



Bestuursverslag 2023

Algemene gegevens over Van Alckmaer

Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen

(in verslag afgekort als Van Alckmaer)

Camphuysenkade 36, 1813 CE Alkmaar

072 541 03 40

info@vanalckmaer.nl

www.vanalckmaer.nl

Datum van oprichting

14 juli 1907

Werkgebied

Noord-Holland Noord

Woningmarktregio

25 Noord-Kennemerland Regio N-W

Aantal woningen per 31 december 2023

2594

K.v.K inschrijvingsnummer

37030832

BTW-nummer

0026.99.035.B.01

NRV

12512

Instellingsnummer

L00063

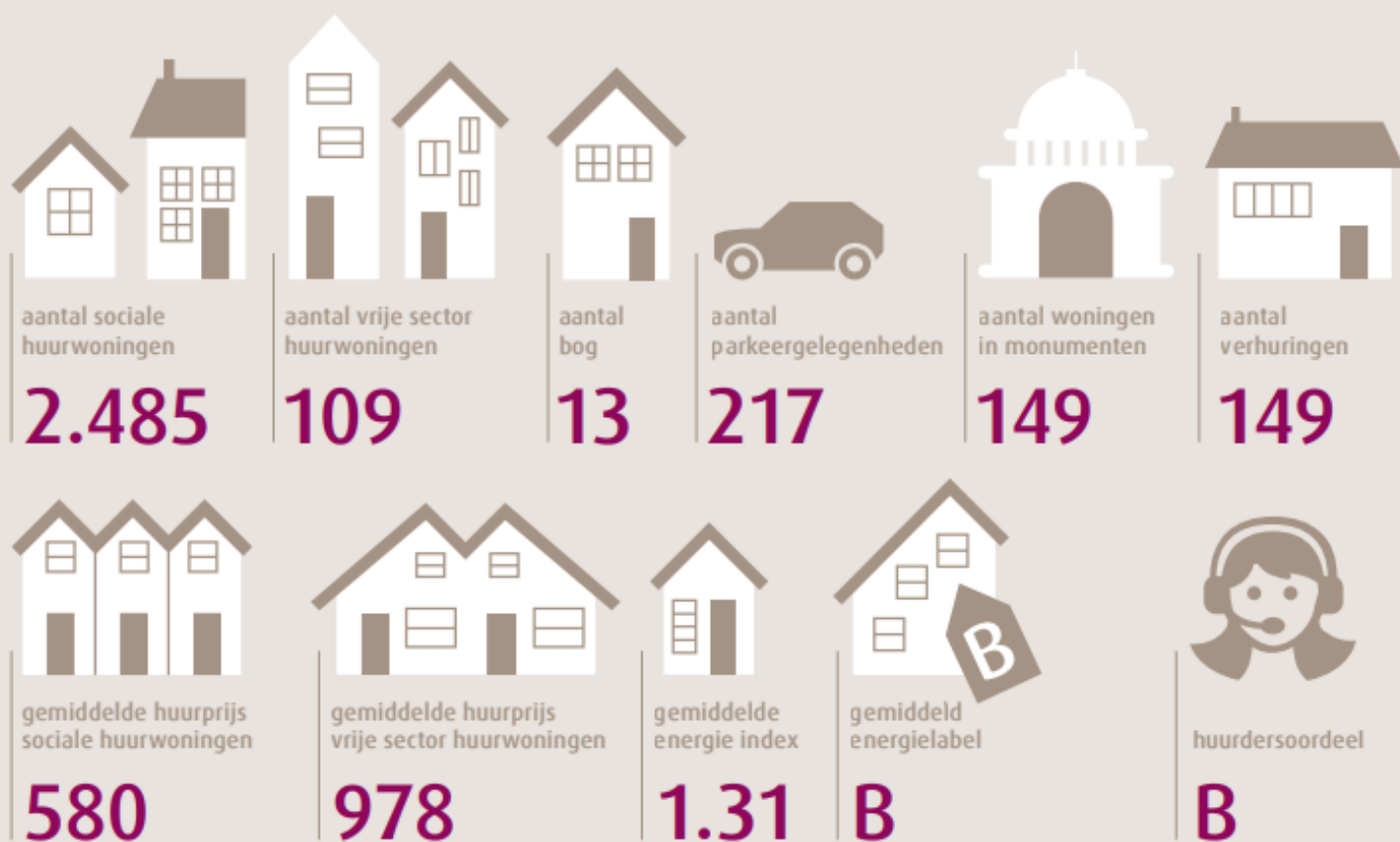
Van Alckmaer in cijfers

31-12-2023

Gemiddelde huurprijs sociale huurwoningen	€580
Gemiddelde huurprijs vrij sector huurwoningen	€978
Gemiddelde energielabel	B
Aantal sociale huurwoningen	2.485
Aantal vrije sector huurwoningen	109
Aantal BOG	13
Aantal parkeergelegenheden	217
Aantal woningen in monumenten	149
Aantal verhuringen	149
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 380 miljoen
Beleidswaarde	€ 212 miljoen
ICR (interest coverage ratio)	2,2
LTV (loan to value o.b.v. beleidswaarde)	62%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	38,0%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	37,0%
Huuropbrengsten	€ 18,6 miljoen
Aantal medewerkers in FTE	20,47

2023

Van Alckmaer in cijfers



Inhoudsopgave

1. Voorwoord.....	8
2. Wie zijn we en wat doen we?	11
2.1 Kerntaken	11
2.2 Werkgebied	11
2.3 Woningbezit	11
3. Betaalbaarheid	14
3.1 Huurprijzen.....	14
3.2 Servicekosten	14
3.3 Huurverhoging.....	14
3.4 Huurderving.....	14
3.5 Huurincasso	14
3.6 Ontruimingen	15
4. Beschikbaarheid	17
4.1 Wetgeving.....	17
4.2 Huisvestingsverordening	17
4.3 Doorstroming	17
4.4 Woonzorgopgave	18
4.5 Bijzondere bemiddelingen.....	18
4.6 Toewijzen volgens de regels staatssteun	18
4.7 Passendheidstoets.....	19
5. Duurzaamheid en woningkwaliteit	21
5.1 Projecten in uitvoering	21
5.2 Projecten in voorbereidingsfase.....	22
5.3 Acquisitie projecten.....	23
5.4 Uitvoering zonnepanelen	23
5.5 Duurzaamheid	23
5.6 Benchmarkresultaat 2023: prestatieveld duurzaamheid.....	24
5.7 Verkochte woningen	27
6. Leefbaarheid & Bewonersparticipatie	29
6.1 Leefbaarheid.....	29
6.2 Bewonersparticipatie	31
7. Monumenten	34
7.1 Plan van aanpak 2023 en verder	34
7.2 Verduurzaming monumenten	34
8. Management en Organisatie	36
8.1 Het bestuur.....	36
8.2 Dienstverlening.....	37

8.3 Communicatie en contact met huurders	38
8.4 Klachten en geschillen	39
8.5 Medezeggenschap.....	39
8.6 Externe Samenwerking.....	39
8.7 Organisatie	42
9. Financieel verslag.....	45
9.1 Financiële continuïteit	46
9.2 Autoriteit woningcorporaties (Aw)	47
9.3 Beoordeling waarborgfonds sociale woningbouw (WSW).....	48
9.4 Aedes Benchmark.....	48
9.5 Treasurybeleid.....	49
9.6 Renterisicoprofiel	49
9.7 Beleidsmatige beschouwing tussen marktwaarde en beleidswaarde	50
9.8 Fiscale strategie	51
9.9 Risicomanagement	51
10. Verslag van de Raad van Commissarissen	53



1. Voorwoord

Aan de hand van het ondernemingsplan 2023-2026 'Huizen en Straten, Spelers en Spelregels' is Van Alckmaer in 2023 aan de slag gegaan. De Nationale Prestatie Afspraken en de Regionale Woondeal zijn hierin verwerkt. Naast de koers die is ingeslagen, zijn er ook ontwikkelingen die niet te voorspellen zijn en waar we direct op moet reageren. Ook hier helpt het nieuwe ondernemingsplan om de juiste beslissingen te nemen. We leven in een tijd waar onzekerheid en onrust standaard is. We hebben te maken met onder andere de huisvesting van statushouders en hogere energielasten. Toch verkeren wij in rustig vaarwater als je het vergelijkt met plaatsen elders in de wereld waar sprake is van onrust en geweld.

De medewerkers van Van Alckmaer hebben in 2023 hun uiterste best gedaan om in te spelen op de ontwikkelingen in de corporatiesector en leveren naast structuur en service ook maatwerk. Hier kunnen onze huurders en stakeholders op vertrouwen en bouwen. In dit jaarverslag worden de stappen die we in 2023 gemaakt nader toegelicht.

Het in 2022 gevormde college van B&W van gemeente Alkmaar is begin 2023 ontbonden door de gemeenteraad. Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2023 is een nieuw college van B&W aangetreden. De kaarten zijn geschud en er is een nieuw collegeakkoord opgesteld. Op het gebied van de woningbouw is nu ingezet op 15% sociale huurwoningen in plaats van de eerdere vastgestelde 30%. Samen met de twee collega corporaties is Van Alckmaer in gesprek met de gemeente om te kijken of en hoe we de gezamenlijke opgave op het gebied van sociale woningbouw binnen Alkmaar kunnen realiseren.

Om prioriteiten aan te brengen en focus te geven in het werk, hebben we gezamenlijk een jaarplan opgesteld. Hierdoor houden we per team de voortgang van de geplande activiteiten in het vizier en zien collega's de samenhang en mogelijke gevolgen van hun eigen activiteiten met de activiteiten van de ander.

Als ik terugkijk op het jaar 2023 vallen een aantal activiteiten op die tot bijzondere resultaten hebben geleid.

-  In Bloemwijk is de bouw van fase 2 gestart. Fase 2 omvat 42 woningen van de in totaal te bouwen 170 woningen. Deze zullen in 2024 opgeleverd worden. Er is op verzoek van de bewoners en na een haalbaarheidsanalyse van Van Alckmaer besloten om de nieuw te bouwen woningen van fase 2 en fase 3 uit te voeren met meer zonnepanelen zodat de woningen zelf meer stroom opwekken.
-  Van Alckmaer is gestart met fase 2 van het onderhoud- en verduurzamingsproject van de 38 huurwoningen in De Sanderij in Schoorl. In het ondernemingsplan staat dat we woningen verduurzamen door te isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en het installeren van alternatieve energiebronnen en verwarming. Na fase 1 waarbij het dak werd geïsoleerd, worden in fase 2 de woningen verder geïsoleerd, de daken voorzien van zonnepanelen en dankzij een collectieve warmte pomp gaan de woningen nagenoeg van het gas af. Hier ging een intensief en positief communicatietraject met de huurders aan vooraf.
-  In 2023 heeft Van Alckmaer een groot aantal woningen verduurzaamd. In totaal zijn er 347 woningen aangesloten op zonnepanelen; zijn er 578 woningen

aangesloten op het warmtenet en hebben 74 woningen een warmtepompboiler met HRe-ketel gekregen.

- 📌 De huurverhoging in 2023 lag ver onder de inflatie. Van Alckmaer heeft in 2023 de huur verhoogd met maximaal 2,8%. In het verleden hanteerden wij een inflatievolgend huurbeleid wat zou uitkomen op 10%.
- 📌 In 2023 ben ik toegetreden tot het bestuur van VONK (Vitaal Ouderen in Noord Kennemerland). Dit is een samenwerkingsverband van ouderen, professionals, regionale zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, gemeenten en zorgverzekeraar. Het doel is dat de ouderen in Noord-Kennemerland, toenemend in aantal en kwetsbaarheid, langer en met behoud van kwaliteit van leven thuis blijven wonen. En dat zij waar nodig met informele en formele ondersteuning vanuit eigen kracht en regie optimaal kunnen deelnemen aan de maatschappij.
- 📌 Medio 2023 zijn we gestart met de visitatie over het jaar 2019-2022. Samen met onze stakeholders zoals de Huurders Belangen Vereniging (HBV), de gemeente Alkmaar, zorginstellingen, collega corporaties maar ook de RvC, het managementteam en de medewerkers zijn de maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar besproken, geëvalueerd en beoordeeld. In het samenvattend oordeel van het visitatierapport wordt de maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, maatschappelijke capaciteit en besturing beoordeeld. Op drie vlakken scoorde Van Alckmaer 'goed' en een 'naar behoren'. Een resultaat waar we trots op zijn.

