

Jaarstukken 2025

Woningstichting **Kennemer Wonen**

Zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen
van Woningstichting Kennemer Wonen op 21 mei 2026

De jaarstukken 2025 bestaan uit:

1. Het jaarverslag 2025 genummerd tot en met pagina 114
2. De jaarrekening 2025 genummerd tot en met pagina 63
3. De bijlagen genummerd van pagina 64 tot en met 67

Jaarverslag
2025

De thuisgever van Noord-Kennemerland



Jaarverslag 2025

Maatschappelijke prestaties
Bedrijfsvoering
Jaarverslag RvC

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2025.....	2
Inhoudsopgave.....	3
1. Maatschappelijke prestaties	4
1.1 Voorwoord.....	4
1.2 Een greep uit onze maatschappelijke prestaties.....	6
1.3 Betaalbaar wonen.....	15
1.4 Een (t)huis voor iedereen	18
1.5 Duurzaam, met oog voor de toekomst.....	32
1.6 Thuis in de wijk.....	40
1.7 Samen Werkt!.....	49
1.8 Op Koers, maar ambitie bijstellen noodzakelijk.....	52
2. Bedrijfsvoering	56
2.1 Organisatie	56
2.2 Financiële informatie.....	73
2.3 Risicoparagraaf	89
Jaarverslag RvC.....	94
3. Verslag Raad van Commissarissen	95
Bijlagen.....	106
4. Bijlage	107
Bijlage 1. Stand van zaken ten opzichte van Koers 2030.....	107
Bijlage 2. Stand van zaken ten opzichte van de NPA	111
Bijlage 3. HRM dashboard.....	113
Bijlage 4. Aedes Benchmark factsheet	114

1. Maatschappelijke prestaties

1.1 Voorwoord

Met plezier presenteren wij ons jaarverslag 2025. Dit verslag staat in het teken van onze koers 'Een Thuis maken we samen'. Samen met collega's, huurdersorganisaties en bewoners, maatschappelijke en zorgorganisaties, gemeenten en bouwpartners hebben we hard gewerkt aan de uitvoering van ons jaarplan 2025.

In het kader van **betalbaarheid** en **een thuis voor iedereen** hebben de VoorzieningenWijzer in 2025 gelanceerd. Daarnaast zijn 140 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Eind 2025 waren er nog eens 451 woningen in aanbouw waaronder ons eerste project met middenhuur. Een bijzonder moment was de oplossing die we samen met partners vonden voor een netcongestieprobleem bij project Park de Beeck. In vijf van onze zes gemeenten staan nu onze bouwboarden – een zichtbaar resultaat van onze uitvoeringsagenda binnen Koers 2030.

Een speciaal moment was ook de oplevering van Wonen bij Cas. Hier bouwen we samen met bewoners en een community manager een community met jongeren, spoedzoekers en statushouders. Deze nieuwe vorm van samen wonen is tot op heden in alle opzichten een groot succes. Het wordt zeer gewaardeerd door bewoners en gemeente en heeft ook binnen onze organisatie veel energie losgemaakt. In de zomer van 2026 evalueren we het project samen met de gemeente.

Ook is de projectenportefeuille voor de komende jaren goed gevuld. We zoeken daarbij naar kansen voor doorstroming en nieuwe woonconcepten, zowel in nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. In het kader van **duurzaamheid en oog op de toekomst** investeerden we in het verduurzamen van 479 woningen, waarvan 238 in 2025 zijn afgerond. Samen met partners werken we bovendien aan pilots op het gebied van circulariteit en duurzaam hergebruik in de bestaande bouw. Daarnaast hebben we ons eerste project gepitcht in de Noord-Hollandse bouwstroom, gericht op innovatieve en modulaire bouw. U leest er straks meer over. Zo groeien we stap voor stap naar een toekomstbestendige woningvoorraad.

We waren in 2025 samen met veel collega's, bewonerscommissies, huurdersorganisaties, gemeenten, maatschappelijke partners en zorgpartners **actief in de wijk met initiatieven** gericht op ontmoeting, vergroening en verbinding. Een mooi voorbeeld was de Vrijwilligers Bedankdag, georganiseerd door ons team sociaal beheer met input van bewoners. Ook de jaarlijkse rondrit langs onze projecten met de huurdersorganisaties was weer erg leuk.

Spannend was dit jaar de dreigende huurbevriezing. Daar lagen we wakker van. Betalbaarheid is een van de pijlers van ons koersplan, net als een thuis voor iedereen en duurzaam met oog voor de toekomst. Geen huurverhoging zou betekenen dat we afspraken over onderhoud en verduurzaming in bestaand bezit of nieuwbouw niet konden nakomen. Gelukkig zijn inmiddels samen met de Woonbond nieuwe meerjarige afspraken gemaakt, met oog voor inkomenszekerheid en investeringszekerheid. Belangrijk voor huidige en toekomstige bewoners en de wooncorporatie.

We sluiten 2025 af met een goed gevoel. Sinds de start van onze koers in 2022 en het bijbehorend uitvoeringsprogramma liggen we goed op schema. Door kostenstijgingen hebben we onze ambities rond zowel verduurzaming als nieuwbouw moeten bijstellen. Voor de verduurzaming van 2.200 woningen nemen we drie jaar extra tijd en onze nieuwbouwambitie is bijgesteld van 1.800 naar 1.500 woningen. Het nieuwe kabinet wil in 2031 de VPB met 20-25% verlagen, maar dat is, in combinatie met een beperkte huurverhoging en de stijgende kosten, niet genoeg om de nieuwbouwproductie op gang te houden. De Nationale Prestatieafspraken dreigen daarmee op losse schroeven te komen staan. Daarover voeren we landelijk, regionaal en lokaal het gesprek.

Tegelijkertijd blijven wij met onze Noord-Hollandse mentaliteit kijken naar wat wel mogelijk is. We hebben een sterke organisatie, betrokken medewerkers en zijn een belangrijke maatschappelijke opdrachtgever. We doen het met elkaar!

Tot slot wil ik alle collega's bedanken voor hun inzet en betrokkenheid. Ook dank ik onze huurdersorganisaties, gemeenten, collega-corporaties, partners in de wijk en de bouw en onze Raad van Commissarissen. In het bijzonder John Pannekeet, voorzitter van de auditcommissie waar we eind 2025 afscheid van namen. We gaan zijn inspirerende vragen en beschouwingen missen.

Samen maken we een Thuis!

Krista Walter
directeur-bestuurder

1.2 Een greep uit onze maatschappelijke prestaties

Wij houden onze woningen betaalbaar

Gelijk aan voorgaande jaren kozen wij ook in 2025 voor inkomensafhankelijke huurverhoging. 740 huurders kwamen hiervoor in aanmerking. Door iets meer te vragen van huurders met een hoger inkomen konden wij de huurverhoging voor andere huurders beperken. De maximaal toegestane huursomstijging bedroeg 4,5%. Onze huursomstijging kwam uit op 4,4%. Voor huurders met een lager inkomen konden wij de huurverhoging matigen tot 4,1%.

Trots zijn wij op de lancering van De VoorzieningenWijzer. Deze helpt huurders om eenvoudig alle lokale regelingen en landelijke toeslagen te vinden én aan te vragen. Veel mensen lopen geld mis. Dat komt omdat ze niet weten welke toeslagen en regelingen er voor hen zijn. In 2025 hebben wij veel aandacht besteed aan het onder de aandacht brengen van deze online VoorzieningenWijzer. Mooi om te zien dat in het eerste jaar 370 mensen hun weg naar de website hebben gevonden. De 19 deelnemers die de Toeslagencheck volledig hebben ingevuld, hadden gemiddeld recht op € 244 per maand extra toeslag. Bij 4 deelnemers is na het invullen van de Toeslagencheck ondersteuning gevraagd bij Zaffier.

Bovendien investeerden we in 2025 volop in het verder verduurzamen van ons woningbezit. Het gaat om 479 woningen, waarvan er 238 in 2025 zijn afgerond en daarmee klaar zijn voor de warmtetransitie. Wij voeren al onze duurzaamheidsactiviteiten uit zonder de huur voor bewoners te verhogen. Kennemer Wonen is hierin altijd onderscheidend geweest. Zo houden wij het wonen betaalbaar voor onze huurders.

Desondanks zien wij het aantal betalingsregelingen gestaag toenemen. Uit gesprekken met onze preventiemedewerkers blijkt dat voor een deel van onze huurders de stijgende kosten van levensonderhoud een probleem vormen. Om meer inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van het wonen, zijn wij in 2025 gestart met een woonlastenonderzoek. We kijken naar zowel de betaalbaarheid van het wonen voor huidige als toekomstige huurders. De resultaten van het onderzoek zijn medio 2026 gereed.

Nieuwbouw en orderportefeuille

Ook in 2025 werkten wij hard aan het vergroten van onze woningvoorraad. In 2025 zijn 140 nieuwe woningen opgeleverd, waaronder de Molenhof in Uitgeest, Keizerskroon in Castricum (Akersloot) en Westerhoeve in Heiloo. We realiseerden bovendien 96 sociale woningen op een tijdelijke locatie in het project Wonen bij Cas. Dit is een bijzonder woonconcept waarin wij veel tijd en aandacht steken in het bouwen van een community. Inmiddels is er sprake van een hechte woongemeenschap en tal van activiteiten waarin bewoners elkaar ontmoeten en helpen. Eind 2025 zijn er nog eens 451 nieuwbouwwoningen in aanbouw. Hier zijn wij trots op.

Het afgelopen jaar is de zachte plancapaciteit met ruim 200 woningen toegenomen, conform de doelstelling in het jaarplan. In 2025 zijn bovendien een kleine 500 woningen toegevoegd aan de harde plancapaciteit. De ontwikkeling van zowel de zachte als de harde plancapaciteit ligt daarmee goed op koers t.o.v. onze Uitvoeringsagenda 2025/2026.

Doorstroming

In 2025 heeft Kennemer Wonen opnieuw stevig ingezet op het bevorderen van doorstroming binnen de sociale huurmarkt. Door onze aandacht te richten op passend wonen en het benutten van nieuwe beschikbaar gekomen woningen, is er opnieuw beweging ontstaan in het woningbestand. Hoewel het aantal verhuringen met doorstroomvoorrang iets lager uitviel dan vorig jaar – voornamelijk door een groter aandeel toewijzingen aan jongeren – blijft zichtbaar dat de combinatie van nieuwbouw en gerichte ondersteuning huurders helpt om een woning te vinden die aansluit bij hun levensfase.



Gelijkvloers toch de ruimte

- 1 Denk na over jouw woontoeekomst
- 2 Schrijf je nu in!



SVNK-campagne passend wonen/doorstroming

Onderhoud

Naast nieuwbouw en verduurzaming besteden we veel tijd, aandacht en geld aan onderhoud. Dit betreft zowel planmatig als dagelijks onderhoud. In 2025 liepen enkele grote onderhoudsprojecten anders dan verwacht, waardoor we uiteindelijk minder uitgaven dan begroot. Enkele grote projecten liepen vertraging op door langere procedures en extra natuuronderzoeken. Zo ontstond een lagere onderhoudsuitgave. De doorgeschoven werkzaamheden ronden we in 2026 af.

Ook bij onderhoud meten we de klanttevredenheid. Hieruit blijkt dat we samen met onze vaste partners mooie stappen hebben gezet. Zo scoren we met betrekking tot planmatig onderhoud een gemiddelde van 7,8 voor klanttevredenheid.

Circulariteit: duurzaam hergebruik

In 2025 heeft Kennemer Wonen verdere stappen gezet in circulariteit. We hebben onze pilot voor circulair en refurbished muteren uitgebreid en bepaald welke materialen geschikt zijn voor hergebruik in het dagelijks onderhoud. Daarnaast lag de focus op het oogsten van bouwmaterialen.

Circulariteit: samenwerking Circulaire Bouwsector

Kennemer Wonen werkte in 2025 samen met 37 partijen aan het versterken van circulariteit in de bouwsector. Binnen deze samenwerking zetten we in op circulair slopen. Dit pasten we toe bij de sloop van het wooncomplex Ter Coulster in Heiloo, waarbij vooraf is onderzocht welke materialen opnieuw gebruikt kunnen worden. De resultaten hiervan evalueren we in 2026.



Start (circulaire) sloop Ter Coulster, Heiloo

Wonen en Zorg

In 2025 heeft Kennemer Wonen opnieuw ingezet op het ontwikkelen van passende woonvormen voor verschillende aandachtsgroepen. De regionale opgave is in kaart gebracht en vormt input voor het volkshuisvestingsprogramma dat gemeenten in 2026 opstellen. Onze projectleiders Thuis in de Wijk werkten samen met gemeenten en zorginstellingen aan nieuwe woonconcepten, waaronder voor mensen met een psychische kwetsbaarheid en jongeren met autisme aan De Poldermolen in Alkmaar.

Woonvormen voor ouderen

In 2025 hebben we diverse stappen gezet om ouderen langer zelfstandig en prettig te laten wonen. De G'oud-projecten in Alkmaar (De Vuyk), Egmond aan Zee (Plevierenlaan) en de

voorbereidingen voor Park de Beeck in Bergen en De Maasvallei in Alkmaar richten zich op een veilige en ondersteunende woonomgeving voor ouderen. In 2025 zijn samenwerkingen verstevigd, afspraken vernieuwd en is in sommige projecten de uitvoering gestart. Daarnaast is in het Kloosterhof in Bergen samen met Magentazorg gewerkt aan een compleet woonzorgconcept voor ouderen. De kapel is omgebouwd tot ontmoetingsruimte en in 2025 feestelijk geopend. Bewoners kunnen hier dagelijks terecht voor ontmoeting en activiteiten.



Opening ontmoetingsruimte kapel (Kloosterhof, Bergen)

Wonen en zorg: Regionale agenda ouderenhuisvesting (VONK)

Binnen het regionale platform VONK (Vitaal Oud Noord-Kennemerland) droeg Kennemer Wonen in 2025 bij aan de totstandkoming van de regionale agenda ouderenhuisvesting. Hierin zijn gezamenlijke verantwoordelijkheden en actielijnen vastgelegd voor gemeenten, corporaties en zorgorganisaties. In 2026 worden de vervolgstappen uitgewerkt.

Leefbare buurten

Ook op het gebied van leefbaarheid blijven we alert op wat er in onze buurten speelt. In onze wijken zien we een duidelijke toename van overlast, wat ook zichtbaar is in het sterk gestegen aantal meldingen in 2025 (2025: 647 meldingen, 2024: 537 meldingen). In nauwe samenwerking met ons netwerk, waaronder Buurtbemiddeling, Vangnet en Advies, en de politie, streven wij ernaar passende zorg en acties te realiseren voor de buurt. We treden actief op bij signalen van overlast en woonfraude, waardoor we blijven werken aan veilige en leefbare buurten.

Vrijwilligers Bedankdag

Tijdens de Vrijwilligers Bedankdag 2025 sprak Kennemer Wonen met een feestelijke en informatieve middag waardering uit voor alle vrijwilligers. De deelnemers kregen presentaties en workshops over veiligheid, digitale weerbaarheid en praktische manieren om elkaar binnen woongebouwen te ondersteunen. In rondetafelgesprekken werden ervaringen gedeeld en ideeën opgehaald om de sociale samenhang en veiligheid verder te versterken. De dag werd afgesloten in een warme, informele sfeer en bleek volgens de evaluatie zeer gewaardeerd door de aanwezigen.



Vrijwilligers Bedankdag



Visueel verslag Vrijwilligers Bedankdag

Gebiedsgericht werken

In januari 2025 is de gebiedsmanager gestart. In het voorjaar zijn in alle gemeenten ‘Kijk op de Wijk’-bijeenkomsten georganiseerd. Het doel van deze sessies was om op complex- en straatniveau inzicht te krijgen in wat er speelt binnen de wijken. Per gemeente zijn de belangrijkste punten benoemd en meegenomen in de jaarplannen van 2026.

Voor de gemeente Heiloo is een gebiedsanalyse opgesteld waarbij gebruik is gemaakt van openbare en eigen data en bevindingen van medewerkers en externe stakeholders. De gebiedsanalyse is uitgevoerd aan de hand van vijf centrale thema’s: duurzaamheid, vastgoed, leefbaarheid, betaalbaarheid en doelgroep. Uit de resultaten blijkt dat deze thema’s over het algemeen goed op orde zijn. Tegelijkertijd is vastgesteld dat op complexniveau gerichte aandacht noodzakelijk blijft, met name bij vraagstukken rondom overlast door kwetsbare doelgroepen. Daarnaast zijn voor de komende jaren enkele belangrijke speerpunten benoemd. Het gaat hierbij onder meer om het bevorderen van de doorstroming naar meer passende woonvormen en het verder versterken en bestendigen van bestaande samenwerkingsverbanden. De analyse wordt gebruikt als input voor de gebiedsstrategie die in 2026 wordt opgesteld.

Voor Bergen is een start gemaakt met de analyse. Deze wordt begin 2026 afgerond, waarna de gebiedsstrategie kan worden opgemaakt.

Met het MT, de strategisch beleidsadviseur, de portefeuillemanager, de programmamanager en de gebiedsmanager is de beleidsachtbaan vastgoedsturing doorgenomen. Op basis hiervan zijn de verantwoordelijkheden en de resultaatgebieden per functie in dit vastgoedsturingsproces ingericht. In 2026 wordt dit verder geïmplementeerd.

Prestatieafspraken, ook in Dijk en Waard

De meerjarige prestatieafspraken in de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo boden ons ook dit jaar een goed kader van waaruit het prettig werken is aan de gestelde doelen. Mooi om te zien is dat de onderlinge samenwerking is verbeterd en dat gemeenten en corporatie elkaar in de samenwerking steeds beter vinden. Het is ook goed dat de gemeente Alkmaar dit jaar haar gemeentelijke woonvisie heeft vastgesteld. Hoewel wij het betreuren dat hierin is gekozen voor 15% sociale huur, biedt de visie een handvat voor ons activiteitenoverzicht en nieuw te formuleren prestatieafspraken.

Nu Kennemer Wonen eveneens in de gemeente Dijk en Waard actief is, willen wij ook hier onze rol pakken. Daarom ondertekenden gemeente, huurdersorganisatie en Kennemer Wonen een verklaring om deel te nemen aan de prestatieafspraken. Wij zien uit naar een duurzame en prettige samenwerking.

Overall sturing

In 2025 hebben wij opnieuw de voortgang van ons uitvoeringsprogramma, behorend bij de Koers 2030, uitgebreid geëvalueerd. De koers wordt nog steeds breed gedragen binnen de organisatie en door onze stakeholders. De gezamenlijke inspanningen uit het Koersplan, het uitvoeringsprogramma en de jaarplannen zijn dagelijks zichtbaar in de resultaten. De meeste doelen liggen goed op schema; sommige vragen door veranderende omstandigheden om extra tijd of aandacht.

Ook in 2025 zijn belangrijke strategische kaders aangepast aan de actualiteit. Zo is gewerkt aan de verdere ontwikkeling van onze portefeuillestrategie en sturing. Met de herijkte financieringsstrategie blijven we sturen op een duurzame financiële basis. Daarnaast is, mede door de verschillen in nieuwbouwproductie tussen gemeenten, opnieuw gekeken naar de inzet over ons werkgebied, waarbij de uitbreiding naar Dijk en Waard verder vorm krijgt.

De context waarin we werken blijft dynamisch. Ontwikkelingen zoals de tijdelijke onzekerheid rond de huurbevrozing, nieuwe regelgeving, stikstof en netcongestie hebben ons opnieuw laten zien hoe belangrijk wendbaarheid is. Tegelijkertijd zien we dat onze interne organisatie verder is versterkt, onder andere door de ontwikkeling van de kwaliteit van onze medewerkers en processen, verbeterde vastgoedsturing, gebiedsgericht werken, en een sterkere focus op risicomanagement en governance. Daarmee bouwen we stap voor stap aan een toekomstbestendige organisatie die flexibel kan inspelen op maatschappelijke opgaven én veranderende omstandigheden.

Ook zijn we kritisch

Maatschappelijk

We liggen goed op koers, maar zijn kritisch en alert. De realisatie van nieuwbouwwoningen ligt op schema en onze orderportefeuille is goed gevuld. En dat is hard nodig! De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ten opzichte van 2024 opnieuw opgelopen en gaat in onze regio al bijna naar de 10 jaar. Dertig procent sociale huur in nieuwbouwprojecten - een eis opgenomen in de door Rijk, gemeenten en woningcorporaties ondertekende Nationale Prestatieafspraken (NPA) - is dan ook absolute noodzaak. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ondersteunt hierin. Echter, om invulling te kunnen geven aan de NPA en huren betaalbaar te houden, is meer financiële ruimte nodig. Een belangrijke stap voorwaarts zou zijn het afschaffen van de ATAD (EU-richtlijn antibelastingontwijking) en het verlagen van de vennootschapsbelasting (VPB) naar 0% of beter: ook deze afschaffen, zoals bepleit door Aedes. Hiermee ontstaat er weer financiële ruimte voor corporaties waarmee geïnvesteerd kan worden in de volkshuisvesting. Een noodzaak, want we moeten nu al nee zeggen tegen projecten. Datzelfde zien we bij collega-corporaties. Een alternatief zou het herinvoeren van de herbestedingsreserve voor woningcorporaties kunnen zijn. Dit instrument maakt het mogelijk om fiscale winst uit te stellen, mits de gelden worden geïnvesteerd in nieuwbouw, activering of verduurzaming.

Het volledig implementeren van gebiedsgericht werken, ondersteund met wijkanalyses en wijkvisies, blijkt meer van onze tijd en aandacht te vragen dan we hadden ingeschat. In 2026 willen wij gebiedsgericht werken integreren in onze vastgoedsturing. Dan kunnen we ook beter invulling geven aan ons assetmanagement.

Wij hebben in 2025 veel energie gestoken in het erfpachtdossier van de gemeente Alkmaar. Met succes: de eerder voorgestelde nieuwe erfpachtcanon voor sociale huurwoningen is van tafel. Met de gemeente zijn we vervolgens een nieuwe erfpachtregeling (canon/afkoopsom) overeengekomen, die is gebaseerd op voortzetting van deze woningen als sociale huur. Wanneer wij in de toekomst besluiten woningen te verkopen, vindt er een verrekening plaats tussen de canon/afkoopsom voor sociale huur en die voor koopwoningen. De gemeente werkt hiervoor nog een definitief voorstel uit. Onze inzet voor meer sociale huurwoningen in Alkmaar heeft helaas niet geleid tot succes. In de nieuwe woonvisie houdt de gemeente vast aan 15% sociale huur; een afspraak in de gemeentelijke coalitie.

In de meeste prestatieonderdelen van de Aedes benchmark 2025 (die gaat over de periode september 2024 - juli 2025, met een vergelijk naar 2023) doen we het beter. Toch zijn we op onderdelen kritisch. We zien dat op sommige onderdelen collega-corporaties sneller groeien, waardoor de bandbreedte in scores is veranderd en we op onderdelen een B i.p.v. een A scoren. Belangrijk voorbeeld is het huurdersoordeel (nieuwe huurders, vertrokken huurders). Er zijn voor de lagere score verklaarbare oorzaken, zoals een hogere mutatiegraad, piekmomenten voor onze aannemers en onze inzet tegen woonfraude. Toch is dit een aandachtspunt. We vinden het van belang om onze score ook bij deze onderwerpen op niveau te houden. In 2026 gaan we daarom ons klachtenmanagementsysteem verbeteren. In onze eigen organisatie zijn we kritisch op de opvolging van taken door collega's. Dat gaat niet altijd naar wens. Daarom wordt dat onderwerp van gesprek in het managementoverleg en de HR gesprekken in 2026. We gaan zorgen voor betere data en vragen een collega om in de rol van klachtencoördinator de voortgang van het proces te bewaken.

Ander voorbeeld is de B die we nu scoren op verduurzaming. Dat komt vooral door de ontwikkeling van de score op het gebied van de warmtelevering. We hebben grote stappen gezet in het gereed maken van onze woningen voor de warmtetransitie. De stap naar gasloos moeten we nog maken. Dit is terug te zien in deze score.

Verder zijn we kritisch op de prestatielevering van onze partners. Dit heeft geleid tot discussies met één van onze onderhoudspartners (CV-onderhoud). Daar hebben we in 2025 dan ook afscheid van genomen. Met ingang van 1 januari 2026 hebben we een nieuwe onderhoudspartner gecontracteerd. Komende periode gaan we de gewenste werkwijze met deze partij afstemmen en optimaliseren.

Financieel

In 2025 hebben we € 39 miljoen meer uitgegeven dan ontvangen. Dit is de kern van ons financiële jaar en komt overeen met het beeld van vorig jaar. De hogere huurontvangsten door reguliere huurverhoging en het totaal aan verkoopontvangsten zijn niet voldoende dekkend geweest voor het totaal aan uitgaven. Hierdoor hebben wij € 33 miljoen aan leningen moeten aantrekken, primair bedoeld voor investeringen in nieuwbouw. De hoge nieuwbouwwitgaven (€ 49 miljoen) passen bij de hoge productie in 2025.

Voor de instandhouding van ons bestaande bezit gaven wij € 26 miljoen uit aan onderhoud en € 24 miljoen aan renovatie/verduurzaming. Dit zijn grote posten, die gestegen zijn ten opzichte van vorig jaar. Verder bestaan onze uitgaven voor een substantieel deel uit rentelasten (8%) en heffingen & belastingen (8%), tezamen bijna € 22 miljoen (vorig jaar € 20 miljoen) op jaarbasis. Dit bedrag kunnen wij niet inzetten voor volkshuisvestelijke investeringen.

In 2025 heeft Kennemer Wonen een resultaat behaald van € 31,5 miljoen negatief. Dat is aanzienlijk lager dan in 2024 (€ 250,1 miljoen positief). Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door veranderingen in de waarde van ons vastgoed, die sterk afhankelijk zijn van marktomstandigheden. De waarde van ons vastgoed is in 2025 met € 17 miljoen gestegen. In 2024 was deze waardestijging met € 265 miljoen uitzonderlijk hoog. In het resultaat verwerken wij ook het onrendabele deel van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit zijn investeringen die we bewust doen vanuit onze maatschappelijke opgave, maar die financieel niet volledig worden terugverdiend. In 2025 bedroeg dit onrendabele deel € 77 miljoen. Dat is € 35 miljoen meer dan vorig jaar, vooral door enkele grote projecten. Als we de waardeveranderingen van het vastgoed en onrendabels buiten beschouwing laten, komt het genormaliseerde resultaat in 2025 uit op € 27 miljoen positief, ten opzichte van € 23 miljoen vorig jaar.

In de jaarrekening presenteren we het resultaat inclusief de marktwaardestijging. 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 leningenportefeuille namelijk zowel naar onze kasstromen, inkomsten en uitgaven, als naar de waardeontwikkeling van het bezit.

Realisatiegraad

De uitgaven voor onderhoud liggen in lijn met zowel de begroting als de uitgaven van vorig jaar (realisatiegraad 98%). Met betrekking tot de investeringen in woningverbetering en nieuwbouw geven wij meer uit dan vorig jaar, maar blijft de daadwerkelijke realisatie achter bij de oorspronkelijke plannen in de begroting, respectievelijk 52% en 53%. In paragraaf 2.2. van dit verslag geven wij hier een nadere toelichting op.

En zien we donkere wolken

We zijn trots op onze mooie maatschappelijke prestaties, maar zien ook een aantal donkere wolken. We werken in een omgeving die steeds complexer wordt. De onzekerheid in het speelveld neemt toe en dat raakt ook onze opgaven. Onze financiële ruimte staat op langere termijn onder druk. Het vraagt steeds meer inspanning om financieel gezond te blijven en daarmee het duurzame prestatiemodel overeind te houden. Tegelijkertijd zien we stijgende kosten en een toenemend beroep op onze middelen, wat maakt dat we scherper moeten kiezen en prioriteren.

Internationaal en landelijk spelen ontwikkelingen mee die invloed hebben op de woningmarkt. De aandacht van de overheid verschuift, onder meer door stijgende uitgaven aan defensie, waardoor de beschikbare middelen voor wonen onder druk kunnen komen te staan. Ook de politieke prioriteit voor volkshuisvesting wisselt, wat het lastiger maakt om lange termijn keuzes te maken. We zien gelukkig in het nieuwe regeerakkoord (2026) dat de Nationale Bouw en Woonagenda, de NPA en de resultaten van de Woontop overeind blijven. Ook zijn we blij met het feit dat het kabinet met een commissie werk gaat maken van het duurzaam prestatiemodel voor corporaties. Wel komt dat eigenlijk te laat. Corporaties, ook Kennemer Wonen, moeten nu al nee zeggen tegen projecten. Gemeenten en bouwers willen door. Sociale huur wordt nu omgeklapt naar sociale koop. En dat is voor slechts één generatie betaalbaar. Het vormt geen bijdrage aan betaalbaar wonen op termijn, waar corporaties als langjarige partner in de gemeenten dat wel doen.

In onze wijken merken we dat de maatschappelijke druk toeneemt. Veiligheidsvraagstukken komen vaker voor en het aantal bewoners in een kwetsbare positie groeit. Door de toename van aandachtsgroepen en de blijvende schaarste aan sociale huurwoningen neemt de druk op onze voorraad verder toe. Dit leidt soms tot spanningen, bijvoorbeeld rond de huisvesting van statushouders, en draagt bij aan polarisatie en onrust. Daarnaast zien we dat bewoners en partners ons steeds sneller en op meer manieren weten te bereiken. Het aantal signalen, vragen en correspondentie neemt toe, mede door nieuwe digitale mogelijkheden zoals AI. Dit vraagt om goede afstemming en zorgvuldige communicatie.

Deze ontwikkelingen vragen van ons dat we alert blijven, financieel verantwoord handelen en heldere keuzes maken. Ondanks de donkere wolken blijven we ons inzetten voor onze maatschappelijke taak: betaalbaar en passend wonen mogelijk maken voor de mensen in onze regio.

Stikstof en Netcongestie

De Raad van State deed op 18 december 2024 belangrijke uitspraken over het stikstofdossier. De opvallendste conclusie: intern salderen wordt weer vergunningsplichtig, zelfs met terugwerkende kracht. Daarbij worden de mogelijkheden van intern salderen beperkt. Dit heeft een groot effect gehad op de ontwikkeling van 21 woningen op het terrein van de voormalige Petruschool in Groet. Samen met de gemeente, provincie en Landschap Noord-Holland zoeken we naar mogelijkheden om dit project toch door te laten gaan.

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 hulpverlening te laat op gang komt of te beperkt is. Dat leidt tot schrijnende situaties en 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. 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

Eind 2025 is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning opgelopen tot 9,8 jaar (2024: 9,5 jaar). Krapte op de woningmarkt zorgt voor veel onzekerheid bij woningzoekenden. Zo moeten jongeren, die zich op hun 18e hebben ingeschreven, tot hun 28e gedwongen thuis blijven wonen. Voor sommigen gaat dit goed, voor anderen niet. Uit onderzoek blijkt dat het effect op gezinnen groot kan zijn. Op SVNK-niveau zijn er inmiddels bijna 22.000 actief woningzoekenden (2024: 20.220). Dit zijn mensen die minimaal één keer per jaar reageren op een advertentie.

1.3 Betaalbaar wonen

Portefeuillestrategie

In 2025 werkten wij verder aan de uitgangspunten en ambities uit onze portefeuillestrategie, die we in 2024 hebben geactualiseerd.

De stand van zaken eind 2025:

- We hebben ruim 200 woningen toe kunnen voegen aan onze zachte planvoorraad
- Voor 209 woningen is een initiatiefbesluit genomen
- Voor 576 woningen hebben wij een haalbaarheids- of aankoopbesluit genomen (201 haalbaarheid en 375 aankoop)

Het aantal woningen dat we hebben toegevoegd aan de zachte planvoorraad is in lijn met de doelstellingen in het jaarplan. Het aantal projecten waarvoor een haalbaarheidsbesluit is genomen ("opharden" van initiatieven tot concrete projecten) ligt lager dan de ambitie in het jaarplan 2025 (380). Hiervoor zijn diverse externe oorzaken te benoemen, waaronder vertraging ten gevolge van procedures en stikstof, maar een oorzaak is ook de scherppte waarmee wij (turn-key) projecten beoordelen.

Verder hebben wij onze ambitie uit het Koersplan 2030 om 1.800 nieuwbouwwoningen te realiseren moeten bijstellen naar 1.500 nieuwbouwwoningen. Dit ligt niet aan de omvang van onze orderportefeuille, maar komt door de realiteit dat onze investeringscapaciteit is afgenomen, vanwege de stijgende kosten.

Het overallbeeld t.a.v. de ambitie in het Koersplan 2030:

Opgeleverd 23/24/25:	338
In aanbouw in 2025:	451
Sloop	-21
Totaal:	768

In 2025 hebben wij gewerkt aan de verdere professionalisering van onze portefeuille- en vastgoedsturing. Hierbij is onder andere aandacht voor de beleidsachtbaan, gebiedsgericht- en integraal werken en het laten landen van de portefeuillestrategie in wijkvisies en complexplannen. In 2026 gaan we dit verder concretiseren en inbedden in de organisatie.

In 2025 hebben wij ook een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd en zijn we gestart met een betaalbaarheidsonderzoek. De uitkomsten hiervan zullen dienen als input voor het opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie in 2026. Verder is een start gemaakt met een duurzaamheidsvisie en een woon-zorgvisie. Ook deze zullen hiervan onderdeel worden.

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.

Projecten waarvoor een haalbaarheids- of DO besluit is genomen (sociaal en vrije sector)

Gemeenten	Aantal woningen	Aantal projecten	Gemiddeld per project
BUCH	148	4	37
Alkmaar	102	1	102
Dijk en Waard	243	3	81

Tabel: Projecten waarvan HBH of DO besluit genomen in 2025

Projecten waarvoor initiatiefbesluit is genomen

Gemeenten	Aantal woningen	Aantal projecten	Gemiddeld per project
BUCH	-	-	-
Alkmaar	209	3	70
Dijk en Waard	-	-	-

Tabel: Projecten waarvoor initiatiefbesluit is genomen in 2025

Ons betaalbaarheidsprofiel luidt:

- Minimaal 5% tot de kwaliteitskortingsgrens: € 477
- Minimaal 65% tot de 1e aftoppingsgrens: € 683
- Minimaal 80% tot de 2e aftoppingsgrens: € 732
- Ca. 5% t.b.v. lage middeninkomens met een huur boven de liberalisatiegrens: € 900

In 2025 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
- 96% tot de DAEB-huurgrens/huurtoeslaggrens 23+
- 4% boven de DAEB-huurgrens/huurtoeslaggrens 23+

De verhuringen zijn in lijn met het betaalbaarheidsprofiel.

De huurprijsopbouw van de verhuurde woningen per gemeente was eind 2025 als volgt.

Huurprijsopbouw per gemeente 2025

Aantal Woningen	tot kwaliteitskortingsgr	tot 1e aftoppingsgr	tot 2e aftoppingsgr	tot DAEB-huurgrens / huurtoeslaggrens 23+	boven DAEB-huurgrens
Alkmaar	2349	5%	70%	84%	97%
Bergen (NH.)	2777	9%	66%	80%	97%
Castricum	2506	8%	64%	80%	95%
Heiloo	1783	10%	64%	81%	97%
Uitgeest	1256	6%	58%	76%	94%
	10671	8%	65%	80%	96%

Tabel: Huurprijsopbouw per gemeente

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 bewind voering stellen of een minnelijk schuldhelpverleningstraject. In 2025 zijn door ons 656 betalingsregelingen afgesproken met onze huurders. In totaal zijn er in 2025 410 regelingen volledig betaald. In 2025 zijn 246 regelingen gedeeltelijk betaald of niet nagekomen. Dit aantal is vergelijkbaar met 2024. Het aantal betalingsregelingen is 4% lager dan het afgelopen jaar.

In algemene zin constateren wij dat huurders met de laagste inkomens onevenredig zwaar worden getroffen door de inflatie, die zich met name vertaalt in hogere kosten voor energie, zorg en primaire levensbehoeften zoals dagelijkse boodschappen. Hierdoor komt de betaalbaarheid van de vaste lasten voor deze groep steeds verder onder druk te staan.

