Eigen vermogen	€ 166.291	€ 144.698
Overige voorzieningen	€ 55	€ 51
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 3.638	€ 3.882
Kapitaalslasten	€ 2.251	€ 3.562
Lasten onderhoud	€ 2.782	€ 2.400
Rentelasten (saldo)	€ 1.002	€ 919
Jaarresultaat	€ 23.645	-€ 5.325
Marktwaaarde per woning	€ 204.754	€ 179.493
Beleidswaarde per woning	€ 90.574	€ 76.532
<b>Personeel en organisatie</b>		
Personeelsbezetting in FTE gemiddeld:		
- Directie/staf	9	8
- Bedrijfsvoering	21	20
- Klant & Markt	39	37
- Vastgoed	25	25
Totaal FTE	94	89
Totaal FTE per 1.000 VHE	8,5	8,1
Ziekteverzuim incl. langdurig zieken	3,4%	4,2%

## Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

---

### Definities

#### *Solvabiliteit*

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

#### *Weerstandsvermogen*

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

#### *Current ratio*

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

#### *Rentabiliteit totaal vermogen*

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

#### *Cashflow per woning*

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

#### *Gemiddelde rente leningportefeuille*

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

#### *Duration*

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

#### *ICR*

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

#### *Kapitaalslasten*

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

#### *LTV*

De LTV (norm maximaal 70%) maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie.

#### *Dekkingsratio*

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

#### *Onderpandratio*

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