Het visitatierapport houdt ons een spiegel voor, waarin we zowel terug- als vooruit kunnen blikken. Er worden sterke punten genoemd en leerpunten gegeven, die we ons ter harte nemen. Er zijn ook interessante adviezen en suggesties in opgenomen die we gaan oppakken en onderzoeken. Zoals het ontwikkelen van een gezamenlijke portefeuillestrategie met alle corporaties in Alkmaar. Daar zit een link met het thema Wonen en Zorg. Samen met de gemeente en de collega-corporaties en mogelijk de zorginstellingen, wil ik onderzoeken of we een wensportefeuille zowel op regionaal, stedelijk en wijkniveau kunnen maken. Hier worden antwoord gegeven op vragen als: Wat heeft Alkmaar nodig? Wat moet waar en in welke wijk? Waar liggen de behoeften en de kansen voor nieuwbouw en transformatie? Hoe gaan we om met de verduurzaming van onze gezamenlijk voorraad aan woningen?

Vervolgens kunnen we op basis van de beschikbare capaciteit en middelen de opgaven verdelen. De gezamenlijke portefeuillestrategie kan dan worden vertaald naar een gezamenlijke investeringsstrategie. Hier gaan we mee aan de slag.

Irma van Leeuwen

Directeur-bestuurder



2. Wie zijn we en wat doen we?

Van Alckmaer is de oudste woningcorporatie in Alkmaar. Al sinds 1907 zijn wij actief om mensen die niet zelfstandig een goede positie op de woningmarkt kunnen krijgen, te voorzien van een betaalbare woning. De vraag naar betaalbare huisvesting is groot en blijft de komende periode groeien. Bovendien is de vraag aan verandering onderhevig. Het is de taak van Van Alckmaer om goede, passende, duurzame en betaalbare woningen aan te bieden.

Daarnaast is het onze missie om de bestaande woningen goed te onderhouden en passend te verduurzamen. Ook hebben we in onze missie om monumenten te behouden en onze doelgroep hier te laten wonen. Op deze manier dragen wij bij aan de leefbaarheid van de binnenstad van Alkmaar en zorgen wij ervoor dat mensen met een kleinere portemonnee kunnen wonen in historische panden in de stad.

Wij doen dit samen met, en voor onze huurders vanuit het motto: 'hart voor wonen, hart voor huurders, hart voor monumenten en hart voor Alkmaar'.

2.1 Kerntaken

- Huisvesten van huishoudens met een laag inkomen.
- Met een sterke focus op het beheer, behoud en zo mogelijk, verwerven van monumentale panden.

Onze missie is uitgewerkt in zeven doelen:

- Voldoende geschikte woningen voor nu en in de toekomst.
- Voorzien in betaalbare woningen voor onze doelgroep.
- Ons bezit op een verstandige wijze verduurzamen.
- Samen met de huurder een thuis creëren.
- We staan dicht bij onze huurders.
- Het betaalbaar wonen in monumenten mogelijk maken.
- Een balans vinden in onze opgaven en middelen.

Ons handelen in 2023 stond in het teken van bovenstaande doelen. In dit jaarverslag is te lezen hoe we hier uitvoering aan hebben gegeven.

2.2 Werkgebied

Wij maken onderdeel uit van de woningmarktregio Noord-Holland Noord. In deze woningmarktregio is ons werkgebied, de gemeenten Alkmaar, Bergen, Schagen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. Ons huidige woningbezit ligt voornamelijk in Alkmaar en is verspreid over de wijken Overdie, Hoefplan, Alkmaar-Zuid, Alkmaar-Noord en het centrum van Alkmaar. In de gemeente Bergen hebben we een beperkt aantal woningen.

2.3 Woningbezit

In 2022 is er besloten om in principe geen woningen meer te verkopen behalve als de verkoop zorgt voor differentiatie in de wijk, wat de leefbaarheid ten goede komt, dit met uitzondering van het pand aan de Oudegracht 291. Na een zorgvuldige voorbereiding is het pand aan de Oudegracht 291 verkocht. Het pand bestaat uit zes vrije sector woningen. Gezien het lage rendement en de geringe bijdrage aan onze maatschappelijke opgave is besloten om het pand te verkopen.

In de tabellen hieronder staan de mutaties van het bezit weergegeven.

Soort bezit	Stand 01-01-2023	Stand 31-12-2023
Sociale sector	2.473	2.485
Vrije sector	106	109
Overig bezit : garages, parkeerplaatsen en MOG	217	217
BOG	13	13
Totaal	2.809	2.824

Toelichting mutaties 2023 :

Sociale sector :

Stand 01/01/2023	2.473
Nieuwbouw Bloemwijk	50
Sloop Bloemwijk	-36
Verkoop	-1
Herclassificatie	-1
Stand 31/12/2023	2.485

Vrije sector :

Stand 01/01/2023	106
Nieuwbouw Bloemwijk	7
Verkoop	-6
Aankoop	1
Herclassificatie	1
Stand 31/12/2023	109



3. Betaalbaarheid

3.1 Huurprijzen

Onze sociale huurwoningen hadden in 2023 een gemiddelde huurprijs van €580. Ter vergelijking; in 2022 was de gemiddelde huurprijs €577. De vrije sector woningen hadden in 2023 een gemiddelde huurprijs van €978. In 2022 bedroeg de gemiddelde huurprijs van vrije sector woningen €983.

3.2 Servicekosten

Naast de huur wordt voor een groot aantal woongebouwen servicekosten gevraagd voor water, schoonmaak van de algemene ruimten, tuinonderhoud, elektra- en gasverbruik van de algemene voorzieningen. Huurders betalen maandelijks een voorschot en wij rekenen de servicekosten jaarlijks voor 1 juli met hen af op basis van de werkelijke kosten die zijn gemaakt.

3.3 Huurverhoging

In 2023 zijn de huren voor de sociale woningen verlaagd met gemiddeld 0,63%. Deze verlaging is het effect van de huurverlagingsmaatregelen door de Rijksoverheid. Per 1 juli is een huurverhoging doorgevoerd, de huurverhoging bedroeg gemiddeld 2,8%, afgezien van de woningen waarvan de huur verlaagd is of uitgesloten zijn van huurverhoging.

De vrije sector woningen zijn verhoogd met 2,83% en 4,1% afhankelijk van de huurklasse waarin deze woningen zich bevonden. De totale huursom voor de vrije sectorwoningen stijgt met 2,85%. De totale huursom van zowel het sociale als vrije sector bezit blijft onder het maximum van 2,6%.

In het verslagjaar zijn er vijf bezwaren tegen de huurverhoging ingediend. Redenen van bezwaar betroffen: huur niet passend bij kwaliteit van de woning (2), inkomen (2) en één huurder had verschillende redenen van bezwaar. Alle bezwaren zijn ongegrond.

3.4 Huurderving

Met huurderving wordt de niet ontvangen huur als gevolg van leegstand bedoeld. Wij hebben het dan over verhuurleegstand, leegstand door mutatieonderhoud, leegstand door verkoop, en leegstand door projecten. Dit laatste betreft de woningen die leeg gehouden worden vooruitlopend op sloop/nieuwbouw- of renovatie projecten.

In 2023 is € 273.048 niet ontvangen als gevolg van leegstand. In de onderstaande tabel is dit bedrag gespecificeerd naar de reden van de leegstand.

Reden leegstand	Aantal vho	aantal dagen	bedrag
Calamiteit	3	182	€ 3.036
Mutatie onderhoud	99	1.587	€ 26.474
Projecten	119	13.447	€ 224.320
Verhuur leegstand	23	150	€ 2.502
Verkopen	6	1.002	€ 16.715
Totaal derving	250	16.368	€ 273.048

3.5 Huurincasso

De aandacht voor de huurincasso is in 2023 aangescherpt. We hebben de taken binnen het team anders verdeeld, waardoor de huurder een vast contactpersoon heeft. De totaal

aantal opeenstaande vorderingen bedraagt in december 2023 € 172.153,- Een groot deel van deze achterstanden wordt door de deurwaarder geïncasseerd.

De totale achterstand bedraagt in 2023 0,88 % van de totale jaarhuur. De hoogste huurachterstanden zijn voornamelijk door vertrokken huurders opgebouwd. Deze huurders zijn veelal vertrokken met een flinke huurschuld en/of hebben de woning niet goed opgeleverd, waardoor hoge mutatiekosten zijn ontstaan.

3.6 Ontruiming

Een persoonlijke benadering bij huurachterstanden en overlast blijven we bij Van Alckmaer belangrijk vinden. We doen daarbij alles, binnen onze mogelijkheden, om ontruiming te voorkomen. Daar waar mogelijk gaan we op huisbezoek of nodigen wij bewoners uit voor een persoonlijk gesprek. Door in een vroeg stadium het gesprek aan te gaan, hopen wij overlast en betaalachterstanden zo vroeg mogelijk op te kunnen lossen. Ook bestaat er sinds eind 2020 het Meldpunt Vroeg Signalering, hier werkt Van Alckmaer mee samen.

Wij betrekken hulpverleners bij de gesprekken of verwijzen bewoners door naar geschikte hulpverlening. Dat kan bijvoorbeeld een bewindvoerder, schuldhulpverlener of Vangnet en Advies zijn. Echter, wanneer er naast de huurachterstand ook sprake is van aantoonbare woonfraude (onderhuur, hennep, et cetera) volgen er geen gesprekken meer met een bewoner. In dat geval vorderen wij direct een vonnis tot ontbinding en ontruiming bij de rechtbank. Uiteraard geven wij de betreffende huurder, voordat wij naar de rechter stappen, de kans om zelf de huur op te zeggen. Hierdoor willen wij onnodige kosten voor rekening van de huurder voorkomen.

Wij proberen ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen, maar het is ook onze taak om bijvoorbeeld bij overlast, het woongenot van omwonenden te waarborgen.

In 2023 ontvingen wij zes vonnissen tot ontruiming van de woning en ontbinding van het huurcontract. De vonnissen zijn afgegeven naar aanleiding van huurachterstand (5) en naar aanleiding van huurachterstand in combinatie met vertrek naar het buitenland (1).

Bij vijf van deze huurders is alsnog een regeling getroffen doordat bewindvoering, schuldhulpverlening of andere hulpverlening zoals zorg is ingeschakeld. Bij deze huurders houden wij het vonnis vooralsnog aan.

Ook ontvingen wij in 2023 vier betaalvonnissen, waardoor bijvoorbeeld loonbeslag mogelijk werd. In 2023 zijn we ook meerdere keren een rechtszaak gestart, maar dit heeft slechts één keer tot een vonnis geleid. Vaak komt de huurder na aanschrijving van de deurwaarder uiteindelijk toch nog zelf in actie.



4. Beschikbaarheid

In 2023 is er veel werk verricht om de beschikbaarheid en toewijzing van sociale huurwoningen te verbeteren. Hiervoor werken wij actief mee in stuur- en werkgroepen, zoals het Transferpunt, Pact voor Wonen en Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK).

4.1 Wetgeving

In Nederland bestaat de woonruimteverdeling van huurwoningen. Dit is een stelsel van regels om de match tussen vraag en aanbod rechtvaardig te laten plaatsvinden en te reguleren. Dit betreft de woningen met een huurprijs onder de huurprijsliberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijspeil 2023).

Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035,- (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625,- (prijspeil 2023). Wij mogen als corporatie 7,5% vrij toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 44.035,- (eenpersoonshuishouden) en € 48.625,- (meerpersoonshuishouden). Van Alckmaer heeft in 2023 voor drie eenpersoonshuishoudens en vier meerpersoonshuishoudens gebruik gemaakt van de vrije toewijzingsruimte. Hiermee blijft Van Alckmaer onder de 7,5%.

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Een corporatie mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een senior hoger is dan € 127.582 voor een alleenstaande of € 161.329 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2023).