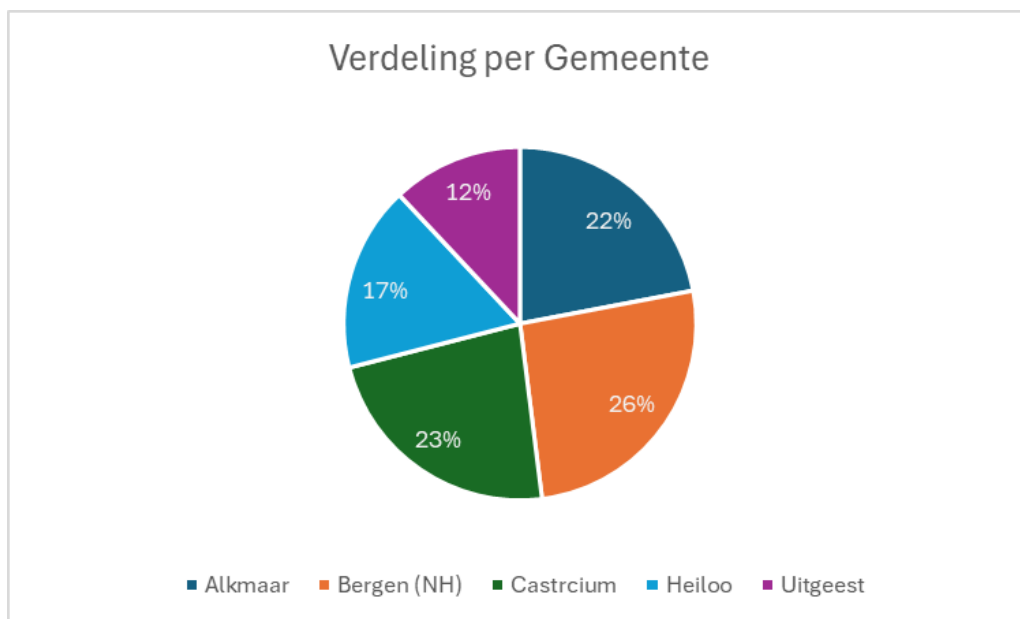
In alle gevallen proberen we huisuitzetting te voorkomen. Voordat een dossier bij de deurwaarder wordt aangemeld, melden wij de huurder aan voor preventie huisuitzetting bij één van onze sociale partners. In totaal zijn er in 2025 15 dossiers overgedragen aan de deurwaarder die een laatste poging doet 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 2025 hebben 5 ontruiming plaatsgevonden als gevolg van huurachterstand. Dit is een aanzienlijke stijging t.o.v. 2024 (1). In 2 gevallen was de huurder met de Noorderzon vertrokken, in 1 geval was de huurder overleden en in 2 gevallen was de oorzaak enkel te wijten aan een betalingsachterstand. Ondanks verzonden herinneringen/aanmaningen, vroeg-signaleringsmeldingen, diverse betalingsregelingen, vele telefonische contactmomenten, kantoorafspraken, advisering om contact op te nemen met Zaffier en een deurwaarderproces, heeft dat niet tot het gewenste resultaat geleid. 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 2025 hadden wij 10.671 woningen in ons bezit. Verdeeld over de gemeenten geeft dit het volgende beeld.



Figuur: Verdeling woningen per gemeente

Nieuwbouw

Opgeleverd

In 2025 hebben wij in totaal 140 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In de gemeente Castricum betreft dit de projecten Wonen bij Cas, met 96 woningen op een tijdelijke locatie, en Keizerskroon, met 18 woningen. In Uitgeest is het project De Molenhof gerealiseerd, bestaande uit 14 woningen. In Heiloo zijn binnen het project Westerhoeve 12 woningen opgeleverd.

Wonen bij Cas - Castricum

Nieuwbouwproject in Castricum met 96 woningen op een tijdelijke locatie.

- Oplevering 1^e kwartaal 2025.
- Voor een gemengde groep van bewoners:
 - 1/3 statushouders
 - 1/3 jongeren uit Castricum/regio
 - 1/3 spoedzoekers uit Castricum/regio
 - Community



Nieuwbouwproject Molenhof - Uitgeest

Nieuwbouwproject in Uitgeest met 14 woningen.

- Opgeleverd 1^e kwartaal 2025.
- De definitie van de toewijzing was als volgt:
 - Huurders 65 jaar of ouder,
 - Die in Uitgeest huren bij Kennemer Wonen,
 - En een woning achterlaten met trap naar woonkamer of slaapkamer, óf een appartement dat alleen met de trap bereikbaar is.



Nieuwbouwproject Westerhoeve - Heiloo

- Nieuwbouwproject in Heiloo met 12 woningen.
- Opgeleverd 3^e kwartaal 2025.
- Toewijzing via SVNK volgens passende toewijzing, met voorrang voor jongeren uit Heiloo.



Nieuwbouwproject Keizerskroon – Castricum (Akersloot)

- Nieuwbouwproject in Akersloot met 18 woningen.
- Opgeleverd 4^e kwartaal 2025.
- De definitie van de toewijzing was als volgt:
 - Huurders 65 jaar of ouder,
 - Die in Akersloot huren bij Kennemer Wonen,
 - En een woning achterlaten met trap naar woonkamer of slaapkamer, óf een appartement dat alleen met de trap bereikbaar is.



In aanbouw, oplevering 2026-2028

In 2025 zijn 140 woningen opgeleverd en hebben we eind 2025 nog eens 451 woningen in aanbouw. Bovenstaande projecten zijn reeds opgeleverd. Onderstaande projecten worden komende jaren opgeleverd.

Duinzicht, Heiloo

Het nieuwbouwproject Duinzicht, gelegen op een voormalig campingterrein in Heiloo, bevindt zich in de afrondende fase. Met dit project voegt Kennemer Wonen 6 tweekamerappartementen en 17 driekamerappartementen toe aan haar woningportefeuille. De woningen zijn recent aangeboden via SVNK en de oplevering staat gepland voor begin 2026.



Foto Camping Duinzicht

Park de Beeck, Bergen

Eind 2024 is de bouw gestart van het project Park de Beeck in Bergen. Hier komen vijf appartementsgebouwen en tien grondgebonden woningen. In totaal gaat het om 120 energiezuinige huurwoningen, verdeeld over 66 sociale huurappartementen, 44 middenhuur appartementen en 10 grondgebonden sociale huurwoningen. Dit is ons eerste nieuwbouwproject met middenhuur. De oplevering van de woningen staat gepland na de zomer van 2026. Kennemer Wonen stimuleert hier doorstroming door voorrang te geven aan huurders die een sociale huurwoning in Bergen achterlaten.



Foto Park de Beeck

Sloop van appartementen aan Ter Coulsterlaan in Heiloo gestart

De sloop van de appartementen aan de Ter Coulsterlaan 1 t/m 21 in Heiloo is op vrijdag 18 juli 2025 officieel van start gegaan. Dit is een project waarbij we gaan verdichten: 21 oude appartementen maken plaats voor 46 nieuwe sociale huurappartementen.



Foto sloop Ter Coulster

Project DOK6, Alkmaar

In november hebben Kennemer Wonen, Bot Bouw en Pro6 de overeenkomsten getekend voor de realisatie van 102 sociale huurwoningen in de nieuwe stadswijk van Alkmaar, Nieuw Oudorp. De woningen maken onderdeel uit van project DOK6; een ontwikkeling van in totaal 238 woningen, commerciële ruimten en een parkeershuis verdeeld over 6 woonblokken. Uniek van DOK6 is de groene semi-openbare parktuin van ruim 4.000 m² tussen en rondom de woon- en werkgebouwen. De bouw start begin 2026, oplevering van de woningen staat gepland voor 2027.



Foto project DOK6

Brakershof, Castricum

Aannemer T&G bouwt in het noordelijk deel van de Brakersweg in Castricum 13 woningen. Vier daarvan worden sociale huurwoningen die Kennemer Wonen heeft aangekocht. Het worden grondgebonden woningen met een tuintje. Het nieuwbouwproject is een inbreilocatie

aan de lintbebouwing. De woningen hebben een landelijke uitstraling gekregen, passend in de omgeving. Er is daarom gekozen voor een duurzame onderhoudsvriendelijk houten gevelbekleding en grote overstekken. De bouw is in april 2025 gestart en de woningen worden in het voorjaar van 2026 opgeleverd.



Foto project Brakershof

Stationsmeester in volle ontwikkeling

In het vierde kwartaal van 2024 is Henselmans bouw en ontwikkeling de bouw gestart van ons eerste woongebouw in de gemeente Dijk en Waard. In de Stationsmeester komen in totaal 160 woningen waarvan Kennemer Wonen 84 woningen gaat verhuren.

De bouw van onze woontoren gaat voorspoedig: eind 2025 zijn alle dakvloeren gestort.

Buiten wordt volop gemetseld en binnen is de afbouw gestart. Op donderdag 4 december bezochten we met zo'n vijftig collega's de bouwplaats. Van parkeergarage tot steiger en van ruwbouw tot bijna afgewerkte appartementen: we hebben alles mogen bekijken. De reacties waren enthousiast en de opkomst groot, een bevestiging van de betrokkenheid binnen onze organisatie. Nog een half jaar te gaan en dan kunnen de woningen worden opgeleverd en klaargemaakt voor verhuur in de zomer van 2026.

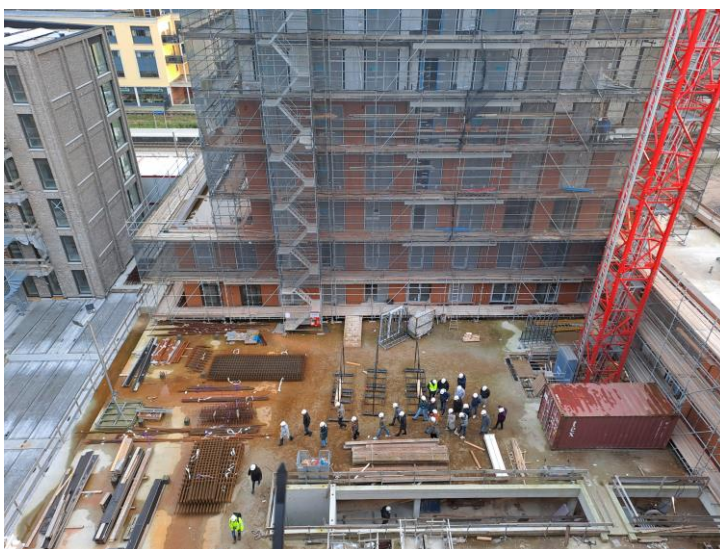


Foto bezoek collega's project Stationsmeester

Project CENTRAAL, Dijk en Waard

Op dinsdag 6 mei hebben Kennemer Wonen, Bot Bouw en Pro6 de overeenkomsten getekend voor de realisatie van 72 sociale huurwoningen in het stationskwartier van Dijk en Waard. De woningen maken onderdeel uit van project CENTRAAL; een ontwikkeling van Pro6 met in totaal 188 appartementen, commerciële ruimte en parkeervoorzieningen.

Sinds Kennemer Wonen de strategische keuze heeft gemaakt om in Dijk en Waard de uitbreiding van haar voorraad betaalbare huurwoningen te realiseren, verlopen de ontwikkelingen in hoog tempo. Na het project Stationsmeester, waar de bouw van 84 sociale huurwoningen momenteel in volle gang is, en de ondertekening van een intentieovereenkomst voor de afname van 87 sociale huurwoningen in het project Stationspark, zijn in 2025 ook de contractuele afspraken vastgelegd voor dit project.



Ondertekening turn-key overeenkomst Project CENTRAAL

NH Bouwstroom

In 2024 zijn we aangesloten bij 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 lokt innovaties uit bij ontwerpers en bouwers. In 2025 hebben we het eerste project Koekoeksbloem in Castricum met 45 sociale huurwoningen en 43 middeldure huurwoningen gepitcht.

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 2025 zijn 17 huurwoningen verkocht. Verder zijn er, na afloop van oude erfpachtcontracten 10 woningen overgedragen aan de provincie. Daarnaast zijn 5 maatschappelijke eenheden verkocht.

Koopgarant en woningbezit

Onze portefeuillestrategie gaat uit van een gefaseerde afbouw van de Koopgarantportefeuille. Teruggekochte Koopgarantwoningen worden daarbij in beginsel opnieuw in de vrije verkoop gebracht, tenzij sprake is van specifieke uitzonderingen. Dit betreft enerzijds woningen waarvoor contractueel een terugkoopverplichting geldt. Voor het laatste resterende woongebouw waar deze regeling op van toepassing is (De Opkamer in Heiloo) geldt echter dat deze woningen inmiddels niet meer opnieuw in Koopgarant worden verkocht, maar – in afstemming met de gemeente – na terugkoop worden toegevoegd aan de middenhuurportefeuille. Anderzijds kan worden afgeweken indien woningen goed passen binnen de sociale huur- of middenhuurportefeuille.

Eind 2025 hebben we nog 244 Koopgarant woningen in de portefeuille.

Woningbezit eind 2025

Het woningbezit eind december is het resultaat van onze portefeuillestrategie, opgebouwd uit nieuwbouw, aankoop en verkoop.

Beginstand 2025 woningbezit	10.577
Aankoop	2
Van MOG naar woning	2
Sloop	-21
Verkoop*	-28
Oplevering**	139
Eindstand 2025 woningbezit	10.671

*inclusief de overdracht van 10 woningen aan de Provincie

**ontmoetingsruimte (1x) hierin niet meegenomen

Verhuringen 2025

In 2025 hebben we 758 woningen sociaal verhuurd, een lichte stijging ten opzichte van 2024, toen dit aantal 729 woningen bedroeg. Deze groei laat onze inzet in de nieuwbouw en de doorstroming zien. De mutatiegraad is in 2025 gelijk gebleven ten opzichte van 2024, namelijk 7,3%, en blijft daarmee stabiel.

Van deze woningen is 70,3% verhuurd via inschrijfduur, loting en doorstroomvoorrang (incl. urgenten). 16,3% is toegewezen via woningruil, directe bemiddeling of via het zogenoemde winkelmodel (transferwoningen). Daarnaast is 13,4% van de woningen toegewezen op basis van een experimenteerartikel. Dit betreft het project Wonen bij Cas, voor spoedzoekers, jongeren en statushouders. Hier is toegewezen op basis van motivatie.

Bij ongeveer de helft van de woningen die we via inschrijfduur hebben toegewezen gold een voorrangsregeling voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, senioren of SVNK-huurders. Er zijn dit jaar 56 woningen verhuurd met urgentie vanuit de gemeente, 31 woningen toegewezen via het transferpunt, 82 woningen aan vergunninghouders en 16 woningen in de middenhuur. Het aantal woningruilen is licht gedaald, van 32 in 2024 naar 28 in 2025.

We voldoen aan de directe bemiddelingspercentages, zoals vastgelegd in de huisvestingsverordeningen van de gemeenten.

Totaalbeeld SVNK 2025 – marktontwikkelingen en volgindicatoren

In de SVNK-regio zien we aan de indicatoren dat de druk op de sociale woningmarkt nog verder toeneemt: het aantal actief woningzoekenden (minimaal 1x gereageerd op een advertentie) is gestegen naar 21.997 (2024: 20.220). Daarnaast zien we een stijging in het aantal reacties per advertentie, naar 341 (2024: 289). De gemiddelde inschrijftijd is toegenomen naar 9,8 jaar (2024: 9,5 jaar).

Er werden meer woningen verhuurd, namelijk 2162 (2024: 1918). De gemiddelde slaagkans is iets toegenomen, naar 9,8 % (2024: 9,5%).

Kortom, we zien nog steeds een zeer grote druk op de regionale sociale woningmarkt. De inzet van de corporaties voor nieuwbouw en doorstroming heeft voor een iets betere slaagkans gezorgd, maar de andere indicatoren stemmen niet positief. Deze cijfers sluiten aan bij de landelijke ontwikkelingen: de corporatiedoelgroep stijgt harder dan het aantal sociale huurwoningen.

Uitstroom vanuit instellingen en huisvesten statushouders 2025

In 2025 verhuurden we 31 woningen aan de uitstroomdoelgroepen vanuit zorginstellingen (PACT). Daarmee hebben we onze volledige opgave (30) behaald. Dit betreft vooral de jongerenwoningen in de Poldermolen in Alkmaar.

Wat goed ging is dat we de volledige opgave hebben gerealiseerd, de samenwerking met het Transferpunt en zorgpartners verder is verbeterd en de vernieuwde woonzorgcontracten succesvol zijn ingevoerd. Alle passende woningen zijn aangeboden, met aandacht voor spreiding waar dat mogelijk was. Wat aandacht vraagt, is de verdeling over de gemeenten doordat meer dan de helft van de plaatsingen in Alkmaar plaatsvond (mede door project Poldermolen). Daarnaast zien we een toenemende complexiteit van matching, door verzadiging binnen verschillende woongebouwen en wijken. Ondanks deze aandachtspunten kijken we terug op een jaar waarin de opgave volledig is behaald en de samenwerking verder is versterkt.

Bij het huisvesten van deze aandachtsgroep is een goede operationele afstemming belangrijk. De aandachtspunten agenderen we in zowel de projectgroep PACT, als in het bestuurlijk PACT-overleg (met gemeenten, zorgpartijen en corporaties). We gaan 1-op-1 in gesprek met de zorgpartijen om de onderlinge samenwerking te versterken. Daarnaast vinden wij het belangrijk om zorgvuldig te bepalen hoe wij de huisvesting van aandachtsgroepen het beste kunnen organiseren. In 2026 maken we hiervoor een visie.

In 2025 hebben wij 148 statushouders gehuisvest voor onze gemeenten (exclusief de huisvestingen in Castricum). Daarmee is 84% van de totale taakstelling gerealiseerd. In de gemeenten Alkmaar (125%) is de taakstelling (ruimschoots) gehaald. We hebben hier iets meer mensen gehuisvest, doordat er een extra passende WMO-match gemaakt kon worden.

In Uitgeest (86%), in Bergen (78%) en Heiloo (63%) is de taakstelling niet volledig gerealiseerd. In Bergen is de taakstelling niet gehaald, maar is een deel van de achterstand

ingehaald, die is ontstaan in 2024. De opgave in Bergen blijft relatief groot in verhouding tot het beperkte aantal sociale huurwoningen dat daar jaarlijks vrijkomt. Daarnaast zien we in meerdere gemeenten dat het type beschikbare woningen vaak niet aansluit bij de huishoudsamenstelling en inkomens van de statushouders op de taakstellingslijst: het gaat regelmatig om zeer kleine of juist grotere huishoudens. In Heiloo speelt deze mismatch in iets mindere mate, maar ook daar vormt het woningaanbod een uitdaging.

Ondanks deze beperkingen denken we actief mee in het realiseren van passende huisvesting. Dit doen we door nauw af te stemmen met de gemeenten, mogelijkheden goed te bespreken en bij elke woning zorgvuldig te kijken naar alternatieve matches. Sinds 2025 kunnen wij bovendien werken in TVS, het systeem van COA, waardoor we voor alle BUCH-gemeenten toegang hebben tot alle gekoppelde profielen. Dit stelt ons in staat om sneller en beter te beoordelen welke kandidaat passend is bij het vrijkomende woningaanbod. Voor de gemeente Castricum is er geen formele taakstelling voor ons als corporatie. Wel zijn binnen de community Wonen bij Cas in 31 woningen statushouders gehuisvest (vanuit de COA, of andere tussenlocaties). Hiermee leveren wij ook voor deze gemeente een bijdrage aan de landelijke opgave. Tot slot is belangrijk om te benoemen dat de opgave voor 2025 volledig gehaald zou zijn wanneer de achterstanden uit 2024 niet zouden meetellen in de taakstelling voor dit jaar.

Doorstroming 2025

Ook in 2025 vonden we het belangrijk dat mensen kunnen verhuizen naar een woning die past bij hun levensfase en woonwensen. We hebben daarbij weer ingezet op reguliere doorstroomvoorrang voor SVNK huurders en doorstroomvoorrang nieuwbouw.

In 2025 hebben we in totaal 95 woningen verhuurd met reguliere doorstroomvoorrang (dit gaat om huurders die binnen de SVNK-regio een woning achterlaten; in 2024: 96 woningen). Dit is een percentage van bijna 25%, als we kijken naar het aantal woningen dat via inschrijftijd geadverteerd wordt, en waarbij de jongerenwoningen <23 jaar niet meegerekend worden. We mogen maximaal 25% van onze verhuurde woningen gebruiken voor reguliere doorstroomvoorrang. Hier zetten we volledig op in, om de doorstroming maximaal te bevorderen.

Met de regeling doorstroomvoorrang nieuwbouw zijn 15 woningen verhuurd (specifieke voorrang bij nieuwbouw voor bestaande huurders om passender te wonen; in 2024: 37 woningen). Bij de oplevering van nieuwbouw, maken we ook gebruik van de lokale voorrang. Deze regelingen zijn ingezet bij de oplevering van Centrumplan Uitgeest. Van de 14 woningen daar, hebben we 13 woningen kunnen verhuren met doorstroomvoorrang nieuwbouw en 1 met lokale voorrang aan een SVNK-huurder uit Uitgeest. Hierdoor zijn er 14 sociale huurwoningen in Uitgeest vrijgekomen. Bij Keizerskroon Akersloot zijn er 2 woningen toegewezen met doorstroomvoorrang nieuwbouw en lokale voorrang. Westerhoeve in Heiloo hebben we verhuurd met voorrang voor jongeren uit het dorp. Hiervoor gold geen specifieke doorstroomvoorrang. Voor Wonen bij Cas gold een specifieke toewijzing op basis van motivatie voor jongeren, spoedzoekers en statushouders (geen doorstroming).

We weten dat nieuwbouw een belangrijke katalysator is voor doorstroming. Hierop blijven we dan ook inzetten bij toekomstige projecten. Daarnaast stimuleren we passend wonen in ons reguliere bezit.

Campagne Passend Wonen

De doorstroomcampagne Passend Wonen is in 2025 van start gegaan.. 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 de campagne gelanceerd in april 2025. De sociale wijkteams, welzijnsorganisaties en ouderenorganisaties zijn betrokken. Kennemer Wonen is aanwezig geweest op twee bijeenkomsten voor ouderen in de gemeente Bergen en in Heiloo, om de campagne onder de aandacht te brengen. Daarnaast hebben we zelf succesvolle inschrijfochtenden georganiseerd. Ook is de campagne door onze bestuurder gepresenteerd op het voorjaarscongres van de Woongangmakers voor de regio. Er is aandacht geweest bij de lokale media in het voorjaar. En is er bij de start van de campagne een interview gepubliceerd met Krista Walter vanuit haar rol als voorzitter SVNK.

Daarnaast is er een passend wonen pakket beschikbaar gesteld voor huurders, met onder andere een warme vooropname en de mogelijkheid om een maand huur terug te krijgen bij een verhuizing.

We zijn ons bewust dat de campagne aandacht blijft vragen. Daarom hebben we in 2026 vervolgacties in ons jaarplan opgenomen.



SVNK-campagne passend wonen/doorstroming

Wonen en zorg

Kennemer Wonen wil woonvormen voor verschillende aandachtsgroepen 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. Daarnaast kijken we naar woonvormen voor de andere aandachtsgroepen die in het landelijke programma

'een thuis voor iedereen' benoemd zijn. In 2025 is de opgave van alle aandachtsgroepen in de regio in beeld gebracht, in 2026 maken gemeenten in onze regio een volkshuisvestingsprogramma. Hierin krijgt de huisvesting van de aandachtsgroepen een plek.

Twee projectleiders 'thuis in de wijk' werken samen met collega's, gemeenten en zorginstellingen om de woonvormen te realiseren. Extern werken we in uiteenlopende samenwerkingsverbanden aan bijvoorbeeld woonvormen voor mensen met een (psychische) kwetsbaarheid en uitstromers via het PACT. Voor ouderen werken we samen in het regionale samenwerkingsverband VONK (Vitaal Oud Noord-Kennemerland).

In januari 2025 zijn 16 eenkamerstudio's beschikbaar gesteld aan de Poldermolen in Alkmaar. De nieuwe huurders worden begeleid door Kop-Zorg, die jongeren met autisme helpt op weg naar zelfstandig wonen.



Feestelijke opening Poldermolen, Alkmaar

Woonvormen voor ouderen

Mericiiaan, Bergen

Aan de Mericiiaan in Bergen (het Kloosterhof van de zusters Ursulinen) is samen met Magentazorg stapsgewijs een woonconcept voor ouderen gerealiseerd. Afgelopen jaar is er aandacht geweest voor de afspraken die met diverse partijen zijn gemaakt. Er zijn vernieuwde afspraken met de woongroep Feniks over de toewijzing van woningen binnen de woongroep.

De Zusters die nog woonachtig waren op De Kloosterhof, zijn in 2024 verhuisd naar een verzorgingslocatie in Heemstede. De kapel in De Kloosterhof is omgebouwd tot een ontmoetingsruimte, waarvan Magentazorg het beheer verzorgt. Bewoners kunnen hier terecht voor gezelligheid tijdens de wekelijkse koffie-ochtend en dagelijks gebruik maken van de ruimte om tv te kijken of een spelletje te doen. De ontmoetingsruimte is in september 2025 feestelijk geopend, waarbij de zusters vanuit Heemstede zijn gekomen. Zuster Lucy gaf in haar toespraak aan blij te zijn dat de kapel van de zusters, die symbool staat voor verbinding en gemeenschappelijkheid, deze functie in een nieuwe vorm behoudt.



Opening ontmoetingsruimte kapel (Kloosterhof, Bergen)

De Vuyk, Alkmaar

In november 2015 is in De Vuyk een G'oud project (wat staat voor Goed Oud) opgeleverd. Het doel is dat ouderen hier zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en vertrouwd wonen in hun eigen huis. Dit project is in 2023 gestart. De samenwerking tussen Kennemer Wonen, Alckare, WonenPlus en Mee & De Wering is geïntensiveerd door het opstellen van samenwerkingsafspraken. Eén daarvan is het toevoegen van een addendum bij de huurovereenkomst. Hierin staat dat Alckare vanuit het naastgelegen zorgcomplex Oldeburgh de preferente zorgaanbieder is voor de Vuyk.

Maasvallei, Alkmaar

Met zorgorganisatie Eveen is in april 2025 een intentieovereenkomst ondertekend om een Thuisplusconcept te ontwikkelen voor een gemixte doelgroep op de Maasvallei in Alkmaar. WonenplusAlkmaar is in mei benaderd voor de welzijnscomponent. Gezamenlijk is een projectplan opgesteld waarvan de deelprojecten eind 2025 zijn uitgewerkt. Ook is een overlegstructuur opgestart. In oktober 2025 was er een startbijeenkomst met de medewerkers van alle partijen. De uitvoeringsfase start begin 2026. Oplevering staat gepland rond oktober 2026. Vooruitlopend hierop is in 2025 één woning in gebruik genomen als ontmoetingsruimte. Sinds november 2025 vinden hier koffie-ochtenden plaats. De verdere invulling van deze ruimte is onderdeel van het totale project.

Plevierenlaan, Egmond aan Zee

Het G'oud-project aan de Plevierenlaan in Egmond aan Zee, heeft een doorstart gekregen in 2025. In januari is er een bewonersbijeenkomst geweest en zijn de eerste acties uitgezet, zoals het toegankelijk maken van de binnentuin van de Prins Hendrik Stichting voor onze bewoners. Na deze bijeenkomst heeft het project helaas enige tijd stilgelegen, omdat er veel personele wisselingen waren en er nieuwe afspraken gemaakt moesten worden. Er is nu van elke organisatie een projectleider aangewezen en Zorgcirkel heeft een gemeenschapscoach aangesteld. De gemeenschapscoach heeft gesprekken met vrijwel alle bewoners gevoerd en kennis gemaakt met de bewonerscommissie. De samenwerkingsovereenkomst tussen Kennemer Wonen en Zorgcirkel is opgesteld (ondertekening volgt spoedig in 2026). In 2026 gaan we uitvoering geven aan de samenwerkingsovereenkomst.

Torenduin, Egmond aan Zee

Het doel bij Torenduin was om te zorgen dat de recreatieruimte meer gebruikt wordt door de oudere bewoners en omwonenden. Daarnaast was het doel om de interne processen binnen Kennemer Wonen goed te laten lopen, denk hieraan de reserveringen en facturering. We hebben samenwerking gezocht met Sport-Z en de bewonerscommissie. We hebben bereikt dat er nu 4 keer per week een activiteit is waar veel mensen aan deelnemen. Ook is het administratieve gedeelte op orde tussen de vrijwilligers en Kennemer Wonen. We zien dat de gemiddeld de ruimte 3 keer per maand wordt verhuurd, naast de wekelijkse activiteiten. De ruimte is een mooie aanvulling in de buurt. In 2026 onderzoeken we of we het project G'oud Plevierenlaan kunnen uitbreiden naar het complex Torenduin.

Nieuwbouw Park de Beeck, Bergen

Op Park de Beeck ontwikkelt Kennemer Wonen nieuwbouwappartementen. Een deel van deze appartementen hebben we gelabeld voor voorrang voor senioren.

Op 16 december 2025 is een bijeenkomst georganiseerd voor geïnteresseerden in dit project. Deze bijeenkomst was gericht op het geven van informatie over de toewijzing en verhuring, waarbij we ons vooral gericht hebben op de senioren. Het was een groot succes. Er waren 250 tot 300 geïnteresseerden. Verwacht wordt dat de werving in april start.

We onderzochten in 2025 samen met onze netwerkpartners, of hier ook een G'oud project gestart kan worden, waarbij ouderen samen met jongere generaties samenwonen.

Andere gerelateerde projecten wonen en zorg

Elektrisch koken Kerkedijk (Bergen)

Om ouderen veiligheid te bieden in het zelfstandig wonen zijn we in 2025 een pilotproject gestart op de Kerkedijk in Bergen. De vraag was of we de bewoners konden verleiden om over te stappen op elektrisch koken. Het complex is in 2025 gelabeld als seniorencomplex voor 65-plussers. In het kader van veiligheid en duurzaamheid vindt Kennemer Wonen het belangrijk dat er niet meer op gas gekookt wordt. Het gaat om 22 woningen. Aangezien de meterkasten niet in de woningen zitten en er technische aanpassingen gedaan moesten worden, ook op de galerijen, was het van belang dat alle bewoners wilden meewerken. Om bewoners te verleiden over te stappen, werd naast het aanpassen van de woning en de installatie, een gratis kookplaat aangeboden. Alle bewoners zijn, op één na, overgestapt. De pilot is daarom zeer goed geslaagd. In 2026 starten we de complexgewijze overstap in twee andere seniorencomplexen.

VONK

Kennemer Wonen neemt deel aan het regionale platform VONK (Vitaal Oud Noord-Kennemerland), waar gemeenten, corporaties, zorgorganisaties VVT (Verpleeghuizen, Verzorgingshuizen en Thuiszorgorganisaties), welzijnsorganisaties, huisartsen en apothekers vertegenwoordigd zijn. In 2024 is het rapport van Companen opgeleverd, waarin de woonbehoefte van ouderen is onderzocht. In 2025 is gewerkt aan een regionale agenda ouderenhuisvesting, die eind 2025 is vastgesteld door de colleges van de 5 gemeenten (Alkmaar niet), de zorgorganisaties VVT en SVNK. Hierin is onder meer opgenomen welke partijen welke verantwoordelijkheid hebben, en welke actielijnen nodig zijn. In 2026 worden de projecten die hieruit voortvloeien opgestart.

Kennemer Wonen neemt vanaf 2025 deel aan het kerngroepoverleg, dat de stukken met betrekking tot de regionale agenda ouderenhuisvesting voor de stuurgroep voorbereidt. Voor drie nog te ontwikkelen G'oud projecten (Torenduin, Maasvallei en Park de Beeck) is een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor IZA-gelden (Integraal Zorgakkoord). Alle drie projecten zijn door VONK opgenomen om in aanmerking te komen. In 2026 volgen de intakegesprekken om de voorwaarden voor financiering te bespreken.

1.5 Duurzaam, met oog voor de toekomst

Circulariteit en hergebruik van materialen

In het afgelopen jaar heeft Kennemer Wonen opnieuw belangrijke stappen gezet op het gebied van circulariteit. We zetten onze pilot voor circulair en refurbished muteren voort, waarbij we samen met de markt de mogelijkheden voor hergebruik van materialen verkennen. Deze pilot, die al enkele jaren loopt, richt zich op experimenten met producten en het versterken van samenwerking met collega-corporaties. Op basis van de ervaringen uit deze fase hebben gekozen welke producten geschikt zijn voor circulaire en/of refurbished toepassing, zoals keukenbladen, hang- en sluitwerk, toiletten en wastafels en welke materialen we komend jaar gebruiken bij kleinschalig onderhoud. Onze focus lag, net als vorig jaar, op het oogsten van bouwmaterialen. In 2026 zetten we deze lijn voort en gaan we ook refurbished toepassen. Een mooie stap die perfect past bij onze ambitie voor een duurzame toekomst.



Oogsten en scheiden van materialen

Samenwerking voor Circulaire Bouwsector in Noord-Holland Noord

In 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.

In 2025 is het wooncomplex Ter Coulster met 21 appartementen in Heiloo gesloopt. Deze maakt plaats voor 46 nieuwe appartementen. We hebben hierbij samen met het sloopbedrijf geïnventariseerd welke materialen op welke wijze kunnen worden hergebruikt. In 2026 gaan we de resultaten met elkaar evalueren.



Start circulaire sloop Ter Coulster, Heiloo

Bewoners betrokken bij duurzaamheidsplannen

Verduurzaming blijft een van de belangrijkste pijlers binnen onze organisatie. We werken stapsgewijs aan het verbeteren en toekomstbestendig maken van onze woningen. We combineren verduurzaming met planmatig onderhoud, waarbij we nadrukkelijk aandacht hebben voor veiligheid, toegankelijkheid en het wooncomfort van onze huurders.

Door middel van de projectmatige en complexgewijze aanpak, verduurzamen we vanuit ons Koersplan ruim 2.200 woningen. De belangrijkste maatregelen zijn het isoleren van woningen, het verbeteren van kierdichting, het aanpassen van het ventilatiesysteem, het mogelijk maken van elektrisch koken, het verlagen van het aardgasverbruik en het plaatsen van zonnepanelen. Hiermee bereiden we woningen voor op verwarmen zonder aardgas en dragen we bij aan lagere woonlasten en een lagere CO₂-uitstoot.

In totaal investeerden we in 479 woningen met verduurzamingsactiviteiten. Daarvan zijn in 238 in 2025 woningen de werkzaamheden afgerond. De overige woningen worden in 2026 opgeleverd.

Bijzondere aandacht gaat uit naar twee woongebouwen in de Egmondse, waar we naast renovatie/verduurzaming ook sloop vervangende nieuwbouw onderzoeken. We verwachten medio 2026 een adviesaanvraag aan de bewonerscommissie en huurdersorganisatie aan te kunnen bieden over de dan voorgestelde variant.

De complexiteit van vergunningsprocedures voor flora en fauna blijft een uitdaging, maar door goede planning en samenwerking en het aantrekken van nieuwe partners houden we de voortgang op peil.

Bewonersbetrokkenheid speelt een grote rol in onze aanpak. Bij de start van elk project vragen we bewoners naar hun ervaringen met de woning en mogelijke verbeterpunten, via enquêtes of huisbezoeken. Ook na afloop investeren we in goede informatievoorziening over het gebruik van nieuwe installaties en in energiebesparende tips. Deze aanpak wordt gewaardeerd en helpt bewoners optimaal gebruik te maken van hun verduurzaamde woning.

Hoewel we voortgang blijven boeken, hebben we de planning van het verduurzamingsprogramma bijgesteld om de werkzaamheden beter af te stemmen op de beschikbare financiën en externe capaciteit. We realiseren nu in 2033 de volledige opgave van 2.200 te verduurzamen woningen in plaats van 2030. Deze fasering zorgt ervoor dat we de kwaliteit van uitvoering kunnen blijven waarborgen en onze bewoners goed kunnen begeleiden in het proces.