4.2 Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening 2019 is op 1 juli 2023 vervallen. De gemeente had het proces er op ingericht om op 1 juli 2023 een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen en daarmee de huisvestingsverordening te actualiseren. Echter, door de val van het college bleef dit op de plank liggen. De gemeente was hierdoor noodgedwongen toestemming te verlenen aan het tijdelijk verlengen van de verordening uit 2019. Eind 2023 is de nieuwe huisvestingsverordening door de gemeenteraad goedgekeurd. Per 1 januari 2024 is de nieuwe huisvestingsverordening van kracht.

Jaarlijks wordt de huisvestingsverordening geëvalueerd met de Alkmaarse woningcorporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Alkmaar. De partijen evalueren de effecten van de woonruimteverdeling binnen SVNK. Ook wordt de effectiviteit van de huisvestingsverordening geëvalueerd. Hierbij is specifiek aandacht voor de werking van de nieuwe regels waardoor de doorstroming van huurders naar woningen die beter passen bij hun wensen, makkelijker worden gemaakt.

4.3 Doorstroming

We zien dat de doorstroming op de huurmarkt stukt. Het aantal woningen dat weer vrijkomt voor verhuur blijft nagenoeg gelijk terwijl het aantal woningzoekenden ieder jaar stijgt.

In 2023 is besloten de regeling doorstroomvoorrang anders in te richten binnen de nieuwe huisvestingsverordening. De doorstroomvoorrang voor vGnK (van groot naar klein) en vKnG (van klein naar groot) is vervangen. De nieuwe voorrangsregeling houdt in dat een woningzoekende die een sociale huurwoning in de SVNK regio achterlaat voorrang krijgt. Daarnaast komt er een nieuwe voorrangsregeling voor jongeren tussen de 23 en 28 jaar. Deze voorrangsregels zijn in 2024 ingegaan.

4.4 Woonzorgopgave

De gemeenten en de corporaties zetten in op het faciliteren van de overgang van zorg en ondersteuning met verblijf in een instelling (intramuraal) naar zorg en ondersteuning thuis (extramuraal). Het goed organiseren van zorg en ondersteuning in de thuissituatie is steeds belangrijker. Gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties hebben zich ingezet om het 'Pact voor Uitstroom' verder uitvoering te geven. In 2023 zijn er nieuwe werkafspraken gemaakt. De woningcorporaties richtten zich in de periode 2021 – 2023 op de realisatie van de opgave uit het Pact naar rato van de regionale verdeelsleutel. De woningcorporaties huisvesten de volgende doelgroepen: uitstroom volwassenen uit intramurale voorzieningen, uitstroom jongeren uit intramurale voorzieningen, Housing First en 1% Persoonsgerichte Aanpak (PGA). Deelnemers aan het Pact evalueren de afspraken en formuleren de vervolgactiviteiten.

Van Alckmaer heeft in 2023 zes woningen verhuurd aan kandidaten van het Transferpunt. Dit is één minder dan onze doelstelling.

Aantal woningen in 2023 voor uitstroom jongeren, volwassenen en Housing First		
Woonwaard	50%	42
Kennemerwonen	37%	31
Woonstichting Langedijk	5%	4
Van Alckmaer	8%	7
TOTAAL	100%	85

4.5 Bijzondere bemiddelingen

Naast de woonzorgopgave hebben we nog een andere doelgroep kunnen huisvesten, namelijk statushouders.

Vanaf 2017 krijgen statushouders in de gemeente Alkmaar geen aparte urgentie meer toegewezen bij woningbemiddeling. In de huisvestingsverordening van de gemeente Alkmaar is specifiek omschreven dat 25% vrije toewijzingsruimte is gereserveerd voor bijzondere bemiddelingen, inclusief statushouders. Van Alckmaer heeft in 2023 negen woningen verhuurd aan statushouders.

4.6 Toewijzen volgens de regels staatssteun

Corporaties moeten vanaf 1 januari 2023 minimaal 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 en de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Van Alckmaer heeft 95% van de woningen toegewezen aan de doelgroep en 5% vrij toegewezen en heeft hiermee voldaan aan de toewijzingsregels.

Inkomenstoets

In 2023 zijn 149 DAEB woningen toegewezen aan huurders. Van de 149 toewijzingen zijn er 140 getoetst op inkomen. Negen toewijzingen zijn niet getoetst omdat dit statushouders betroffen.

Intermediaire verhuur

Intermediaire toewijzingen hebben plaatsgevonden door twee zorgaanbieders. Dit heeft ook plaats gevonden bij De Kabath in het kader van leegstandsbeheer voor Bloemwijk. Voor de toewijzingen van de zorgaanbieders is een bestuursverklaring van partijen ontvangen.

4.7 Passendheidstoets

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen met een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met € 693,60. In 2023 gelden de volgende grenzen:

- € 452,20 de kwaliteitskortingsgrens voor huurtoeslag
- € 647,19 – 1e aftoppingsgrens voor huishoudens
- € 693,60 – 2e aftoppingsgrens voor huishoudens

In 2023 hebben we in één geval niet passend toegewezen, maar blijven wij ruim binnen de 5% voor uitzonderingssituaties.



5. Duurzaamheid en woningkwaliteit

Op het gebied van duurzaamheid en woningkwaliteit wil Van Alckmaer een aantal doelen in 2030 en 2050 bereiken. In het verduurzamingstraject reduceren we de warmtevraag door de buitenschil van woningen te isoleren, we plaatsen zonnepanelen en efficiëntere verwarmings- en ventilatie installaties.

De afgelopen periode zijn we in het werken naar deze doelen enkele hobbels tegengekomen. Zoals leveringsproblemen als gevolg van oorlog in Oekraïne. Met name wet- en regelgeving vanuit de overheid zoals flora- en faunaregels, omgevingsvergunningen, zorgen voor vertraging in projecten. Ook hebben we te maken met netcongestie, door meer vraag naar stroom dan dat het elektriciteitsnet aankan.

5.1 Projecten in uitvoering

5.1.1 Herstructurering Bloemwijk

Ruim zes jaar geleden zijn we gestart met het project Bloemwijk. Na het voeren van gesprekken met belanghebbenden en diverse onderzoeken in deze wijk in Alkmaar werd duidelijk dat het in bouwkundig en energetisch opzicht slechte woningen zijn. Het bleek technisch niet mogelijk om te renoveren en te verduurzamen vanwege de constructie en funderingsmogelijkheden. Ook de plattegronden zijn niet meer van deze tijd en er is een gebrek aan levensloopbestendige appartementen in de wijk.

In december 2021, na het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, zijn we begonnen met de realisatie van het project.

Er wordt tot en met 2025 in drie fases gesloopt en gebouwd. Er worden circa 136 sociale huurwoningen, 24 vrije sector huurwoningen en 10 koopwoningen met een hoog stedenbouwkundige kwaliteit gebouwd.

Een deel van de eengezinswoningen (11) en appartementen (42) zijn geïsoleerd uit restmateriaal afkomstig uit afgedankte PET-flessen. De daken liggen vol met zonnepanelen. Warmtepompen (water-water-warmtepomp bij appartementen en lucht-water warmtepompen bij eengezinswoningen) zorgen voor verwarming en warm water. In een vijftal woningen zijn er accu's van 8 kWh geïnstalleerd met als uitgangspunt om de elektriciteit binnen het huishouden op te slaan, zelf te benutten binnen het huishouden en niet terug te leveren aan het net dat al overbelast is.

In 2023 zijn 13 grondgebonden woningen, 44 gestapelde woningen en een buurthuiskamer opgeleverd. Inmiddels zijn de oude woningen ten behoeve van fase 2 gesloopt en is fase 2 in uitvoering (44 grondgebonden woningen, waarvan twee koopwoningen). De bewoners in fase 2 zijn verhuisd naar wisselwoningen. Bouwfase 3 is in voorbereiding.

Pocityf levert ook een bijdrage aan dit project en is in het leven geroepen door de Europese Unie om historische steden zoals Alkmaar groener, slimmer en leefbaarder te maken. Pocityf heeft zijn naam te danken aan energie positieve gebieden. Dat houdt in: een gebied of gebouw die meer duurzame energie produceert dan dat ze zelf gebruiken. In Bloemwijk bestaat de bijdrage van Pocityf uit: het toepassen van duurzame bouwmaterialen, het plaatsen van extra zonnepanelen, het monitoren van de energieopwekking middels zonnepanelen, en evt laadpalen en deelauto's.

Eind 2023 zijn de voorbereidingen getroffen voor de start van het leefbaarheidsproject 'Bloemwijk Wortelt'. Met de nieuwbouw keert circa 50% van de bewoners terug in de wijk en komen er nieuwe bewoners bij. Dat betekent wat voor de sociale samenhang in de buurt. Van Alckmaer wil zich er graag voor inzetten, dat alle bewoners goed kunnen

aarden en samen een nieuwe buurt maken. Dit zullen we doen in samenwerking bureau Peen en Ui, Hogeschool Inholland, de gemeente Alkmaar en Stadswerk072.

5.1.2 De Sanderij (fase II)

In 2022 is de eerste fase van dit project afgerond. De daken van dit woongebouw met 38 woningen zijn voorzien van nieuwe milieuvriendelijke isolatie.

In 2023 hebben we een vergunning gekregen voor het plaatsen van de collectieve warmtepomp in een buitenopstelling en 92% akkoordverklaringen opgehaald om fase 2 van de verduurzaming te kunnen starten. De werkzaamheden bestaan in grote lijnen uit het plaatsen van HR++ beglazing, schilderwerk, isoleren van balkons, plaatsen van zuinigere installaties en het plaatsen van zonnepanelen. In december 2023 zijn we gestart met het maken van twee proefwoningen. De start van de werkzaamheden in de overige woningen staan in april 2024 gepland.

5.1.3 Koelmalaan

In 2022 is dit complex voorzien van nieuwe dakisolatie en zijn de liften geheel gemoderniseerd. In 2023 is het woongebouw met 48 woningen aangesloten op warmtelevering van de HVC en zijn de keukens vervangen. Het complex is voorzien van zonnepanelen voor de individuele woningen en voor de centrale voorzieningen.

5.1.4 Mauritskade

Dit project betreft een combinatie van verduurzaming en planmatig onderhoud van 54 woningen. De huidige woningen zullen in 2024 worden aangesloten op warmtelevering van de HVC. Het woongebouw wordt voorzien van zonnepanelen. De uitvoering van de eerste woningen is gestart in december 2023.

5.2 Projecten in voorbereidingsfase

5.2.1 Camphuysenkade en Stalpaertstraat

In ons afwegingskader voor duurzaamheid was deze buurt in 2023 nog opgenomen als een pilot van zes woningen met een hybride opstelling. Na intern beraad, onderzoek en gesprekken met de HVC wil Van Alckmaer deze 41 woningen aansluiten op het warmtenet van de HVC. Eind 2023 zijn hier verkennende gesprekken over gevoerd met de HVC. In 2024 zal besloten worden of en hoe we aansluiten op het warmtenet van de HVC.

5.2.2 Luttik Oudorp 40-46

Dit pand is in 2019 gekocht van Woonwaard en bestaat gedeeltelijk uit een rijksmonument met 18 woningen. Uit bouwkundig onderzoek in 2023 is gebleken dat er diverse bouwkundige gebreken moeten worden opgelost. Ook zijn er bouwfysische problemen met betrekking tot geluid, tocht en koudeval. In 2024 zullen we samen met de bewoners en een restauratie-architect een plan opstellen om de woningen van buiten en van binnen te renoveren. De bouwvergunningsperiode voor rijksmonumenten is minimaal een half jaar. Naar verwachting kunnen we medio 2025 starten met de uitvoering van dit project.

5.2.3 Melis Stokelaan 318 t/m 476

Dit project betreft verduurzaming en planmatig onderhoud van 80 woningen. De huidige woningen zijn collectief aangesloten op cv-ketels. Deze willen we in 2025 aansluiten op warmtelevering van de HVC. Het woongebouw is al voorzien van zonnepanelen. Aangezien in deze wijk meerdere corporaties actief zijn, vraagt het om een integrale afstemming tussen diverse partijen en de gemeente Alkmaar.

5.2.4 Appelsteeg 2 - Huis met de Kogel

Begin 2023 is het exploitatiekader vastgesteld van het Huis met de Kogel. Dit monument stond al enige tijd leeg en was ontoegankelijk voor publiek. In het najaar is het pand

gerenoveerd in overleg met monumentenzorg. Het pand is verhuurd ten behoeve van een mix van culturele en semi-openbare functies en erfgoed logies.

5.3 Acquisitie projecten

In 2023 zijn acquisitiesprekken gevoerd over verschillende projecten. Hiermee kunnen we onze aanbod aan huurwoningen in de nabije toekomst uitbreiden. Deze gesprekken worden vervolgd in 2024.

5.3.1 P.C. Boutensstraat 6

Het haalbaarheidsonderzoek naar de aankoop en transformatie van het huidige schoolgebouw De Lispeltuut in Alkmaar ten behoeve van verhuur aan de Raphaelstichting is zodanig uitgewerkt dat het begin 2024 als projectvoorstel ter besluitvorming aan de RvC kan worden voorgelegd.

5.4 Uitvoering zonnepanelen

Ook in 2023 hebben wij weer op diverse eengezinswoningen en woongebouwen zonnepanelen geplaatst. Sinds 2021 heeft Van Alckmaer op ruim 347 woningen zonnepanelen geplaatst.

Wat we in 2022 al merkten is dat mensen soms door omstandigheden niet altijd konden kiezen voor zonnepanelen. Waar mogelijk boden we nieuwe huurders in deze woningen aan alsnog zonnepanelen te plaatsen.

Van de 183 adressen die zijn aangeschreven in 2023 hebben uiteindelijk 56 adressen gekozen voor zonnepanelen, dit is ca. 30%. In afgelopen jaren lag dit gemiddeld op ca. 60%. In 2024 zullen we het zonnepanelenbeleid evalueren.

5.5 Duurzaamheid

In 2023 is een nieuwe versie van de methodiek voor het bepalen van de energetische prestatie gepubliceerd; de NTA 8800:2023. De belangrijkste wijziging in de methodiek is de veronderstelde temperatuur voor de aangrenzende onverwarmde ruimte, zoals een berging of fietsenstalling. Als gevolg van de aanpassing verliezen woningen met een aangrenzende onverwarmde ruimte (theoretisch) minder warmte. Dit heeft een positief effect op de isolatieprestatie, de energielabelwaarde (EP2) en de energielabels in de benchmark.

De grote lijnen uit de Nationale Prestatieafspraken ten aanzien van verduurzaming zijn:

- ✦ Toekomst klaar isoleren van 675.000 corporatiewoningen t/m 2030.
- ✦ Versneld verduurzamen van corporatiewoningen met energielabel E, F en G tot en met 2028, met uitzondering van monumenten.
- ✦ Aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatiewoningen tot en met 2030.
- ✦ Hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief bij vervanging cv-ketel. Dit wordt verplicht per januari 2026 op enkele uitzonderingen na.

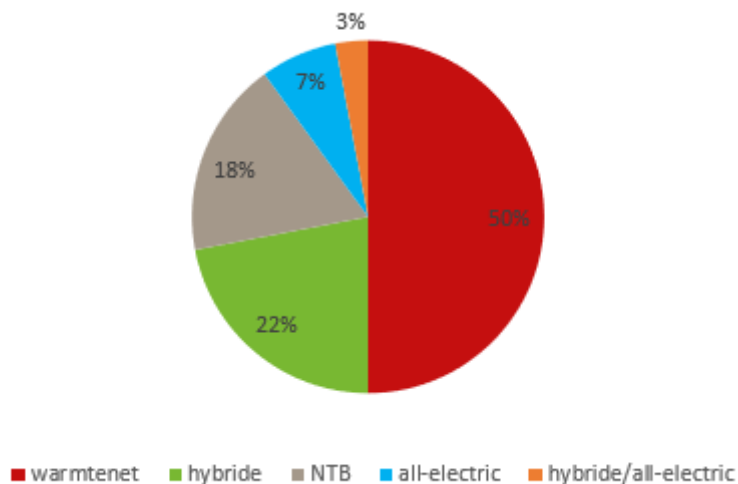
5.5.1 Duurzaamheid bij Van Alckmaer; waar staan we in 2023?

Gemiddeld hebben onze woningen energielabel B en zijn inmiddels 347 woningen aangesloten op zonnepanelen. Inmiddels zijn 578 woningen van het gas af en aangesloten op het warmtenet van de HVC.

Er zijn 95 woningen in voorbereiding om in 2024 van het gas af te gaan. Dit betreft 54 woningen aan de Mauritskade en voor 41 woningen aan de Camphuysenkade wordt het nader onderzocht. Er zijn 38 woningen in de Sanderij in voorbereiding om in 2024 aan te sluiten op een collectieve warmtepomp en aanvullend een cv-ketel.

Van Alckmaer heeft een afwegingskader gemaakt om vast te kunnen stellen wat voorlopig voor ons gehele bezit het beste warmtealternatief is ten opzichte van aardgas. De beoogde verdeling is nu 50% warmtenet, 22% hybride, 7% all-electric, 3% hybride of all-electric en ongeveer 18% nog nader te bepalen.

Figuur 5.5.1: Warmte afwegingskader



Hybride is een tussenvorm die veel kan doen in de gasbesparing en hierdoor in de CO₂-uitstoot, maar is nog niet de "eindoplossing" voor 2050, want bij hybride is ook nog aardgas nodig. Wel kan dit aardgas mogelijk in de toekomst vervangen worden door groengas dan wel waterstof of kan de woning over naar een all electric - of warmtenet oplossing.

In 2023 hebben we bij Van Alckmaer regelmatig gesproken over hybride installaties (cv-ketel + warmtepomp). Naar onze mening en op basis van de ervaringen van installateurs en corporaties die zijn begonnen met het plaatsen van hybride installaties, zijn de kosten in relatie tot de voordelen van de huidige installaties nog niet in balans. Het huidige stroomnet is overbelast en nog niet geschikt om heel veel warmtepompen aan te sluiten. Immers, je bespaart wel gas met een warmtepomp (ca. 50%) maar je verbruikt ook meer stroom. Niet iedere woning wekt voldoende zonne-energie op om dit extra stroomverbruik te compenseren. De politieke discussie over de afbouw van de salderingsregeling op zonnepanelen heeft een ongunstig effect op de draagvlak bij de huurder. Het maakt hen onzeker over de financiële gevolgen hiervan.

De panden die nog nader bepaald moeten worden, zijn voornamelijk monumenten.

5.5.2 Routekaart verduurzaming van Van Alckmaer

Van Alckmaer heeft een aantal doelen. Hoofddoel in 2050 is dat onze woningen van het aardgas af zijn en we een CO₂ neutrale woningvoorraad hebben.

Doelen voor 2030 zijn een CO₂ reductie van 55% ten opzichte van 1990 en een bezit dat voor 40% klaar is om een duurzame alternatieve warmtebron op aan te sluiten.

Van Alckmaer heeft in 2022 een routekaart voor verduurzaming opgesteld.

5.6 Benchmarkresultaat 2023: prestatieveld duurzaamheid

De Aedes-benchmark maakt al negen jaar de prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk. Hiermee maakt de corporatiesector eens per jaar de stand op.

De Benchmark verschaft inzicht in het eigen functioneren op prestatievelen zoals huurdersoordeel, onderhoud en verbetering, duurzaamheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en bedrijfslasten.

Duurzaamheid is een belangrijke maatschappelijke opgave waaraan corporaties in grote mate bijdragen. Om de mate waarin is verduurzaamd in ons bezit te kunnen beoordelen moet er naar drie deelscores gekeken worden, te weten: de isolatieprestatie, de energetische prestatie (EP2) en de CO₂-uitstoot.

Figuur 5.6: Benchmarkresultaten Duurzaamheid

Benchmark Duurzaamheid	Van Alckmaer			Corporaties Nederland	
	2022	2023	letter 2023	2022	2023
Prestatieveld Duurzaamheid			A		
Isolatieprestatie (in kWh/m ²)	44,8	35,1	A	44,9	39,1
Energetische prestatie; EP2 (kWh/m ²)	196,7	180,2	B	198,4	186,8
CO ₂ - uitstoot gas (kg/m ²) (*)	17,4	17	A	18,7	18,1
(*) data van CO ₂ - uitstoot is gebaseerd op gegevens 2020 en 2021					

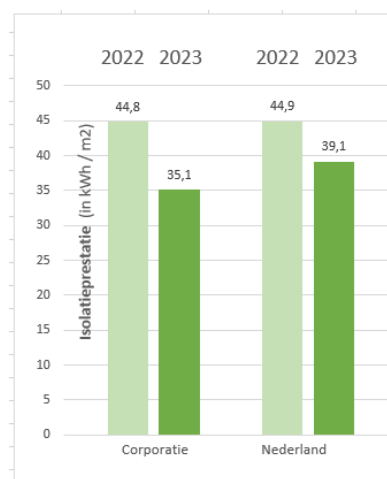
5.6.1 De isolatieprestatie

In de Nationale Prestatieafspraken uit 2022 is als doel gesteld om tot 2031 675.000 corporatiewoningen toekomst klaar te isoleren. Toekomst klaar houdt in dat de woningen klaar zijn voor een toekomstige duurzame alternatieve warmtebron.

De Standaard geldt als referentie voor een toekomst klaar isolatieniveau, voor woningen die met lage temperatuur installaties kunnen worden verwarmd.

In onderstaande figuur is te zien dat de gemiddelde afstand tussen De Standaard en de huidige warmtevraag bij Van Alckmaer ongeveer 35 kWh/m² bedraagt in 2023. Dit is iets beter ten opzichte van het gemiddelde van alle corporaties in Nederland (39,1 kWh/m²).

Figuur 5.6.1: Isolatieprestatie



5.6.2 De energetische prestatie (EP2)

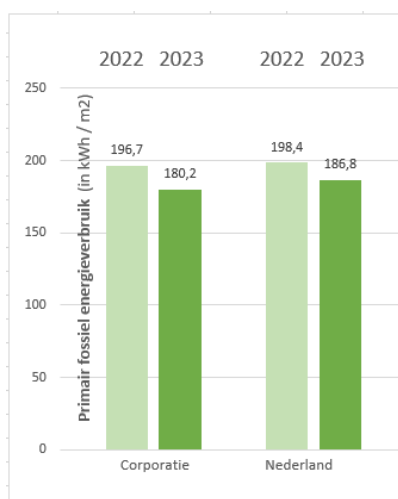
Niet alleen isolatiemaatregelen, maar ook plaatsing van zonnepanelen en de installatie van efficiëntere verwarmingsinstallaties leiden tot een verbetering van de energetische prestaties van een woning.

Woningen met een zeer lage EP2-waarde kunnen energielabel A++++ bereiken.
Woningen met een zeer hoge EP2-waarde hebben doorgaans een lage energielabel (E t/m G).

Belangrijk gegeven is dat de invloed van de zonnepanelen nog niet verwerkt kon worden in de Benchmark. Hierdoor is de invloed helaas nog niet te zien in de energetische prestaties in de Aedes Benchmark.

In onderstaand figuur is te zien dat de gemiddelde EP2-waarde van Van Alckmaer 180,2 kWh/m² bedraagt. De nationaal gemiddelde EP2 waarde is 186,8 kWh/m².
De EP2 waarde van Van Alckmaer is beter dan de landelijk EP2 waarde.

Figuur 5.6.2: Energetische prestatie



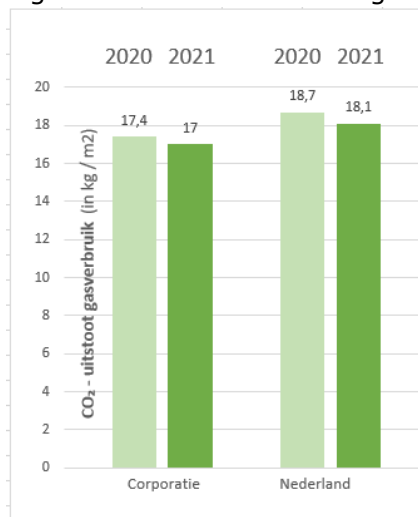
5.6.3 CO₂-uitstoot

Corporaties kunnen de CO₂-uitstoot verminderen door onder andere isolatiemaatregelen te nemen en aanpassingen te doen aan de installaties voor verwarming en tapwater. Door bijvoorbeeld naar efficiëntere en aardgasvrije alternatieven over te stappen, zal de CO₂-uitstoot uit gas afnemen. Het werkelijke gasverbruik is echter ook afhankelijk van het (stook)gedrag van bewoners. Dit ligt grotendeels buiten de invloedssfeer van corporaties. Corporaties kunnen de bewoners wel ondersteunen bij en adviseren over het efficiënt gebruik van de installaties.