Complexmatige aanpak 2025

Gerealiseerd

Project	Woningen	Energielabel	Uitvoeringsperiode	Totale Investering
Rammekens, Ravelijn, Runmolen, Walmolen e.o., Alkmaar	76	C naar A	November 2024 – april 2025	€ 7,8 miljoen
Vredenoord, Heiloo	37	C naar A	September 2024 – februari 2025	€ 4,5 miljoen
Vennewatersweg/Peperstraat, Dom Huybenlaan 1 t/m 27, Bergen	19	F naar A/A+	November 2024 – okt 2025	€ 2,6 miljoen
Dirk Klompweg, Bergen	86	C naar A/A+	December 2024 – eind 2025	€ 7,5 miljoen
Haesackerlaan/Sandecamplaan, Heiloo	20	D naar A	Januari 2025-Juli 2025	€ 2,4 miljoen

Tabel: gerealiseerde complexaanpak 2025

In uitvoering genomen

Project	Woningen	Energielabel	Uitvoeringsperiode	Totale Investering
Ewislaan en omgeving, Heiloo	109	C naar A+	Oktober 2025-oktober 2026	€ 12,5 miljoen

Ginhovenstraat en omgeving, Castricum	92	C naar A	Oktober 2025 - oktober 2026	€ 9,4 miljoen
De Gouwe Boom, Heiloo	40	F naar A+	November 2025-juni 2026	€ 4,1 miljoen

Tabel: complexaanpak 2025 in uitvoering

Individuele aanpak verduurzaming

Naast de complexmatige aanpak wordt er nog steeds bij individuele woningen verduurzaamd. Dit gebeurt door het aanbrengen van isolatie op verzoek of bij mutatie en door het op verzoek elektrificeren van de kookfunctie. Kennemer Wonen heeft een programma 'elektrisch koken op verzoek'. 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 moet uit eigen middelen worden aangeschaft. Wij bieden dit zonder huurverhoging aan. In 2025 hebben we 74 aanvragen afgehandeld.

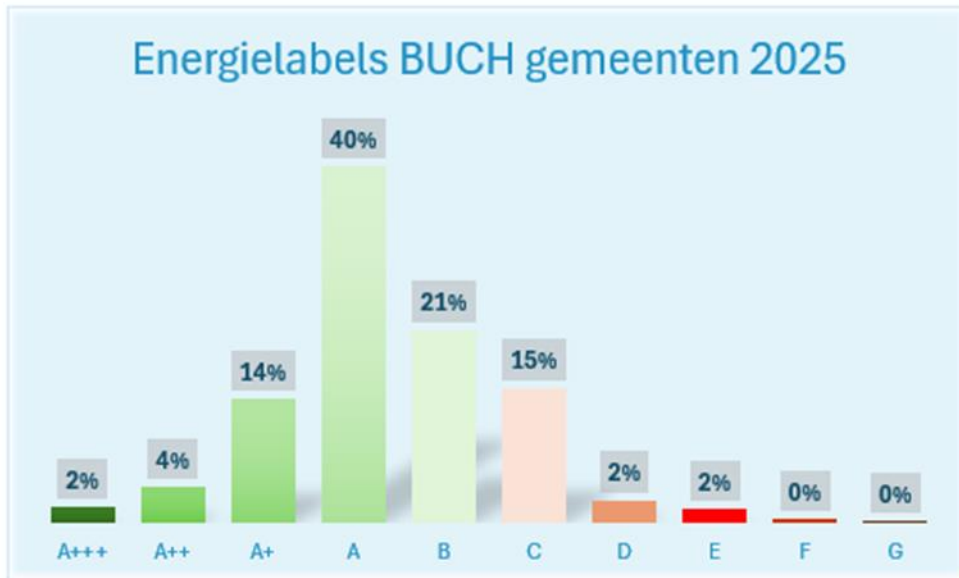
Aardgasvrij maken van woningen

In 2024 is gestart met de omzetting van koken op gas naar elektrisch koken voor 444 galerijwoningen in de Rivierenbuurt in Oudorp (Alkmaar). Het project is in de zomer van 2025 afgerond. De woningen worden sindsdien verwarmd via het HVC warmtenet. Hiermee zijn de woningen gasloos. Eind 2025 zijn ongeveer 1.750 woningen van ons bezit gasloos.

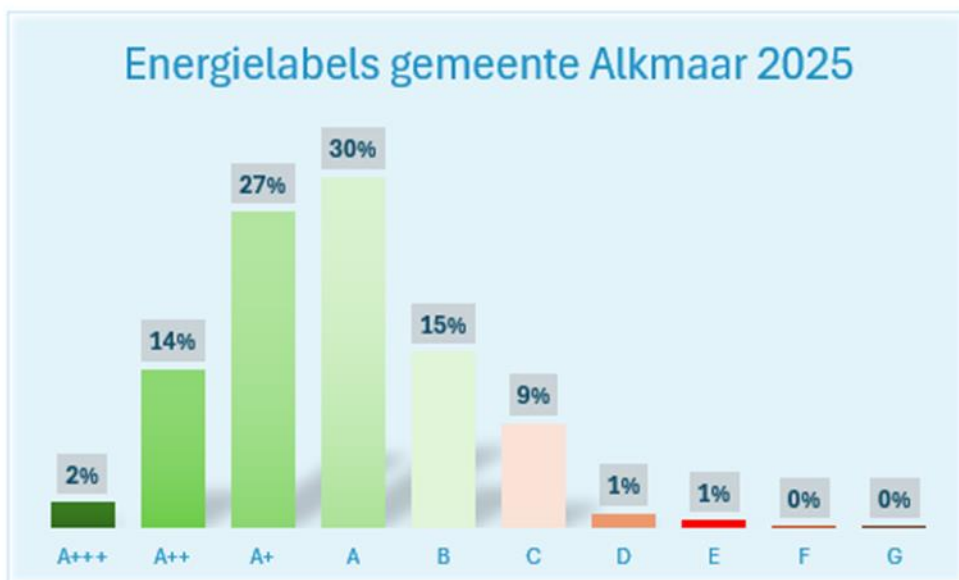
Maatregel in 2025	Aantallen
Elektrisch koken op verzoek	74 woningen
Nieuwe PV-panelen (aantal woningen) – eerste plaatsing	0 woningen
Aantal bestaande woningen aangesloten op een warmtenet	222 woningen
Aantal bestaande woningen gasloos gemaakt	142 woningen
Energiebesparende maatregelen	25 woningen

Tabel: Individuele verduurzamingsmaatregelen in 2025

Uitvoering van ons duurzaamheidsprogramma 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

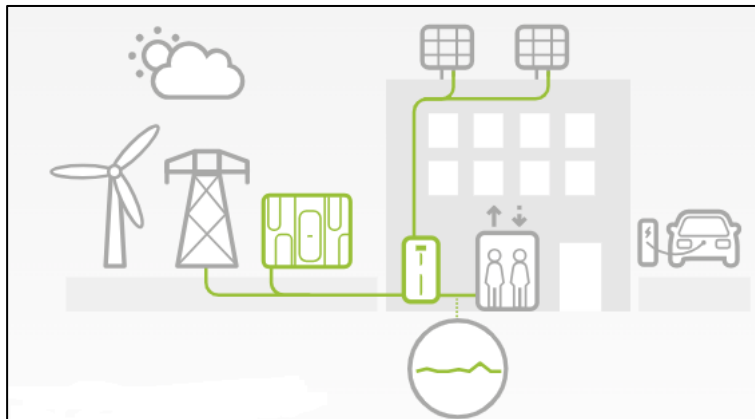
Project batterijopslag zonne-energie

We hebben de afgelopen jaren acht batterijsystemen geplaatst bij diverse woongebouwen binnen ons bezit. Door gewijzigde wet- en regelgeving is het noodzakelijk geworden om aanvullende brandveiligheidsmaatregelen te treffen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de batterijsystemen voldoen aan de huidige veiligheidsnormen en risico's worden geminimaliseerd.

Deze aanvullende werkzaamheden zijn gestart in 2025 en lopen door in 2026. Concreet betekent dit dat bestaande systemen worden verplaatst en geplaatst in speciaal ontworpen brandwerende kasten. Hiermee wordt de kans op brand aanzienlijk verkleind en de veiligheid van bewoners en gebouwen verder gewaarborgd.

De pilot heeft waardevolle inzichten opgeleverd. De energiebesparing met de batterijopslag bleek aanzienlijk, wat de effectiviteit van de systemen bevestigt. Tegelijkertijd zagen we dat

wet- en regelgeving rond batterijopslag snel verandert en regelmatig aanpassingen vraagt, zoals de brandveiligheid. De gespecialiseerde partijen die deze technische werkzaamheden kunnen uitvoeren, worden echter steeds schaarser. Hierdoor kunnen systemen onnodig lang stil komen te staan, wat het rendement van de investering vermindert. Om deze redenen breiden we het aantal batterijsystemen voornamelijk niet verder uit.



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 2025 hebben wij hieraan € 14,9 miljoen besteed. Het onderhoud bestond onder andere uit het vervangen van cv-ketels, mv-installaties, dakgoten, dakbedekking, voegwerk en het uitvoeren van schilderwerk. In het reguliere onderhoud vervangen we nog cv-ketels. In 2025 zijn we vol opgestart met het aanbieden van warmtepompinstallaties daar waar cv-ketels vervangen moeten worden. We hebben 160 warmtepompen geplaatst.

De werkzaamheden zijn opgenomen in een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Hieruit wordt een jaarbegroting opgesteld. Deze komt tot stand door jaarlijks ongeveer 1/6^e deel van ons woningbezit bouwtechnisch te beoordelen volgens de conditiemeting-systematiek op basis van de NEN 2767. Een “redelijke conditie” (conditiescore 3) is hierbij de norm. Bij een conditiescore slechter dan 3 plannen wij onderhoud in. Het overgrote deel van de voorgenomen projecten in 2025 is uitgevoerd. Een deel van de werkzaamheden zijn echter om verschillende redenen, zoals vergunning trajecten en leveringsproblemen, niet in 2025 afgerond. Deze werken schuiven daarmee door tot in 2026.

Samenwerking KTI-installatietechniek

In 2024 is Kennemer Wonen een samenwerking aangegaan met KTI Installatietechniek voor het gasloos maken van woningen. Op basis van positieve resultaten (hoge deelname, hogere bewonerstevredenheid en lagere energielasten) is in 2025 besloten de samenwerking uit te breiden. In de jaren 2025 en 2026 worden in totaal 650 woningen voorzien van een nieuwe installatie, waarvan een deel wordt omgezet naar duurzame all-electric warmtepompen. In 2025 zijn 160 woningen voorzien van een warmtepomp. Bewoners zijn daarbij vrij om te kiezen; we verwachten eind 2026 dat ongeveer de helft van de bewoners heeft gekozen voor een warmtepomp.

Deze samenwerking draagt sterk bij aan de ambities van Kennemer Wonen op het gebied van CO₂ reductie, toekomstbestendig wonen en lagere energielasten voor huurders. De keuze voor gasloos wonen sluit aan bij de bredere doelstelling om de woningvoorraad te verduurzamen en de energietransitie in Noord-Holland te versnellen. Beide organisaties werken hiermee aan duurzame woningen, waarbij wordt ingezet op het verbeteren van het wooncomfort, woonlastenreductie en CO₂-reductie voor huurders.

Schilderwerk en modernisering complex De Nijenburgh (Oudorp)

In 2025 stond het cluster De Nijenburgh in Oudorp gepland voor planmatig onderhoud, bestaande uit schilderwerk en een mogelijke kleurwijziging. Vanuit Sociaal Beheer was er een nadrukkelijke wens om de uitstraling van het gebouw te moderniseren door middel van een nieuwe kleurstelling. Tijdens verschillende interne overleggen werd duidelijk dat een eenvoudige kleurwijziging van de bestaande geschilderde onderdelen onvoldoende zou bijdragen aan de gewenste, eigentijdse uitstraling. Daarom zijn aanvullende mogelijkheden verkend.

Een architect heeft een ontwerp gemaakt dat aansluit bij de gewenste uitstraling zowel aan de buitenkant van het gebouw als de algemene ruimten. Bewoners zijn via meerdere enquêtes betrokken bij de keuze. Leuk om te vermelden is dat bewoners unaniem kozen voor het definitieve ontwerp. De uitvoering bevindt zich inmiddels in de afrondende fase. Ondanks dat de projectomvang groter bleek dan oorspronkelijk voorzien, kijken we met

tevredenheid terug op het resultaat. Bewoners reageren positief op de nieuwe uitstraling van het gebouw.



Algemene ruimte De Nijenburgh

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

In 2025 zijn er 10.070 reparatieverzoeken ingediend. In totaal hebben we € 4,4 miljoen besteed aan reparatieonderhoud. Voor het dagelijks onderhoud werken we met vaste contractpartners, bij wie we deze werkzaamheden hebben afgekocht. We zien echter een duidelijke toename in het aantal complexe technische vraagstukken. Deze hebben vaak betrekking op specialistische installaties, constructieve onderdelen of vernieuwde technieken die in de sector relatief nieuw zijn. Onze vaste onderhoudspartijen beschikken niet altijd over de benodigde specialistische kennis om dit type vraagstukken zelfstandig op te lossen. Hierdoor moeten we steeds vaker uitwijken naar gespecialiseerde partijen, die prijstechnisch doorgaans duurder zijn. Dit zegt iets over de toenemende complexiteit van het werk en de beperkingen in beschikbare expertise binnen de onderhoudsbedrijven.

Wanneer onze partners dergelijke vraagstukken niet zelf kunnen oppakken of hiervoor zelf externe specialisten moeten inschakelen huren wij in deze gevallen rechtstreeks aanvullende expertise in. Dit maakt het mogelijk om problemen adequaat en veilig op te lossen, maar het brengt tegelijkertijd hogere kosten met zich mee.

Een extreem voorbeeld hiervan is de betonschade aan twee flatgebouwen aan de Professor van der Scheerlaan in Castricum. In juni 2025 werden daar grote scheuren en loszittende betondelen aangetroffen. Uit voorzorg is de omgeving direct afgezet en zijn tijdelijke voorzieningen geplaatst, zoals veiligheidscorridors met containers. De maatregelen waren noodzakelijk vanuit het oogpunt van veiligheid en risicobeheer, maar gingen gepaard met hoge, onvoorziene kosten en intensieve tijdelijke ingrepen. Uit de evaluatie van dit incident is geen duidelijke oorzaak naar voren gekomen. Bij eerdere visuele opnames zijn de geconstateerde gebreken niet opgemerkt, wat aantoont dat bepaalde risico's ondanks bestaande processen onzichtbaar kunnen blijven. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk gesprek binnen de organisatie over het belang van alertheid tijdens de uitvoering van

(planmatig) werk. We hebben afgesproken dat medewerkers, uitvoerders en partners extra aandacht besteden aan signalen en constatering die kunnen wijzen op constructieve of bouwkundige risico's.

Mutatieonderhoud

In 2025 is € 4,9 miljoen besteed aan mutatiewerkzaamheden plus € 2,6 miljoen aan badkamer-, toilet- of keukenrenovaties bij mutatie. Wij hebben in totaal 110 badkamers, 191 keukens en 72 toiletruimtes vervangen. Dit laat een gelijke trend zien met vorig jaar.

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 2025 zijn bij 166 woningen op verzoek 52 badkamers, 173 keukens en 38 toiletruimtes vernieuwd. Hieraan is € 1,6 miljoen besteed.

Aanpak vocht- en schimmelproblemen

In 2025 hebben wij onze vernieuwde aanpak van vocht- en schimmelproblemen verder doorgezet. Bij elke melding wordt de oorzaak zorgvuldig onderzocht en direct aangepakt, waarbij een expert de ventilatie, luchtvochtigheid en vochtwaarden controleert en waar nodig direct een behandeling uitvoert. Bewoners ontvangen daarnaast praktische adviezen om problemen in de toekomst te voorkomen. Ook hebben we onze preventieve aanpak verder versterkt: bij renovaties worden badkamers standaard behandeld met een schimmeldoder en in nieuwe badkamers plaatsen we CO₂-gestuurde mechanische ventilatie. Met deze combinatie van actieve bestrijding en structurele preventie blijven we gericht werken aan een gezonde en veilige woonomgeving voor onze huurders. Onze actieve nieuwe aanpak is ook gedeeld met de 13 corporaties in Noord-Holland Noord en op een Aedes rondetafelgesprek over schimmelaanpak.

Actualisatie onderhouds ABC

In 2025 hebben we het Onderhouds ABC geactualiseerd. Dit document geeft bewoners een duidelijk en actueel overzicht van welke onderhoudswerkzaamheden voor rekening van de huurder komen en welke door Kennemer Wonen worden uitgevoerd. De actualisatie sluit aan op de doorontwikkeling van onze onderhoudsprocessen.

Het document is uniformer en duidelijker gemaakt voor bewoners: formuleringen zijn aangescherpt, uitzonderingen explicieter omschreven en veel gestelde vragen verwerkt.

Met de vernieuwde versie sluiten onze richtlijnen nog beter aan op de praktijk en ondersteunen we consistente en begrijpelijke communicatie richting bewoners.

1.6 Thuis in de wijk

In samenwerking met bewoners en netwerkpartners streven wij dagelijks naar schone en veilige wijken. Wij hechten waarde aan een fijne woonomgeving waarin huurders prettig met elkaar samenleven. Ook zijn wij zichtbaar en goed bereikbaar voor al onze huurders. Ons werk is gebiedsgericht en vindt plaats in nauwe samenwerking met relevante partners. Met gezamenlijke expertise pakken wij vraagstukken projectmatig en efficiënt aan.

Woonbeleving

In 2025 is er een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd onder onze huurders. Meer dan 2.500 huurders hebben de enquête ingevuld. De uitkomsten geven ons inzicht in hoe bewoners hun thuisgevoel ervaren. Dit thuisgevoel wordt gemiddeld met een 8,0 beoordeeld – een mooi resultaat. We zien verschillen in de woonbeleving tussen wijken, waarbij ook de meer uitdagende wijken naar voren komen. Deze uitkomst sluit aan bij onze eigen ervaringen in de wijk.

In 2023 is het woonbelevingsonderzoek eveneens uitgevoerd. We zien een positief resultaat van onze inzet, en die van onze netwerkpartners, in de wijken die vanuit het onderzoek van 2023 meer aandacht nodig hadden. De aandachtspunten uit het woonbelevingsonderzoek 2025 zullen we weer gebruiken om onze inzet op participatie, schoon en veilig voor de komende twee jaar te bepalen. In 2027 wordt het onderzoek herhaald.

Participatie, schoon en veilig

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

Castricum

In Castricum zijn dit jaar veel activiteiten uitgevoerd op het gebied van participatie. Zo is de ontmoetingsruimte aan de Offenbach op verzoek van bewoners opgeknapt. Er is een mooie muurschildering gemaakt en de vloer is vervangen. Met als resultaat dat er door vrijwilligers en bewoners activiteiten worden georganiseerd waaronder spelletjesmiddagen.

In Akersloot is een buurtbakkie gehouden met hoge opkomst. Hierbij waren ook netwerkpartners aanwezig zoals politie, gemeente en welzijnsorganisaties. Bewoners deelden hun wensen voor de buurt en kregen informatie over de nieuwbouw van het project de Keizerskroon in het dorp. Het team Communicatie zorgde voor foto's en een video voor de mediakanalen.



Buurtbakkie, Akersloot



Tijdens de Week tegen Eenzaamheid waren collega's en andere zorg- en welzijnsorganisaties aanwezig in de tuin van Kaptein Rommel in Castricum. De gemeente organiseerde een markt om eenzaamheid in de wijk te verminderen. De markt trok veel bezoekers, jong en oud genoten. Kennemer Wonen gaf vooral informatie over het woningverdeelsysteem SVNK, doorstroomvoorrang en nieuwbouw.

Markt één tegen eenzaamheid, Castricum

Om de wijken in Castricum schoon, heel en veilig te houden zijn diverse projecten uitgevoerd. Zo zijn op verzoek van huurders straten opnieuw bestraat. Bij Lage Weide in Limmen is een nieuwe tuinset geplaatst en zijn er droogloopmatten bij de entree neergelegd. Rondom de Pimpernel is het straatwerk vernieuwd. Bij de Rietorchis is de vloerbedekking in de algemene ruimte vervangen en zijn er nieuwe matten besteld. Dit alles gebeurde dankzij goede samenwerking tussen bewoners en Sociaal Beheer.



Lage Weide, bijdrage tuingereedschap KW aan tuincommissie, 2025

Wonen bij Cas

Het afgelopen jaar was bijzonder voor de community Wonen bij Cas. De community is tot stand gekomen door samenwerking met gemeente en netwerkpartners. Door een bijzondere toewijzing op basis van motivatie (mogelijk gemaakt door een experimenteerakkoord met de gemeente), hebben we in februari drie doelgroepen kunnen huisvesten: statushouders, jongeren en spoedzoekers. Kandidaten uit de gemeente Castricum kregen hierbij voorrang. Er zijn 95 woningen opgeleverd. Eén woning is ingericht als huiskamer, waar bewoners en professionals gebruik van kunnen maken.

In februari 2025 is de community officieel opgeleverd na uitvoerige voorbereidende werkzaamheden. Nadat alle bewoners hun woning hadden ingericht en gesetteld waren, vond er een gezamenlijke ontmoeting plaats. In april werd tijdens de Ramadan een kennismakingsspel georganiseerd en gezamenlijk gegeten, waarbij de diversiteit binnen de doelgroep bijdroeg aan het creëren van een gevoel van thuis zijn.

Ter bevordering van wederzijds begrip is er in juni een voorlichtingsavond gehouden over culturele verschillen tussen bepaalde landen. Deze bijeenkomst werd verzorgd door één van onze verhuurmedewerkers en bood waardevolle inzichten. Tegelijkertijd werd de ontmoetingsruimte opengesteld voor alle bewoners, zodat men samen kon komen en het gemeenschapsgevoel verder werd versterkt.

In juli stonden diverse zomeractiviteiten op het programma. Er werden creatieve avonden georganiseerd, er was waterplezier voor de kinderen, een gezamenlijke barbecue en een spelletjesavond. Onze community builder is goed zichtbaar en houdt wekelijks spreekuur. Ook onze netwerkpartner Inova is regelmatig aanwezig en biedt ondersteuning waar nodig. In het najaar is een taalcafé opgezet. Maar liefst 15 vrijwilligers hebben zich hiervoor opgegeven. Ook zetten de geworven gangmakers (één gangmaker per doelgroep) zich wekelijks in voor vragen en activiteiten. Zij zijn de spil tussen Kennemer Wonen en de bewoners.



Spelletjesavond, Wonen bij Cas

Verder is er onder andere gewerkt aan het aanleggen van een moestuin, het oplossen van de gladheid op de trap door noppen te plaatsen, een aanpak van het afvalprobleem en het verbeteren van de inrichting van de fietsenstalling.

Bewoners beoordelen Wonen bij Cas met een 8 (afgerond) en ondanks de uitdagingen die horen bij het samenwonen van drie verschillende doelgroepen, is het project een succes.



Multiculture voorlichtingsavond, Wonen bij Cas

Egmond

In Egmond is in de Torenduin onze netwerkpartner Sport-Z aan de slag gegaan met de bewoners. De behoefte kwam vanuit bewoners om meer aan sport- en spel te doen. Dit heeft geresulteerd in wekelijks een ochtend Tai Chi onder begeleiding van een docent.



Sport-Z in de Torenduin Egmond, sportactiviteiten bedenken

Daarnaast is er in Egmond gewerkt aan duurzaamheid en groenbeheer. Er is groot tuinonderhoud geweest bij de algemene binnentuin Hanswijk; de steeg is op verzoek van bewoners verbreed aan de kant van de Pastoor Kleefstraat en er is bij onze koffiekar een brainstormsessie gehouden over het grasveldje bij de Pieterschotmanstraat en Voorstraat. Onder meer bleken de speeltoestellen voor kinderen achterhaald. Bewoners hebben hun wensen kenbaar gemaakt en team Sociaal Beheer gaat hiermee aan de slag.

Bergen

In de gemeente Bergen hebben we ons dit jaar vooral gefocust op het onderhoud van het groen. Zo is er op de Verspyckweg in Bergen aan Zee een portiekgesprek gehouden voor een nieuw tuinplan. Dankzij een mooie opkomst zijn de acties gelijk uitgevoerd. De gekozen planten en bloemen zijn geplaatst door een hovenier met als resultaat; tevreden huurders en een mooi nieuw aanzicht.

Verder zijn er bloemen, planten en aarde geschonken aan de binnentuin van de Mericilaan. De tegels zijn schoongespoten om gladheid te voorkomen.

Enkele stegen, zoals die tussen de Jaap Weijandweg en Piet Boendermakerweg, zijn onkruidvrij gemaakt. Het straatwerk in de steeg aan de Ommegang is vernieuwd. Voor extra veiligheid is aan de Nesdijk in Bergen een lantaarnpaal geplaatst. Ook is het tuinonderhoud aangepakt, zijn zieke iepen gekapt en vervangen door nieuwe aanplant.



Mericilaan nieuwe beplanting, 2025

Uitgeest

Tijdens onze jaarlijkse actie KW Geeft Thuis is de straat rondom het appartementengebouw aan De Vrede in Uitgeest samen met collega's en bewoners opgeruimd, waarbij twee containers afval zijn verwijderd. Dit heeft gezorgd voor een schone en veilige omgeving en waardevolle gesprekken tussen bewoners en medewerkers. Bewoners gaven aan graag moderne kunst bij de entree te willen, wat meegenomen wordt bij de renovatie in 2026.

Verder is in Uitgeest de entree van De Slimp opnieuw geschilderd. De frisse uitstraling wordt gewaardeerd door de bewoners.

Alkmaar

Het jaar begon in Alkmaar wat onrustig door een inbraak bij de Neptunusstraat in Oudorp. Dit leidde tot bezorgdheid in de buurt en vanuit de lokale politiek kwamen er vragen. Kennemer Wonen organiseerde daarom samen met het gebiedsteam een bijeenkomst in de wijk. Tijdens een kopje koffie konden bewoners hun zorgen en wensen delen met ons, de politie en de gemeente. Veel bewoners vonden dit erg prettig. Tijdens deze bijeenkomst hoorden we waardevolle punten die direct zijn omgezet in acties: er is extra verlichting aangebracht

om inbrekers af te schrikken en onze afdeling Vastgoed heeft aandacht besteed aan het verbeteren van de kozijnen. Al met al was het een geslaagde dag!



Portiekgesprek Neptunusstraat Alkmaar, 2025

Dit jaar is in Alkmaar opnieuw aandacht besteed aan armoede in de wijk. In samenwerking met de Voedselbank is eerder een buurtkast geplaatst in de Maasstraat. Vanwege het grote enthousiasme vanuit de buurt is inmiddels ook een kast geïnstalleerd in het complex aan de Geulstraat. De bewonerscommissie heeft gezorgd voor een brandveilige kast van hoge kwaliteit. Zowel de Voedselbank als de bewoners zijn verantwoordelijk voor de inhoud van de kast, waarin ook flyers en aanvullende informatie te vinden zijn over het aanvragen van ondersteuning bij bijvoorbeeld de Voedselbank. De kast wordt regelmatig aangevuld en blijkt goed gebruikt te worden. Met deze initiatieven wordt niet alleen voorzien in basisbehoeften, maar wordt ook de onderlinge verbondenheid tussen bewoners versterkt.



Buurtkast Geulstraat samenwerking Voedselbank

Ook zijn collega's samen met een bewoner van het Verdronkenoord op pad gegaan om een bankje uit te zoeken, zodat bewoners voor het complex aan de mooie gracht van Alkmaar kunnen zitten. Het bankje is inmiddels geplaatst en wordt volop door de bewoners gebruikt.

Alkmaar-Noord

Samen met wijkcentrum De Daalder hebben we in Alkmaar-Noord een aantal leuke gesprekken met bewoners gevoerd. Maar opnieuw bleek dat het lastig is om participatieprojecten van de grond te krijgen in deze wijk. Het zijn vrij "anonieme" buurten, waar bewoners weinig tot geen wensen of behoeften kenbaar maken. Volgend jaar proberen we daarom een andere aanpak. Wel zijn er aan de Otellostraat en Fideliostraat regentonnen uitgedeeld in het kader van duurzaamheid. Bewoners zijn hier erg blij mee.



Portiegesprek Franse buurt, Alkmaar-Noord

Aanpak overlast en woonfraude

Het bestrijden van woonfraude en overlast is belangrijk voor het creëren van veilige buurten. We pakken onderhuur, illegale kamerverhuur en het ontbreken van de huurder op het hoofdverblijf aan. Op die manier worden woningen toegewezen aan de juiste bewoners. Maatregelen zoals buurtbemiddeling, bewonersparticipatie, verlichting en camera's vergroten de veiligheid. Dit doen we samen met gemeenten en partners. Zo zorgen we voor minder overlast en een prettigere woonomgeving.

Overlast

Jaarlijks zetten onze collega's bij team Sociaal Beheer zich in op het gebied van overlast. Al een aantal jaar is een stijging te zien van het aantal overlastmeldingen. In 2024 zijn er 537 overlastmeldingen geregistreerd, in 2025 zijn er ruim 647 meldingen binnengekomen. Dit is een opvallende stijging van 20%.

In onze wijken signaleren we een toename van agressie, personen met verward gedrag en vervuiling. In samenwerking met ons netwerk, waaronder Buurtbemiddeling, Vangnet en Advies, en de politie, streven wij ernaar passende zorg en acties te realiseren voor de buurt. Waar nodig worden juridische stappen ondernomen. Daarnaast blijven wij op alle niveaus – van medewerkers tot management en bestuur – in overleg met onze partners. Zo werken we samen aan het voorkomen van dak- en thuisloosheid en zorgen we dat iedereen die dit

nodig heeft passende zorg en een geschikte woonplek krijgt. Collega's van team Sociaal Beheer zorgen dat ze up-to-date blijven door vaak deel te nemen aan relevante cursussen en trainingen, die onder andere georganiseerd worden door het Veiligheidshuis en de GGZ. De komst van onze coördinator sociale veiligheid zorgt ervoor dat alle teams 'buiten' en met klantcontact op kantoor, extra ondersteuning hebben bij agressie en (potentieel) onveilige situaties.

Buurtbemiddeling

Bij burenkwesties vragen wij in eerste instantie om onderling met elkaar in gesprek te gaan. Mocht dit niet voldoende baat hebben, dan maken wij gebruik van Buurtbemiddeling, één van onze netwerkpartners. Deze organisatie is gespecialiseerd in het bemiddelen bij burenkwesties. Zij hebben in 2025 voor de BUCH-gemeente 75 aanmeldingen behandeld met een slagingspercentage van 84%. In Alkmaar zijn er 17 aanmeldingen in behandeling genomen met een slagingspercentage van 84%. Dit zijn vergelijkbare cijfers als 2024.

Ontruiming en opgelegde gedragsaanwijzingen

In sommige situaties lukt het niet om via gesprekken en het afgeven van waarschuwingen de overlast te stoppen. De volgende stap is dan 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 zo 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 2025 zijn er 10 gedragsaanwijzingen getekend (2024: 14 gedragsaanwijzingen) waarvan 1 via de rechtbank. (2024: 2 gedragsaanwijzingen via de rechtbank) Daarnaast is er op basis van overlast 1 ontruiming geweest in 2025 (2024: 5 ontruiming). De ontruiming op basis van huurachterstand zijn beschreven in paragraaf 1.3.

Woonfraude

Sommige van onze woningen worden niet of onrechtmatig bewoond. Onze inzet op woonfraude is daarom heel belangrijk in het kader van rechtvaardigheid en schaarste. Woonfraude leidt niet alleen tot oneerlijke verdeling van woningen, maar draagt ook bij aan een gevoel van onveiligheid in de buurt. Daarom werkt team Sociaal Beheer intensief samen met netwerkpartners, zoals de gemeente om deze problemen effectief aan te pakken. In 2025 zijn er grote stappen gezet: er zijn 70 onderzoeken afgerond en er zijn 50 lopende dossiers. Team Sociaal Beheer heeft ervoor gezorgd dat er 27 woningen zijn vrijgekomen, wat betekent dat ze opnieuw verhuurd kunnen worden.

Het prostitutieconvenant heeft even op zich laten wachten, maar is nu officieel vastgesteld. Dit is een overeenkomst waarin duidelijke afspraken staan over hoe partijen samen mensenhandel en illegale prostitutie aanpakken en voorkomen. De documenten zijn eind 2025 getekend en er wordt nog een feestelijk moment georganiseerd met de netwerkpartners.

1.7 Samen Werkt!

Ook in 2025 hebben we samen met andere partijen gewerkt aan de uitvoering van ons Koersplan. De relatie met onze belanghebbenden is daarbij essentieel. 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. Periodiek evalueren we de samenwerking. Samen kunnen wij de grote opgaven waar we voor staan realiseren.

Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties

In 2025 hebben de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties zich weer vol ingezet om de huurders van Kennemer Wonen te vertegenwoordigen in diverse overleggen en bijeenkomsten.

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 2025 was dit leefbaarheid. In dit kader is een gemeenschappelijk symposium georganiseerd.



Team Sociaal beheer geeft presentatie over Leefbaarheid

Periodieke overleggen

In 2025 zijn vier officiële periodieke overleggen gehouden met de Huurderskoepel. Gespreksonderwerpen tijdens de koepeloverleggen waren onder meer huurdersparticipatie, doorstroming, en natuurlijk het jaarverslag, de jaarrekening, begroting en actualiteiten. De huurderskoepel heeft ook advies uitgebracht over het vernieuwde onderhouds-ABC en de jaarlijkse huuraanpassing.

Themabijeenkomst

Kennemer Wonen heeft in 2025 themabijeenkomsten georganiseerd voor de bestuursleden van de Centrale Huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties. Op de themabijeenkomsten zijn de onderwerpen passend wonen en woningdelen geagendeerd. Daarnaast is er een rondrit georganiseerd langs alle nieuwbouwprojecten in aanbouw.



Rondrit huurdersorganisatie

Voor- en najaarsoverleg

Met de lokale huurdersorganisaties heeft, naar behoefte, een voor- en najaarsoverleg plaatsgevonden. Hierin worden lokale zaken besproken.

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 met weer een aantal nieuwe bewonerscommissies.

	Aantal
Bewonerscommissies	14
Bewonersverenigingen	1
Klankbordgroepen	10

Tabel: Bewonersparticipatie 2025

Vrijwilligers Bedankdag 2025

Op 17 november was de Vrijwilligers Bedankdag. Deze vond plaats in de Cultuurkoepel. Waar voorheen alleen de bewonerscommissieleden werden uitgenodigd, kregen dit jaar als blijk van waardering alle vrijwilligers van de complexen een uitnodiging. De organisatie van de dag kwam mede tot stand dankzij input van bewoners die begin maart hebben meegedacht over het thema.

De dag werd geopend door onze bestuurder Krista. De politie gaf vervolgens een presentatie over digitale veiligheid, met praktische tips over het voorkomen van oplichting via internet en WhatsApp. Daarna konden deelnemers kiezen uit twee van de drie workshops: Brandweer, Politie of Pitom oefentherapie. De brandweer gaf tips voor veiligheid in huis, zoals het op een vaste plek leggen van de huissleutel en het vrijhouden van vluchtroutes. De politie ging verder in op WhatsApp-fraude en nepwebwinkels. Oefentherapie Pitom benadrukte het belang van vertrouwen in het lopen en gaf een oefening voor stabiliteit. Collega's begeleidden in passende outfit de mensen naar de juiste workshop.



Presentatie Digitale Veiligheid



Na de workshops kwamen alle deelnemers samen voor rondetafelgesprekken over hoe je veiligheid in huis of het complex kunt vergroten door sociale interactie. Hieruit kwamen diverse praktische oplossingen naar voren, zoals het uitlenen van sleutels aan burens, het opzetten van een telefooncirkel, het organiseren van gezamenlijke koffieochtenden, het delen van nieuwsbrieven met tips en het installeren van een burenappp.

De dag werd gezellig in ongedwongen sfeer afgesloten met een hapje en drankje. Uit de enquête onder de bezoekers blijkt, dat de dag zeer gewaardeerd werd, met een gemiddelde beoordeling van 4,38 uit 5 sterren. De organisatie kijkt terug op een geslaagde en informatieve middag voor iedereen.

Volgend jaar krijgt deze dag dan ook een vervolg.

1.8 Op Koers, maar ambitie bijstellen noodzakelijk

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

Dagelijks dragen wij allen bij aan het realiseren van onze strategische doelstellingen; met plannen, activiteiten en programma's. Ter ondersteuning is een proces en instrumentarium ingericht waarmee we kunnen sturen en monitoren. Dit ter ondersteuning en versterken van onze samenwerking en realisering van onze doelstellingen. We leggen dit vast in onze uitvoeringsagenda, jaarplannen en rapportages. Nu in 2025 kunnen we concluderen dat we goed op koers liggen om onze doelen te halen:

- Met ons huurbeleid, het verduurzamen van de woningvoorraad en activiteiten op het gebied van preventie, vroeg signalering en schuldhulpverlening geven wij inhoud aan ons betaalbaarheidsprofiel. De VoorzieningenWijzer is hierop een mooie toevoeging
- Er zijn 338 huurwoningen opgeleverd en eind 2025 hebben we 451 woningen in aanbouw. Onze orderportefeuille is voldoende groot om onze doelstelling - 1.500 nieuwe woningen in 2033 - te realiseren.
- Op het gebied van verduurzamen zijn forse stappen gezet. Inmiddels zijn 3.600 woningen gereed voor de warmtetransitie (doel 2030: 5.000) en 1.750 woningen gasloos (doel 2030: 2.000).
- We zijn steeds meer zichtbaar in onze wijken en buurten en ondernemen tal van activiteiten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid, het versterken van sociale cohesie en het stimuleren van ontmoeting.

Nationale Prestatieafspraken

De door Aedes, VNG en de minister van VRO ondertekende Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn een gezamenlijke agenda tot 2035. Deze zijn nodig om invulling te geven aan grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, het verduurzamen van de woningvoorraad en de leefbaarheid in wijken en buurten. Grootste prioriteit heeft de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De doelstellingen zijn ambitieus en de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt. Een gezamenlijke strategie is noodzaak, waarbij ook de lange termijn continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven geborgd zijn. Ten aanzien van deze NPA liggen we goed op schema. Daarin nemen we ons aandeel.

Lokale prestatieafspraken

Met de Nationale Prestatieafspraken in de hand zetten wij ons dagelijks in om te zorgen voor voldoende woningen, betaalbaar en van goede kwaliteit in een prettige leefomgeving. Het vertrekpunt van de NPA is dat partijen gezamenlijk staan voor de volkshuisvestelijke opgaven. Niet alleen nationaal, maar ook lokaal. We geven hieraan, samen met onze gemeenten en huurderscorporaties, invulling in lokale prestatieafspraken en door elkaar regelmatig te treffen en te spreken.

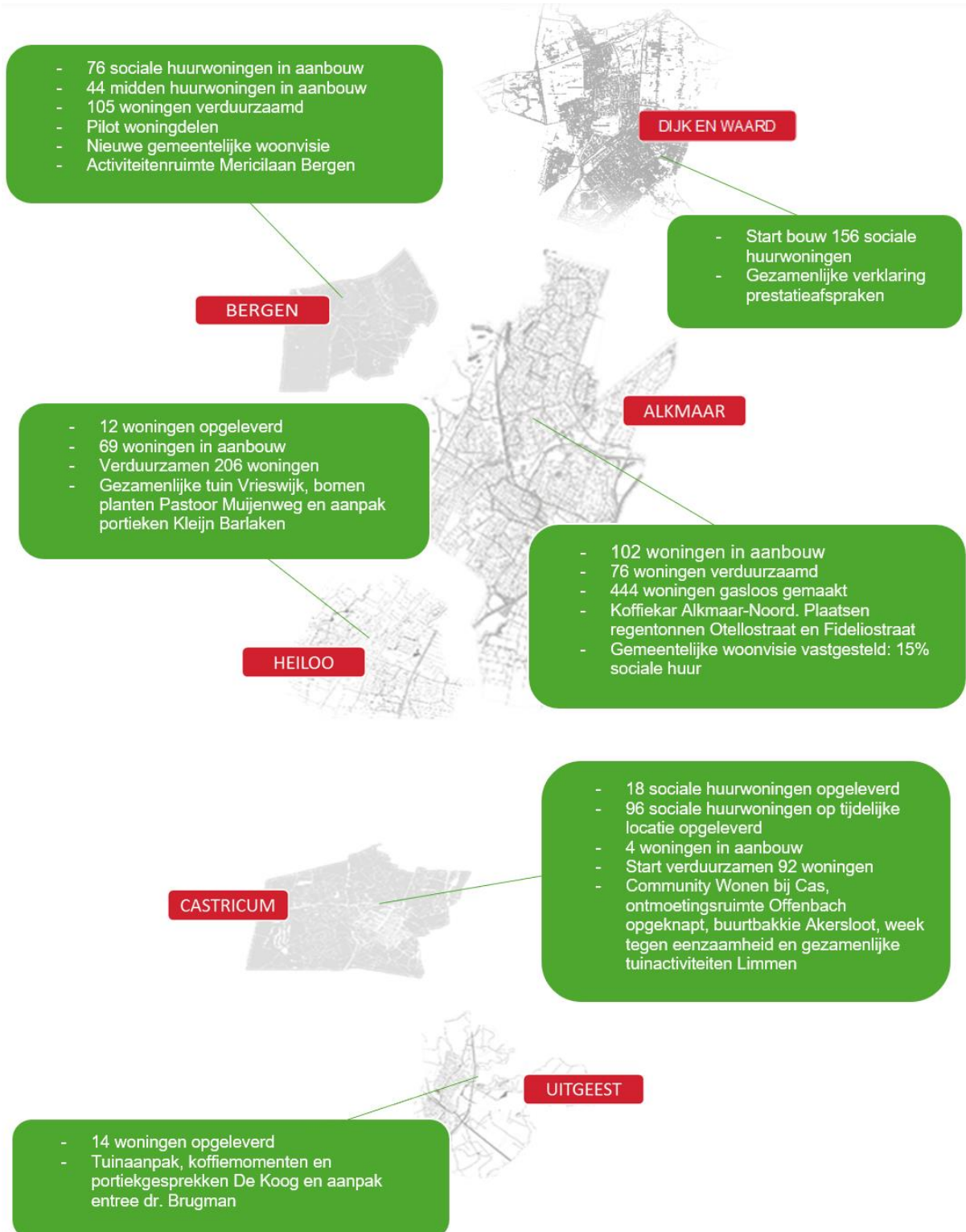
In **Alkmaar** spraken gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties gezamenlijk af om in afwachting van de nieuwe gemeentelijke woonvisie, geen nieuwe prestatieafspraken te maken. Eind 2025 is de gemeentelijke woonvisie door de raad vastgesteld. Het biedt ons, in samenhang met de Nationale Prestatieafspraken en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, een handvat tot het opstellen van een activiteitenoverzicht. Aansluitend kunnen partijen nieuwe prestatieafspraken maken. Partijen zijn van plan dit proces in 2026 gezamenlijk op te pakken.

In de gemeenten **Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo** - de zogenoemde BUCH-gemeenten - verloopt het proces van prestatieafspraken en het overleg met gemeenten en huurdersorganisaties voorspoedig. De meerjarige prestatieafspraken 2024-2027 bieden ons een goed kader van waaruit het prettig samenwerken is aan de gestelde doelen. Jaarlijks monitoren en evalueren partijen gezamenlijk de gemaakte afspraken. De overleggen worden ambtelijk voorbereid. Tijdens het bestuurlijk najaarsoverleg worden ook de activiteiten voor het komende jaar vastgesteld. Het expliciet benoemen van de jaaractiviteiten maakt afspraken concreet en geeft focus. Tijdens het bestuurlijk najaarsoverleg 2025 constateerden partijen met elkaar dat er goed invulling wordt gegeven aan de afspraken. De goede onderlinge samenwerking heeft hier zeker aan bijgedragen. Mooi was de verklaring die tijdens het bestuurlijke overleg door onze huurdersorganisaties werd voorgedragen. Hierin gaven zij aan positief te zijn over de resultaten. Expliciet noemden zij de inzet op nieuwbouw en verduurzaming van sociale huurwoningen, de VoorzieningenWijzer en de pilot woningdelen Bergen. Onze huurdersorganisaties vroegen blijvende aandacht voor onder meer voldoende sociale huur en voor de huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen. Dit mét 'behoud van de goede samenwerking tussen huurdersorganisatie, Kennemer Wonen en gemeente'. Een mooie wens, waar waardering uitspreekt.

In **Dijk en Waard** ondertekenden gemeente, huurdersorganisaties en Kennemer Wonen een verklaring om deel te nemen aan de prestatieafspraken. De huidige meerjarige prestatieafspraken 2025-2028 zijn gemaakt in samenspraak met de woningcorporaties

Woonwaard en Woningstichting Langedijk. Nu Kennemer Wonen ook actief is in de gemeente Dijk en Waard pakken wij graag onze rol. Dit betekent ook dat wij, samen met onze huurdersorganisaties, deelnemen aan de prestatieafspraken. Partijen zien uit naar een duurzame en prettige samenwerking.

Beeld per gemeente



Bedrijfsvoering

“Een integriteitsbijeenkomst die meer bracht dan verwacht: energie, discussie en nieuwe perspectieven. Door de stellingen kwamen collega's fanatiek in beweging en ontstonden verrassend goede gesprekken. Het luisteren naar elkaars verschillende visies maakte de middag leuk en verbindend.”

Sara Spil, Projectleider Vastgoed

2. Bedrijfsvoering

2.1 Organisatie

Investeren in onze mensen, vitale medewerkers

In het licht van onze Koers 2030 'Een thuis maken we samen' zien wij investeren in mensen als een strategische randvoorwaarde voor het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgave. De groei van onze organisatie, de uitbreiding van onze woningvoorraad en de intensivering van samenwerking met partners vragen om bewust leiderschap, eigenaarschap en sterke interne afstemming.

In 2025 zijn wij gestart met de inzet van Insights Discovery als organisatie breed ontwikkelprogramma. Onder de subtitel van onze koers 'Samen werkt' versterken wij met kleurentaal bewust de samenwerking, communicatie en het persoonlijk leiderschap binnen Kennemer Wonen. De kleurentaal helpt medewerkers en leidinggevenden om: inzicht te krijgen in hun eigen gedragsvoorkeuren, verschillen tussen collega's te herkennen en waarderen, effectiever feedback te geven en te ontvangen en bewuster samen te werken in teams en projecten. Hiermee maken wij onze kernwaarden klantgedreven, betrokken en ondernemend concreet in gedrag. Het traject is in 2025 gestart bij het MT, gevolgd door bijeenkomsten met teamleiders en de Ondernemingsraad. Door te beginnen bij leiderschap en medezeggenschap borgen wij voorbeeldgedrag en duurzame verankering.

Instroom/ uitstroom

In 2025 hebben wij 17 vacatures vervuld. Dit betroffen vacatures die te maken hebben met uitstroom en interne doorstroom, maar er is ook aan aantal nieuwe functies geïntroduceerd, t.w. manager Communicatie, teammanager I&A en Facilitair, teammanager Financiën, gebiedsmanager, junior medewerker Vastgoedkwaliteit, coördinator Sociale Veiligheid en Facilitair medewerker.

De uitbreiding en herinrichting van functies laat zien dat wij onze organisatie doelgericht aanpassen aan de opgaven uit Koers 2030. Met name de versterking op communicatie, I&A, financiën, gebiedsregie en sociale veiligheid draagt direct bij aan onze uitvoeringskracht. De introductie van juniorposities en de focus op interne doorgroei ondersteunen onze keuze om talent duurzaam te ontwikkelen. In combinatie met de inzet op persoonlijk leiderschap stimuleren wij eigenaarschap en professionele groei binnen de organisatie.

De uitstroom betrof 6 medewerkers, een aanmerkelijk lager aantal dan in 2024. Redenen van uitstroom zijn: nieuwe uitdaging, pensioen, einde proeftijd of gezamenlijk overleg. Vijf van onze medewerkers zijn intern doorgestroomd. Hiermee lopen wij nagenoeg gelijk met het landelijke gemiddelde binnen de sector.

Vastgoedcontroller: 'Kennemer Wonen heeft mij de mogelijkheid gegeven om door te groeien en nieuwe ervaringen op te doen. In de afgelopen 13 jaar heb ik twee keer intern een mooie stap mogen maken. Ik vind het waardevol om te kunnen blijven leren én mijn opgebouwde kennis direct weer in te zetten.'

Daarnaast hebben we 2 stagiaires succesvol begeleid in 2025. Eén stagiair is doorgegroeid naar een junior functie.

Sarah Kramer, junior wijkconsulent: 'Wat begon als een leerperiode is nu een plek waar ik mag blijven groeien.'

Ziekteverzuim

Ook in 2025 was het verzuim binnen Kennemer Wonen relatief laag:

Langdurig verzuim: 3,91%

Kort verzuim: 0,72%

Het lage verzuimpercentage weerspiegelt een betrokken organisatie met aandacht voor preventie, begeleiding en duurzame inzetbaarheid. Dit vormt een belangrijke basis voor continuïteit in onze dienstverlening.

Vanuit HRM ligt een strakke en permanente focus op preventief ziekteverzuim. Samen met de managers zijn we in staat om het (kortdurend) verzuim laag te houden en de juiste interventies in te zetten. Het langdurende verzuim is niet werk gerelateerd. Ook daar wordt de juiste aandacht ingezet om onze medewerker weer op een passende manier te laten re-integreren.

Medewerkers betrokkenheidsonderzoek

In 2023 was het laatste Medewerkers Betrokkenheids Onderzoek (MBO). Dat had een hele mooie score van 75,5% medewerkers die volledig betrokken waren. Het MBO 2025 resulteert wederom in een mooie score van 71,6% volledig betrokken medewerkers. Weliswaar is de uitkomst iets lager dan in 2023, maar gezien de wisselingen in het personeelsbestand de afgelopen 2 jaren is dit resultaat nog steeds erg goed. In winnende bedrijven is meer dan 60% van de mensen, verdeeld over alle niveaus in de organisatie echt geëngageerd.

De resultaten van het MBO 2025 laten een organisatie zien met een sterk fundament van betrokkenheid en trots. Onze medewerkers voelen zich verbonden met de koers van Kennemer Wonen: van betekenis zijn in het leven van de huurders en gemeenschap; mensen een plek bieden waar zij thuis kunnen komen. Tegelijk blijkt uit de uitkomsten dat de integrale samenwerking, die nodig is om deze missie te realiseren, op momenten beter kan. Voorkomen of doorbreken van 'eilandjes' is nodig, werken aan soepele besluitvorming en het geven van feedback zijn een (blijvend) punt van aandacht voor Kennemer Wonen.

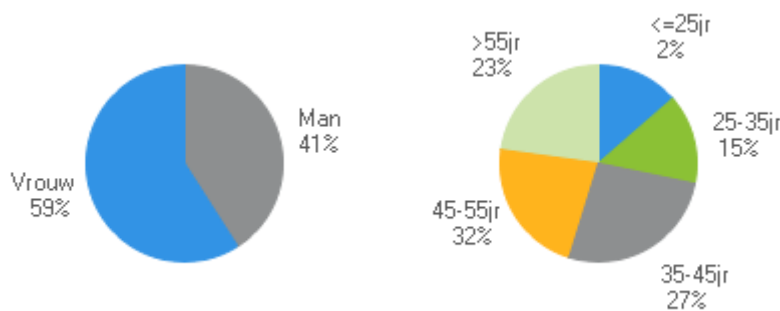
Deze uitkomsten onderstrepen dat betrokkenheid alleen niet voldoende is om onze ambities te realiseren; effectieve samenwerking en aanspreekbaarheid zijn essentieel voor het behalen van onze strategische doelen. De inzet van Insights Discovery is een directe opvolging van deze ontwikkelpunten. Door een gemeenschappelijke taal rondom gedrag te introduceren bij MT, teamleiders en OR, is in 2025 een fundament gelegd voor verdere versterking van integrale samenwerking en feedbackcultuur in 2026.

In 2026 worden de uitkomsten van het MBO besproken in de teams. We overleggen dan of bovenstaande zaken herkend worden en welke actie(s) daar per team op gericht gaan worden.

Top drie scores

Men is trots om bij Kennemer Wonen te werken en medewerkers bevelen de organisatie van harte aan. Medewerkers zijn ambassadeurs. Medewerkers weten goed hoe hun afdeling én hun eigen werk aansluit op de strategie en organisatiedoelen. Ook de HR-gesprekken worden als waardevol ervaren. Medewerkers zien voldoende mogelijkheden om hun capaciteiten te gebruiken en te ontwikkelen. Kennemer Wonen reserveert jaarlijks bijna het dubbele bedrag voor opleidingskosten ten opzichte van het landelijk gemiddelde, en besteedt daarvan net iets meer dan het landelijk gemiddelde. Uit de HR-cyclus blijkt dat de mogelijkheid om jezelf verder te ontwikkelen door het merendeel van onze collega's wordt gewaardeerd. De volle agenda laat dit niet altijd toe, desondanks blijven we dit stimuleren, omdat wij ontwikkeling belangrijk vinden. Daarnaast zijn er collega's die gewoon goed 'op hun plek' zitten, maar wel meedoen aan de organisatie-brede opleidingen, zoals integriteits-, AI- en agressietrainingen. Ook vinden er per team trainingen plaats op het gebied van communicatie, advies- en beïnvloedingsvaardigheden. Tijdens de HR-cyclus worden de opleidings- en ontwikkelbehoeften vanuit zowel de kant van de werkgever als van de werknemer besproken. In 2026 gaan we in de hele organisatie aan de slag met 21e -eeuwse vaardigheden. Tevens zal er weer aandacht worden besteed aan Integriteit en AI. Ook zal de kleurentaal steeds meer een plek gaan innemen binnen de teams.

De cijfers per 31/12/2025:

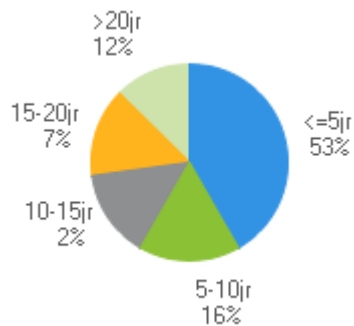


Figuur: verdeling naar geslacht

Figuur: verdeling naar leeftijd

Het percentage medewerkers van 55 jaar of ouder is met 2% afgenomen in vergelijking met 2024. De leeftijdsverdeling wijkt nagenoeg niet af van 2024. Wel blijft de wens te verjongen, hoewel de huidige leeftijdsverdeling geen risico's oplevert.

Dienstjaren



Figuur: verdeling naar dienstjaren

HRM heeft in samenwerking met het team Communicatie, als afgeleide van het strategische communicatieplan, onze arbeidsmarktcommunicatie doorontwikkeld. Er zijn scripts gemaakt, vacatureteksten herschreven en filmpjes opgenomen. De kick-off vindt plaats in 2026, zodat we één goed beeld kunnen neerzetten voor Kennemer Wonen.

Kennemer Wonen hecht waarde aan een divers personeelsbestand, met uiteenlopende perspectieven in leeftijd, ervaring, achtergrond, cultuur, levensovertuiging, religie, seksuele oriëntatie en persoonlijkheid. Iedereen krijgt gelijke kansen om talent te ontwikkelen binnen een open, veilige en inclusieve werkomgeving. Bij werving en selectie kijken we naar de huidige teamsamenstelling en geven we, waar mogelijk, de voorkeur aan ondervertegenwoordigde groepen. Uiteraard blijft leidend dat iedere kandidaat voldoet aan de benodigde competenties.

Vitaliteit

Ook in 2025 was vitaliteit een belangrijk punt op de agenda. Er zijn diverse activiteiten ondernomen, zoals het aanbieden van ademsessies, bootcamps en stoelmassages, een workshop met een overgangsconsulent en het organiseren van een tafeltennistoernooi. Daarnaast wordt er via Workspace veel aandacht besteed aan vitaliteit en worden er diverse webinars via Flow aangeboden. Binnen de “Project Loopbaan” regio is aan het eind van het jaar bekend gemaakt dat Kennemer Wonen het hoogste scoort bij het deelnemen aan vitaliteitswebinars. Natuurlijk bleef vitaliteit ook als onderwerp terugkomen tijdens de lunchbijeenkomsten.

Organisatieontwikkeling

HRM-cyclus

De HRM-cyclus ondersteunt de persoonlijke en organisatieontwikkeling. Het in 2024 sturen op het tijdig voeren van gesprekken en het insturen van de verslagen heeft in 2025 zijn vruchten afgeworpen. Hoewel er op diverse afdelingen nog wel wat ‘najaag-acties’ vanuit HRM zijn geweest, lijkt het proces nu echt verbeterd. Toch blijft dit een punt van aandacht.

In 2025 is de HRM-cyclus nadrukkelijker verbonden aan onze strategische doelen en kernwaarden. De inzichten uit de individuele profielen kunnen worden betrokken in ontwikkelgesprekken, waarmee persoonlijk leiderschap, samenwerking en eigenaarschap expliciet onderdeel worden van onze reguliere sturing.

Doorontwikkeling afdeling Bedrijfsvoering

In 2025 zijn de teammanager Financiën en de teammanager I&A en Facilitair gestart. Dit is een resultaat uit het plan voor de doorontwikkeling van de afdeling Bedrijfsvoering, dat in 2024 is neergezet. Ook is het team Secretariaat opgeheven en is een nieuw team Facilitair gevormd. Daardoor zijn nieuwe functies ontstaan: recordmanager en medewerker facilitair. Voor de rol van privacy-officer is gekozen voor een externe invulling (privacy as a service).

Doorontwikkeling team staf directie

In 2025 is samen met bestuur en RvC besloten om met ingang van 2026 te gaan werken met een concerncontroller en bestuurssecretaris, naast de directiesecretaresse.

De functies zijn in 2025 opnieuw beschreven. Ook is de werving voor zowel de bestuurssecretaris als concerncontroller gestart. Zoals beschreven in het hoofdstuk portefeuillesturing is tevens gewerkt aan de beleidsachtbaan portefeuillesturing. Ook dit wordt 2026 vervolgd.

Doorontwikkeling Vastgoed en Klant & Markt

In 2025 hebben wij de doorontwikkeling van de 1^e, 2^e en 3^e lijnscontroles verder versterkt, in lijn met het nieuwe investeringsstatuut. Na de start in 2024 is dit proces in 2025 geprofessionaliseerd binnen onze werkwijze. Als belangrijke stap daarin hebben wij in het vierde kwartaal de functie van Vastgoedcontroller toegevoegd aan de afdeling Vastgoed, zodat we onze kwaliteits- en investeringsbeheersing verder kunnen verbeteren.

Bij Klant & Markt zijn twee nieuwe teammanagers (KIC en Verhuur & Verkoop) gestart. Hiermee hebben we een stevige teammanagersteam laag, wat bijdraagt aan een professionele, tactische sturing van de afdeling.

Integriteit

Integriteit blijft een belangrijk thema. Daarom blijven wij de integriteitstrainingen continueren. Dit ook een onderwerp van gesprek tijdens de HRM cyclus en in afdelingsoverleggen. Deze trainingen zijn verplicht voor al onze medewerkers. Vrijwel iedereen heeft de training gevolgd. Daarom zal de training voor bestaande medewerkers in een andere vorm worden ontwikkeld, zodat het een terugkerend onderwerp blijft en wij ons bewust blijven van onze rol en ons gedrag als maatschappelijke organisatie. Nieuwe medewerkers en medewerkers die de training nog niet hebben gevolgd, zullen de basistraining volgen en in een later stadium ook de sessie in de andere werkvorm. Ook zal het onderwerp integriteit deel uitmaken van het onboardingprogramma. De 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2025' die wij hebben ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties, zal in 2026 op de agenda komen om ons bewust te zijn van de risico's en het voorkomen van gevoelige of lastige kwesties.

Veiligheid en agressie

Iedereen moet veilig kunnen werken. Daarom moeten we ongewenst gedrag, agressie en geweld aanpakken en een duidelijke grens stellen. In Q3 van 2025 is een ervaren coördinator sociale veiligheid aangetrokken die betrokken wordt bij alle meldingen vanuit onze medewerkers, maar ook van onze samenwerkingspartners. Natuurlijk zijn ook de managers hierbij belangrijk, want veiligheid is van ons allemaal. Op basis van de aard van de meldingen, de gesprekken met huurders en de agressietrainingen zal dit steeds meer vorm krijgen in 2026.

Hieronder een inzicht van het aantal meldingen (geregistreerd tussen september en december 2025). De incidenten hebben betrekking op verbale agressie, bedreiging, intimidatie en combinaties hiervan. De verdeling is als volgt:

Verbaal: 9
Bedreiging: 5
Bedreiging en verbaal: 3
Intimidatie: 3

Voorbeelden hiervan zijn het uitschelden en het intimideren van medewerkers. De meldingen zijn afkomstig uit de volgende onderdelen van de organisatie:

Klantinformatiecentrum: 6 meldingen
Vastgoedkwaliteit: 4 meldingen
Sociaal Beheer: 5 meldingen
Aannemers: 5 meldingen

Na ieder incident wordt opvang aangeboden. Indien nodig wordt er nazorg ingezet. In de afgelopen maanden hebben twee collega's extra nazorg ontvangen. Ook is er in één geval aangifte gedaan. In de loop van 2026 wordt een bedrijfsopvangteam opgericht om de opvang en nazorg duurzaam en structureel te verankeren binnen de organisatie.

Uit de incidenten en gesprekken blijkt dat het eerder en duidelijker begrenzen van gedrag essentieel is. In sommige situaties laten medewerkers bewoners te ver over hun persoonlijke en professionele grens heen gaan om dienstverlening te blijven bieden. Medewerkers zijn geadviseerd om bewoners op kantoor op hun gedrag aan te spreken en dit niet tijdens huisbezoeken te doen. Deze werkwijze wordt ook opgenomen in het geactualiseerde agressieprotocol. Begrenzen en veilig handelen krijgen ook de aandacht in de agressietrainingen die in 2026 worden georganiseerd. Daarnaast blijven we investeren in het versterken van de meldcultuur en het uitdragen van de vast te stellen bedrijfsnorm.

Vanuit ondernemerschap naar innovatie

Kennemer Wonen staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave in een complexe, snel veranderende omgeving. Dit vraagt om wendbaarheid, vernieuwingskracht en een sterke focus op ontwikkeling.

Om deze opgave te realiseren is niet alleen inhoudelijke expertise nodig, maar ook het vermogen om effectief samen te werken in multidisciplinaire teams. Door medewerkers inzicht te geven in hun gedragsvoorkeuren en impact op anderen, vergroten wij hun vermogen om initiatief te nemen, verantwoordelijkheid te dragen en innovatief te handelen. Dit versterkt onze uitvoeringskracht onder de pijler 'Goed organiseren'.

Wij investeren bewust in ondernemerschap binnen onze organisatie: medewerkers worden aangemoedigd initiatief te nemen, toekomstgericht en innovatief te denken en actief bij te dragen aan verbetering van onze dienstverlening. Samenwerking met partners - gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, bouwers en andere corporaties – is onmisbaar. Vernieuwing van onze processen, producten en samenwerkingsvormen speelt daarbij een cruciale rol.

Door continu te leren, te evalueren en te innoveren, kunnen wij sneller inspelen op ontwikkelingen.

Ondernemende én opgeleide medewerkers

Er is voldoende animo voor de juniorposities die in 2024 zijn geïntroduceerd. Er zijn al medewerkers doorgestroomd naar een volwaardige functie. Het opleidingsbeleid en de 21e eeuwse vaardigheden hebben afgelopen jaar veel aandacht gekregen. Er worden voor 2026 leerlijnen uitgezet voor 21e eeuwse competenties. Ook was het in 2025 voor iedereen mogelijk zich aan te melden voor een AI-training Co-pilot én werd de mogelijkheid geboden om een Co-pilot licentie aan te vragen om mee te kunnen in deze sterk veranderende digitale tijd.

We merken ook dat onze collega's zich relatief vaak aanmelden voor webinars of netwerkbijeenkomsten op het gebied van innovatie.

Digitalisering

In 2025 de nieuwe teammanager I&A en Facilitair gestart. Hierdoor is er structureel meer aandacht voor de verdere ontwikkeling van het I&A team gekomen. Door te investeren in kennisopbouw, rolduidelijkheid, intervisie en opleidingen kunnen we onze organisatie minder afhankelijk maken van externe inhuur en de continuïteit borgen. Er zijn twee nieuwe functies beschreven: de recordmanager en de junior functioneel beheerder. Beide functies worden in 2026 geworven. In de laatste maanden van 2025 zijn bovendien de nieuwe rollen binnen het I&A-team - informatiebeveiliging, autorisatiebeheer, projectmanagement en portfoliomanagement - in de praktijk gebracht. Deze eerste invulling vormt de basis voor verdere professionele verdieping in 2026, waarin deze rollen worden doorontwikkeld en structureel worden ingebed. Hiermee groeit I&A verder tot een professionele en strategische afdeling die essentieel is in een steeds verder gedigitaliseerde organisatie.

RunningIT is gestart als nieuwe ICT-serviceprovider na de afronding van de samenwerking met NEH en de aanbesteding van ICT-kavels. De conversie van ShareWorx naar SharePoint, als onderdeel van het project DE Online, is succesvol uitgevoerd en opgeleverd. Het telefoniesysteem Unexus is voorbereid op livegang in februari 2026, het nieuwe managementdashboard is opgeleverd en de maintenance app is geïntroduceerd. Op het gebied van informatiebeveiliging is de samenwerking met Woonwaard verder geïntensiveerd en gewerkt aan een vernieuwde 'Roadmap Informatiebeveiliging 2026', die beter aansluit op de koers van het MT en op lopende en voorgenomen veranderinitiatieven.

Er is veel aandacht uitgegaan naar het reguliere I&A werk, ofwel het dagelijks ondersteunen van collega's, het bewaken van de continuïteit van systemen en het adequaat oplossen van verstoringen. Om inzicht te krijgen in de tevredenheid over deze dienstverlening zijn interviews gehouden met collega's uit verschillende onderdelen van de organisatie. Deze gesprekken vormen waardevolle input voor verdere verbetering van de I&A processen. Daarnaast is de interne administratie versimpeld, waardoor werkzaamheden beter zijn gestroomlijnd en het team meer ruimte heeft om zich te richten op kwaliteit, samenwerking en structurele verbetering in 2026.

Innovatie van producten door externe expertise

In 2025 is expertise ingehuurd op het gebied van informatisering en automatisering. Denk hierbij aan het project telefonie en recordmanagement. Daarnaast was er behoefte aan

expertise op het gebied van ontwikkeling en verhuur nieuwbouw, warmtepompen, vastgoedprojecten, fraudepreventie, managementcoaching en 3e lijns controle.

Enkele voorbeelden:

- In 2025 is een programma ontwikkeld waarmee inzicht wordt gegeven in het gebruik van het elektrische wagenpark. Hiermee kan actief worden gestuurd op de groei van het aantal groene kilometers, het terugdringen van de inzet van privéauto's van medewerkers en het streven naar optimalisatie in het dagelijkse gebruik van de elektrische auto's. Het programma is eind 2025 op basis van eigen ontwikkeling in productie gegaan. In 2026 zal dit actief worden ingezet en de basis vormen voor bijsturing daar waar nodig.
- Onze nieuwbouw wordt volledig gasloos opgeleverd, waardoor we steeds vaker werken met all-electric warmtepompen, bodemlussen en collectieve WKO-systemen. Ook in het bestaande bezit zien we dat deze installaties complex kunnen zijn en in de praktijk soms anders presteren dan vooraf verwacht. Daarom zetten we externe expertise in om onze keuzes te onderbouwen en bestaande systemen kritisch te analyseren. Deze specialisten helpen ons bij het beoordelen van technische opties in nieuwbouw, het verbeteren van bestaande WKO- en warmte-installaties en het evalueren van ervaringen uit het verleden.

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 en 2024 waren wij trots dat onze dienstverlening gemiddeld een 8 kreeg. Net zo trots zijn we dat we deze score in 2025 hebben weten te behouden.

Nieuwe huurders	7,9	(2024: 7,5)
Vertrokken huurders	8,1	(2024: 8,1)
Reparatieonderhoud	8,4	(2024: 8,5)
<u>Onderhoud</u>	<u>7,7</u>	<u>(2024: 7,8)</u>
Gemiddeld	8,0	(2024: 8,0)

Onze inzet bij nieuwe huurders is terug te zien in het cijfer. We hebben intern en samen met de aannemers stappen gezet om de dienstverlening op het gebied van reparaties en onderhoud aan te scherpen en te verbeteren. Het is mooi om te zien dat we de hoge waardering weten vast te houden in de cijfers.

Benchmark

We hebben weer meegedaan aan de jaarlijkse landelijke Aedes benchmark. De benchmark 2025 ging over de periode september 2024 tot en met juli 2025. De resultaten van Kennemer Wonen zijn als volgt:

	2025	2024
Huurdersoordeel	B	A
Bedrijfslasten	A	A
Onderhoud en verbetering	B	B
Duurzaamheid	B	A

Voor de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid worden alleen feitelijke resultaten opgenomen, zonder de toekenning van een scoreletter.

Als wij kijken naar de onderliggende cijfers bij de scoreletters, constateren wij dat onze scores op de meeste onderliggende resultaten zijn verbeterd ten opzichte van een jaar eerder. Tegelijkertijd zien wij dat sectorscores gemiddeld genomen zijn verbeterd. Dit verklaart mede waarom de scoreletters voor Huurdersoordeel en Duurzaamheid lager zijn ten opzichte van een jaar eerder.

Bij vertrekkende huurders zien wij een lichte achteruitgang in score. Dit komt met name door piekmomenten in mutaties. Daarnaast is onze inzet op het gebied van woonfraude zichtbaar in de score. Hier zien wij verbetermogelijkheden in ons proces en onze communicatie.

Corporaties die een A scoren bij Duurzaamheid hebben ten opzichte van Kennemer Wonen een groter deel van hun bezit aangesloten op een warmtenet. Dit werkt voor hen positief door in de score. Op Bedrijfslasten scoren wij een A, maar we constateren over de hele linie een stijging van kosten. Dit is van toepassing op de hele sector.

Klachten en complimenten

In 2025 hebben 508 huurders (2024: 373) hun ontevredenheid over onze dienstverlening kenbaar gemaakt. De stijging van het aantal meldingen ten opzichte van 2024 vraagt om nuance. Sinds oktober 2024 worden schriftelijk ontvangen uitingen van ongenoegen en klachten geregistreerd in één systeem. Hierdoor komen de cijfers vollediger en zuiverder in de rapportages terecht. De wijze van registreren biedt nog ruimte voor verbetering. In 2026 werken we verder aan een eenduidige en consistente registratie, zodat we beter kunnen sturen op trends en verbeterpunten.

Van deze 508 meldingen zijn er 257 via het selfserviceportaal op de website binnen gekomen. Er zijn 251 meldingen telefonisch aangenomen door het Klantinformatiecentrum (KIC). Van de telefonische meldingen zijn er 99 direct afgehandeld door het KIC. Van de meldingen die het KIC niet zelf kon afhandelen zijn 69 meldingen binnen 48 uur door de betrokken afdelingen opgepakt. Voor 83 uitingen van ongenoegen was meer tijd nodig vanwege de aard en complexiteit van de vraag.

Enkele voorbeelden van ongenoegens:

'Ik heb nog geen contact met u gehad. Alleen een gemiste oproep, geen voicemail ingesproken, geen reactie op mijn e-mails en als ik terugbel weet niemand wie mij gebeld heeft.'

‘Omdat ze beloven mij ‘je hoort van ons’ en niemand heeft mij gebeld, ik hoor niks.’

In 2025 is er één formele klacht ingediend (2024: 5).

Tien keer is een zaak voorgelegd aan de Bovenregionale Geschillencommissie. Dit aantal is gelijk aan 2024. De zaken die zijn voorgelegd, hebben te maken met reparaties, ongenoegens van woningzoekenden en leefbaarheidszaken. De Geschillencommissie toetst of het proces goed gevolgd is.

We blijven onze dienstverlening verbeteren door goed te luisteren naar onze huurders. Signalen van ontevredenheid helpen ons om processen aan te scherpen en keuzes te maken in wat beter kan. Tegelijkertijd kijken we nadrukkelijk naar wat goed gaat en wat we willen behouden en verder uitbouwen. We nemen dit op in een hernieuwde klachtenprocedure.

In 2026 wordt de rol van klachtencoördinator verder uitgewerkt en geborgd. Dit draagt bij aan beter overzicht en maakt het mogelijk om structureler te leren van klachten en complimenten. Hierdoor kunnen we nog gericht werken aan verdere verbetering van de dienstverlening.

Het tijdig terugbellen door collega’s en servicepartners blijft een aandachtspunt. Een groot deel van de inkomende telefoontjes bestaat uit vragen over eerder ingediende verzoeken. De wekelijkse monitoring van terugbelverzoeken is in 2025 voortgezet en vormt een vast onderdeel van onze interne rapportages.

De huurder waardeert het contact met ons Klantinformatiecentrum met een 7,9. Dit cijfer is een gemiddelde waardering van de onderdelen ‘contact krijgen’, ‘meedenken’, ‘vriendelijkheid medewerker’ en ‘duidelijkheid’.