Het geregistreerde energieverbruik is afkomstig van de netbeheerders en is als databestand beschikbaar gesteld door het CBS. Dit databestand is gekoppeld aan de adressen van de deelnemende corporaties om het gemiddelde gasverbruik en de gemiddelde CO₂-uitstoot per corporatie af te leiden.

Het meest recente registratiejaar van deze gegevens die Aedes heeft gehanteerd is 2021. De CO₂-uitstoot vanuit gasverbruik voor het bezit van Van Alckmaer komt uit op gemiddeld 17 kg/m² vloeroppervlak. Het landelijke gemiddelde ligt op 18,1 kg/m² vloeroppervlak.

Figuur 5.6.3: CO₂-uitstoot gas (2021)



5.7 Verkochte woningen

In 2023 heeft Van Alckmaer acht woningen verkocht en één woning teruggekocht. In het woongebouw De Sanderij in Schoorl zijn drie woningen teruggekocht.

<u>Verkochte Woningen 2023:</u>	aantal	adres
09-03-2023	1	De Sanderij 206, Schoorl
10-07-2023	1	De Ruijterstraat 38, Alkmaar
16-10-2023	6	Oudegracht 291, 291 a t/m e, Alkmaar
<u>Aangekocht in 2023:</u>		
geen		
<u>Teruggekocht in 2023:</u>		
13-11-2023	1	De Sanderij 216, Schoorl



6. Leefbaarheid & Bewonersparticipatie

Van Alckmaer wil zichtbaar zijn in de wijk en investeert in het persoonlijke contact met huurders. Zo monitoren en verbeteren wij de leefbaarheid in onze woongebouwen en wijken. Daarnaast signaleren wij sociale problematiek, geven huurders advies over energieverbruik en schakelen de hulp van organisaties in, die zorg en ondersteuning aan onze huurders kunnen leveren. Daar waar mogelijk, faciliteren en ondersteunen wij ook actieve bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven.

6.1 Leefbaarheid

Onder leefbaarheid vallen onder meer de inzet voor zorg, voorkomen en aanpakken van overlast, bestrijden van woonfraude, wijkbeheer, participatie en fysieke ingrepen voor de leefbaarheid.

De leefbaarheid staat onder druk. Dit werkt in het nadeel van de sociale cohesie in de wijk. Daarom is het belangrijk om zichtbaar te zijn in de wijk en het gesprek aan te gaan met huurders en buurtgenoten. Door persoonlijk contact met onze huurders en diverse bewonersonderzoeken proberen we de sociale cohesie te verbeteren en de leefbaarheid te monitoren.

6.1.1 Leefbaarheidsbeleid

Wij vinden het belangrijk om de leefbaarheid van onze woongebouwen en buurten te bespreken met onze huurders en de samenwerkingspartners zoals collega corporatie Woonwaard en Gemeente Alkmaar. Dit doen we ook in de gebiedsteams met diverse stakeholders uit de wijk. Dit zorgt voor een bredere blik. Zo weten wij beter wat er speelt en zijn we in staat om tijdig bij te sturen en problematiek aan te pakken.

6.1.2 Wijkkantoor Kooimeer

In ons wijkkantoor houden de medewerkers leefbaarheid één keer per week een spreekuur. Huurders kunnen hier terecht met al hun vragen of om gezellig een praatje te maken. Naast de medewerkers leefbaarheid houden ook de huurderbelangenvereniging, de wijkagenten en stichting WonenPlus een inloopspreekuur.

6.1.3 Gebiedsstrategie Nieuw Overdie

De in 2022 ondertekende wijkanalyse 'Nieuw Overdie, van analyse naar koers' is in 2023 gebruikt als onderlegger voor de gebiedsagenda van team Zuid en is recent voorzien van een update.

6.1.4 Gebiedsstrategie Alkmaar Noord

Gedurende 2023 zijn de gemeente Alkmaar, Kennemer Wonen en Woonwaard begonnen aan de wijkanalyse voor Alkmaar Noord. Van Alckmaer sluit hier incidenteel bij aan, gezien het geringe bezit in deze wijk, en helpt met opstellen van deze wijkanalyse.

6.1.5 De Ontmoet en Beweegtuin Nieuw Overdie

Alkmaar Sport, Mee & De Wering, Van Alckmaer, Woonwaard en Wijkraad Nieuw Overdie hebben zich gezamenlijk ingezet voor een ontmoet en beweegtuin in de tuinen achter de Omringflats. Het was de bedoeling dat deze tuin een gratis toegankelijke centrale plek in de wijk ging worden, waar iedere wijkbewoner welkom is. De tuin is bestemd voor de bewoners en we hebben hem het afgelopen jaar ook deels gezamenlijk met onze bewoners ingericht. Deze plek om te ontmoeten en bewegen, kwam helaas toch niet goed tot uiting. Slechts een beperkt aantal bewoners had energie of tijd om zich hiervoor in te zetten, waardoor de druk te veel op dezelfde schouders kwam te liggen. Als samenwerkingspartners hebben we moeten besluiten het project vroegtijdig te stoppen. Vermoedelijk is in deze wijk met name de 'overleving' zo noodzakelijk, dat er simpelweg geen ruimte is voor de bewoners om zich voor een dergelijk project in te zetten. De wil is

er zeker, maar de mogelijkheden leken te ontbreken. Het project werd financieel ondersteund door het Alkmaars Preventie Akkoord, het resterende bedrag is teruggeboekt.

6.1.6 Bloemwijk

Afgelopen jaar is de wijk opnieuw vormgegeven. Voor de zomer is fase 1 opgeleverd en in combinatie met de opleveringen is er een succesvol evenement geweest, de opruimdag. Er is veel door huurders weggegooid. De bewoners waren in grote getalen aanwezig.

De sloop van fase 2 heeft plaatsgevonden en inmiddels is ook de bouw gestart. De verwachte oplevering is in mei 2024. Iedere donderdagochtend is er spreekuur in de wijk. Bewoners komen met diverse vragen en problemen naar dit spreekuur, waardoor wij een Huis in de Wijk zijn geworden. Wederom zal er in 2024 een nieuwe opruimdag georganiseerd worden en een buurtborrel.

Eind 2023 zijn de voorbereidingen getroffen voor de start van het leefbaarheidsproject 'Bloemwijk Wortelt'. Met de nieuwbouw keert een deel van de bewoners terug in de wijk en komen er nieuwe bewoners bij. Dat betekent wat voor de sociale samenhang in de buurt. Van Alckmaer wil zich er graag voor inzetten, dat alle bewoners goed kunnen aarden en samen een nieuwe buurt maken. Dit zullen we doen in samenwerking met Hogeschool Inholland, adviesbureau Peen en Ui en met andere sociale partners zoals o.a. de gemeente Alkmaar en Stadswerk072.

6.1.7 'Schoon, heel en veilig'

Onder 'schoon, heel en veilig' verstaan wij onder meer het verwijderen van graffiti, het aanpakken van (ernstig) vervuilde portieken, het verwijderen van fietswrakken en het direct aanspreken van bewoners met een vervuilde tuin. De medewerkers leefbaarheid houden toezicht en controleren de gemeenschappelijke ruimtes. Zij kennen de buurt en de bewoners en spreken bewoners aan op ongewenst gedrag. Bij een onveilig gevoel in een woongebouw verbeteren de medewerkers leefbaarheid dit door bijvoorbeeld extra rondes te lopen of contact te leggen met handhaving en politie.

6.1.8 Overlast

In 2023 probeerden wij bij overlastsituaties de huurders zoveel mogelijk aan te spreken op hun eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheid om zelf een oplossing te vinden. In eerste instantie adviseren wij onze huurders om met elkaar in gesprek te gaan. Wanneer het onderling bespreken van de overlastklachten niet mogelijk blijkt te zijn of geen uitkomst biedt, schakelen wij bij lichte overlastzaken de Bemiddelingskamer in. Als er sprake is van een zware overlastsituatie, dan bemiddelden wij zelf. We gaan in gesprek met beide partijen en waar mogelijk organiseren wij een partijengesprek. De gemaakte afspraken worden uitgewerkt in een gedragsaanwijzing. Bij zeer ernstige overlastsituaties werken wij samen met onze partners in de wijk, zoals zorginstellingen, politie en gemeente.

6.1.9 De Bemiddelingskamer

De Bemiddelingskamer zet getrainde vrijwilligers in bij bemiddeling in burencconflicten. Zij werken op verzoek of na doorverwijzing van corporaties, politie, gemeenten en andere welzijnsinstanties. Ook kunnen bewoners zelf contact opnemen met de Bemiddelingskamer.

Wij ondersteunen, ook financieel, samen met twee andere woningcorporaties binnen de regio Alkmaar, de Bemiddelingskamer. Wij doen dit vanuit de gedachte dat het vroegtijdig inzetten van buurtbemiddeling escalatie van conflicten kan voorkomen. De

Bemiddelingskamer heeft in 2023 tien overlastzaken in behandeling genomen van onze huurders. Dat zijn er vijf meer dan in 2022.

6.1.10 Stichting Present Alkmaar

Wij hebben in 2023 samen met Woonwaard en Kennemer Wonen een financiële bijdrage gegeven aan Stichting Present in Alkmaar. Present werkt met vrijwilligers en op verzoek of na doorverwijzing van maatschappelijke organisaties zoals gemeenten, maatschappelijk werk en corporaties. Een vrijwilligersproject wordt aangevraagd wanneer de bewoner niet in staat is om het probleem zelf op te lossen, te financieren en/of geen netwerk heeft.

Vrijwilligers van stichting Present zetten zich in voor projecten en werkzaamheden zoals:

- ✦ Opknappen van verwilde tuinen.
- ✦ Helpen bij verhuizingen.
- ✦ Dagje uit met bewoners van een zorginstelling.
- ✦ Schoonmaken en opruimen.
- ✦ Schilderen van een verwaarloosde woning.
- ✦ Koken en spelletjes doen in een vrouwenopvang.

Stichting Present werkt tijdens al haar projecten samen met, ter aanvulling of ondersteuning van organisaties in wonen, welzijn en zorg.

Stichting Present heeft ons ondersteund tijdens de Maatschappelijke Dag van Van Alckmaer. De maatschappelijke dag vond plaats in mei 2023 bij het woongebouw aan de Mauritskade.

6.1.11 Gebiedsgericht samenwerken

De medewerkers van Van Alckmaer hebben in 2023 deelgenomen aan verschillende overlegvormen in het kader van gebiedsgericht samenwerken. Het doel van gebiedsgericht samenwerken is het versterken van de leefbaarheid en sociale samenhang in de buurten. Het Gebiedsteam+ en het Casuïstiek Overleg van Vangnet en Advies zijn hier voorbeelden van. Hierin zitten professionals van onder andere de gemeente, politie, hulpverlenende instanties en bewoners. Zij overleggen regelmatig met elkaar over het wel en wee in de wijken.

6.1.12 Woonfraude

De wachtlijst voor een sociale huurwoning wordt steeds langer. Dit vraagt van ons om in samenwerking met andere organisaties, te controleren of woningen volgens de regels worden bewoond. Woonfraude is niet toegestaan en ongewenst. Het zorgt onder andere voor langere wachtlijsten, verloederde woningen, soms ook onveilige situaties en overlast. Wij nemen het onderzoek naar woonfraude dan ook serieus en treden zo nodig streng op. In 2023 hebben we diverse woonfraude zaken aangepakt en opgelost.

6.2 Bewonersparticipatie

Het is belangrijk om te weten wat er leeft in de wijk en bij onze huurders. De huurders wonen in de wijken en weten als geen ander wat er in de wijk speelt en wat er ontbreekt. Daarom betrekken wij hen actief bij beleidsvorming en dienstverlening binnen Van Alckmaer. Persoonlijk contact is hierbij de sleutel tot succes. Dit doen wij door onder andere hal gesprekken in complexen en spreekuren in de wijk te houden.