Naast signalen van ontevredenheid ontvingen wij in 2025 ook 68 complimenten van huurders. Zij namen de moeite om hun positieve ervaringen met ons te delen. Enkele voorbeelden:

‘Tijdens de bezichtiging werd ik prettig te woord gestaan. Na een weekend bedenktijd werd ik, zoals afgesproken, gebeld. Mijn vragen werden zorgvuldig beantwoord en er werd actief meegedacht.’

‘Ik had een vraag die niet op de website kon worden gevonden en heb opgebeld. Ik werd vriendelijk te woord gestaan, de medewerkster dacht mee, hield ruggespraak en vond een antwoord op mijn vraag.’

‘Of ik nu contact heb over een sleutel of over de verwarming: er is altijd ruimte voor mijn vragen. Het antwoord wordt mij uitgelegd én toegezonden. Het geduld en de hulp geven mij vertrouwen dat ik serieus genomen word.’

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

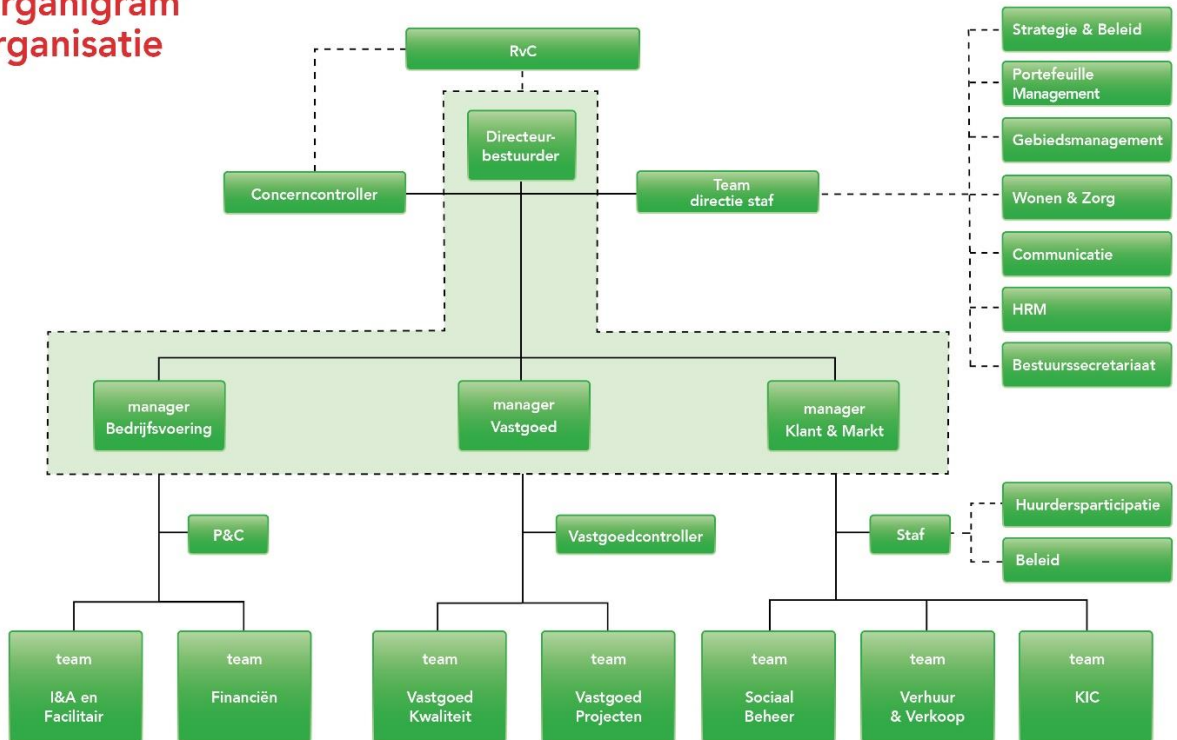
Een verbonden onderneming is een onderneming waarmee een relatie bestaat, waarbij Kennemer Wonen over een deel van het kapitaal of de stemrechten beschikt. Kennemer Wonen heeft geen dochterondernemingen, zoals bijvoorbeeld een BV. Alle volkshuisvestelijke activiteiten vinden plaats vanuit de stichting. 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 organisatiestructuur van Kennemer Wonen is weergegeven in onderstaand organigram.

Organigram organisatie



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

Hieronder een overzicht van het gemiddelde aantal FTE (fulltime equivalenten) van 2025. Het grootste deel van ons personeel is in vaste dienst met een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd. Ten opzichte van 2024 is de gemiddelde vaste bezetting toegenomen. De feitelijke bezetting eind 2025 bedraagt afgerond 104 FTE.

Vaste bezetting gemiddeld

	2025	2024	Begroot 2025
Directie / Staf	13	9	15
Bedrijfsvoering	22	21	28
Klant en Markt	39	39	41
Vastgoed	25	25	27
Totaal	99	94	111

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 2025 werd gemiddeld het equivalent van 7 FTE ingeleend (2024: 10). In onderstaande tabel is de verdeling over de diverse afdelingen weergegeven.

Bezetting ingeleend personeel 2025

	Bezetting	Ingeleend	Uitgedrukt in %
Directie / Staf	13	0	0,00%
Bedrijfsvoering	22	2	9,09%
Klant en Markt	39	3	7,69%
Vastgoed	25	2	8,00%
Totaal	99	7	0

Ondernemingsraad

Verslag van de Ondernemingsraad

Het jaar 2025 was het eerste volledige jaar in de huidige samenstelling van de Ondernemingsraad (OR). Aan het begin van het jaar hebben wij onze missie en visie vastgesteld. De OR organiseert jaarlijks een inloopsessie om met medewerkers in gesprek te gaan over actuele thema's en spreekt daarnaast alle medewerkers jaarlijks individueel. Nieuwe collega's ontmoeten wij tweejaarlijks om kennis te maken en hen te informeren over de rol en werkzaamheden van de OR. Ook informeren wij medewerkers elke twee maanden via een nieuwsbrief. Wij streven ernaar dat iedereen weet waar de OR "woont" en dat wij zichtbaar, benaderbaar en betrokken zijn.

In 2025 richtte de OR zich op drie speerpunten: het behouden van medewerkers en managers binnen de organisatie en het bijdragen aan aantrekkelijk werkgeverschap, het monitoren van het autobeleid en het borgen van een goede beoordelingssystematiek. Deze

onderwerpen blijven ook in 2026 relevant. Komend jaar volgt de OR een gezamenlijke cursus om deze thema's verder te verdiepen en waar nodig nieuwe speerpunten te formuleren.

In 2025 vonden vijf overleggen plaats met de bestuurder, waarbij ook HR aanwezig was. Diverse advies- en instemmingsverzoeken zijn door de OR beoordeeld en goedgekeurd. Deze verzoeken hadden voornamelijk betrekking op organisatieontwikkeling en nieuw of aangepast beleid. Daarnaast heeft de OR positief geadviseerd over de benoeming van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen (RvC) per 1 januari 2026.

Verder hebben twee overlegmomenten met de RvC plaatsgevonden. In het voorjaar betrof dit een formeel overleg; in het najaar is gesproken over een door de RvC aangedragen thema: psychische problematiek en de impact daarvan op bewoners, burens en medewerkers. De RvC gaf aan de gedeelde informatie als zeer waardevol te ervaren.

De OR kijkt terug op een jaar waarin wij gezamenlijk belangrijke besluiten hebben mogen beoordelen en goedkeuren. De samenwerking met de bestuurder, HR en de RvC hebben wij opnieuw als constructief en prettig ervaren.

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. In 2025 hebben wij de rechtmatigheidsbrief ontvangen over zowel 2023 als 2024. Aw concludeert dat over beide jaren geen onrechtmatigheden zijn gebleken.

Jaarlijks voert WSW een risicobeoordeling uit voor alle individuele corporaties. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financial risks en de business risks. De risicoscore is onderdeel van het kapitaalbeleid van WSW, de overwegingen voor het afgeven van het borgingsplafond en de beheerstatus van deelnemers. Bij deze beoordeling baseert WSW zich op de actuele dVi, dPi, diverse beleidsdocumenten en de gesprekken die gevoerd zijn in het afgelopen jaar met bestuur en managers. Kennemer Wonen wordt door WSW beschouwd als een corporatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. De kwaliteit van het bedrijfsmodel beoordeelt WSW, net als in voorgaande jaren, als voldoende. Dit geldt eveneens voor het managementmodel en de interne sturing en beheersing.

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 2025 was sprake van 5 incidenten (2024: 7). Van de 5 incidenten is 1 incident gemeld aan de AP. Het betrof een individueel geval dat wij op zorgvuldige wijze hebben kunnen oppakken, waarbij ook maatregelen zijn getroffen om herhaling te voorkomen. De

maatregelen bestaan uit aanpassingen in het klantvolgsysteem, afstemming met een leverancier en het sturen op privacy bewustwording onder medewerkers.

In 2025 zijn wij voor de invulling van de privacy officer rol gestart met het concept 'privacy as a service'. We borgen hiermee structureel de specifieke kennis en ervaring op het onderwerp privacy. Ook werken we op basis van een uitgevoerd privacy assessment aan de structurele verbetering van ons privacy volwassenheidsniveau.

Uitvoering reglement financieel beleid & beheer

In overeenstemming met 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 2025 is geen noodzaak geweest voor een nieuwe actualisatie. Wij monitoren dit beleid via onze beleidskalender en zullen het reglement in 2026 wederom evalueren en indien nodig actualiseren.

Uitvoering andere reglementen

In 2025 zijn de reglementen van het Bestuur en de Raad van Commissarissen niet gewijzigd. Begin 2026 zal een actualisatie van deze reglementen plaatsvinden.

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 in Uitgeest. 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) van de Verenigde Naties hebben een directe relatie met onze koers en bedrijfsvoering. Onderstaand geven we aan op welke wijze wij hieraan in 2025 hebben bijgedragen:

- We houden onze woningen betaalbaar volgens het betaalbaarheidsprofiel
- We leveren maatwerk bij betalingsproblemen
- Start VoorzieningenWijzer
- Woonlastenonderzoek
- De reguliere huurverhoging bedroeg 4,1%
- Verduurzaming zonder huurverhoging
- Bouwborden in 5 gemeenten





- We zetten in op energiebesparing en hernieuwbare energiebronnen.
- Start circulaire sloop Ter Coulster
- Pilot circulair en refurbished muteren
- 238 woningen verduurzaamd opgeleverd
- In nog eens 242 woningen verduurzaming gestart
- 142 bestaande woningen gasloos gemaakt
- 444 woningen van gas naar elektrisch koken
- 74 bewoners hebben elektrisch koken op verzoek aangevraagd
- De meeste woningen hebben energielabel A of hoger

- We investeren dagelijks in de kwaliteit van onze woningen; ook in de woonomgeving
- Jongerenwoningen voor stichting Kop-Zorg Alkmaar
- G'oud project De Vuyk Oudorp
- Thuisplusconcept Maasvallei Alkmaar
- Woonconcept ouderen Mericilaan Bergen
- Ontmoetingsplaats Torenduin Egmond aan Zee
- Community Wonen bij Cas
- Week tegen Eenzaamheid
- Intensief samenwerken met ons sociaal welzijnsnetwerk
- Stimuleren en ondersteunen van activiteiten in de wijk





- We zijn actief in verschillende netwerken. Mooie voorbeelden zijn SVNK, VONK, TNHN en Woongangmakers.
- We hebben onze eerste pitch gehouden bij NH Bouwstroom
- Samen met de SVNK-collega's is gewerkt aan de lancering van de doorstroomcampagne
- In de gemeente Castricum hebben we 96 tijdelijke woningen gerealiseerd en met bewoners en gangmakers een mooie community gebouwd
- We evalueerden de meerjarige prestatieafspraken met onze BUCH-gemeenten en huurdersorganisaties
- Hebben een bijdrage geleverd aan de woonvisie in Bergen en Alkmaar
- Werken samen, ook in Dijk en Waard

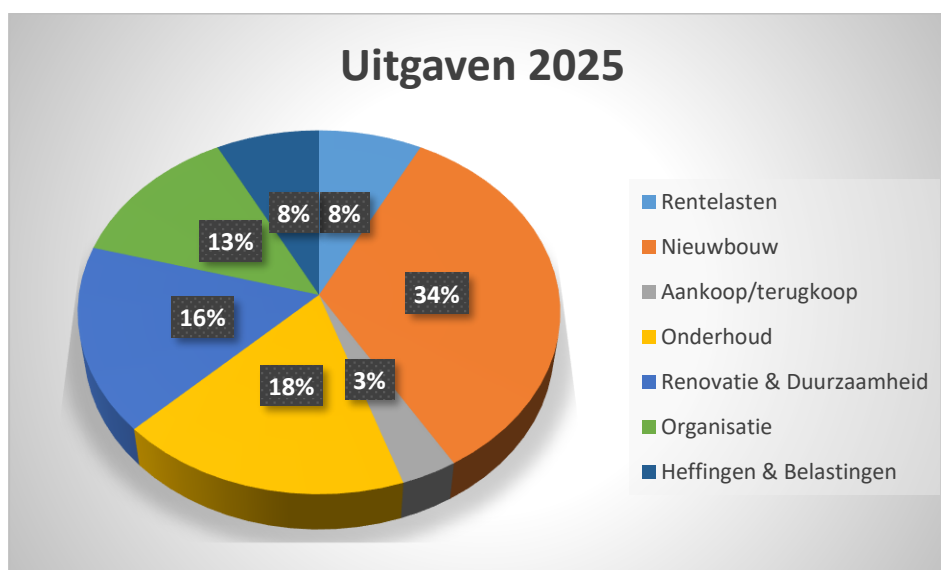
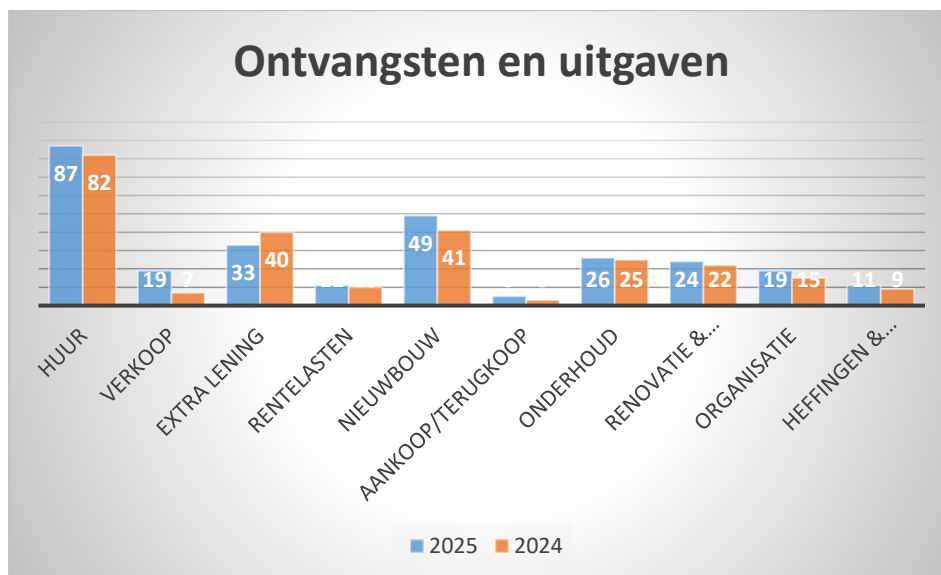
- We investeren in inclusieve en veerkrachtige wijken
- 140 nieuwe woningen opgeleverd en eind 2025 nog eens 451 woningen in aanbouw, die geschikt zijn voor nu en de toekomst
- Eind 2025 verhuren we 10.671 woningen in vijf gemeenten
- De eerste woningen in onze zesde gemeente zijn in aanbouw



2.2 Financiële informatie

Hoofdpijn ontvangsten en uitgaven

In 2025 hebben we € 39 miljoen meer uitgegeven dan ontvangen. Dit is de kern van ons financiële jaar en komt overeen met het beeld van vorig jaar. De door reguliere huurverhoging hogere huurontvangsten en het totaal aan verkoopontvangsten zijn niet voldoende dekkend geweest voor het totaal aan uitgaven. Hierdoor hebben wij € 33 miljoen aan leningen moeten aantrekken, primair bedoeld voor investeringen in nieuwbouw. Aan de uitgavenkant springen met name de nieuwbouwingaven in het oog (€ 49 miljoen), passend bij de sterke productie in 2025. Voor de instandhouding van ons bestaande bezit gaven wij € 26 miljoen voor onderhoud en € 24 miljoen voor renovatie/verduurzaming uit. Dit zijn op het geheel van uitgaven grote posten en laten een stijging zien ten opzichte van vorig jaar. Tegelijkertijd laat het diagram zien dat met betrekking tot onze uitgaven een substantieel deel bestaat uit rentelasten (8%) en heffingen & belastingen (8%), tezamen bijna € 22 miljoen (vorig jaar € 20 miljoen) op jaarbasis. Dit bedrag kunnen wij niet inzetten voor volkshuisvestelijke investeringen.



Hoofdlijn opbrengsten en kosten

In 2025 heeft Kennemer Wonen een resultaat behaald van € 31,5 miljoen negatief. Dat is aanzienlijk lager dan in 2024 (€ 250,1 miljoen positief). Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door veranderingen in de waarde van ons vastgoed, die sterk afhankelijk zijn van marktomstandigheden. De waarde van ons vastgoed is in 2025 met € 17 miljoen gestegen. In 2024 was deze waardeverandering met € 265 miljoen uitzonderlijk hoog. In het resultaat verwerken wij ook het onrendabele deel van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit zijn investeringen die we bewust doen vanuit onze maatschappelijke opgave, maar die financieel niet volledig worden terugverdiend. In 2025 bedroeg dit onrendabele deel € 77 miljoen. Dat is € 35 miljoen meer dan vorig jaar, vooral door enkele grote projecten. Als we de waardeveranderingen van het vastgoed en onrendabels buiten beschouwing laten, komt het genormaliseerde resultaat in 2025 uit op € 27 miljoen positief, ten opzichte van € 23 miljoen vorig jaar.

<i>Opbouw jaarresultaat (in € * 1.000)</i>	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten		
Huren en opbrengsten servicecontracten	87.431	82.702
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.836	-9.936
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.982	-29.428
Overige exploitatielasten	<u>-5.554</u>	<u>-4.858</u>
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	43.059	38.480
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.797	2.470
Netto resultaat overige activiteiten	-560	-735
Leefbaarheid	-1.093	-1.055
Overige organisatiekosten	<u>-3.263</u>	<u>-2.887</u>
<i>Overig resultaat</i>	-1.119	-2.207
Bedrijfsresultaat	<u>41.940</u>	<u>36.273</u>
Financiële baten en lasten	-10.076	-9.474
Vennootschapsbelasting	<u>-4.600</u>	<u>-3.270</u>
Resultaat na belastingen	27.264	23.529
Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u>-58.717</u>	<u>226.567</u>
Jaarresultaat	<u>-31.453</u>	<u>250.096</u>

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

Eigen vermogen	2025 (x € 1.000)	2024 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	1.365.224	1.380.717
Overige reserves	362.181	378.141
Stand 31 december	1.727.405	1.758.858

Ontwikkelingen gedurende het jaar

Ontwikkelingen niet-daeb borging

In december heeft de Europese Commissie nieuwe staatssteunregels gepubliceerd. Woningcorporaties kunnen daarmee goedkoper geld lenen om middenhuurwoningen te bouwen. Ze doen dit door onderling voor elkaar garant te staan (borging) via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Europese regels moeten nog wel worden uitgewerkt in Nederlandse wetgeving. De verwachting is dat dit vanaf 2027 van kracht wordt. Wij schatten nu in dat de impact van de te verwachten gunstigere rentecondities beperkt zal zijn. Een groter voordeel zien wij in de efficiëntie van het proces van aantrekken van leningen. Die verwachting is gebaseerd op de ervaring die wij hebben met het aantrekken van geborgde leningen voor de daeb-portefeuille.

Ontwikkelingen marktwaarde/ beleidswaarde

De financiële verantwoording over de marktwaarde van het bezit van woningcorporaties wordt vanaf boekjaar 2026 sterk vereenvoudigd. De marktwaarde verdwijnt uit de jaarrekening en er komt een centraal georganiseerd waarderingssysteem. Hierover hebben het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Aedes afspraken gemaakt.

De beleidswaarde verschuift naar de balans in 2026 en corporaties hoeven niet langer de marktwaarde zelf te bepalen en te verantwoorden in de jaarrekening. Corporaties leveren alleen nog de vastgoeddata aan. De marktwaarde wordt in een centraal georganiseerd waarderingssysteem vastgesteld.

Erfpacht

De erfpachtdiscussie met de gemeente Alkmaar was in 2024 en 2025 een belangrijk thema voor Kennemer Wonen. De gemeente stelde nieuwe grondwaardes voor die aanzienlijk hoger lagen dan de sociale grondprijzen. Dat zou volgens corporaties en huurdersorganisaties leiden tot fors hogere lasten en een sterke daling van de investeringscapaciteit. Omdat partijen geen overeenstemming bereikten, is op ons verzoek na lang praten een onafhankelijk deskundigenadvies opgesteld over een passende grondwaarde. In 2025 werd uiteindelijk een doorbraak bereikt: na inspreken van onze bestuurder in de gemeenteraad namens alle corporaties en het deskundigenrapport, volgde

een nieuw collegebesluit. Het college van B&W volgde de denklijn uit dit rapport, waardoor corporaties gezamenlijk ruim € 40 miljoen besparen over de gehele erfpachtperiode.

In januari zijn 10 woningen aan de Zeeweg in Castricum volgens de aflopende erfpachtovereenkomst overgedragen aan de provincie Noord-Holland. Uiteraard hebben we hen gevraagd de woningen sociaal te blijven verhuren.

Verkoop Zakedijkje

In 2025 is het verkoopproces van het schoolgebouw aan het Zakedijkje 38 in Bergen afgerond. Nadat de gemeente Bergen – ondanks formele aanbieding en herhaalde verzoeken – geen gebruik maakte van haar eerste recht van koop, besloot Kennemer Wonen om het object via een openbaar en transparant proces te verkopen onder begeleiding van Colliers en AKD. De verkoop is op 11 december 2025 notarieel gepasseerd, waarmee het complex definitief is overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

Huurbevriezing

In april is de sector na het uitbrengen van de voorjaarsnota geconfronteerd met onzekerheid over het wel of niet doorgaan van een voorgenomen huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026. Op 3 juni 2025 heeft de woonminister het wetsvoorstel teruggetrokken en was het voornemen definitief van de baan. Deze periode heeft ons opnieuw geleerd hoe belangrijk het is om wendbaar te zijn in lange termijn keuzes en sturing. De huidige dynamiek vraagt hierom. Te denken valt aan:

- Economische en politieke onzekerheid (mondiaal),
- Val van kabinet / nieuwe formatie,
- Uitspraak RvS (dec 2025), grote vraagstukken stikstof en netcongestie liggen jaar stil (nationaal)

In deze context is wendbaarheid van belang. Dit is een van de uitgangspunten die wij aan de hand van scenario's hebben gehanteerd bij het opstellen van de begroting 2026.

Afspraken woonbond en Aedes over huurverhoging

In november hebben de Woonbond en Aedes afspraken gemaakt over de huurontwikkeling in de komende jaren. Met het akkoord moet worden voorkomen dat jaren met hoge inflatie leiden tot hoge huurstijgingen. Tegelijkertijd biedt het corporaties meerjarige duidelijkheid over hun inkomsten. Ten tijde van het opstellen van dit jaarverslag heeft Kennemer Wonen een adviesaanvraag voor huurverhoging aangeboden aan de Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen (CHKW).

Realisatiegraad

Onderstaande tabel geeft inzicht in de uitgaven voor onderhoud, woningverbetering (inclusief verduurzaming) en nieuwbouw. Hieruit is af te leiden dat de uitgaven voor onderhoud in lijn liggen met zowel de begroting als de uitgaven vorig jaar. Met betrekking tot de investeringen in woningverbetering en nieuwbouw geven wij meer uit dan vorig jaar, maar blijft de daadwerkelijke realisatie achter bij de oorspronkelijke plannen in de begroting.

Realisatie-index (x € 1.000)				
	2025	2025	2024	2025
	realisatie	begroting	realisatie	t.o.v.begroting
Onderhoud	25.717	26.249	25.071	98,0%
Woningverbetering (incl verduurzaming)	23.745	45.900	22.424	51,7%
Nieuwbouw	49.209	92.842	40.971	53,0%
	98.671	164.991	88.466	

Onderhoud

De totale uitgaven voor onderhoud liggen in lijn met voorgaande jaren. De onderlinge posten binnen het onderhoud kennen wel verschillen die groter zijn dan voorgaande jaren. Zo liggen de reparatiekosten wat lager, terwijl het mutatieonderhoud in 2025 hoger lag. Planmatig onderhoud is gebaseerd op een meerjarige onderhoudscyclus en kent als gevolg daarvan jaarlijkse schommelingen. De realisatie hiervan valt dit jaar lager uit.

Woningverbetering (inclusief verduurzaming)

Een van de samenwerkingspartners kan de gewenste opgave niet realiseren. Ook duurde de voorbereidingen om te komen tot een marktconforme prijs in enkele projecten langer dan oorspronkelijk gepland. De startdatum van deze projecten is daardoor gemiddeld met 9 tot 12 maanden uitgesteld.

Nieuwbouw

De lagere kasstroom ten opzichte van de begroting is het gevolg van vertragingen in diverse toekomstige nieuwbouwprojecten. Deze afwijking is onder te verdelen in twee categorieën:

Projecten begroot voor 2025, maar niet gestart

Een aantal projecten met de grootste afwijking ten opzichte van de begroting zijn in 2025 niet van start gegaan door uiteenlopende oorzaken:

- Petruschool: stilgelegd als gevolg van de stikstofuitspraak van de Raad van State op 18 december 2024.
- Adelbertuskerk: het project is volledig komen te vervallen doordat we geen overeenstemming hebben bereikt met de ontwikkelaar. Product, prijs en beoogde doelgroep sloten niet goed op elkaar aan.
- Delversduin: eveneens getroffen door stikstofproblematiek.
- Elkshove: het project heeft als gevolg van bezwaren van omwonenden lange tijd stilgelegd en is nog steeds onder behandeling is bij de Raad van State. Door deze langdurige procedures én de oplopende kosten past het project inmiddels zowel qua product als financieel niet meer binnen de gestelde kaders.

Projecten met een vertraagde start ten opzichte van de begroting

Daarnaast zijn er projecten waarvan de kasstromen wel zijn opgenomen in de begroting voor 2025, maar waarvan de daadwerkelijke start enkele maanden later plaatsvindt dan gepland.

De grootste impact op de kasstromen komt voort uit:

- Toren B
- Toren C
- Park de Beeck (DAEB en niet-DAEB)

Bij de ontwikkeling van Toren B en C bleek uit de daglichtberekeningen dat het ontwerp niet voldeed aan de geldende normen. Hierdoor waren aanvullende ontwerpaanpassingen noodzakelijk. De gemeente stelde daarbij ook aanvullende eisen, waardoor zowel de ontwikkelaar als de gemeente meer tijd nodig hadden om het ontwerp aan te passen en opnieuw te beoordelen. De bouw is begin 2026 gestart.

Bij Park de Beeck speelde de netcongestie een grote rol, waardoor vertraging is ontstaan.

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 2025 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.

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 het risico dat 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.

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 weerstandsvermogen geeft de buffer weer om mogelijke waardedalingen op te kunnen vangen om ook in ongunstige tijden onze activiteiten te kunnen voortzetten. Kennemer Wonen heeft in 2025 een hoger weerstandsvermogen ten opzichte van voorgaand jaar.

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

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

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

Voor het sturen op kasstromen maken wij gebruik van de Interest Coverage Ratio (ICR): de netto exploitatiekasstroom afgezet tegen de rentelasten. De norm die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt, is minimaal 1,4. De ICR van Kennemer Wonen over 2025 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

	2025	2024
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit	75,1%	77,2%
Weerstandsvermogen per woning	€ 158.370	€ 160.828
Liquiditeit (current ratio)	0,41	0,73
Rentabiliteit totaal vermogen	-1,4%	11,0%
Cashflow per woning	€ 1.934	€ 1.769
Gemiddelde rente leningportefeuille	2,83%	2,75%
Duration	13,4	15,2
ICR (12 mnden voorwaartse verwachting)	2,9	2,9
LTV beleidswaarde	39,9	41,1
Solvabiliteit beleidswaarde	51,5	52,1
Dekkingsratio	22,0	24,0
Onderpandratio	22,0	24,0
Geborgd schuldvolume	99,73	99,56

Kasstromen en financieringsbehoeften

Borging WSW

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

Treasury

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

Uitgangspunt 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 viermaal per jaar de belangrijkste treasury onderwerpen aan bod komen, zoals benodigde financiële middelen, leningsfaciliteiten en renteontwikkelingen. Zo hebben wij in 2025 € 55 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en hebben wij ruim € 22 miljoen afgelost. Verder werd de ontwikkeling in zowel DAEB- als niet-DAEB-financiering gevolgd, inclusief beoordeling van mogelijkheden voor geborgde financiering.

Naast het monitoren van de financieringsbehoefte is in 2025 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 2025 beschikt Kennemer Wonen over 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 2025 € 0,7 miljoen negatief (2024: € 1,0 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

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.

Toekomstparagraaf

In onze meerjarenbegroting 2026-2035 hebben wij onze plannen voor de eerstkomende 10 jaar uitgewerkt. In het jaarplan 2026 van Kennemer Wonen hebben wij de volgende speerpunten op de agenda gezet:

Betaalbaar wonen

Sturen op ons betaalbaarheidsprofiel, passend toewijzen en samenwerking met partners om betalingsproblemen te voorkomen. Daarnaast natuurlijk het woonlasten onderzoek. Het is goed dit mee te nemen in onze lobbyactiviteiten gericht op de gemeenteraadsverkiezingen in 2026. Ook investeren we in het kader van deze pijler specifiek in de kwaliteit van de samenwerking met gemeenten en Zaffier. Goed en betaalbaar wonen is een basisvoorwaarde voor bestaanszekerheid.

Een (T)huis voor iedereen

In 2025 lanceerden we samen met de SVNK-collega's onze campagne passend wonen. Dit vraagt in 2026 om follow-up. De resultaten op de analyse van de verschillende doelgroepen verwerken we samen met de resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek in een geactualiseerde portefeuillestrategie.

In 2026 leveren we 4 nieuwbouwprojecten op met in totaal ruim 230 woningen. Hierin vallen ook de eerste woningen in de middenhuur (Park de Beeck) en een eerste project in Dijk en Waard (Stationsmeester). Daarnaast staat in 2026 de start bouw van ruim 300 woningen gepland.

Uiteraard werken we hard door aan het realiseren van projecten waarover eerder een haalbaarheidsbesluit is genomen. Dit zijn projecten die we in de jaren 2027, 2028 en 2029 verwachten te bouwen. Daarbij zijn twee bijzonderheden te benoemen: Koekoeksbloem (mogelijk bezwaar met RVS tot gevolg) en Petruschool (stikstof). Samen met gemeenten zoeken we actief naar mogelijkheden om deze projecten toch te realiseren. Beide projecten zijn onderdeel van de prestatieafspraken. Ten aanzien van de zachte plancapaciteit gaan we temporiseren.

We benutten kansen voor nieuwe woonconcepten, overigens ook in de bestaande bouw. In 2026 staan Park de Beeck, de Maasvallei en Alkmaar-Noord in het bijzonder op onze agenda. En mooi om te noemen: we starten in 2026 met de innovatieve pilot woningdelen in Bergen. We zijn daarmee goed op streek met ons koersplan, met aandacht voor iedereen.

Duurzaam, met oog voor de toekomst

Ook gaan we door met het warmtetransitie gereed en gasloos maken van onze woningen. Op het programma 2026 staat het verduurzamen van ruim 200 woningen. Daarbij voegen we weer nieuwbouwwoningen gasloos aan ons bezit toe. We werken binnen het team vastgoedkwaliteit aan circulariteit bij mutatie en bij verhuur/verkoop aan een bewustwordingscampagne voor energieverbruik bij nieuwe verhuringen. Ook staan er voor ons team sociaal beheer weer de nodige vergroeningsactie's op de agenda. We continueren elektrisch koken en plaatsen warmtepompen daar waar de cv-ketel verouderd is. 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, met oog voor de toekomst.

Thuis in de wijk

In 2026 willen we echt aan de slag met gebiedsgericht werken. Voor elke gemeente organiseren we een Kijk op de wijk-bijeenkomst, naast de nodige portiekgesprekken. We verbinden onze inzet op leefbaarheid aan onze vastgoedsturing en gebiedsregie. Samen met de gemeente evalueren we de inzet van onze community-manager voor Wonen bij Cas. Uiteraard investeren we weer veel in diverse leefbaarheidsprojecten. We zetten in op ontmoeting en activiteit. Schoon, heel, veilig krijgt veel aandacht. Woonfraude en overlast pakken we aan.

Koersplan 2030 en uitvoeringsprogramma 2027-2028

In 2026 evalueren we onze uitvoeringsagenda 2025-2026 en stellen we het uitvoeringsprogramma 2027-2028 op. Parallel daaraan actualiseren we de portefeuillestrategie en complex-strategieën i.c.m. nadere analyse van het onderhoud. Daarin komen ook mogelijke bijsturingmogelijkheden op het verkleinen van kosten aan de orde. In het voorjaar stellen we de kaderbrief 2026 op, nadat we de jaarrekening en het jaarverslag 2025 hebben afgerond.

Goed organiseren

We vinden het belangrijk ons werk goed te organiseren. Het is een harde randvoorwaarde om de maatschappelijke prestaties te kunnen leveren. We sturen daarvoor actief op onze kernwaarden. Dat wil zeggen, 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.

Gebiedsgericht

In onze zes gemeenten worden komend jaar weer veel activiteiten ondernomen. We stemmen dit vooraf met onze gemeenten en huurdersorganisaties af.

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat in 2025

De marktwaarde in verhuurde staat is aan het eind van 2025 uitgekomen op een totaal van € 2.187 miljoen. Dit is een stijging van 1% ten opzichte van eind 2024 (€ 2.166 miljoen). Deze stijging kan als volgt worden gespecificeerd:

Verloopstaat Marktwaarde 2024-2025 (bedrag x € 1.000.000)

	Totaal
Marktwaarde 2024	2.166
Validatie handboek 2024	-41
Voorraad mutaties	6
WOZ/Leegwaarde stijging	96
Overige wijzigingen	-39
Marktwaarde 2025	2.187

- De validatie van het handboek 2024 zorgt voor een daling van de marktwaarde van € 41 miljoen. Deze wijziging heeft vooral betrekking op een aanpassing met terugwerkende kracht van de disconteringsvoet (rendementseis).
- De voorraadmutaties van € 6 miljoen zijn nieuwbouwwoningen en de aankopen Koopgarant minus de verkopen en sloop.
- Door de stijging van de WOZ-waarde en de verwachtingen van de ontwikkeling van de WOZ-waarde stijgt de marktwaarde met € 96 miljoen. Dit heeft een positief effect op de theoretische verkoopopbrengsten en daarmee de marktwaarde.
- De overige wijzigingen betreffen een lagere toekomstige huurstijging en hogere onderhoudskosten.

Beleidswaarde 2025

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 beleidswaarde per 31 december 2025 bedraagt € 1.069 mln. Dit is een stijging van ruim 11% (€ 110 miljoen) ten opzichte van eind 2024 (€ 959 miljoen). Deze stijging kan als volgt worden gespecificeerd:

Verloopstaat Beleidswaarde 2025 -2024 (in € mln.)		
Waarde 2024	€	958
Voorraadmutaties	€	8
Vastgoedgegevens	€	47
Marktontwikkelingen	€	-1
Parameters beleidswaarde	€	57
Waarde 2025	€	1.069

De voorraad mutaties in 2025 betreffen verhuureenheden (nieuwbouw en aankoop) die in exploitatie en die uit exploitatie (verkoop en sloop) zijn gegaan. De stijging door vastgoedgegevens betreft voornamelijk de gerealiseerde huurverhoging. De marktontwikkelingen betreffen de aanpassingen voor toekomstige inflatie, huurstijging en de disconteringsvoet. De parameters beleidswaarde betreffen de aanpassingen van de streefhuren (huur bij mutatie), de onderhoudskosten en de beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.365 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.381 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 volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

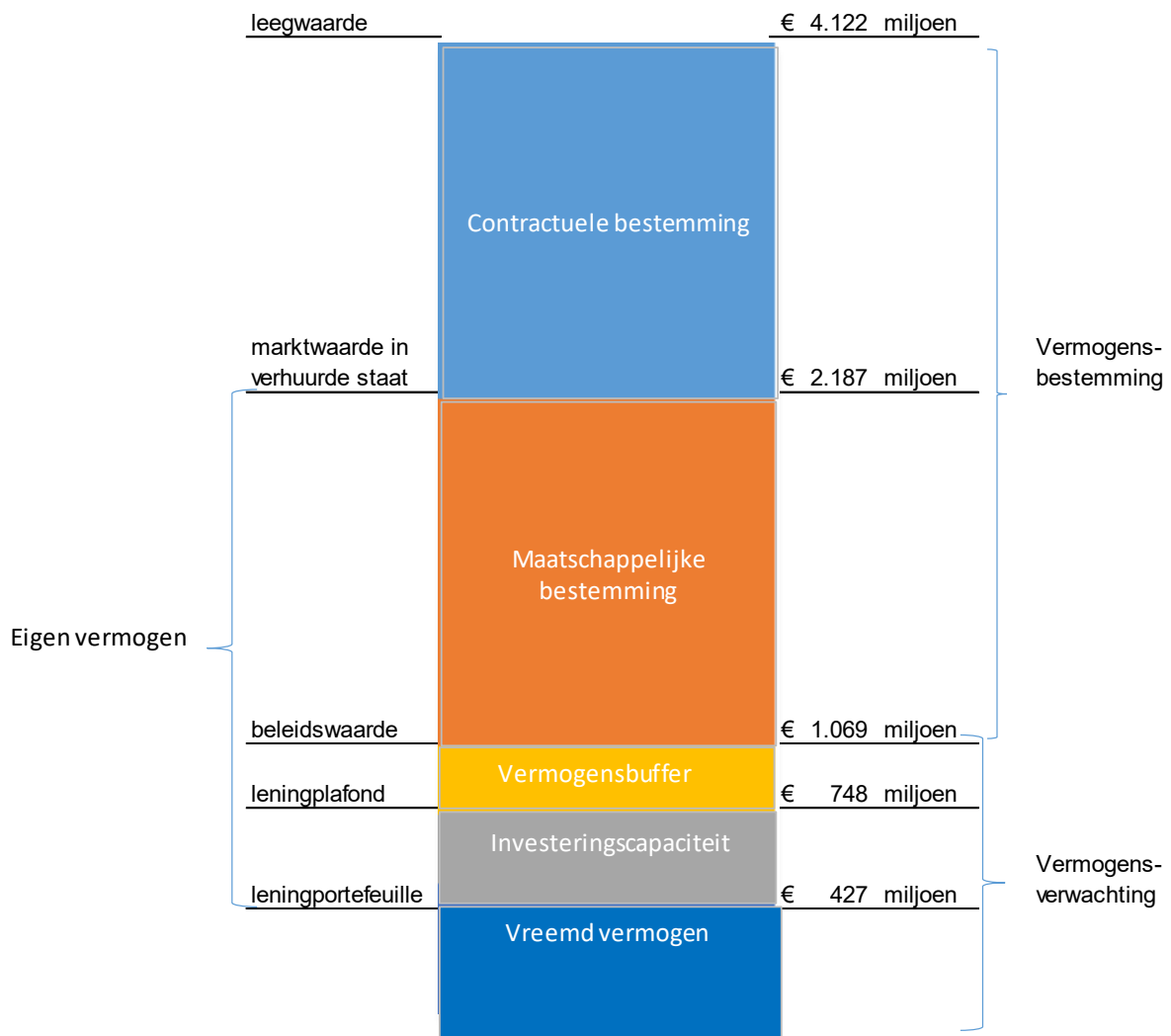
Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1,1 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk 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 beheerslasten 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. 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 lening portefeuille bedraagt € 427 miljoen en kan maximaal nog toenemen tot een omvang van € 748 miljoen. Daarnaast zien wij dat het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde ca. € 1,1 miljard bedraagt. Dit bedrag kan worden gezien als onze financieel maatschappelijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de regio.

Vermogensspecificatie Kennemer Wonen (ultimo 2025)



Informatie over financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid over risicobeheer

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

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

Valutarisico

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

Renterisico

Een renterisico ontstaat als over een vordering of een schuld een onzekere rente wordt ontvangen of betaald of over een vordering geen rente wordt vergoed terwijl de looptijd van de vordering lang is. Een renterisico bestaat ook als met betrekking tot een vordering of een schuld een vaste rente is overeengekomen en de markrentte daar gedurende de looptijd (significant) van afwijkt. Kennemer Wonen loopt een beperkt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen. Gezien de korte gemiddelde looptijd van de vorderingen is dit risico verwaarloosbaar. Kennemer Wonen loopt een risico voor projectinvesteringsverplichtingen waarvoor nog geen financiering is aangetrokken. Het vereiste rendement speelt bij de besluitvorming over deze 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 over 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 13 jaar (2024: 15 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 2025 2,83% (2024: 2,75%). 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 treasury statuut limieten vastgelegd voor de hiervoor genoemde vorderingen, zodat de concentratie van vorderingen bij één partij beperkt blijft.

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

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

Liquiditeitsrisico

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

- Bankschuld nihil
- Kredietlimiet € 5 miljoen
- Al vastgelegde nog op te storten leningen o/g € 20 miljoen
- Verschil borgingsplafond en geborgde leningen € 103 miljoen
- Aanwezige opnameruimte onder de roll-over leningen € 16,4 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 Rijk, Woonbond, gemeenten en huurdersorganisaties. Dat betekent dat wij een hogere kwaliteit van de woning door verbetering en verduurzaming niet of slechts beperkt kunnen en willen doorberekenen aan onze huurders. Het gevolg is dat de ruimte voor toekomstige omzetstijging fors is verkleind.

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

Verantwoording over verstrekte collegiale financiering

Kennemer Wonen heeft in 2025 geen collegiale financiering ontvangen of verstrekt.

2.3 Risicoparagraaf

Risicomanagement

Risico's zijn onlosmakelijk verbonden met de uitvoering van de maatschappelijke opgave van Kennemer Wonen. Om de strategische doelen te realiseren, is risicomanagement een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering van Kennemer Wonen. Wij streven ernaar risico's tijdig te signaleren, te beoordelen en beheerst te nemen waar dat bijdraagt aan maatschappelijk rendement.

In het kader van de jaarlijkse bespreking is in het verslagjaar het risicoprofiel opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn zowel strategische, operationele, financiële als compliance- en integriteitsrisico's betrokken. De strategische risico's zijn in 2025 besproken in het managementteam (MT)/ teammanagers (TM) en vervolgens met de Raad van Commissarissen (RvC), die hierop heeft gereflecteerd en de koers en duiding herkent.

De effectiviteit van ons risicomanagement blijkt onder meer uit de externe beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW kwalificeert het risicoprofiel laag tot gemiddeld.

Aanpassing risicomanagementsysteem

Intern

Kennemer Wonen hanteert het Three Lines Model als fundament voor het risicomanagement- en compliance beleid. In 2025 is de uitvoering van het Three Lines Model verder doorontwikkeld.

Organisatorische ontwikkelingen

Naast de doorontwikkeling van het Three Lines model heeft de organisatie ook een stap gezet om de rol van de derde lijn zuiverder in te zetten. Dit heeft halverwege 2025 geleid tot een wisseling, waarbij de derdelijns control rol zich nadrukkelijker richt op de onafhankelijke controllerstaken in plaats van de eerdere brede rolopvatting. Deze rol wordt momenteel tijdelijk ingevuld op interim basis. Het proces om te komen tot een vaste invulling loopt.

Extern

In 2025 lag de focus in het eerste halfjaar sterk op de mogelijke huurbevrozing en de gevolgen daarvan voor de nieuwbouw- en verduurzamingsproductie. De bevrozing beperkt de investeringsruimte en kan leiden tot financiële uitdagingen, onder andere door de negatieve effecten op het duurzame prestatie-model. De financiële impact en de consequenties voor de maatschappelijke opgave zijn zorgvuldig geanalyseerd en besproken binnen de directie en het MT. In de bespreking zijn onder andere de volgende vragen aan de orde gekomen:

- Kan de corporatie zijn bezit ook op langere termijn kwalitatief (beleidsarm ingevuld) en kwantitatief in stand houden?
- Wat doet de corporatie eventueel extra in bestaand bezit wat niet past in het kader van beleidsarm onderhoud (bijvoorbeeld verduurzaming) en wel is ingerekend?
- Welke opgave op beschikbaarheid blijft eventueel liggen omdat daar financieel geen ruimte meer voor is?

Daarnaast zijn mogelijke scenario's opgesteld (wat is wel mogelijk) en is een prioritering van projecten/activiteiten gemaakt. Uiteindelijk is het wetsvoorstel voor de huurbevrozing niet ter besluitvorming ingebracht en mochten woningcorporaties de voorgenomen huurverhoging doorvoeren in 2025 en 2026.

Veder volgen wij ontwikkelingen rondom ESG-rapportages. Hierin verstrekken organisaties gegevens op het gebied van milieu, maatschappij en governance. Hoewel deze verplichtingen formeel niet gelden voor woningcorporaties, verwachten wij dat banken en ketenpartners hier op termijn eisen aan verbinden, met mogelijke effecten op financieringscondities. De organisatie heeft al stappen gezet op de thema's milieu, sociaal en governance. Ook de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties maken onderdeel uit van het Koersplan.

Externe beoordeling risico's

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Kennemer Wonen wordt door WSW beschouwd als een corporatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Het WSW baseert zich hierbij op de beoordeling van diverse beleidsstukken en gevoerde gesprekken met verschillende functionarissen. Met de in 2025 opgeleverde actualisatie van risico's en beheersmaatregelen ten aanzien van, bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) heeft de organisatie opvolging gegeven aan een bespreekpunt tussen WSW en Kennemer Wonen.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In 2025 hebben we de rechtmatigheidsbrieven over 2023 en 2024 ontvangen. Hieruit zijn voor Kennemer Wonen geen bijzonderheden gebleken.

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.

De inflatie blijft naar verwachting hoog, in combinatie met stijgende huren. Dit roept negatieve reacties op van onder andere de Woonbond en de koepelorganisaties. Tegelijkertijd stijgen lonen en uitkeringen en wordt de huurtoeslag verhoogd. Ondanks deze compenserende maatregelen staat de betaalbaarheid voor huurders onder druk, met name voor de lagere inkomensgroepen.

Om de betaalbaarheid te ondersteunen zijn we in 2025 gestart met de VoorzieningenWijzer. Daarnaast hebben we in 2025 een betaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om beter inzicht te krijgen in de effecten van huurontwikkeling en inkomenspositie van huurders. Dit wordt in 2026 geanalyseerd en meegenomen in de actualisatie van de portefeuillestrategie.

Een (t)huis voor iedereen

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

De wooncrisis houdt aan en leidt tot oplopende wachttijden voor woningzoekenden. Lange procedures, een hoge regeldruk en lokale politieke keuzes (waarbij het aandeel sociale woningbouw niet overal op 30% uitkomt) vertragen de realisatie van nieuwbouw. Daarbovenop komen hoge bouwkosten, netcongestie en de impact van nieuwe wetgeving, zoals de Wet regie volkshuisvesting. Hoewel er veel zachte en harde plancapaciteit is, blijft daadwerkelijke realisatie achter, ondanks uitbreidingslocaties zoals Heerhugowaard. De organisatie zet in op nieuwe bouwvormen om sneller en efficiënter te kunnen bouwen. Hierbij wordt gekeken naar flexwoningen, verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en het toepassen van prefab bouwconcepten.

Duurzaam, met oog voor de toekomst

Het risico dat in 2030 onvoldoende woningen warmtetransitie gereed zijn.

De financiële ratio's staan onder druk door hoge investeringen, onder andere in warmtenetten die gepaard gaan met imago- en hoge kosten. Daarnaast zorgen netcongestie, nog onvolwassen technologieën en beperkte capaciteit bij aannemers en installateurs voor extra risico's. Ook is er sprake van afnemende politieke aandacht voor verduurzaming op nationaal en Europees niveau.

De beheersing van dit risico verbetert doordat de organisatie steeds meer ervaring opdoet met verduurzamingsprojecten. Daarnaast wordt ingezet op een verbreding van het duurzaamheidsbeleid, waardoor keuzes voor de in 2026 te actualiseren portefeuillestrategie, beter kunnen worden afgewogen en financiële risico's beter kunnen worden gespreid.

Thuis in de wijk

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

De GGZ-problematiek neemt toe, in combinatie met dubbele vergrijzing en instroom van kwetsbare doelgroepen. Individualisering en polarisatie zetten de leefbaarheid in wijken onder druk. Tegelijkertijd zijn er grote personeelstekorten binnen welzijn en zorg, terwijl de regierol van gemeenten scherper kan. Het zogenoemde ravijnjaar in 2026 vormt hierbij een extra onzekerheid. Deze ontwikkelingen samen maken dit risico steeds urgenter.

We zetten in op het sluiten van convenanten met samenwerkingspartners, het versterken van de aanpak van woonfraude en overlast en het stimuleren van ontmoeting in wijken. Daarnaast werken we aan nieuwe woonconcepten en een wijkgerichte aanpak, met meer aandacht voor community building en het versterken van sociale samenhang.

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 wetwijzigingen 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:

- bij complexe projecten is de juridische ondersteuning geïntensiveerd;
- en we hebben een kader voor compliance opgesteld om wetwijzigingen te signaleren én op de agenda te zetten.

Fraudeparagraaf

Kennemer Wonen is zich bewust van het toenemende frauderisico binnen de sector en onderkent het belang van blijvende aandacht voor dit onderwerp. In het managementteam is kennisgenomen van de door de Aw gepubliceerde jaarlijkse handreiking *Integriteit 2025*. Begin 2026 wordt deze met alle leidinggevendenden besproken in een MT/TM bijeenkomst. Daarnaast is het Onderzoeksprotocol fraude & integriteit vastgesteld. Dit protocol (frauderresponsplan) beschrijft (i) een zorgvuldige en gestructureerde onderzoeksaanpak, (ii) biedt de organisatie concrete handvatten voor de procesmatige afhandeling van vermoedens van fraude en integriteitsschendingen en (iii) sluit aan bij de bestaande governance-structuur.

Fraude en integriteit staan hoog op de agenda binnen de organisatie. Op verschillende organisatieniveaus vinden hierover gesprekken plaats. Op operationeel niveau zijn in de proces-risicokaarten de belangrijkste frauderisico's opgenomen, inclusief de daarbij behorende beheersmaatregelen.

Risicobereidheid

De organisatie hanteert een risicobereidheid die passend is bij haar maatschappelijke taak. In 2025 is de risicobereidheid geactualiseerd per categorie: strategisch, operationeel, financieel, wet- en regelgeving en integriteit. Voor compliance, integriteit en cybersecurity is de risicobereidheid laag. Voor de strategische pijlers uit het Koersplan is meer ruimte om risico's te accepteren, mits deze bijdragen aan maatschappelijk rendement.

Risico's & impact

De organisatie is financieel gezond en beschikt over voldoende weerstandsvermogen. Door de omvangrijke investeringsopgave zal dit vermogen de komende jaren afnemen en neemt de gevoeligheid voor rente- en inflatieontwikkelingen toe. Daarom monitoren wij gedurende het jaar de strategische voortgang, risico's en financiële ratio's.

Jaarverslag RvC

3. Verslag Raad van Commissarissen

Kennemer Wonen is een stichting met een éénhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen, hierna RvC, met zes leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV), de Governance code woningcorporatie en de eigen Toezichtsvisie en toezichtkader.

De statuten (vastgesteld 2023) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Kennemer Wonen staan.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2025 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken. Waar mogelijk wordt, bijvoorbeeld voor statuten en reglementen, verwezen naar de website van Kennemer Wonen.

1- Terugblik op 2025: Op koers met onze koers!

Het jaar 2025 was een productief jaar. Het koersplan 2030, *Een thuis maken we samen*, is vertaald in een uitvoeringsagenda 2025-2026. De RvC constateert dat in 2025 stevig uitvoering is gegeven aan de verschillende opgaves.

Betaalbaar wonen & een (t)huis voor iedereen

De druk op de (sociale) woningmarkt is onverminderd groot. Kennemer Wonen heeft dit jaar 140 nieuwe woningen opgeleverd voor verschillende doelgroepen. Met aanvullend eind 2025 nog eens ruim 450 woningen in aanbouw. Er zijn veel nieuwe bouwprojecten opgestart waarmee de orderportefeuille voor de komende jaren opnieuw goed gevuld is. In 2025 is ook gestart met de verduurzaming van 480 woningen, waarvan er 238 zijn afgerond. Dit alles lukt dankzij de onverzettelijke inzet van de organisatie, want elk project krijgt te maken met uitdagingen als bijvoorbeeld stikstofproblematiek, problemen met het elektriciteitsnet en vertragingen bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Wonen is meer dan een dak boven het hoofd

Ook het sociale gezicht van Kennemer Wonen is goed zichtbaar. Kennemer Wonen is met vele initiatieven aanwezig in de wijk. De actieve agendering van het thema 'ontmoeten' en de 'community building' door Kennemer Wonen hoort voor de RvC bij de kernopgave van de corporatie. De woonzorgopgave staat daarnaast ook goed op de kaart, met passende (geclusterde) woonzorgconcepten, zowel voor ouderen als voor andere zorgdoelgroepen. De ambitie om intern en extern gebiedsgericht samen te werken blijft nog een uitdaging, waar Kennemer Wonen zich in de komende jaren verder in wil ontwikkelen.

Regionaal bundelen van krachten, 'Samen werkt'

De titel van het Koersplan 'een thuis maken we samen' is bewust gekozen. Omdat de opgaven simpelweg te groot zijn voor Kennemer Wonen alleen, zoekt Kennemer Wonen de samenwerking met collega-corporaties, gemeenten, maatschappelijke organisaties, zorginstellingen, aannemers en huurders. De RvC constateert dat het bundelen van krachten werkt en het belang van regionale samenwerking toeneemt. Waar nodig neemt Kennemer Wonen het voortouw.

Goed organiseren, mensenwerk met oog voor risico's en financiële continuïteit

Door goed organiseren en oog te hebben voor de talenten en mogelijkheden van de mensen is door de bestuurder de afgelopen jaren een omslag gemaakt van een beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie. Met meer ruimte voor ondernemerschap, maatwerk, innovatie en experiment. Medio 2024 is een nieuwe manager bedrijfsvoering gestart. In januari 2025 een nieuwe manager Klant & Markt. De onderlinge samenwerking in het MT is goed.

De RvC ziet erop toe dat de ambities in evenwicht blijven met een (financieel) haalbare en kwalitatief goede uitvoering, ondersteund door het investeringsstatuut met daarin opgenomen de 1/2/3^e lijnscontroles. De (strategische) risico's zijn in beeld en ook financieel gezien staat Kennemer Wonen er goed genoeg voor. Niet alle kansen kunnen worden verzilverd maar de RvC constateert dat het maximale door de organisatie wordt gedaan, passend bij de bestuurlijke opdracht om meer mensen een thuis te bieden. De RvC dankt Krista Walter, het management en de werkorganisatie voor de inzet, de betrokkenheid en het ondernemerschap. Op naar 2026.

2- Toezicht op maatschappelijke bijdrage

Toezicht op de maatschappelijke bijdrage richt zich op de het bewaken van de positieve impact van Kennemer Wonen in het werkgebied van de corporatie.

Invulling toezicht op maatschappelijke bijdrage

Uitgangspunt voor de RvC is erop toezien dat Kennemer Wonen de vastgestelde maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen, die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren, centraal staan.

Een limitatief aantal bestuursbesluiten wordt, conform de statuten, voor voorafgaande goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de RvC de rol van klankbord voor de bestuurder. Bij verschillende onderwerpen nemen sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

De RvC leden zijn ieder voor zich goed geïnformeerd over landelijke ontwikkelingen en de brede volkshuisvestelijke vraagstukken. Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen zijn regelmatig onderwerp van gesprek met de bestuurder. Tijdens vergaderingen, themadagen en projectbezoeken is de RvC geregeld door sleutelfiguren bijgepraat over inhoudelijke thema's als wonen en zorg, portefeuillemanagement en gebiedsontwikkeling.

Bij de goedkeuring van besluiten nemen wij de maatschappelijke bijdrage nadrukkelijk mee. Dit doet de RvC, bijvoorbeeld, door bij de jaarlijkse huurverhoging oog te hebben voor het advies van de huurdersorganisatie maar ook de betaalbaarheid van het wonen, het belang van de toekomstige huurders en de noodzakelijke inkomsten voor de instandhouding van het bestaande bezit. Of door het bespreken van de invulling van een gemeenschappelijke ruimte bij de aankoop van appartementen, als ontmoetingsruimte voor bewoners of voor het gebruik door de afdeling Sociaal Beheer.

In 2025 heeft de bestuurder de RvC bijgepraat over de opvolging van de verbeterpunten in het visitatierapport 2019-2023. De RvC constateert dat deze punten in het vizier zijn en de organisatie de maatschappelijke verantwoording serieus neemt.

Vergaderingen in 2025

In 2025 heeft de RvC 6 reguliere vergaderingen gehad, 1 extra vergadering gepland wegens besluitvorming over een investering en 2 keer heeft er besluitvorming buiten de vergadering om plaatsgevonden. Daarnaast was er een themadag en een jaarlijkse activiteit van de RvC. De leden waren bij alle reguliere vergaderingen aanwezig, met uitzondering van een reguliere vergadering waar een lid afwezigheid was door ziekte.

In contact met belanghebbenden

Kennemer Wonen hecht zeer aan de ontmoeting met belanghebbenden, zoals met de ondernemingsraad en huurdersvertegenwoordiging. Verschillende leden nemen ook deel aan regionaal overleg van de Woongangmakers met collega corporaties, ketenpartners, maatschappelijke instellingen en de gemeenten. Wij vinden het belangrijk om te horen hoe zij het functioneren, de cultuur en de prestaties van de organisatie beoordelen. Daarover zijn wij met elkaar in gesprek, daarnaast lezen de RvC-leden ook de verslagen van het directieoverleg met de huurdersvertegenwoordiging de ondernemingsraad.

Tijdens de jaarlijkse RvC-themadag maakten wij kennis met wethouder wonen & programmamanager stationsgebied van de gemeente Dijk & Waard, voor Kennemer Wonen een nieuwe gemeente. Zij gaven een presentatie over de gemeente, de gebiedsontwikkeling en de samenwerking met Kennemer Wonen. Aan de orde kwamen de onderwerpen woningbouw, doelgroepen (aandacht voor doorstroming en ouderen), community builders om sociale cohesie te bevorderen, mobiliteit en infrastructuur, woonvormen en leefbaarheid.

De voltallige RvC heeft jaarlijks overleg met de Centrale Huurderskoepel, dit jaar in het teken van huurdersparticipatie. Een huurdersvertegenwoordiging nam ook deel aan het werkbezoek aan Dijk & Waard. Daarbij ontvingen wij ook signalen van onrust onder bewoners over planontwikkeling in Egmond aan Zee. De RvC verwacht in 2026 een voorgenomen besluit, waarbij alle opties en

belangen worden gewogen en goed worden onderbouwd. In de tussentijd laat de RvC zich goed informeren. De bestuurder heeft geconstateerd dat de communicatie met bewoners niet altijd goed is gegaan. Zij heeft haar maatregelen getroffen. Waar zou Kennemer Wonen zijn zonder de inzet van de actieve bewoners? Reden voor de RvC om ook aanwezig te zijn bij de jaarlijkse vrijwilligersbedankdag.

De RvC onderhoudt, los van de bestuurder, daarnaast contact met medewerkers, zoals bij het jaarlijks gesprek met de business controller en de halfjaarlijkse gesprekken met de ondernemingsraad. Tijdens deze gesprekken laat de RvC zich informeren over de ontwikkelingen in de organisatie, de kwaliteit en capaciteit van de organisatie in relatie tot de opgaven van Kennemer Wonen en de dienstverlening aan de huidige huurders.

Klankbordrol

Commissarissen voelen zich verbonden met Kennemer Wonen en kunnen volstrekt vertrouwelijk, vanuit zijn eigen deskundigheid, gevraagd en ongevraagd, meedenken en adviseren over strategische vraagstukken. Dit doet de RvC in de regel tijdens vergaderingen maar soms ook tussendoor. De RvC gaf in 2025 onder meer actief invulling aan de klankbordrol bij de thema-ochtend 'gebiedsontwikkeling'. Tijdens deze bijeenkomst met management en betrokken medewerkers zijn we meegenomen in de ontwikkelingen rondom het stationsgebied Alkmaar Noord, Oudedorperpolder Zuid en Stationskwartier Heerhugowaard. Wij hebben geadviseerd de zorgpartijen ook tijdig bij deze ontwikkelingen te betrekken en Friso de Zeeuw heeft zijn lessons learned bij eerdere gebiedsontwikkelingen in Nederland gedeeld.

Klachtenafhandeling

Het jaarverslag 2024 van de regionale geschillencommissie is in de RvC besproken. Vanuit de verantwoording van de geschillencommissie hebben wij vastgesteld dat er 12 klachten zijn gemeld in 2024, waarvan 2 ontvankelijk, 8 niet ontvankelijk en 2 in behandeling. Bij 2 klachten is alsnog tot overeenstemming gekomen.

Van de bestuurder hebben wij vernomen dat er een duidelijke ambitie is ongenoegens van (toekomstige) huurders eerder te onderkennen. Wij hebben kennisgenomen van een gericht plan waarin aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de klachtenafhandeling. Voor het oppakken van klachten van woningzoekenden zijn in SVNK verband afspraken gemaakt over de afhandeling.

Besproken, informerende onderwerpen en besluiten in 2025

Thema	Besproken en informerende onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten en besluiten RvC
Strategie / Organisatie	<p>Jaarlijkse huurverhoging 2025</p> <p>Factsheet woningmarktregio Noord-Holland Noord 2024</p> <p>Strategisch Communicatieplan Kennemer Wonen</p> <p>Update portefeuillemanagement</p> <p>Wonen en Zorg, de opgave en presentatie projecten Wonen bij Cas, GGZ terrein Heiloo en Maasvallei Alkmaar</p> <p>Onderzoek ABF woningmarkt regio Alkmaar</p> <p>Brieven verkiezingen SVNK en woongangmakers</p> <p>Brief aan fracties Alkmaar en Dijk en Waard t.b.v. gemeenteraadsverkiezingen</p> <p>Voortgang prestatieafspraken gemeenten Uitgeest, Heiloo, Castricum, Bergen</p> <p>Experiment Woningdelen Bergen</p>	<p>Bestuursverslag / jaarverslag 2024</p> <p>Jaarlijkse huurverhoging 2025</p> <p>Jaarplan 2026</p> <p>Actualisatie PMC's</p>
Bedrijfsvoering, risicomanagement, financiën en controlling	<p>Treasury jaarplan 2025</p> <p>Risicoanalyse BOG/MOG/ZOG</p> <p>Managementletter 2024</p> <p>Memo direct rendement (bijlage bij investeringsstatuut)</p> <p>Resultaten audits 2024 & evaluatie werkwijze</p> <p>Accountantsverslag 2024</p> <p>Actualisatie risicoprofiel / -beoordeling strategische doelen</p> <p>Geactualiseerde procuratieregeling</p> <p>Tertiaalrapportages (1 en 2)</p> <p>Controleplan en opdrachtbrief BDO 2025</p> <p>Begroting 2026</p>	<p>Treasuryjaarplan 2025 (met mandaat)</p> <p>Jaarverslag / bestuursverslag 2024</p> <p>Jaarrekening 2024</p> <p>Decharge bestuurder 2024</p> <p>Kaderbrief 2026</p> <p>Jaaragenda en begroting 2026 incl. meerjarenbegroting 2026-2030</p>
Vastgoed/verduurzaming	<p>Samenwerking en deelname aan Duurzame Ring Heerhugowaard (warmtenet) in Stationskwartier Dijk en Waard</p> <p>Fasedocument nazorg en evaluatie 20 nieuwbouwwoningen T&O terrein Bergen</p> <p>Fasedocument nazorg en evaluatie verduurzaming 144 woningen Vrieswijk/Marienstein/Termijn Heiloo</p> <p>Fasedocument uitvoering Ter Coulsterlaan Heiloo</p> <p>Fasedocument nazorg en evaluatie Vroonermeer Alkmaar</p> <p>Fasedocument nazorg en evaluatie renovatie en verduurzaming De Kandelaar / De Vlei Heiloo</p> <p>Fasedocument aankoop 4 woningen Brakershof Castricum</p> <p>Brief Provincie einde erfpacht woningen Castricum</p> <p>Verkenning doorontwikkeling Berg en Dal Castricum</p>	<p>Partnerselectie verduurzamingsprojecten</p> <p>Aankoop Stationcentraal Heerhugowaard (72 appartementen)</p> <p>Aankoop Brakershof Castricum (4 eengezinswoningen)</p> <p>Aankoop Stationspark toren B Heerhugowaard (87 appartementen, gewijzigd in 91 appartementen door extra bouwklag)</p> <p>Aankoop Stationspark Toren C Heerhugowaard (40 appartementen, gewijzigd in 38 en 40 zorg voor Stichting de Ontmoeting)</p> <p>Aankoop Kaptein Kaas Castricum (26 appartementen)</p> <p>Aankoop Dok6, blok 3 Alkmaar (60 appartementen)</p> <p>Aankoop Dok6, blok 5 Alkmaar (42 appartementen)</p> <p>Haalbaarheid nieuwbouw The Future blok E Alkmaar Noord (83 appartementen)</p> <p>Haalbaarheid nieuwbouw PCC-locatie Heiloo (58 appartementen)</p> <p>Haalbaarheid nieuwbouw Geesterduin Castricum (60 appartementen)</p> <p>Uitvoering renovatie en verduurzaming Ginhovenstraat Castricum (92 eengezinswoningen)</p> <p>Uitvoering renovatie en verduurzaming Ewislaan e.o., Heiloo (109 eengezinswoningen)</p> <p>Uitvoering renovatie en verduurzaming Gouwe Boom Heiloo (40 eengezinswoningen)</p> <p>Desinvestering / verkoop school Zakedijkje 38 Bergen</p>
Huurders en Buurten	<p>Jaarrapportage woonruimteverdeling 2024 SVNK</p> <p>SVNK Campagne 'Passend Wonen'</p> <p>Experiment Woning delen Bergen</p>	
Governance	<p>Afwijking van het aanbestedingsbeleid</p> <p>Zelfevaluatie RvC</p> <p>Beoordeling bestuurder 2024</p> <p>Beoordelingskader bestuurder 2025</p> <p>Samenstelling en omvang RvC</p> <p>Onderzoeksprotocol Fraude en Integriteit</p> <p>Governance Kalender</p> <p>WSW brief risicobeoordeling</p> <p>Governancecode Woningcorporaties 2025</p> <p>Jaarverslag bovenregionale geschillencommissie 2024</p> <p>Jaarverslag (externe) vertrouwenspersonen</p> <p>Tijdelijke vastgoedcommissie</p> <p>Werving nieuwe commissaris (2025) en voorzitter (2026)</p> <p>Assurancerapportagen dVi 2024</p> <p>Leidraad Aw Meerjarenbegroting</p> <p>WSW beoordelingsbrief</p> <p>Aw brief gewijzigde procedure toetsing geschiktheid en betrouwbaarheid</p> <p>WSW brief impact huurbeveiliging en werkwijze</p> <p>WSW Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse</p> <p>Voortgang aanbevelingen visitatie</p>	<p>Herbenoeming C. Portegies per 1 januari 2025</p> <p>Bezoldiging RvC en bestuurder 2025</p> <p>Reglement Raad van Commissarissen</p> <p>Wervingsprofiel commissaris met financieel economische deskundigheid</p> <p>Benoeming Elyan Zegers als commissaris en voorzitter auditcommissie</p>

3- Toezicht op de financiën en risicomanagement

Toezicht op financiën en risicomanagement is onderdeel van de taak van de RvC. Zo moet de RvC toezien op adequaat financieel beleid en de beheersing van risico's die voortkomen uit de (financiële) activiteiten van de corporatie.

Relatie met de accountant

De accountant heeft een belangrijke rol in het financieel toezicht. De accountant wordt benoemd door de RvC. 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 afliep, is een keuze gemaakt voor een opvolgend eindverantwoordelijke partner die vanaf boekjaar 2025 onze verantwoordelijk partner is.

Business controller

De rol van de onafhankelijke controller werd de afgelopen jaren ingevuld door de business controller. De business controller was aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel en juridisch karakter. De business controller spreekt minimaal één keer per jaar zonder aanwezigheid van derden met de auditcommissie. In 2025 was dit in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast voerde de voorzitter RvC en voorzitter AC ook het jaarlijkse voortgangsgesprek met de business controller, wat eind 2025 is herhaald bij de komst van de interim controller. Eind 2025 is besloten te gaan werken met een concerncontroller en een bestuurssecretaris. De RvC heeft met de bestuurder gesproken over de opvolging en de werving van de nieuwe concerncontroller en bestuurssecretaris.

Risicobeheersing

De uitvoering van het risicomanagement verloopt bij Kennemer Wonen goed. Naast de introductie van de 1^e/2^e/3^e lijns controle bij vastgoedinvesteringen blijkt dit ook uit de wijze waarop voorjaar 2025 is geacteerd op de voorgenomen huurbevrozing die door het kabinet werd voorgesteld. Het voorgenomen besluit van het kabinet over huurbevrozing raakte immers het risicoprofiel en maakte duidelijk dat door dergelijke ingrepen vanuit de overheid de financiële continuïteit in het gedrang komt. Kennemer Wonen pakte dit actief op en ging aan de slag om keuzes te maken waar getemperd moest worden. Ook de accountant concludeert dat de interne beheersing op orde is en er sprake is van een laag risicoprofiel. Dit sluit aan bij het beeld van de RvC en de beoordelingen van het WSW (voldoende) en de AW (laag tot gemiddeld risicoprofiel). Ook op het gebied van cyberrisico's zijn stappen gezet. Driejaarlijks wordt, bijvoorbeeld, het informatiebeveiligingsbeleid herijkt en er is ruime aandacht voor de awareness bij medewerkers. Beide onderwerpen worden verankerd in de reguliere processen en bedrijfsvoering.

Vanuit risicomanagement vond, ter voorbereiding op de kaderbrief, het jaarlijks gesprek met het management en de RvC plaats over de strategische risico's. Er is stilgestaan bij de weging van en de onvoorspelbaarheid van het risico van het politieke krachtenveld. Kennemer Wonen heeft de NPA afspraken verwerkt in de begroting. Ook is een risicoparagraaf opgenomen.

Verslag van de auditcommissie

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties (via jaarrekeningen en jaarverslagen), risicomanagement en advies over de begroting, de jaarrekening, het treasuryjaarplan en dergelijke bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor. De wijze waarop de auditcommissie dit doet, staat beschreven in het reglement auditcommissie.

In 2025 bestond de auditcommissie uit:

- John Pannekeet (voorzitter)
- Christel Portegies
- Rosanne Stotijn was in 2025 actief als reservelid

De auditcommissie kwam in 2025 in totaal 5 bijeen om verschillende onderwerpen te behandelen. Daarnaast sprak de commissie, zoals hiervoor vermeld, met de accountant en business controller zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Dat gaf geen nieuwe inzichten of signalen die de auditcommissie nog niet bekend waren. De leden van de RvC waren, met uitzondering van één vergadering, aanwezig bij alle vergaderingen.

In 2025 heeft de auditcommissie onder andere gesproken over het onderzoeksprotocol Fraude- en Integriteit, procuratieregeling, jaarrekening, managementletter en accountantsverslag en treasuryjaarplan. Belangrijk onderdeel van de vergaderingen is het bespreken van de 4-maandsrapportage (tertiaalrapportage). Daarin wordt uitvoerig gerapporteerd over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen, de financiën, de woningtoewijzing, de personele inzet, de klachten, de huurderswaardering en andere relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering. Bij bespreking van de rapportage focust de auditcommissie zich vooral op de risicoparagraaf en de financiën.