In 2023 zijn we van voorbereiding naar de start uitvoering gegaan van projecten De Sanderij en Mauritskade. Het project aan de Koelmalaan/Reinaertlaan is inmiddels afgerond. Bij de genoemde projecten staat verduurzaming centraal. Waar mogelijk proberen we dit te koppelen aan leefbaarheidsprojecten. We houden de huurders continu

op de hoogte van de ontwikkelingen tijdens de projecten. We ondersteunen indien nodig en leveren maatwerk als daar behoefte naar is.

6.2.1 Bewonersinitiatieven

Van Alckmaer ondersteunt en stimuleert bewonersinitiatieven. We hebben sedumdaken gerealiseerd op het woongebouw aan de Vondelstraat/Albertina Agnesstraat, Amalia van Solmsstraat en 't Veneetse Eiland. In de Anke van der Vliesstraat hebben we samen met de bewoners de hal verfraaid. De hal van de Egelenburgerlaan hebben we op verzoek van de bewoners geschilderd. Op verzoek van bewoners hebben wij ook ruilkasten geplaatst wat leidt tot aanvragen vanuit andere woongebouwen.

De Kroon

De activiteitencommissie van De Kroon heeft haar activiteiten uitgebreid en bewoners zijn enthousiast. Ook geven zij een maandblad uit voor de bewoners met tips, wetenswaardigheden en nieuws. De activiteiten worden gedeeltelijk in samenwerking met Stichting NiKo geregeld. Van Alckmaer levert een bijdrage in de kosten.

De Omringflats

Er is bij de Omringflats in Nieuw Overdie samengewerkt met een actieve bewonersgroep. Eind 2022 hebben we samen met de kinderen uit de buurt grote betonnen wereldbollen beschilderd. Zij mochten op deze wereldbollen zichzelf schilderen met op hun buik de vlag van hun land van herkomst. Een hartverwarmende middag in een ijskoude garage. Deze bollen zijn in 2023 geplaatst op de hoeken waar we in 2021 de street art hebben aangebracht. Bij de plaatsing werd een klein toneelstuk opgevoerd, terwijl de kinderen een slinger vasthielden met vlaggetjes uit verschillende landen. Dit was opnieuw een mooie samenwerking met de Ouderkamer en SAKS.

Het Ringershof

De bewoners van het Ringershof hebben een initiatief ingediend voor sierverlichting op het binnenterrein, hiervoor hebben wij een offerte opgevraagd. Er is een aanvraag ingediend voor een nieuwjaarsborrel in januari. Van Alckmaer heeft hiervoor een bijdrage overgemaakt.

Belle van Zuylenplein

Regelmatig vindt er overleg plaats tussen Van Alckmaer en enkele bewoners van het complex.

6.2.2 Bewonerscommissies, wijkcommissies en klankbordgroepen

Met bewonerscommissies overleggen wij over zaken die spelen rond de eigen buurten en woongebouwen. Het gaat over het onderhoud van de woningen, bewonerszaken en de leefbaarheid van de woonomgeving.

Er waren in 2023:

-  De ambassadeurs in de wijk Nieuw Overdie voor de Ontmoet en beweegtuin. Deze is in 2023 beëindigd vanwege gebrek aan initiatief van de bewoners.
-  Een bewonerscommissie: De Sanderij
-  Twee klankbordgroepen: Bloemwijk en Hoefplan. De laatste is gestopt na het voltooien van alle werkzaamheden.
-  Een tuincommissie: Ringershof.
-  Vier activiteitencommissies: De Kroon, Mauritskade, de Egel, Belle van Zuylenplein.



7. Monumenten

Van Alckmaer onderschrijft het belang van monumenten en zet zich in voor het behoud daarvan. Dat doen we door monumenten in bezit te houden en goed te beheren.

Van Alckmaer is van mening dat bewoners zo comfortabel mogelijk moeten kunnen wonen, dus ook in monumenten, dit vraagt extra inzet.

7.1 Plan van aanpak 2023 en verder

In 2022 zijn we gestart met de bouwtechnische opnames van onze twintig rijksmonumenten en een deel van onze gemeentelijke monumenten. Medio 2023 zijn de bijbehorende rapportages en onderhoudsbegrotingen afgerond. Omdat we niet al het onderhoud gelijktijdig kunnen uitvoeren, maar ook omdat de condities van de panden soms verschillen, hebben we onze Rijks- en gemeentelijke monumenten geprioriteerd naar urgentie. Hierin nemen wij ook de gesprekken met bewoners van monumenten mee die klachten ervaren.

7.2 Verduurzaming monumenten

Voor monumenten geldt een andere wet- en regelgeving dan voor reguliere panden. Er zijn restricties op het verbouwen en veranderen van monumentale panden. Bovendien is het vaak lastig om oude constructies en gebouwdelen te verduurzamen zonder dat er vochtproblemen ontstaan of het oorspronkelijke uiterlijk te veel wordt aangetast. Monumenten zijn bovendien niet verplicht om een energielabel te hebben.

Het is de uitdaging om het energiegebruik van dit soort panden omlaag te brengen zonder dat de cultuurhistorische waarde verloren gaat.

Mogelijkheden voor verduurzaming in een monument zijn bijvoorbeeld:

- ✦ geïsoleerde voorzetwanden aan kopgevels
- ✦ tochtstrips bij kozijnen en ramen
- ✦ achterzetramen
- ✦ isoleren voor warmte en geluid bij verdiepingvloeren en kapruimtes
- ✦ vervangen van cv-ketel door energiezuinigere cv-ketel
- ✦ vervangen mechanische ventilatie door energiezuinig model

Voordat we een vergunning voor werkzaamheden kunnen aanvragen, moeten we eerst duidelijk weten welke specifieke werkzaamheden nodig zijn en hoe we deze gaan uitvoeren. Dit vereist een bouwhistorisch onderzoek om vast te stellen welke delen van het gebouw vanwege hun historische waarde niet mogen worden aangetast. Vaak zijn er geen originele tekeningen beschikbaar, dus moeten de ruimtes digitaal worden ingemeten. Het verkrijgen van een vergunning voor isolatiemaatregelen of een interne verbouwing van een monument stelt meer eisen aan het tekenwerk en het advies.

Kortom, verduurzaming bij monumenten vergt geduld en een nauwkeurige planning. Bij onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen is maatwerk nog belangrijker dan bij reguliere woningen.

In essentie vergt duurzaamheid bij monumenten toewijding en precisie. Het vraagt om respect voor het verleden en een visie op de toekomst. Met maatwerk kunnen we ervoor zorgen dat dit prachtige erfgoed behouden voor de komende generaties.



met hart voor wonen



8. Management en Organisatie

8.1 Het bestuur

Het jaar 2023 bracht niet alleen een overzicht van de zaken waar we binnen Van Alckmaer verbeteringen willen realiseren maar ook de mankracht en de mogelijkheden om dit met elkaar neer te zetten.

8.1.1 De taken van het bestuur

In de statuten van Van Alckmaer en het bestuursreglementen als aanvulling daarop, zijn de taken, de rechtspositie, de vergoedingen en het mandaat van het bestuur vastgelegd.

De taken van het bestuur bestaan uit:

- Het vaststellen van beleid en toezien op de dagelijkse gang van zaken.
- Het vertegenwoordigen van de rechtspersoon.
- Het zorgdragen dat de raad van commissarissen (RvC) het bestuur kan controleren doormiddel van het bijwonen van RvC vergaderingen en het presenteren van de jaarstukken.

In deze activiteiten worden de governance code en het bestuursreglement gebruikt als uitgangspunten om goed bestuur en toezicht voor bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties te borgen.

8.1.2 Het belang van de governance code

Opnieuw erkennen wij het belang van de governance code, en handelen wij hier ook naar. Dit betekent dat:

- Het bestuur en RvC waarden en normen hanteren die passen bij onze maatschappelijke opdracht.
- Het bestuur en RvC aanspreekbaar zijn en actief verantwoording afleggen.
- Het bestuur en RvC geschikt zijn voor hun taak.
- Het bestuur en RvC in dialoog gaan met belanghebbende partijen.
- Het bestuur en RvC de risico's beheersen die verbonden zijn aan onze activiteiten.

De inspectie van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) wordt gehouden om te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. In november 2023 heeft de directeur-bestuurder een gesprek met de inspectie van de Aw gevoerd. In december heeft de inspectie aan Van Alckmaer een toezichtbrief gestuurd. De basis van de brief is het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In de brief is aangegeven dat Van Alckmaer op lokaal en regionaal niveau goed in beeld heeft wat de volkshuisvestelijke behoefte is in haar omgeving en werkgebied en dat dit op een meer dan aanvaardbaar niveau door Van Alckmaer wordt ingevuld.

Van Alckmaer heeft aangegeven dat bij de uitvoering van onze taken de ICR-norm op termijn onder druk komt te staan. De Aw en de WSW constateren dat Van Alckmaer voldoende sturing kan geven om hierop te anticiperen. In de toekomst zal er door de externe toezichthouders meer getoetst worden op een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken.

8.1.3 Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Om dit leren niet vrijblijvend te laten zijn, zijn bestuurders van woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente

Educatie (PE). In de governance code Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties. In iedere periode van drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen (2021 t/m 2023).

Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Voor onze directeur bestuurder bedraagt dit 78 PE punten, gerelateerd aan het moment van aanstelling in november 2023. Onze bestuurder heeft in 2023 een puntenaantal van 32 behaald. Over de jaren 2021 t/m 2023 is dit in totaal 70 PE punten.

8.2 Dienstverlening

Van Alckmaer draagt als motto "Hart voor wonen en huurders". Dit houdt in dat wij veel belang hechten aan persoonlijk contact met onze huurders. Zo voelt een huurder zich gehoord, en verkrijgen wij kennis uit de eerste hand om onze dienstverlening te verbeteren en de huurder nog beter te helpen.

Door het samenstellen van de Klantvisie is er een leidraad gevormd waarlangs we in 2024 een aantal acties in praktijk zullen brengen. Samen met de huurders hebben we een huurderspanel opgezet waar thema's als klantgericht werken en duurzaamheid door de ogen van de huurders worden benoemd. Dit leverde input voor de Klantvisie en gaf een goed inzicht wat huurders belangrijk vinden. Zo krijgen we meer inzicht in of onze huurders tevreden zijn, waarom en wat zij ervaren bij de dienstverlening die wij geven. In 2023 zijn we gestart met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) om dit structureel te meten.

Daarnaast zijn in 2023 de Algemene huurvoorwaarden herschreven. De nieuwe huurvoorwaarden zijn getoetst door een jurist en gespiegeld aan een voorbeeld van Aedes. Ze zijn gebaseerd op de bestaande algemene huurvoorwaarden, maar met een eenvoudiger taalgebruik en frisse, zakelijke vormgeving.

8.2.1 Klanttevredenheid

In 2023 hebben wij weer meegedaan aan het huurdersoordeel van de jaarlijkse Aedes Benchmark. De uitkomsten van dit onderzoek, worden aan het einde van ieder jaar gepubliceerd.

Huurders zijn door het KWH benaderd met vragen over onze dienstverlening. Het KWH baseert hun analyse op drie onderwerpen: nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders. Met een B voor het huurdersoordeel is Van Alckmaer trots op haar resultaat.



8.3 Communicatie en contact met huurders

Onze klantvisie "Iedereen gelijk, niemand hetzelfde" en ons ondernemingsplan "Huizen en Straten Spelers en Spelregels" beschrijven het beleidskader en geven richting aan ons communicatieproces. De uitgangspunten van onze communicatie zijn vertaald in de kernwaarden van Van Alckmaer. Ons motto "met hart voor wonen en huurders" is de leidraad voor de externe communicatie.

Wij zorgen ervoor dat huurders ons op een laagdrempelige manier kunnen bereiken. De wensen en behoeften van onze huurders staan hierin centraal. Onze communicatie met huurders verloopt via diverse kanalen. We proberen zoveel mogelijk direct contact te hebben. Dit verloopt via kantoorbezoek, via contacten in de wijk of in onze wijkkantoren, maar bijvoorbeeld ook door middel van telefonisch contact, brieven, bewonersbijeenkomsten, digitale nieuwsbrieven en onze website. De laatste twee zullen wij in 2024 uitbreiden. Zo vinden wij interactie heel belangrijk en nog belangrijker vinden wij het om onze huurders goed te kennen. Alleen dan weet je op welke wijze je goed kunt communiceren, zodat het ook echt bij de ontvanger (onze huurder) binnenkomt.