De begroting is, mede als gevolg van de inperking van de financiële ruimte door de gematigde huurverhoging 2025, aangescherpt. De nieuwbouwproductie en duurzaamheidsactiviteiten zijn t.o.v. de ambitie van het Koersplan 2030 aangepast en er is realistischer begroot. De nieuwbouw is afgeschaald en er wordt meer tijd genomen voor het isolatieprogramma. Conform de financieringsstrategie worden onderhouds- en verduurzamingsopgaven zoveel mogelijk uit de operationele kasstroom gefinancierd. Nieuwbouw bekostigt Kennemer Wonen uit externe financiering. Voor 2026 is het aantal verkopen omhoog bijgesteld. Bij de bespreking van het treasuryjaarplan, een rechtstreeks gevolg van de begroting, kwam daarnaast het renterisico ter sprake. Het renterisico treedt op in 2025 en 2026. Als gevolg van veel investeringen moeten veel leningen worden afgesloten.

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.

4- Werkgeversrol

De RvC vervult de werkgeversrol voor de bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden is een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie bereidt ook de zelfevaluatie RvC voor en adviseert over werving, selectie en bezoldiging van de RvC. De wijze waarop de commissie werkt staat beschreven in het reglement remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie kwam in 2025 3 keer voltallig bijeen en bestaat uit

- Rosanne Stotijn (voorzitter)
- Conny Heemsker

Zelfevaluatie RvC

De zelfevaluatie van de RvC heeft 2025 onder externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC is positief over het overall functioneren van de raad. Er wordt goed samengewerkt en de commissarissen zijn van mening dat de verschillende deskundigheden goed en aanvullend zijn. Rondom het toezicht op vastgoedinvesteringen zijn er verschillende behoeften mede gezien de ambitie en omvang van de projectenportefeuille. Najaar 2025 is als proef gestart met een vastgoedcommissie waar vastgoedinvesteringen die ter goedkeuring zijn voorgelegd aan de RvC, worden besproken. De vastgoedcommissie adviseert de RvC over goedkeuring van vastgoedinvesteringen. Zomer 2026 wordt de commissie geëvalueerd waarna bij positieve uitkomst een reglement wordt opgesteld. Daarnaast zijn bij de zelfevaluatie de strategische vragen benoemd uit het koersplan waar de RvC als geheel de besluiten op wil toetsen. De focus ligt op de nieuwbouwambitie uit het Koersplan 2030, de kwaliteit van de vastgoedinvesteringen, het risicomanagement en control, de veerkracht van de organisatie en de dienstverlening aan de huidige huurders.

Functioneren bestuurder

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 naast de andere leden van de RvC ook medewerkers zoals MT-leden, Interim controller en OR. De RvC constateert dat opnieuw goed is voldaan aan de bestuurlijke opdracht en dat de bestuurder werkt conform het bestuursreglement. Vanuit ondernemerschap wordt gewerkt aan de nieuwbouwopgave in de regio, waarbij alle kansen worden benut, met gedrevenheid wordt gewerkt aan regionale samenwerking en in 2025 zijn goede stappen in de doorontwikkeling van de organisatie.

Bezoldiging 2025 bestuurder

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 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 2025 voor de bestuurder bij Kennemer Wonen € 230.000. Bij dit maximum wordt onder andere rekening gehouden met het bruto salaris, vakantiegeld, pensioenbijdrage en fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto.

Naam	Krista Walter
Salaris, vakantiegeld, bijtelling auto	€ 201.454
Pensioenopbouw	€ 22.587
Totaal	€ 224.041
WNT-norm	€ 230.000
Duur dienstverband 2025	1 jan. - 31 dec.
Omvang dienstverband	Voltijds

Bezoldiging 2025 Raad van Commissarissen

Net als voor 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. Onze RvC kent zes leden. De leden blijven met de individuele bezoldiging ruim onder de beroepsregel zoals vastgesteld door de VTW. De totale bezoldiging van de RvC (€ 104.319) is onder de gestelde VTW-adviesnorm van in totaal ruim € 119.600. Ook geldt dat in 2025 en voorgaande jaren geen onverschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.

Naam	Conny Heemskerk	Christel Portegies	Friso de Zeeuw	John Pannekeet	Rosanne Stotijn	Rogier van der Laan
Bezoldiging	24.142	15.938	15.973	16.027	16.197	16.042
WNT-norm	€ 34.500	€ 23.000	€ 23.000	€ 23.000	€ 23.000	€ 23.000
VTW-norm	€ 27.600	€ 18.400	€ 18.400	€ 18.400	€ 18.400	€ 18.400
Functie	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband 2025	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.	1 jan. - 31 dec.
Overschrijding WNT?	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

Permanente Educatie van de bestuurder

Norm voor het aantal te behalen PE punten voor de bestuurder is 108 punten in 3 jaar. De bestuurder voldoet ruimschoots aan de norm.

Jaar	PE punten
2023	106,5
2024	69
2025	78
Totaal	253,5
Norm	108

Nevenfuncties bestuurder

De bestuurder heeft sinds 2020 als nevenfunctie lidmaatschap van de Raad van Toezicht Solis. Vanuit de hoofdfunctie worden verschillende rollen vervuld

- Bestuurslid SVNK (voorzitter)
- Lid VONK
- Lid van de Kopgroep Woongangmakers
- Lid Thuis Noord Holland Noord (voorzitter)
- Lid stuurgroep Pact

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC en de bestuurder hechten aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. Beiden zijn zich bewust van de voorbeeldfunctie. De integriteitscode en de 'regeling omgaan met het melden van een misstand of onregelmatigheid' vormen hiervoor, samen met de nieuwe Governancecode woningcorporaties 2025 de basis. De code en regeling wordt regulier onder de aandacht van de medewerkers gebracht. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC, zoals hiervoor aangegeven, niet alleen contact met de bestuurder, maar ook met het management, de business controller, de OR en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2024 was er sprake van een melding van discriminatie. Dit blijkt uit het verslag van de externe vertrouwenspersoon over 2024 wat in 2025 is besproken. In 2025 waren er geen integriteitsmeldingen. De RvC constateert dat het onderwerp integriteit nadrukkelijk op de agenda van Kennemer Wonen staat.

5- Over de Raad van Commissarissen

Eind 2025 bestond de RvC uit zes leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Kennemer Wonen gewenst zijn.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. De RvC bestaat eind 2025 uit drie mannen en drie vrouwen.

Om meer spreiding te krijgen in het rooster van aftreden en te voorkomen dat de voorzitter RvC en voorzitter Auditcommissie gelijktijdig aftreden – een wens uit eerdere zelfevaluaties - is de voorzitter Auditcommissie een half jaar voor het aflopen van zijn termijn gestopt. Najaar 2025 is via openbare publicatie en met ondersteuning van Public Spirit de zoektocht gestart naar een nieuw lid met bedrijfseconomische / financiële deskundigheid. Uit een brede groep van kandidaten is met 4 kandidaten gesprekken gevoerd. We zijn verheugd dat met positief advies van de ondernemingsraad en zienswijze van de Aw per januari 2026 Elyan Zegers is benoemd. Zij zal in 2026 een introductieprogramma bij Kennemer Wonen doorlopen.

Naam commissaris	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
Conny Heemskerk/voorzitter	Juli 2018	Juli 2022	Nee	Juli 2026
John Pannekeet/vicevoorzitter	Juli 2018	Juli 2022	Nee	December 2025
Friso de Zeeuw	Juli 2019	Juli 2023	Nee	Juli 2027
Rosanne Stotijn	Juli 2020	Juli 2024	Nee	Juli 2028
Christel Portegies	Januari 2021	Januari 2025	Ja	Januari 2029
Rogier van der Laan	September 2024	September 2028	Ja	September 2032

Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens opgenomen van de leden.

Naam commissaris	Conny Heemskerk (1965)
Functie in de RvC	Voorzitter, lid remuneratiecommissie
Voordracht	Huurderscommissaris
Deskundigheid	Governance / sociaal domein
PE punten in 2025	16
Hoofd functie	Zelfstandig adviseur Wonen, zorg en welzijn, Heemskerk Alliantiemangement
Nevenfuncties	Programmamanager VTW academie, Adviseur Aanjaagteam Wonen, zorg en welzijn Ouderen, Lid RvC Woningstichting Rochdale (vanaf september 2025)

Naam commissaris	John Pannekeet (1961)
Functie in de RvC	Vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie (aftredend december 2025)
Deskundigheid	Bedrijfsconomie / financiën
PE punten in 2025	19
Hoofd functie	Zelfstandig adviseur F-act Finance for Families
Nevenfuncties	Penningmeester Stichting sportgebouwen Groenord, Bestuurslid Stichting verzekeringen Buitenlandse Werknemers, Lid van de ledenraad van de Rabobank Kop van Noord-Holland

Naam commissaris	Friso de Zeeuw (1952)
Functie in de RvC	Lid RvC
Deskundigheid	Vastgoed
PE punten in 2025	5
Hoofd functie	Bestuurder en zelfstandig adviseur
Nevenfuncties	Voorzitter Adviesgroep STOER (ministerie VRO), Voorzitter Economisch Forum 'Holland boven Amsterdam', Penningmeester Stichting Wijkverbetering Rotterdam-Zuid, Voorzitter Stichting DDR Collectie (DDR-museum), Lid Expertteam Woningbouw (Ministerie VRO), Voorzitter Redactieraad digitaal platform www.gebiedsontwikkeling.nu , Voorzitter Stichting Etersheimerbraak

Naam commissaris	Rosanne Stotijn (1981)
Functie in de RvC	Lid RvC, voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheid	Innovatie, digitalisering en organisatieontwikkeling
PE punten in 2025	5
Hoofd functie	Directeur Bedrijfsvoering en Evaluatie ministerie van Defensie
Nevenfuncties	

Naam commissaris	Christel Portegies (1971)
Functie in de RvC	Lid RvC, lid auditcommissie
Deskundigheid	Openbaar bestuur
PE punten in 2025	5
Hoofd functie	Zelfstandig adviseur Portegies Van Zanten Consultancy
Nevenfuncties	Raadgever/interim-toezichthouder VTOI-NVTK, Lid RvT Theater De Vest / Grote Kerk Alkmaar, Lid RvT Nationaal Restauratiefonds, Bestuurslid Cultuurfonds Noord/Holland, Voorzitter RvT MEE & De Wering, Vicevoorzitter RvT Klein Alkmaar.

Naam commissaris	Rogier van der Laan (1975)
Functie in de RvC	Lid RvC
Voordracht	Huurdercommissaris
Deskundigheid	Volkshuisvesting
PE punten in 2025	167
Hoofd functie	Zelfstandig adviseur Meekracht
Nevenfuncties	Associé Circusvis, Visitor Raeflex

Per januari 2026 start een nieuwe commissaris. De gegevens staan in onderstaand overzicht.

Naam commissaris	Elyan Zegers (1968)
Functie in de RvC	Lid RvC, Vanaf 2026
Deskundigheid	Bedrijfsconomie / financiën
Hoofd functie	Toezichthouder
Nevenfuncties	Lid RvC Stichting Arcade Mensen en Wonen

Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit

Alle leden van de RvC van Kennemer Wonen verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Kennemer Wonen of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Er zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke aan de leden van de RvC verstrekt.

Daarnaast is het voor bestuurder en commissarissen niet toegestaan om het vastgoedbezit tijdens de zittingsperiode uit te breiden, behalve voor privégebruik. Bij Kennemer Wonen hadden tot eind 2025 twee commissarissen bedrijfsonroerendgoed in verhuur binnen de woningmarktregio. Eén van hen is mede-eigenaar vanuit erfenis verkregen familieappartementen binnen de woningmarktregio. Deze commissaris is voor 25% mede eigenaar van één studio en twee appartementen

In 2025 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. Bij de bespreking van vastgoedprojecten in Castricum onthield een commissaris zich van besluitvorming binnen een straal van 0,5km van haar privévastgoed. Dit is in 2025 eenmaal aan de orde geweest.

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, vereniging van toezichthouders in de woningcorporaties, en voldoen aan de afspraak over het maximaal aantal commissariaten, zoals vastgelegd in de Wet Bestuur en Toezicht.

De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de eventueel voordragende partij.

Zowel voor de RvC als voor de 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 2025 geen materiële afwijkingen voorgedaan.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2025 heeft dit zich niet voorgedaan.

Slotverklaring

In de vergadering van de Raad van Commissarissen 15-04-2026 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2025 van Kennemer Wonen besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2025 en het jaarverslag 2025 vastgesteld en de bestuurder decharge verleend voor het volkshuisvestelijke en financieel uitgevoerde beleid.

Heiloo, 21 mei 2026

Conny Heemskerk (voorzitter)

Christel Portegies (vicevoorzitter)

Rogier van der Laan

Friso de Zeeuw

Rosanne Stotijn

Elyan Zegers

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Kennemer Wonen verklaart hierbij dat het jaarverslag over 2025 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten en verklaart tevens dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Heiloo, 21 mei 2026

Krista Walter
directeur-bestuurder

Bijlagen

4. Bijlage

Bijlage 1. Stand van zaken ten opzichte van Koers 2030

Legenda

Doelstellingen zijn/worden gehaald


Doelstellingen vergen aandacht, maar wordt op ingezet








Doelstellingen worden (waarschijnlijk) niet gehaald



BETAALBAAR WONEN	TUSSENSTAND 2025
<p><i>Als wooncorporatie onderscheiden we ons op het gebied van betaalbaar wonen. Dit doen we door huren ook mogelijk te maken voor mensen met lagere inkomens. Of een woning wel of niet betaalbaar is, heeft niet alleen te maken met de hoogte van de huur, maar ook met het inkomen, de gemeentelijke lasten en de energiekosten. Als corporatie dragen we bij door onze woningen te verduurzamen. Hiermee willen we meer financiële ruimte voor onze huurders creëren. We zorgen voor diverse woningtypen en prijsklassen, monitoren de betaalbaarheid en verstevigen onze inzet op preventie en schuldhulpverlening. We investeren bovendien in het opzetten en versterken van netwerken met bijvoorbeeld gemeenten en welzijnsorganisaties.</i></p>	<p>Jaarlijkse huuraanpassing, gematigd voor lagere inkomensgroepen Streefhuurbeleid, 65% tot Lage aftoppingsgrens en 80% tot Hoge aftoppingsgrens Woonlastenonderzoek (2021 en 2025) Verduurzamen zonder huurverhoging Inzet preventieconsulenten We werken aan verstevigen samenwerking Zaffier Gestart met De VoorzieningenWijzer</p>

EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN	TUSSENSTAND 2025
<p>Meer sociale huurwoningen</p> <p><i>Tot aan 2030 ca. 1500 woningen toevoegen aan ons bezit</i> <i>Woningaanbod afstemmen op verschillende behoeften</i> <i>Optimaal benutten bestaande voorraad</i> <i>Bevorderen doorstroming</i> <i>Verkennen mogelijkheden geclusterde woonvormen</i> <i>We gaan voor tempo en volume</i> <i>We kijken naar de mogelijkheden die onze woningmarktregio biedt</i></p> <p>Meer woningen voor mensen met een lager middeninkomen</p> <p><i>In 2030 550 middenhuur woningen. Waarvan 150 via nieuwbouw</i> <i>Door nieuwbouw, door de potenties van ons huidige woningaanbod in de vrije huursector en door de KoopGarant regeling beter te benutten</i></p> <p>Nieuwe woonvormen</p> <p><i>Mede verantwoordelijk voor een goede verbinding tussen wonen en zorg</i> <i>Oudere en kwetsbare huurders hebben meer behoefte aan kleine, geclusterde woonvormen waar ze zelfstandig kunnen wonen en kunnen terugvallen op ondersteuning, hulp of gezelschap. Daar spelen we op in met onze nieuwbouw- en verbouwprojecten. En we inventariseren of we ouderen meer in elkaars nabijheid of et (zorg-)begeleiding dicht bij elkaar kunnen laten wonen.</i></p>	<p>Tot en met 2025 338 woningen opgeleverd. Momenteel 244 woningen in aanbouw. Financiën hebben geleid tot neerwaartse bijstelling van ambitie.</p> <p>Afstemmingsoverleg (intern en extern), woningmarktonderzoek, gebiedsanalyses en wijkvisies KAW verdichtingsonderzoeken uitgevoerd. Pilot woningdelen Bergen gestart. Project GOUD. Voorrangsregels bij nieuwbouw. Informatiecampagne.</p> <p>Huidige geclusterde woonvormen in kaartgebracht. Nieuwe initiatieven met aandacht voor ontmoeting gestart Ordeportefeuille is gevuld. 96 tijdelijke woningen Castricum gerealiseerd. Uitbreiding Dijk en Waard</p> <p>Start bouw 44 woningen BSV 2026. Start bouw 40 woningen Koekoeksbloem 2027 Streefhuurbeleid aangepast met ruimer aanbod middenhuur KoopGarant waar mogelijk omgezet naar middenhuur</p> <p>Position paper wonen en zorg 2026 Inzet op doorstroming Inzet op realisatie ontmoetingsruimten Verstevigen samenwerking met gemeenten, zorgorganisaties en welzijn Behoeften ouderen, geclusterde woonvormen en ontmoetingsruimte in beeld gebracht Eigen bezit beoordeelt op geschiktheid voor ouderen (voorzieningen, ontmoeting en fysiek)</p>

DUURZAAM, MET OOG VOOR DE TOEKOMST	TUSSENSTAND 2025
<p><i>In 2030 ongeveer 5000 woningen warmttransitiegereed In 2030 2000 woningen gasloos</i></p> <p><i>Isoleren van woningen heeft prioriteit No-regretmaatregelen Inzet op lagere woonlasten</i></p> <p><i>Sommige maatregelen kunnen onze huurders ook heel makkelijk zelf toepassen. Niet alleen grote klimaatadaptieve maatregelen leveren een bijdrage aan het milieu. Ook kleinere maatregelen doen dat. Een groene tuin bijvoorbeeld werkt niet alleen verkoelend, maar zorgt ook voor minder wagteroverlast en meer biodiversiteit. En water dat je opvangt in een regenton, kun je weer gebruiken om de tuin te besproeien. Om huurders te inspireren, zijn wij betrokken bij bewonersinitiatieven of organiseren wij samen met onze partners in de wijk informatieve wijkactiviteiten waar wij onze kennis delen.</i></p> <p><i>Natuurlijk werken wij ook aan de verduurzaming van onze eigen bedrijfsvoering. Ook zijn we hard bezig om ons inkoopbeleid nog verder te verduurzamen Zo laten we zien dat we niet alleen de verantwoordelijkheid nemen voor onze eigen organisatie en woningen, maar verantwoordelijkheid uitdragen voor de gehele keten</i></p>	<p>Momenteel 3600 woningen warmttransitie gereed. Momenteel 1750 woningen gasloos.</p> <p>Overeenkomstig geactualiseerde duurzaamheidsvisie en onze inzet Overeenkomstig geactualiseerde duurzaamheidsvisie en onze inzet We vragen geen huurverhoging. EPV afgeschaft</p> <p>Volledig in lijn met onze geactualiseerde duurzaamheidsvisie. Zaak om hier de komende jaren invulling aan te geven Inmiddels als enkele initiatieven ontplooid (vergroenen, gemeenschappelijke tuinen en regentonnen)</p> <p>Kantoor is energieneutraal. Elektrisch wagenpark. Duurzaam mobiliteitsbeleid Inkoopbeleid in concept gereed. Vraagt meer van onze aandacht Samenwerkingsconvenanten circulariteit getekend. We werken samen in NH Bouwstream. Initiatiefnemer in hergebruik sanitair (ketensamenwerking). We hebben de samenwerking gezocht met het Landschap</p> 

THUIS IN DE WIJK	TUSSENSTAND 2025
<p><i>We zetten samen met bewoners en onze gemeenten in op schone en veilige buurten en pakken woonfraude en overlast aan.</i></p>	<p>De samenwerking met gemeenten is de afgelopen jaren verbeterd. En we zetten stevig in op het bestrijden van woonfraude. </p>
<p><i>Ook zorgen we ervoor dat we zichtbaar en aanspreekbaar zijn voor onze huurders</i></p>	<p>We zijn aanwezig in wijkcentra en bibliotheken </p>
<p><i>Meer dan voorheen gaan we gebiedsgericht werken. Per wijk of buurt kijken we wat beter kan en moet.</i></p>	<p>We hebben stappen gezet in het gebiedsgericht werken. De eerste wijkanalyses zijn uitgevoerd. De eerste wijkvisies zijn opgesteld. De organisatorische inbedding vraagt nog onze aandacht. </p>
<p><i>We stimuleren ontmoeting</i></p>	<p>Inmiddels diverse ontmoetingsruimten gerealiseerd o.a. in Egmond Zee, Bergen en Alkmaar </p>
<p><i>We investeren in het verbeteren van de samenwerking met onze netwerkpartners.</i></p>	<p>We organiseren portiekgesprekken, koffiemomenten en bewonersbijeenkomsten Community wonen bij Cas </p>
<p><i>We investeren in het verbeteren van de samenwerking met onze netwerkpartners.</i></p>	<p>Vanuit Sociaal Beheer wordt hier volop op ingezet </p>
<p><i>Het allerbelangrijkste: we verstevigen de relatie met onze huurders door naar hen te luisteren.</i></p>	<p>In de operatie wordt in alledaagse activiteiten ingezet op het verstevigen van de relatie met onze huurders. We willen dit verder verankeren in ons participatiebeleid. </p>

Bijlage 2. Stand van zaken ten opzichte van de NPA

Legenda

Doelstellingen zijn/worden gehaald

Doelstellingen vergen aandacht, maar wordt op ingezet

Doelstellingen worden (waarschijnlijk) niet gehaald



BETAALBAARHEID	TUSSENSTAND 2025
<p><i>Huurmatiging. Huurverhoging van 4,5% in 2025</i></p> <p><i>Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huurverhoging een driejaarsgemiddelde van de inflatie</i></p> <p><i>Passend toewijzen: huurgrenzen voor huurwoningen met een A+-label of beter wordt met 25 euro verhoogd.</i></p>	<p style="text-align: center;">Hieraan invulling geven. Door IAH huur lagere inkomens gematigd. Hieraan geven wij t.z.t. invulling. (overeenkomstig begroting)</p> <p>Momenteel voeren wij een Woonlastenonderzoek uit. De effecten van deze mogelijkheid op betaalbaarheid en investeringscapaciteit worden in beeld gebracht. Indien het beleidsvoornemen wordt omgezet in regelgeving treden wij hierover in overleg met onze huurdersorganisaties. Implementatie via de weg van actualisatie portefeuillestrategie.</p>
BESCHIKBAARHEID	TUSSENSTAND 2025
<p><i>Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd</i></p> <p><i>Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitrol en verdichting.</i></p>	<p>Naar rato aandeel KW ca. 125 tot 150 woningen per jaar. In de jaren 2026 t/m 2030 leveren we naar verwachting jaarlijks gemiddeld 250 woningen op. In de daarop volgende jaren wordt uitgegaan van 50 woningen.</p> <p>We zetten ons in tal van lokale en regionale overleggen en netwerken in op meer en versnellen van nieuwbouw sociale huur. We zijn vertegenwoordigd in het Ambtelijke en Bestuurlijke overleg Wonen NH-Noord. Vertegenwoordigen de corporaties NH-Noord in het BO Woondeal met de minister. We zijn gesprekspartner (voorzittersrol) bij versnellingsstafels. Sturen vanuit de Woongangmakers. Lobbyen via pers, gemeenteraden en raadsfracties. Zijn actief in NH Bouwstream. Zijn gestart met het experiment Woningdelen.</p>

DUURZAAMHEID	TUSSENSTAND 2025
<p><i>Geen EFG-labels in 2028</i> <i>In 2035 >70% woningen label A of beter.</i> <i>In 2035 >79% woningen aangesloten of klaar om aangesloten te worden op duurzamen warmtebron</i> <i>In 2030 is de gemiddelde warmtevraag van corporatiewoningen maximaal 94 kWh/m2.</i> <i>In 2035 87 kWh/m2</i></p> <p>Coalitieakkoord 2026 <i>Geen EFG-labels in 2028</i> <i>Geen C en D labels per 2040</i> <i>Normering (hybride) warmtepompen vanaf 2029</i></p>	<p>O.b.v. begroting/plannen geen EFG-labels in 2028 Nu: 62% label A of beter. In 2035 68% woningen label A of beter (exclusief nieuwbouw vanaf 2029) In 2035 68% woningen aangesloten of klaar om aangesloten te worden op duurzame warmtebron (exclusief nieuwbouw vanaf 2029) In 2030 is de gemiddelde warmtevraag overeenkomstig de doelstelling. Onze uitgangspositie is beter dan gemiddelde corporatie woningvoorraad De prognose is dat wij de NPA-doelstellingen halen.</p> <p>O.b.v. begroting/plannen geen EFG-labels in 2028 Nu ca. 1600 C en D labels, vergt aanvullend beleid/programmering (nog) niet ingerekend in meerjarenbegroting</p>

LEEFBAARHEID	TUSSENSTAND 2025
<p><i>Corporaties investeren jaarlijks 200 mln. euro extra in de aanpak van vocht, schimmel, lode leidingen, asbest en brandveiligheid</i></p> <p><i>Woningcorporaties realiseren versneld 50000 geclusterde woonvormen voor ouderen</i></p> <p><i>Woningcorporaties investeren per jaar 75 mln. euro extra aan schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt</i></p> <p><i>In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen met een slechte staat van onderhoud</i></p>	<p>Voor KW geen acute opgaven op deze onderwerpen. Vocht en schimmel wordt actief opgepakt. Onderzoek aanwezigheid lode leidingen uitgevoerd en waar aanwezig vervangen.</p> <p>Regionaal is de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen in kaart gebracht. Vertaald naar lokale opgave. Opgave is opgenomen in portefeuillestrategie.</p> <p>Onze inzet is volledig overeenkomstig de NPA doelstelling. T.z.t. ook geborgd in participatiebeleid, visie op wonen en zorg en duurzaamheidsbeleid. Aandacht voor monitor en financiële verantwoording.</p> <p>We sturen op een conditiescore van 3. Gemiddeld is onze score beter.</p>

Bijlage 3. HRM dashboard

KENNEMERWONEN
HRM Dashboard

Periode: 1/1/2025-31/12/2025

FTE en inhuur 2025

Aantal fte 1/1/25	96,92
Aantal ft 31/12/25	99,50
Inhuur fte:	6,70
Inhuurpercentage:	6,43%
Begroot vast FTE 2025:	110,6

Uitstroom 8 (8,14%)

Stage:	2
Uit dienst:	2
Gezamenlijk overleg:	2
Einde proeftijd:	1
Pensioen:	1



Vervulde vacatures en instroom 2025

Instroom:	19 (19,35%)
Gemiddelde doorlooptijd	45 dagen
Vervulde stageplaatsen	2

Via bureau

Manager communicatie	1
Teammanager I&A	1
Teammanager Financiën	1
Teammanager V&V	1

Eigen werving

Gebiedsmanager	1
Teammanager Sociaal Beheer	1
Manager Klant en Markt	1
Medewerker KIC	3
Teammanager KIC	1
Communicatie adviseur	1
Wijkconsulent	1
Jr. mdw Vastgoed Kwaliteit	1
Coordinator Sociale Veiligheid	1
Facilitair medewerker	1
Mdw.wijkbeheer	1



Organisatiebrede ontwikkeling, opleiding en POB

Afdelingsbudget:	58%
Persoonlijk opleidingsbudget besteed:	15%



HR cyclus

Start	95,20%
Voortgang	95,00%
Eind	51,70%



Ziekteverzuim

Verzuim incl. landurig:	3,91%
Frequentie:	0,80
Verzuim excl. landurig:	0,80%
Frequentie:	0,72



Doorstroom 5 (5,09%)

Teammanager Sociaal Beheer	1
Manager Klant & Markt	1
Junior Wijkconsulent	1
Mdw Vastgoedkwaliteit	1
Vastgoedcontroller	1

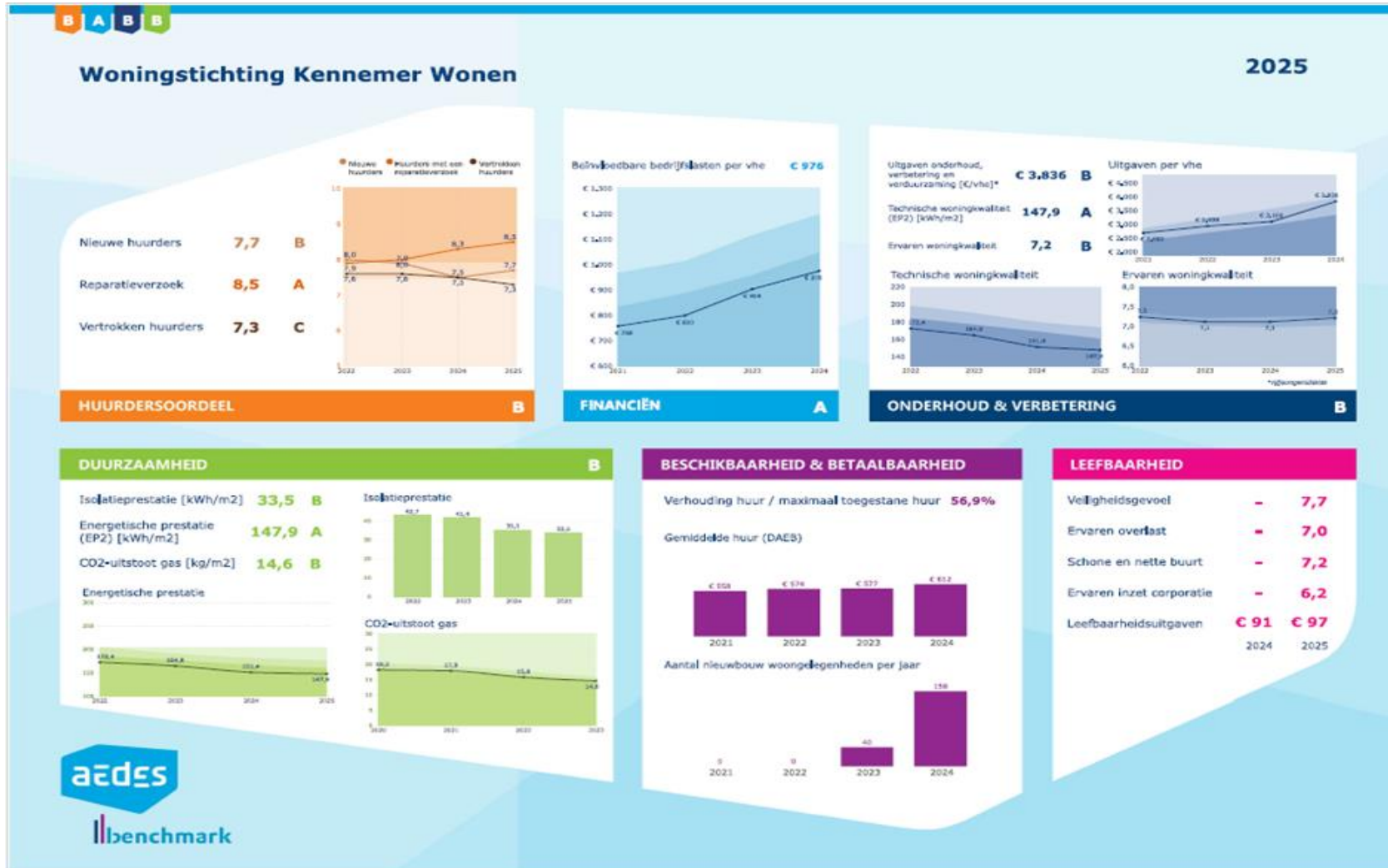


Vacatures december 2025

Bestuurssecretaris	1
Jr. mdw. Verhuur	1
Mdw verhuur regulier	1
Verhuurspecialist nieuwbouw	1



Bijlage 4. Aedes Benchmark factsheet



**WONINGSTICHTING KENNEMER WONEN
TE HEILOO**

Rapport inzake jaarstukken 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	6
3	Kasstroomoverzicht 2025	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	20
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	22
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	22
9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	23
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	47
11	Overige informatie	52
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	53

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling omtrent resultaatbestemming	63
---	---	----

BIJLAGEN

2	Bijlage 1 Kostenverdeelstaat
3	Bijlage 2 Kengetallen

JAARREKENING

Balans per 31 december 2025

Winst-en-verliesrekening over 2025

Kasstroomoverzicht 2025

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2025

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2025 Woningstichting Kennemer Wonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

voor resultaatbestemming

	31 december 2025	31 december 2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.059.212	2.039.567
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	127.744	126.117
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	79.825	79.071
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.852	15.390
	<u>2.285.633</u>	<u>2.260.145</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.277	2.239
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	960	1.145
Overige vorderingen	51	58
	<u>1.011</u>	<u>1.203</u>
	<u>2.288.921</u>	<u>2.263.588</u>
Vlottende activa		
Vorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.508	1.648
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	415	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.573	4.174
Overige vorderingen	2	506
Overlopende activa	922	1.230
	<u>6.913</u>	<u>6.311</u>
Liquide middelen (6)	2.399	7.223
	<u>2.299.741</u>	<u>2.278.770</u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.365.224	1.380.717
Overige reserves		393.634	128.045
Onverdeeld resultaat		-31.453	250.096
		<u>1.727.405</u>	<u>1.758.858</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		50.177	35.877
Overige voorzieningen		645	587
		<u>50.822</u>	<u>36.464</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		1.531	1.741
Schulden/leningen kredietinstellingen		425.067	391.786
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		68.725	69.095
Overige schulden		22	22
		<u>495.345</u>	<u>462.645</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.811	1.986
Schulden aan leveranciers		8.043	5.994
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		4.484	2.935
Overlopende passiva		11.830	9.888
		<u>26.168</u>	<u>20.803</u>
		<u><u>2.299.741</u></u>	<u><u>2.278.770</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(11)	83.854	78.783
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.577	3.919
Lasten servicecontracten	(13)	-3.628	-3.983
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-6.208	-5.953
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-28.982	-29.428
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.554	-4.858
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		43.059	38.480
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	19.677	7.236
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-381	-281
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-15.499	-4.485
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.797	2.470
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-76.879	-42.004
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	16.744	265.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	1.418	2.945
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-58.717	226.567
Opbrengst overige activiteiten	(23)	55	189
Kosten overige activiteiten	(24)	-615	-924
Nettoresultaat overige activiteiten		-560	-735
Overige organisatiekosten	(25)	-3.263	-2.887
Leefbaarheid	(26)	-1.093	-1.055
Bedrijfsresultaat		-16.776	262.840
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(27)	1.287	1.163
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	114	83
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-11.476	-10.719
Saldo financiële baten en lasten		-10.076	-9.474
Resultaat voor belastingen		-26.852	253.366
Belastingen	(30)	-4.600	-3.270
Resultaat na belastingen		-31.453	250.096

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	84.187		79.015	
Vergoedingen	2.743		3.294	
Overige bedrijfsontvangsten	-10		56	
Saldo ingaande kasstromen		86.920		82.365
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-9.177		-8.251	
Onderhoudsuitgaven	-25.717		-25.071	
Overige bedrijfsuitgaven	-14.143		-15.623	
Betaalde interest	-11.057		-10.110	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-185		-171	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-193		-163	
Vennootschapsbelasting	-5.815		-4.266	
Saldo uitgaande kasstromen		-66.287		-63.655
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.633		18.710
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.249		4.260	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in verslag periode	6.075		4.217	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		19.324		8.477
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-49.209		-40.971	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-23.745		-22.424	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-792		-1.774	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.919		-2.551	
Investerings overig	-129		-299	
Verwerving van materiële vaste activa		-77.794		-68.019
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-58.470		-59.542
transporteren		-37.837		-40.832

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2025		2024	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		-37.837		-40.832
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		55.000		65.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.836		-25.377	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
Daeb-investeringen	-151		-110	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-21.987		-25.487
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		33.013		39.513
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen		-4.824		-1.319
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	7.223		8.542	
Liquide middelen	2.399		7.223	
		-4.824		-1.319
		-4.824		-1.319

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 21 mei 2026.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Consolidatie

Kennemer Wonen neemt deel in 39 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 18 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).

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.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
2. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
4. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

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 plaatsvindt volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2025 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 2025 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 onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde 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 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), 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 2025.
- 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.

Vorderingen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Toelichting op pensioenregeling

De stichting heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de 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 2025 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW: 144,2%).

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 renteaftrekbeperking (ATAD) bedraagt tot en met 2025 circa € 25,4 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 2,14% (2024: 2,05%).

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 kostprijs-hedge accounting toe op basis van individuele documentatie met vastlegging van:

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

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

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de 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 2025'.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	787.918	720.221	60.615	60.366
Herwaardering	1.274.700	1.055.055	71.061	57.408
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-23.051	-15.307	-5.560	-6.165
Stand per 1 januari	<u>2.039.567</u>	<u>1.759.969</u>	<u>126.117</u>	<u>111.609</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	19.192	77.316	0	0
Investerings resp. uitgaven na eerste waardering	720	936	0	0
Desinvesteringen	-14.684	-2.241	-700	-237
Waardeveranderingen	13.278	211.332	1.679	14.140
Waardeverminderingen en terugnamen hiervan	1.139	-7.745	648	605
Totaal mutaties	<u>19.645</u>	<u>279.598</u>	<u>1.627</u>	<u>14.508</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	827.156	787.918	60.326	60.615
Herwaarderingen	1.253.968	1.274.700	72.330	71.062
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-21.912	-23.051	-4.912	-5.560
	<u>2.059.212</u>	<u>2.039.567</u>	<u>127.744</u>	<u>126.117</u>

In 2025 zijn nul eenheden overgezet van Niet-Daeb naar Daeb vastgoed. In 2024 waren dit er ook nul. Deze zijn terug te zien onder de herclassificaties in de verloopstaat.

De totale roerende en onroerende goederen zijn per ultimo 2025 verzekerd tegen het risico van brand en stormschade voor een bedrag van € 1.304 miljoen (2024: € 1.182 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:

	2025	2024	Waarderings-variant
	€ x 1.000	€ x 1.000	
Woningen	2.118.267	2.093.319	basis
BOG/MOG/ZOG	62.116	65.682	full
Parkeergelegenheden	6.573	6.683	basis
Totaal	<u>2.186.956</u>	<u>2.165.684</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 2025 komt uit op een negatieve correctie van – 1,9 % (€ 41 miljoen) en blijft binnen de bandbreedte.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 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 doorexploteer scenario 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 volgende macro-economische parameters:

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Macro economische parameters

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2025	2026	2027 e.v.			
Alkmaar en omgeving	4,20%	4,00%	2,00%			
IJmond	4,00%	4,00%	2,00%			

Parameters Woningen

		2025	2024
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per woning	€	1.273	€ 1.043
Overige exploitatielasten gemiddeld per woning	€	3.244	€ 2.997
Gemiddelde mutatiekans		6,4%	6,4%
Gemiddelde disconteringsvoet		8,32%	7,87%
Juridische splitsingskosten	€	676	€ 644
Verkoopkosten (% van leegwaarde)		1,00%	1,00%
Overdrachtskosten		11,4%	11,4%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed

		2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)			
BOG	€	7,69	€ 7,33
MOG	€	9,35	€ 8,91
ZOG	€	12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)			
BOG	€	12,90	€ 12,29
MOG	€	15,62	€ 14,89
ZOG	€	15,62	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuurlast			
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		5,83%	5,97%
Overdrachtskosten		11,4%	11,4%

Parkeren

		2025	2024
Splitsingskosten	€	676	€ 644
Verkoopkosten	€	676	€ 644
Instandhoudingsonderhoud			
-Garage	€	239	€ 228
- Parkeerplaats	€	71	€ 68
Beheerkosten			
-Garage	€	49	€ 46
- Parkeerplaats	€	35	€ 34
Belastingen en verzekeringen (% WOZ)		0,23%	0,23%
Overdrachtskosten		11,4%	11,4%
Gemiddelde disconteringsvoet		7,98%	7,66%

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.

Mutatie- en verkoopkans

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

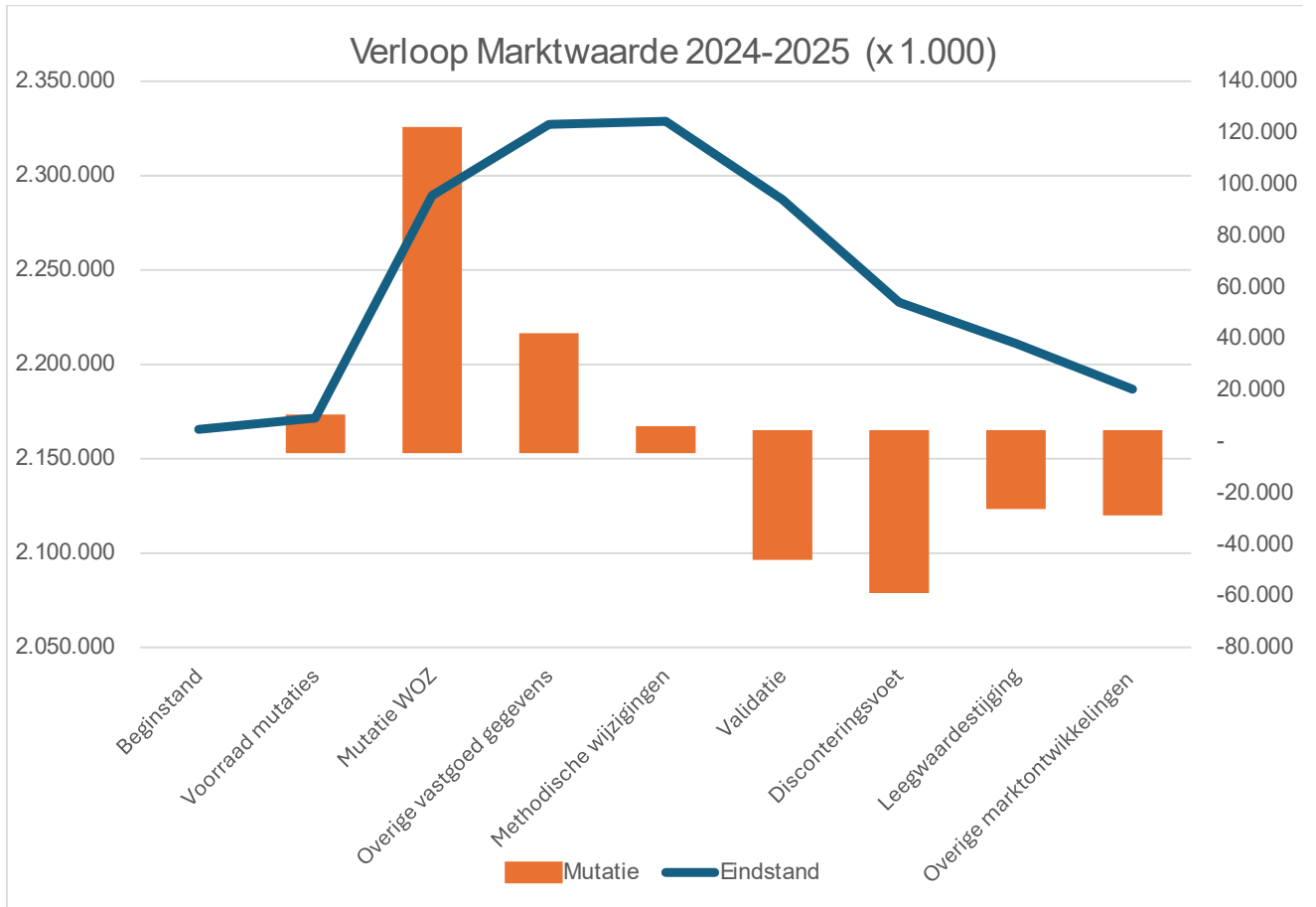
Onderhoud

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.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 3.519 miljoen (2024: € 3.269 miljoen).

Verloop Marktwaarde 2024-2025



Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

De marktwaarde eind 2024 bedroeg € 2.166 miljoen en eind 2025 € 2.187 miljoen. De toename bedraagt € 21 miljoen. In bovenstaande grafiek is de mutatie nader gespecificeerd naar de verschillende effecten die invloed hebben op het verloop. De stappen kunnen als volgt worden toegelicht:

Vorraadmutaties

Het effect van voorraadmutaties is € 6 miljoen positief. In 2025 zijn 2 voormalig koopgarant woningen aangekocht, 21 woningen gesloopt, 10 woningen overgedragen aan de provincie en 24 verhuur eenheden verkocht. In 2025 zijn 140 nieuwbouw wooneenheden financieel opgeleverd, waarvan 1 voor eigen gebruik.

Mutatie WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 304.000 in 2024 naar € 328.000 in 2025 (+8%). Deze hogere WOZ-waarde komt voor een bedrag van € 118 miljoen tot uitdrukking in de marktwaarde per ultimo 2025.

Overige vastgoed gegevens

De gemiddelde huur is in 2025 gestegen van € 620 naar € 651. Een gemiddelde verhoging van 4,9%.

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 € 41 miljoen. Dit betreft vooral aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren van 6,9% naar 6,7% en uitponden van 7,9% naar 8,5%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis van het vastgoed. Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde disconteringsvoet van de woningen gedaald. Stijging van de disconteringsvoeten voor doorexploiteren van 6,7% (na validatie) naar 6,8% en uitponden van 7,9% (na validatie) naar 8,6%. Het effect hiervan op de marktwaarde per ultimo 2025 is een afname van € 54 miljoen.

Leegwaarde stijging

De leegwaarde stijging is lager dan vorig jaar en heeft een negatief effect van € 22 miljoen.

Overige marktontwikkelingen

De overige marktontwikkelingen bestaan vooral uit de inschattingen omtrent het niveau van onderhoud en beheerkosten, zakelijke lasten en huuraanpassingen. Het effect van de overige marktontwikkelingen op de marktwaarde bedraagt een afname van € 24 miljoen door voornamelijk een lagere reguliere huurstijging (-€ 15 miljoen) en hogere onderhoudskosten (-€ 11 miljoen).

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.069 miljoen (2024: € 958 miljoen).

Verloopstaat Beleidswaarde 2025 -2024 (in € mln.)

Waarde 2024	€	958
Voorraadmutaties	€	8
Vastgoedgegevens	€	47
Marktontwikkelingen	€	-1
Parameters beleidswaarde	€	57
Waarde 2025	€	1.069

De voorraad mutaties in 2025 betreffen 141 verhuureenheden die in exploitatie en 56 die uit exploitatie zijn gegaan. De stijging door vastgoedgegevens betreft voornamelijk de stijging van de gemiddelde contract huur van 4,9 % in 2025. De marktontwikkelingen betreffen de aanpassingen voor inflatie, huurstijging en de disconteringsvoet. De parameters beleidswaarde betreffen de aanpassing van de streefhuren (+110 miljoen), de onderhoudskosten (-35 miljoen) en beheerskosten (-19 miljoen).

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

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Disconteringsvoet (DAEB/niet-DAEB)	4,22%/4,76%	4,17%/4,7%
Streefhuur per maand	€ 724	€ 683
Lasten onderhoud	€ 3.657	€ 3.655
Lasten beheer	€ 1.100	€ 1.052

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt jaarlijks landelijk vastgesteld en is conform het waarderingshandboek.

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.

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

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 tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingonzekerheid.

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:

- Verduurzamingsprojecten (ingrijpende verbouwingen) zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw, sloop 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 168 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 2026-2035.

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 2025:

effect x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB
€ 25 hogere streefhuur	€ 57.430	€ 2.167
€ 25 lagere streefhuur	€ -63.500	€ -2.104
€ 100 hogere onderhoudskosten per vhe	€ -39.183	€ -1.376
€ 100 lagere onderhoudskosten per vhe	€ 39.183	€ 1.376
€ 100 hogere beheerskosten norm per vhe	€ -39.183	€ -1.376
€ 100 lagere beheerskosten norm per vhe	€ 39.183	€ 1.376
0,5% hogere mutatiegraad	€ 4.335	€ 1.024
0,5% lagere mutatiegraad	€ -1.474	€ -338
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -86.304	€ -8.571
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 101.290	€ 10.095

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	44.262	44.956	35.465	39.308
Herwaardering	34.956	25.437	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-146	-365	-20.074	-18.204
Boekwaarde per 1 januari	79.071	70.028	15.390	21.104
<i>Mutaties</i>				
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	0	0	-19.192	-30.021
Investerings resp. uitgaven na eerste waardering	285	1.846	56.529	40.837
Desinvesteringen	-5.574	-2.540	0	0
Herwaarderingen	3.971	9.519	0	0
Waarderingsverschillen	2.072	219	0	0
Overboeking van/naar voorziening	0	0	-33.875	-16.530
Totaal mutaties	754	9.044	3.462	-5.714
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	38.972	44.262	70.159	35.465
Herwaarderingen	38.927	34.956	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.926	-146	-51.307	-20.074
	79.825	79.071	18.852	15.390

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2025 is 1 woning (2024: 7 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 244 (2024: 261).

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
Aanschaffingswaarde	5.340	5.065
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.100	-3.043
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.239</u>	<u>2.021</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	378	596
Desinvesteringen	-20	-321
Afschrijving desinvesteringen	17	286
Afschrijvingen	-337	-343
	<u>38</u>	<u>218</u>
Aanschaffingswaarde	5.698	5.340
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.421	-3.100
Boekwaarde per 31 december	<u>2.277</u>	<u>2.239</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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering(en)	960	1.145

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 € 579,0 miljoen (2024: € 574,0 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 € 149 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 € 0,4 miljoen (nominaal € 0,5 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 € 100,9 miljoen (2024: € 57,3 miljoen). De nominale waarde van deze latente belastingvordering is € 26,0 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 € 6,2 miljoen (2024: € 5,1 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 € 1,7 miljoen (2024: € 1,8 miljoen). De nominale waarde van deze latentie is € 0,4 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 (2024: € 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 (2024: € 0,6 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 € 0,2 miljoen.

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Stand per 1 januari	1.145	1.221
Mutatie kortlopend deel	0	-6
Mutatie via resultaat	-185	-70
Stand per 31 december	<u>960</u>	<u>1.145</u>

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige vorderingen		
Te vorderen subsidies	<u>51</u>	<u>58</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>1.508</u>	<u>1.648</u>
------------------------	--------------	--------------

De voor verkoop bestemde voorraad bestaat uit vijf woningen (2024: vijf). 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 498. Deze 498 woningen zijn opgenomen in de post Vastgoed in exploitatie. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar verkocht zal worden is 24. De daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde is 10,8 miljoen, de daarbij behorende verwachte boekwaarde is 6,6 miljoen.

5. Vorderingen

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	537	539
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-121	-138
	<u>415</u>	<u>402</u>

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	138	127
Dotatie	89	88
Onttrekking	-106	-77
Stand per 31 december	<u>121</u>	<u>138</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	<u>5.573</u>	<u>4.174</u>

<i>Acute vennootschapsbelasting boekjaar</i>		
Acute vennootschapsbelasting	5.441	4.042
Latente belastingvorderingen	132	132
	<u>5.573</u>	<u>4.174</u>

Overige vorderingen		
Overige vorderingen	<u>2</u>	<u>506</u>

Overlopende activa		
Overlopende activa	<u>922</u>	<u>1.230</u>

6. Liquide middelen

Bank	2.388	7.223
Gelden onderweg	11	0
	<u>2.399</u>	<u>7.223</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.365.224	1.380.717
	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	1.380.717	1.137.901
Realisatie herwaardering	-7.150	-3.059
Mutatie door waardeveranderingen	-8.344	245.876
Stand per 31 december	1.365.224	1.380.717

Verloopstaat herwaarderingsreserve

Verloopstaat herwaarderingsreserve

	<u>daeb</u>	<u>niet-daeb</u>	<u>VOV</u>	<u>totaal</u>
Stand per 1 januari	1.274.700	71.061	34.956	1.380.717
Mutatie waardeverandering	-15.642	1.426	5.872	-8.344
Realisatie herwaardering	-5.090	-158	-1.902	-7.150
Stand per 31 december	1.253.968	72.330	38.927	1.365.224

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 waardestijging 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	128.045	183.571
Resultaatbestemming	250.096	-55.527
Mutatie herwaarderingsreserve	15.493	0
Stand per 31 december	393.634	128.045

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</i>		
Stand per 1 januari	35.877	33.788
Dotatie	75.789	43.220
Onttrekking	-55.809	-35.877
Vrijval	-5.680	-5.255
Stand per 31 december	<u>50.177</u>	<u>35.877</u>

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

Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	587	529
Dotatie	143	150
Onttrekking	-61	-15
Vrijval	-25	-77
Stand per 31 december	<u>645</u>	<u>587</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 2025. Het langlopend deel van de overige voorzieningen (groter dan 1 jaar) bedraagt € 0,4 miljoen.

9. Langlopende schulden

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 422 miljoen (2024: € 444 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

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	1.741	1.966
Mutatie kortlopende leningen	-5	-25
Aflossing	-205	-200
Langlopend deel per 31 december	1.531	1.741

Schulden/leningen kredietinstellingen

Leningen o/g

Stand per 1 januari	391.786	342.215
Opgenomen gelden	55.000	65.000
Mutatie kortlopende leningen	181	9.977
Mutatie leningen variabele hoofdsom	0	-12.400
Mutatie agio vestialening	-119	-118
Aflossing	-21.782	-12.888
Langlopend deel per 31 december	425.067	391.786

Gesplitst naar rentepercentage		Gesplitst naar renteherzieningsperiode		Gesplitst naar restant looptijd	
0%-1%	50.383	binnen 3 mnd	0	tot 1 jr	0
1%-2%	58.000	6 mnd tot 1 jr	0	1 tot 5 jaar	43.376
2%-3%	110.252	1 tot 5 jr	718	5 tot 10 jaar	75.868
3%-4%	130.500	5 tot 10 jr	3.614	10 tot 15 jaar	54.500
4%-5%	73.982	meer dan 10 jr	422.266	15 tot 20 jaar	48.502
5%-6%	3.480			meer dan 20 jr	204.351
6% en hoger	0				
totaal	426.597	totaal	426.597	totaal	426.597

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 maands euribor of 1 weeks euribor. De gemiddelde spread is 3 basispunten.

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 466 miljoen. In 2024 was dit € 434 miljoen. De omvang van het schuldrestant dat door WSW geborgd is, bedraagt per 31 december 2025 € 439 miljoen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder
voorwaarden*

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	38.608	40.796
Vermeerderingen / verminderingen	30.487	21.906
Stand per 1 januari	<u>69.095</u>	<u>62.702</u>
Overdracht tijdens boekjaar	244	1.846
Terugkoop	-5.240	-4.034
Opwaarderingen	4.626	8.581
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	33.612	38.608
Vermeerderingen / verminderingen	35.112	30.487
Langlopend deel per 31 december	<u>68.725</u>	<u>69.095</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</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.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.811	1.986
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	8.043	5.994
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	3.980	2.495
Loonheffing	394	351
Pensioenen	110	88
	4.484	2.935
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	582	499
Niet vervallen rente langlopende schulden	5.885	5.249
Vooruitontvangen huren	1.327	1.189
Nog te verrekenen servicekosten	1.176	1.030
Overige overlopende passiva	2.860	1.921
	11.830	9.888

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 2025 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 2025 € 0,7 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: € 20 miljoen

Verschil borgingsplafond en geborgde leningen: € 103 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 € 159 miljoen (2024: € 104 miljoen). Van dit bedrag is per 31 december 2025 € 74,0 miljoen (2024: € 23,4 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 2025 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 2025 betreft het hier een jaarlijks bedrag van € 559k. De in 2025 gefactureerde heffing over 2024 bedroeg € 109k, zijnde 0,0269% over € 406 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 2025 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van onroerende en roerende zaken voor een bedrag ter grootte van € 74,3 miljoen (2024: € 23,5 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 € 2,0 miljoen (2024: € 0,5 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 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	77.686	72.974
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.582	1.564
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.149	3.927
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	915	886
	<u>84.333</u>	<u>79.350</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-367	-456
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-22	-23
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-89	-88
	<u>83.854</u>	<u>78.783</u>
Gemeente Alkmaar	18.931	17.908
Gemeente Bergen	21.597	20.531
Gemeente Castricum	19.586	18.102
Gemeente Heiloo	13.754	13.049
Gemeente Uitgeest	10.075	9.282
Dotatie voorziening (niet gesplitst per gemeente)	-89	-88
	<u>83.854</u>	<u>78.783</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Woningen en woongebouwen	3.601	3.945
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-24	-26
	<u>3.577</u>	<u>3.919</u>
13. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>3.628</u>	<u>3.983</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>		
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Leefbaarheid exploitatiegebonden	434	456
Verhuurdersbijdrage	65	44
Toegerekende organisatiekosten	5.708	5.453
	<u>6.208</u>	<u>5.953</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

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	6.685	5.992
Sociale lasten	1.138	1.037
Pensioenlasten	867	711
Overige personeelskosten inclusief inhuur	1.467	1.922
	<u>10.157</u>	<u>9.662</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 100 werknemers in dienst (2024: 94). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/staf	12,82	9,47
Bedrijfsvoering	22,23	21,17
Klant & Markt	39,21	38,71
Vastgoed	25,31	25,14
	<u>99,57</u>	<u>94,49</u>

Gedurende het jaar 2025 heeft de corporatie gemiddeld 7 FTE aan personeel ingehuurd (2024: 12 FTE). Over 2025 heeft de corporatie voor 1.091k aan inhuur derden uitgegeven (2024: 1.541k).

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Deze is terug te vinden in bijlage 1.

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	4.353	4.593
Mutatieonderhoud	4.922	3.384
Planmatig onderhoud	14.900	16.896
VVE Beheer	825	787
Toegerekende organisatiekosten	3.982	3.768
	<u>28.982</u>	<u>29.428</u>

De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2025 gedaald ten opzichte van 2024. De lagere kosten voor reparatieonderhoud worden voornamelijk veroorzaakt door een afname van het aantal onderhoudsverzoeken. De kosten voor mutatieonderhoud liggen hoger dan vorig jaar, doordat enkele mutatie-adressen aanzienlijk duurder uitvielen en het mutatiepakket is uitgebreid. Bij planmatig onderhoud schommelen de kosten jaarlijks, omdat de meerjarige onderhoudscyclus niet ieder jaar gelijk is. Onderhoudskosten blijven daarbij onderhevig aan marktwerking. Daarnaast zijn er andere ontwikkelingen die invloed hebben op de kostprijs, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving (bijvoorbeeld op het gebied van asbest en arbo) en de mutatie- en reparatiegraad.

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Overige directe operationele lasten	316	248
Belastingen exploitatie	4.861	4.245
Verzekeringen	377	364
	<u>5.554</u>	<u>4.858</u>

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	339	323
	<u>339</u>	<u>323</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	13.595	4.545
Verkoopopbrengst VOV doorverkocht in vrije verkoop	6.082	2.691
	<u>19.677</u>	<u>7.236</u>

In 2025 zijn 17 woningen verkocht (2024: 12) en 5 maatschappelijke ruimten (2024: 0), 0 bedrijfsruimten (2024: 0) en 1 garage (2024: 0). Daarnaast zijn in 2025 9 woningen VOV omgezet naar volledig eigendom van de koper (2024: 2) en zijn 6 woningen VOV doorverkocht in Vrije Verkoop (2024: 7).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten DAEB en niet DAEB vastgoed	162	155
Verkoopkosten vrije verkoop	219	126
	<u>381</u>	<u>281</u>

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkoop DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.682	2.478
Boekwaarde VOV	4.817	2.006
	<u>15.499</u>	<u>4.485</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling	-39.473	-20.425
Overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-36.633	-17.483
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	-520	-3.814
Overige waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	-252	-281
	<u>-76.879</u>	<u>-42.004</u>

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.324	14.745
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	14.420	250.881
	<u>16.744</u>	<u>265.626</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	6.043	11.526
Mutatie waardering terugkoop-verplichting verkoop onder voorwaarden	-4.626	-8.581
	<u>1.418</u>	<u>2.945</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	<u>55</u>	<u>189</u>
--------------------------------	-----------	------------

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

24. Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	<u>615</u>	<u>924</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	3.078	2.717
Obligo heffing	109	105
Heffing autoriteit woningcorporaties	76	66
	<u>3.263</u>	<u>2.887</u>

26. Leefbaarheid

Leefbaarheid	161	167
Toegerekende organisatiekosten	931	888
	<u>1.093</u>	<u>1.055</u>

Saldo financiële baten en lasten

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

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	<u>1.287</u>	<u>1.163</u>
---	--------------	--------------

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

De rentevoet bij de renteopbrengsten activa in ontwikkeling bedraagt 3,00% voor DAEB activiteiten en 3,75% voor niet DAEB activiteiten (2024: 4,00% voor zowel DAEB als niet DAEB activiteiten).

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
28. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	114	83
29. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	11.314	10.578
Overige rentelasten	162	142
	<u>11.476</u>	<u>10.719</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 2025 de aanslag over 2024 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 2024 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:

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-4.415	-3.200
Mutatie latente belastingen	-185	-70
	<u>-4.600</u>	<u>-3.270</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Voor 2025 is het tarief in de eerste schijf 19% en in de tweede schijf 25,8%. Dit is gelijk aan 2024.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 25,8%. De effectieve belastingdruk is -17,1%. 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%
Effect VPB voorgaande jaren	0,1%
Effect waardeveranderingen MVA en VOV (incl. ORT)	-56,2%
Effect fiscale verwerking verkopen (incl. HIR)	3,8%
Effect fiscaal hogere onderhoudslasten	13,9%
Effect niet aftrekbare rente	-5,4%
Effect oprenting en waardering belasting latenties	-0,1%
Overige mutaties	1,0%
Effectief belastingtarief	-17,1%

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de RVC-vergadering gehouden op 28 mei 2025. De RVC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2025

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 31.453 (x € 1.000) over 2025 in het boekjaar 2026 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

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

	2025	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	162	180
Andere controlewerkzaamheden	16	25
	<u>178</u>	<u>205</u>

De accountantshonoraria zijn gepresenteerd op factuurbasis en zijn inclusief btw.

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

ACTIVA	DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
A. VASTE ACTIVA				
I Immateriële vaste activa				
Bouwclaims	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.059.212	-	2.039.567	-
niet-DAEB vastgoed in eigen exploitatie	-	127.744	-	126.117
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.818	25.007	52.441	26.631
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.766	3.086	14.395	995
	2.129.796	155.837	2.106.403	153.743
III Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.277	-	2.239	-
IV Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	128.292	-	122.992	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.209	9.927	17.209	9.892
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Andere deelnemingen	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	932	28	1.108	37
Lening u/g	-	-	-	-
Overige effecten	-	-	-	-
Overige vorderingen	26	24	30	28
	146.460	9.979	141.339	9.957
Som der vaste activa	2.278.533	165.816	2.249.981	163.699
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.508	1.062	586
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	-	1.508	1.062	586
II Onderhanden projecten				
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	390	25	377	24
Overheid	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.239	334	3.923	250
Overige vorderingen	2	0	506	0
Overlopende activa	906	16	714	516
Totaal van vorderingen	6.537	376	5.520	790
IV Effecten				
	-	-	-	-
V Liquide middelen				
	332	2.067	4.550	2.673
Totaal van vlottende activa	6.869	3.951	11.132	4.050
Totaal van activa	2.285.402	169.767	2.261.113	167.749

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

PASSIVA	DAEB		Niet DAEB		DAEB		Niet DAEB	
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
C. EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserves	1.365.224	85.685	1.380.717	83.291				
Wettelijke en statutaire reserves								
Overige reserves	393.634	37.593	128.045	21.978				
Resultaat van het boekjaar	-31.453	5.015	250.096	17.722				
Totaal van eigen vermogen	1.727.405	128.292	1.758.858	122.992				
D. EGALISATIEREKENING	0	0	0	0				
E. VOORZIENINGEN								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	50.177	0	34.661	1.216				
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0				
Overige voorzieningen	606	39	552	35				
Totaal van voorzieningen	50.784	39	35.213	1.251				
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	1.531	0	1.741	0				
Schulden aan banken	425.067	0	391.786	0				
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.927	17.209	9.892	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	45.440	23.285	43.984	25.111				
Interne lening	0	0	0	0				
Overige schulden	15	7	15	7				
Totaal van langlopende schulden	481.979	40.501	447.418	42.328				
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	0		0					
Schulden aan kredietinstellingen	1.811	0	1.987	0				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.561	483	5.634	360				
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	4.215	269	2.759	176				
Overige schulden	0	0	0	0				
Overlopende passiva	11.647	183	9.245	643				
Totaal van kortlopende schulden	25.234	935	19.625	1.179				
Totaal van Passiva	2.285.402	169.767	2.261.113	167.749				

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
WINST EN VERLIESREKENING OVER 2025	2025	2025	2024	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	78.817	5.037	73.998	4.785
Opbrengsten servicecontracten	3.362	215	3.746	173
Lasten servicecontracten	-3.410	-218	-3.761	-222
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.920	-288	-5.677	-276
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.493	-1.489	-28.202	-1.226
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.248	-307	-4.574	-284
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.109	2.951	35.530	2.951
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.246	5.431	4.562	2.674
Toegerekende organisatiekosten	-284	-97	-165	-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.829	-4.670	-2.518	-1.967
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.133	664	1.879	590
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-76.106	-773	-39.047	-2.956
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.420	2.324	248.139	17.487
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.115	303	2.364	581
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.571	1.854	211.456	15.111
Opbrengst overige activiteiten	55	-	189	-
Kosten overige activiteiten	-563	-51	-852	-72
Netto resultaat overige activiteiten	-509	-51	-663	-72
Overige organisatiekosten	-3.114	-149	-2.756	-132
Kosten omtrent Leefbaarheid	-1.024	-69	-983	-72
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	1.149	138	1.158	5
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	423	6	78	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.474	-317	-10.717	-2
Saldo financiële baten en lasten	-9.902	-174	-9.481	7
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-31.878	5.026	234.982	18.384
Belastingen	-4.589	-11	-2.609	-661
Resultaat deelnemingen	5.015	-	17.722	-
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-31.453	5.015	250.096	17.722

	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
KASSTROOMOVERZICHT 2025	2025	2025	2024	2024
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huaronvangsten	79.215	4.972	74.178	4.836
Vergoedingen	2.501	243	3.024	270
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	-11	0	56	0
Ontvangen interest	315	0	315	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>82.020</i>	<i>5.215</i>	<i>77.573</i>	<i>5.107</i>
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	8.810	367	7.921	330
Onderhoudsuitgaven	25.013	703	24.332	739
Overige bedrijfsuitgaven	13.620	523	14.575	593
Betaalde interest	11.057	315	10.110	315
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	182	3	168	3
Verhuurderheffing	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	186	8	601	18
Vennootschapsbelasting	5.582	233	4.095	171
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>64.450</i>	<i>2.152</i>	<i>61.801</i>	<i>2.168</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.570	3.063	15.771	2.938
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.237	1.012	3.860	400
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.140	3.935	413	3.804
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>14.377</i>	<i>4.947</i>	<i>4.273</i>	<i>4.204</i>
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	44.988	4.221	39.513	1.458
Verbeteruitgaven	23.745	0	22.424	0
Aankoop	792	0	1.774	0
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	30	3.890	250	2.301
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Investerings overig	124	5	287	12
<i>Vererving van materiële vaste activa</i>	<i>69.678</i>	<i>8.116</i>	<i>64.247</i>	<i>3.771</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-55.301</i>	<i>-3.169</i>	<i>-59.974</i>	<i>433</i>
FVA				
Ontvangsten verbindingen	500	0	2.200	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	500	0	2.200
Uitgaven overig	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>500</i>	<i>-500</i>	<i>2.200</i>	<i>-2.200</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-54.801	-3.669	-57.774	-1.767
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	55.000	0	65.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	21.836	0	25.377	0
Aflossing ongeborgde leningen	151	0	110	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.014	0	39.512	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.218	-606	-2.490	1.171
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.550	2.673	7.039	1.502
Geldmiddelen aan het einde van de periode	332	2.067	4.550	2.673

WNT-VERANTWOORDING 2025 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 2025 voor Woningstichting Kennemer Wonen is € 230.000. 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 2025 geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Toeziethoudende 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 2025

Bedragen x € 1

G.M.C. Walter

Aanvang en einde functievervulling in 2025	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking?	1,0
	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.454
Beloningen betaalbaar op termijn	22.587
<i>Subtotaal</i>	<u>224.041</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 230.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag -

Totaal bezoldiging 2025 224.041

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 2024

Aanvang en einde functievervulling in 2024	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband 2024 (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

Totaal Bezoldiging 2024 213.591

De WNT-norm is in 2024 en 2025 niet overschreden en er heeft geen onverschuldigde betaling plaatsgevonden.

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

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 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	24.142	15.938	15.973	16.027
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>24.142</u>	<u>15.938</u>	<u>15.973</u>	<u>16.027</u>

De reden waarom de overschrijding al dan
niet is toegestaan.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

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
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.084	15.160	15.142	15.212
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	R. van der Laan	R. Stotijn
	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.042	16.197
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>16.042</u>	<u>16.197</u>
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	R. van der Laan	R. Stotijn
	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	5.105	15.122
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.267	21.800

De WNT-norm is in 2024 en 2025 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 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo, 21 mei 2026

G.M.C. Walter

Ondertekening van de jaarrekening

Heiloo, 21 mei 2026

C.H.B. Heemskerk

E. Zegers

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	Communicatie	Klant en markt	Vastgoed	Bedrijfsvoering
fte's	106,3	8,2	2,6	2,3	42,3	27,0	23,8
Kostensoorten per afdeling	15.046	1.908	424	433	3.981	3.141	5.159
Overboeking:							
Bedrijfsvoering en communicatie	-	572	184,8	-433	2.951	1.884	-5.159
Projecten	-1.108				-16	-1.018	-74
	13.938	2.479	609	-	6.917	4.007	-74
		-8	-2		-39	-25	-
	13.938	2.472	606	-	6.877	3.982	-
Toerekening aan activiteiten:							
Leefbaarheid	-931				-931		
Verkopen	-162				-162		
Onderhoud	-3.982					-3.982	
Overige organisatiekosten	-3.078	-2.472	-606				
Verhuur en beheer	-5.784				-5.784		
	-13.938	-	-	-	-	-	-

Kostenverdeelstaat toelichting

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

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

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

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

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

BIJLAGE 2 KENGETALLEN

KENGETALLEN

	2025	2024
Aantal verhuureenheden		
Totaal woongelegheden	10.671	10.577
Overige objecten	577	586
Totaal aantal verhuureenheden	<u>11.248</u>	<u>11.163</u>
Grondslag onroerend zaak belasting per vhe	315.255	290.516
Kwaliteit		
Aantal klacht/reparatieverzoeken	10.070	10.978
Aantal woningen mutatie onderhoud	373	404
Gemiddelde kosten klacht/reparatieverzoek	€ 432	€ 418
Gemiddelde kosten mutatie onderhoud	€ 13.196	€ 8.376
Gemiddelde kosten planmatig onderhoud per woning	€ 1.474	€ 1.672
Totaalkosten onderhoud t.l.v. exploitatie (x € 1000)	€ 28.982	€ 29.428
Prijs-kwaliteitverhouding		
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	177	175
Gemiddelde netto huurprijs per maand	€ 650	€ 610
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	7,3%	7,3%
Huurachterstand actieve huurders in % van brutojaarhuur	0,43%	0,45%
Huurderving in % van de netto jaarhuur	0,46%	0,60%

Woningstichting Kennemer Wonen te Heiloo

KENGETALLEN

	2025	2024
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit	75,1%	77,2%
Weerstandsvermogen per woning	€ 158.370	€ 160.828
Liquiditeit (current ratio)	0,41	0,73
Rentabiliteit totaal vermogen	-1,4%	11,0%
Cashflow per woning	€ 1.934	€ 1.769
Gemiddelde rente leningportefeuille (<i>excl. Roll-Overleningen</i>)	2,83%	2,75%
Duration	13,4	15,2
ICR (12 maanden voorwaartse verwachting)	2,9	2,9
DSCR		
LTV beleidswaarde	39,9	41,1
Solvabiliteit beleidswaarde	51,5	52,1
Dekkingsratio	22	24
Onderpandratio	22	24
Geborgd schuldvolume	99,7	99,6
Balans en winst- en verliesrekening per woning		
Eigen vermogen	€ 161.878	€ 166.291
Overige voorzieningen	€ 60	€ 55
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 4.035	€ 3.638
Kapitaalslasten	€ 3.136	€ 2.251
Lasten onderhoud	€ 2.716	€ 2.782
Rentelasten (saldo)	€ 1.087	€ 1.002
Jaarresultaat	-€ 2.948	€ 23.645
Marktwaarde per woning	€ 204.944	€ 204.754
Beleidswaarde per woning	€ 100.178	€ 90.574
Personeel en organisatie		
Personeelsbezetting in FTE gemiddeld:		
- Directie/staf	13	9
- Bedrijfsvoering	22	21
- Klant & Markt	39	39
- Vastgoed	25	25
Totaal FTE	99	94
Totaal FTE per 1.000 VHE	8,9	8,5
Ziekteverzuim incl. langdurig zieken	3,9%	3,0%

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.