8.3.1 Communicatiemiddelen

Website

Op onze website plaatsen wij nieuwsberichten en praktische informatie voor huurders. Daarnaast zijn op onze website ook online formulieren te vinden.

Nieuwsbrieven

We hebben in 2023 nieuwsbrieven met betrekking tot Bloemwijk en Mauritskade verstuurd aan de bewoners van deze complexen.

Voor Bloemwijk zijn er vier nieuwsbrieven verstuurd. De volgende onderwerpen kwamen hier onder andere aan bod: Spreekuur, even voorstellen, kijkdag, planning opleveringen, opruimdag en overige informatie.

Voor Mauritskade zijn er vier nieuwsbrieven verstuurd. De volgende onderwerpen kwamen hier onder andere aan bod: Aanleiding groot onderhoud en verduurzaming, planning, werkzaamheden, klankbordgroep, resultaten asbestinventarisatie en overige informatie

Social Media

Onze bestaande LinkedIn-pagina hebben wij in 2023 met mate gebruikt. Het aantal volgers is gegroeid naar 1270 volgers. Op LinkedIn treden wij regelmatig naar buiten met nieuwsberichten en successen. In 2023 hebben we 15 berichten op LinkedIn gepost, met onderwerpen als: onthulling tegeltableau Bloemwijk, ons nieuwe ondernemingsplan 2023-2026, eerste bewoners keren terug in Bloemwijk, vacatures, teambuildingsdag, Ontmoet en beweegtuint Nieuw Overdie, ruilkast vraag & aanbod, maatschappelijke dag 2023, wereldbollen Nieuw Overdie en POCITYF.

Huurderspanel

In 2023 zijn we gestart met het opzetten van een huurderspanel. Het huurderspanel bestaat uit huurders die een woning huren van ons en die zich aangemeld hebben hiervoor. Zij werden hiervoor uitgenodigd middels een uitnodigende flyer die deur tot deur is verspreid. Aan de leden van het huurderspanel vragen we hun mening over onderwerpen die voor de huurders van belang zijn. In 2023 heeft er naast de startbijeenkomst ook twee themasessies plaatsgevonden. De onderwerpen waren duurzaamheid en klantvisie. In 2024 gaan we dit verder uitdiepen.

8.4 Klachten en geschillen

Het kan voorkomen dat een huurder zich verkeerd of onzorgvuldig bejegend voelt door één van onze medewerkers of door één van de bedrijven die in opdracht voor Van Alckmaer werkt. Samen met de huurder zoeken wij naar een oplossing. De klachten over onze dienstverlening worden volgens de klachtenprocedure afgehandeld door de medewerkers. Als dat niet lukt dan wordt de manager wonen en in het uiterste geval de directeur-bestuurder ingeschakeld.

8.4.1 Bovenregionale Geschillencommissie

Belangrijk is dat de huurder zorgeloos woont. En zorgeloos wonen, dat regel je samen. Zijn er problemen, dan doen we er alles aan om die met elkaar op te lossen. Komen we er toch niet samen uit dan kan de huurder de kwestie voorleggen aan de Bovenregionale Geschillencommissie. Deze onafhankelijke geschillencommissie beoordeelt de klacht en brengt onafhankelijk advies uit aan de corporatie. In 2023 heeft de Bovenregionale Geschillencommissie acht klachten ontvangen en afgehandeld. Deze zijn allen niet ontvankelijk of niet van toepassing verklaard op twee klachten na. Deze betroffen een toewijzingsklacht en een klacht over het niet verstrekken van een positieve verhuurdersverklaring. De afhandeling van de klachten wordt in 2024 verwacht.

8.4.2 Huurcommissie

Als huurders niet tevreden zijn en er met de corporatie niet uitkomen over het onderhoud aan de woning, de verhoging van de huurprijs of de hoogte van de servicekosten dan kunnen zij zich richten tot de Huurcommissie. In 2023 is door zes huurders een zaak gestart bij de Huurcommissie over onder andere servicekosten, huurverhoging, en gebrekkig onderhoud. Daarnaast liepen er nog drie zaken uit voorgaande jaren. Er zijn acht van de negen zaken in totaal afgehandeld. Eén klacht moet nog worden afgehandeld.

8.5 Medezeggenschap

In de jaren 2019, 2020 en 2021 kozen de medewerkers voor een personeelsvertegenwoordiging (PV). Met het plenair bespreken van verbeterpunten van de organisatie aan de hand van een set van bevindingen en het gezamenlijk opstellen van het ondernemingsplan is tot op heden de betrokkenheid en de invloed van de medewerkers vormgegeven. In 2023 is er een presentatie gehouden over medezeggenschap en is een enquête uitgezet onder de medewerkers. In 2024 zal op basis van de uitslagen van de enquête door de medewerkers worden aangegeven hoe zij de medezeggenschap binnen Van Alckmaer vorm willen geven.

8.6 Externe Samenwerking

Wij hechten veel waarde aan de samenwerking met andere corporaties in en rondom ons werkgebied. Als relatief kleine corporatie is het in de praktijk niet mogelijk om alles zelf te doen. En dat willen wij ook niet. Wij geloven erin dat we door een goede samenwerking met partners zoals collega-corporaties, gemeente, zorgpartijen en de Huurdersbelangenvereniging (HBVVA) veel meer kunnen bereiken.

8.6.1 Gemeente en woningmarkt regio Noord Holland Noord

De samenwerking met de gemeente Alkmaar en de woningmarktregio loopt flexibel. De lijnen zijn kort en wij weten elkaar te vinden als dat nodig is.

8.6.2 Bestuurlijk overleg met gemeente Alkmaar

Gemiddeld eenmaal per kwartaal heeft de directeur-bestuurder een overleg met de wethouder Wonen en de directeur bestuurders van de corporaties die actief zijn in Alkmaar. Hier komen alle zaken aan de orde die het wonen betreffen, waaronder de Regionale Woondeal. In 2023 is na de gemeenteraadverkiezingen de portefeuille Wonen overgedragen naar wethouder Jasper Nieuwenhuizen. Op deze manier is onze corporatie goed ingebed in de gemeentelijke organisatie.

8.6.3 Prestatieafspraken Alkmaar

Wij werken, in het kader van de gezamenlijke prestatieafspraken, samen met onze Alkmaarse collega-corporaties Woonwaard en Kennemer Wonen, met de gemeente Alkmaar en de huurdersbelangenverenigingen. In deze prestatieafspraken worden ambities en doelen opgesteld die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Alkmaar.

In de prestatieafspraken staan vijf thema's centraal: beschikbaarheid sociale huurwoningen, betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid, sociaal-maatschappelijke opgaven, waaronder leefbaarheid en wonen & zorg en de onderlinge samenwerking.

Jaarlijks worden de afspraken geëvalueerd en bijgesteld. Het jaar 2023 valt binnen de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024. Er is door de gezamenlijk corporaties geen bod uitgebracht aan gemeente Alkmaar voor de jaarschijf 2023. Er is afgesproken dat we de voorbereidingen treffen om in 2024 meerjarige prestatieafspraken op te stellen.

8.6.4 Corporaties in Alkmaar

Van Alckmaer, Woonwaard en Kennemer Wonen bezitten het merendeel van alle sociale huurwoningen in Alkmaar (circa 15.000). Omdat wij alle drie met dezelfde opgave te maken hebben, vinden wij het belangrijk om elkaar op te zoeken en samen te werken. Dit doen wij bij het maken van prestatieafspraken, maar ook door kennis en ervaring uit te wisselen. Het bod en de prestatieafspraken bereiden we samen voor. Gezamenlijk agenderen we bespreekpunten met de gemeente. We participeren in het overleg met de huurderskoepel waar ook alle drie de huurdersbelangen verenigingen in vertegenwoordigd zijn. Afgelopen jaar hebben we gezamenlijk een themabespreking over de Regionale Geschillencommissie en Duurzaamheid georganiseerd voor de Huurderbelangenverenigingen.

In 2023 geven we samen met Woonwaard, Kennemer Wonen en de gemeente Alkmaar verder invulling aan de gezamenlijke investeringsagenda voor het realiseren van extra sociale huurwoningen in Alkmaar.

8.6.5 Samenwerking met collega corporaties in de regio

In 2023 is samen met vier andere relatief kleine woningcorporaties in de regio te weten, Woningstichting Anna Paulowna, Woonstichting Langedijk, Beter wonen Wieringen en Stichting Woontij, besloten om op bepaalde werkgebieden de krachten te bundelen.

De afgelopen periode zijn de samenwerkingsmogelijkheden onderzocht :

Op het gebied van informatiebeveiliging met een gedeelde security officer as a service, een gezamenlijke ICT strategie waarin de continuïteit van de Informatie & Automatiseringsfunctie geborgd is en de verkenning van één IT dienstverlener voor alle woningcorporaties.

Van Alckmaer deelt een trainee samen met Woonstichting Langedijk, voor ieder 18 uur per week.

8.6.6 Thuis Boven Amsterdam

Dit is een samenwerkingsverband tussen alle corporaties in Noord Holland Noord. Er worden bijeenkomsten georganiseerd over allerlei uiteenlopende onderwerpen. Door naamwijziging heet het nu Thuis in Noord Holland Noord. Dit samenwerkingsverband bestaat uit 13 woningcorporaties.

8.6.7 Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK)

Het SVNK is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties in de regio Alkmaar. De regio bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Uitgeest

en Heiloo. Via de website SVNK.nl worden alle corporatie huurwoningen te huur aangeboden volgens de regels van onder andere de Regionale Huisvestingsverordeningen. Het servicecontract is na onderhandeling verlengd met enkele jaren.

8.6.8 Regionale Huisvestingsverordening

In 2022 is in opdracht van de gemeente Alkmaar een bureau ingehuurd om het proces tot het komen van een nieuwe huisvestingverordening te begeleiden. Zowel inhoudelijk als procesmatig. In de projectgroep zijn naast de gemeenten ook de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen vertegenwoordigd.

Doordat het nieuwe college de huisvestingsverordening eerst wilde voorleggen aan de gemeenteraad is de verordening met een half jaar vertraging eind 2023 door de raad geaccordeerd en is deze ook in Alkmaar van kracht per 1 januari 2024.

8.6.9 Bestuurlijk overleg Warmtetransitie HAL

Eind 2018 is er een start gemaakt met het bestuurlijk overleg. In dit overleg komen gemeente, HVC, Stadswerk072 en corporaties samen om uitvoering te geven aan de doelstelling voor een CO2-neutraal Alkmaar. Aan deze overleggen hebben wij in 2023 ook deelgenomen.

8.6.10 PACT Wonen en Zorg

Er is een samenwerkingsverband opgericht rondom het thema wonen en zorg. Dit heet PACT Wonen en Zorg. De gemeenten Alkmaar, Dijk en Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo, corporaties en zorgaanbieders overleggen viermaal per jaar over de vraag hoe we meer woningen geschikt kunnen maken en vrij kunnen krijgen voor wonen en zorg. Dit is nodig voor de uitstroom van GGZ-patiënten en andere doelgroepen. Daarnaast gaat het ook over het verbeteren van de leefbaarheid en het bevorderen van de spreiding van sociale huurwoningen en huurprijsklassen in de wijk en de gemeente. Dat is een lastige, omdat in sommige wijken in Alkmaar er sprake is van 70% sociale huurwoningen en bij andere wijken nauwelijks iets. De druk op bepaalde wijken neemt toe als gevolg van een concentratie en een gering aanbod van sociale huurwoningen en een grote vraag naar deze woningen. In het Pact is voor de komende jaren afgesproken dat de corporaties zich gaan inzetten om deze doelgroep van zelfstandige woonruimte te voorzien. Elk jaar worden afspraken gemaakt over hoeveel huurwoningen we de komende periode beschikbaar kunnen stellen. De directeur-bestuurder maakt deel uit van de stuurgroep. Daarnaast is er ook een projectgroep Pact opgericht. Van Alckmaer is hierin ook vertegenwoordigd.

8.6.11 VONK

VONK (Vitaal Ouderen in Noord Kennemerland) is een samenwerkingsverband van ouderen, professionals, regionale zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, gemeenten en zorgverzekeraar. Het doel is dat de ouderen in Noord-Kennemerland, toenemend in aantal en kwetsbaarheid, langer en met behoud van kwaliteit van leven thuis blijven wonen. En dat zij waar nodig met informele en formele ondersteuning vanuit eigen kracht en regie optimaal kunnen deelnemen aan de maatschappij. In 2023 ondersteunen we vijf projecten onder de thema's Preventie, wijkgericht werken en verbinden zorg en welzijn. Dit zijn projecten die voldoen aan de volgende criteria: domein overstijgend, zorglandschap veranderend, kans maken op een duurzame financiering, opschaalbaar en meetbaar zijn. Deze projecten worden eerst altijd getoetst door patiënten en professionals. Het regionale woon-zorg onderzoek is gestart en brengt de toekomstige behoefte en aanbod in kaart. Hieruit komt de opgave in beeld voor de komende jaren. Dit onderzoek zal begin 2024 afgerond worden.

8.6.12 De Woongangmakers

De Woongangmakers is een initiatief van woningcorporaties, bouwbedrijven en makelaars in de regio Alkmaar, met als doel om gezamenlijk de druk op de woningmarkt aan te pakken. Door de samenwerking op te zoeken en transparant te zijn over (potentiële) bouwplannen kunnen afspraken gemaakt worden over onder andere bouwproductie, locaties en type woningen. Wij volgen de ontwikkelingen van de Woongangmakers op de voet, en als er bijeenkomsten zijn die voor ons interessant zijn, sluiten wij aan.

8.6.13 Platform Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW)

De directeur-bestuurder heeft in 2023 verschillende digitale bijeenkomsten bijgewoond. Actuele ontwikkeling rond Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal stonden op de agenda. Dit landelijke platform heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van de MKW te waarborgen, met als uiteindelijke doel voor de MKW herkenbare en toepasbare resultaten van de belangenbehartiging. De MKW-leden zijn corporaties, met een schaal tussen 100 en 5.000 verhuureenheden (VHE) als voornaamste gemeenschappelijke kenmerk.

8.6.14 Aedes

Aedes is de landelijke belangenbehartiger van de corporatiesector. In 2023 werd door Aedes consultaties en een congres georganiseerd rond de opgaven van de corporaties. De leden werden uitgenodigd om hierover te stemmen. In juni gaven de leden, na een positieve stemuitslag, Aedes het mandaat om de NPA te ondertekenen.

8.7 Organisatie

Om de sfeer en team geest te bevorderen zijn door de feestcommissie een aantal leuke en leerzame teamuitjes georganiseerd en konden we het jaar afsluiten met een bowlingwedstrijd en een gezellig kerstdiner.

8.7.1 Organisatie in ontwikkeling

De organisatie heeft in 2023 een positieve ontwikkeling doorgemaakt waarbij de bevindingen die we in 2022 met elkaar hebben benoemd, maar nog niet tot uitvoering zijn gekomen, zijn uitgevoerd of in gang gezet.

Het was ook een zeer vruchtbaar jaar. Maar liefst drie medewerkers zijn in een korte periode na elkaar bevallen en hebben een kind ter wereld gebracht. Een bijzonder heugelijke gebeurtenis. Op een bezetting van ruim 20 man heeft dit een grote impact. Dit maakte dat we binnen de organisatie moesten schakelen. Door prioritering, verschuiving van het takenpakket naar collega's en het tijdelijk inhuren van personeel hebben we de taken kunnen uitvoeren.

Nadat een woonconsulent uit dienst is gegaan, is deze functie intern ingevuld en is een medewerker leefbaarheid aangenomen. Medio 2023 is een manager Wonen aangesteld, Maaïke Arts. Zij is de interim manager Wonen opgevolgd. We hebben op passende wijze afscheid genomen van twee collega's en twee nieuwe collega's verwelkomd en ingewerkt aan de hand van een onboarding programma. Eind 2023 heeft de werving van een communicatiemedewerker tot een aanstelling geleid. De nieuwe medewerker is medio januari 2024 gestart.

Het managementteam (MT) is uitgebreid waardoor het een bredere afspiegeling van de organisatie brengt. Het MT bestaat nu uit in totaal vier personen.

SPP staat voor strategische personeelsplanning en is gebaseerd op een gezamenlijke analyse van ontwikkelingen die van invloed zijn op de benodigde personele kwantiteit (fte's), kwaliteiten, inzet en bezetting. Als gevolg van externe ontwikkelingen maar ook door de opgaven waar we voorstaan, is beredeneerd wat VA nodig heeft. Er wordt aangegeven wat onze sterke punten zijn en waar onze beperkingen liggen die versterkt

moeten worden. Deze analyse geeft een doorkijk naar de organisatie in 2026 en biedt handvatten waarop het management kan sturen.

8.7.2 Personeel

In 2023 is er één medewerker uit dienst getreden. Dit als gevolg van het vinden van een nieuwe uitdaging elders. Er zijn ook twee nieuwe medewerkers in dienst gekomen. In 2023 was er op parttime basis een trainee in dienst en hebben we voor een deel van het jaar op afroep een tijdelijke medewerker ingehuurd.

Van Alckmaer	Stand per 01-01-2023	Stand per 31-12-2023
Aantal medewerkers	22	23
In fte	19,97	20,47

Aantal fte

Afdeling	Man		Vrouw		Totaal	
	01-01-2023	31-12-2023	01-01-2023	31-12-2023	01-01-2023	31-12-2023
Directie	0	0	1	1	1	1
Bedrijfsvoering	2,89	2,89	0,58	0,58	3,47	3,47
Wonen	6,39	5,28	9,11	10,72	15,50	16
Eindtotaal	9,28	8,17	10,69	12,30	19,97	20,47

Aantal medewerkers

Afdeling	Man		Vrouw		Totaal	
	01-01-2023	31-12-2023	01-01-2023	31-12-2023	01-01-2023	31-12-2023
Directie	0	0	1	1	1	1
Bedrijfsvoering	3	3	1	1	4	4
Wonen	7	6	10	11	17	18
Eindtotaal	10	9	12	13	22	23

8.7.3 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2023 was 6,98%. Het langdurige ziekteverzuim is te verklaren door zwangerschapsverlof en overig verzuim. Het ziekteverzuim gecorrigeerd met zwangerschapsverlof was in 2023 4,81%. Het korte ziekteverzuim (werknemers met een ziekteverzuim korter dan twee weken) is 1,18%. Dit ziekteverzuim is te verklaren door griep en corona. Net als in 2022 hebben wij in 2023 goed samengewerkt met een bedrijfsarts.

Verzuimcijfers 2023

Aangevangen verzuim	Geëindigd verzuim	Beschikbare dagen	Verzuimde dagen	Ziekteverzuim percentage
29	27	7.336	512	6,98%

9. Financieel verslag 2023

Het onderstaande overzicht toont de behaalde omzet en resultaat in 2023 ten opzichte van 2022

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
Huuropbrengsten	18.634.749	18.343.946
Opbrengsten servicecontracten	889.686	753.381
Lasten servicecontracten	-884.192	-723.561
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.197.441	-1.238.729
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.063.206	-4.757.080
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.569.835	-2.709.760
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.809.760	9.668.197
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.855.331	1.577.000
Kosten verkoop	-32.625	-28.826
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.287.022	-1.203.939
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	535.683	344.235
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.678.812	-5.458.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.974.557	-4.531.718
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	93.950	-422.310
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.559.418	-10.412.977
Opbrengst overige activiteiten	37.849	3.087
Netto resultaat overige activiteiten	37.849	3.087
Overige organisatiekosten	-1.079.265	-851.141
Leefbaarheid	-388.590	-283.394
BEDRIJFSRESULTAAT	-2.643.980	-1.531.993
Rentebaten	37.663	30.160
Rentelasten	-3.683.825	-3.543.966
Saldo financiële baten en lasten	-3.646.162	-3.513.806
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6.290.141	-5.045.799
Belastingen	-2.681.637	-673.819
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-8.971.778	-5.719.618

Het resultaat in 2023 van circa € 9 miljoen negatief is circa € 3 miljoen lager dan in 2022.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 11 miljoen. Dat is circa € 1 miljoen hoger dan in 2022. Dat wordt voor het grootste gedeelte veroorzaakt doordat de Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit zijn gedaald met € 1,1 miljoen door met name het wegvallen van de verhuurderheffing in 2023. In 2022 betrof de verhuurderheffing nog € 1,5 miljoen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 2023 ligt in lijn met 2022.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

De overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille bevatten met name de onrendabele toppen van € 4,7 miljoen. In 2023 zijn de onrendabele toppen voor de projecten Mauritskade, Koelmalaan en de Sanderij ten laste van het resultaat gebracht. Samen met de niet-gerealiseerde waardeverandering van € 8 miljoen negatief is de post waardeverandering vastgoedportefeuille daarmee € 2 miljoen lager dan in 2022.

Door bovenstaande toelichting is het Bedrijfsresultaat 2023 van negatief € 2,6 miljoen € 1 miljoen lager dan in 2022.

De vennootschapsbelastinglast in 2023 betreft € 1,3 miljoen vanuit de voorlopige aanslag 2023 en € 1,3 miljoen door een mutatie in de voorziening latente belastingen voor verliescompensatie.

Daarmee is het resultaat 2023 van negatief € 9 miljoen uiteindelijk circa € 3 miljoen lager als het resultaat van 2022 van negatief € 6 miljoen.

9.1 Financiële continuïteit

De financiële continuïteit van Van Alckmaer is geborgd waardoor wij in staat zijn om ons bezit in stand te houden en onze maatschappelijke opgaven uit te voeren.

De financiële continuïteit komt tot uiting in de meerjarenbegroting 2024 welke een financiële vertaling is van ons Ondernemersplan 2023-2026 "Huizen en straten spelers en spelregels". De afspraken uit de Nationale prestatie afspraken zijn ook verwerkt in de begroting. De meerjarenbegroting wordt getoetst aan de ratio's van het Aw/WSW en hebben betrekking op liquiditeit, vermogen en onderpand. Hieronder wordt geconsolideerd per ratio de norm van het Aw/WSW weergegeven en de uitkomsten van de Meerjarenbegroting 2024. De leningenportefeuille zal naar verwachting de komende jaren toenemen van € 130 miljoen ultimo 2023 naar € 226 miljoen ultimo 2028. Dit komt met name door de forse investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Van Alckmaer prognosticeert € 68,5 miljoen te investeren in de uitbreiding van haar portefeuille. Naast investeren in uitbreiding van de portefeuille zal Van Alckmaer ook investeren in de verduurzaming van het bestaande bezit. Hiervoor wordt € 50,3 miljoen geprognosticeerd.

Financiële ratio's op organisatie niveau

	2024	2025	2026	2027	2028
ICR					
MJB 2024	2,3	2,3	2,2	1,8	1,6
Norm > 1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028
MJB 2024	34	35	37	40	43
norm < 70%	70	70	70	70	70
Onderpandratio	2024	2025	2026	2027	2028
MJB 2024	34	35	37	41	43
Norm < 70%	70	70	70	70	70
LTV beleidswaarde (%)	2024	2025	2026	2027	2028
MJB 2024	53	55	58	64	70
norm < 85%	85	85	85	85	85
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	2024	2025	2026	2027	2028
MJB 2024	48	44	39	34	29
norm > 15%	15	15	15	15	15

Van Alckmaer voldoet aan alle normen welke het Aw/WSW stelt aan de ratio's.

9.2 Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW waarbij de Aw zich primair richt op de Governance van corporaties.

9.2.1 Toezichtsbrief 2023

Op 20 december 2023 heeft Van Alckmaer de toezichtsbrief ontvangen van de Aw. Het onderzoek richtte zich voornamelijk op de Governance, de organisatie/de interne beheersing en het volkshuisvestelijke belang. Er wordt aangegeven dat Van Alckmaer op lokaal en regionaal niveau goed in beeld heeft wat de volkshuisvestelijke behoefte is in haar omgeving en werkgebied en dat deze behoefte gebaseerd is op de regionale woondeals. Tevens is het belang aangegeven van het realistisch begroten van investeringen. Op basis van historie was dit voor Van Alckmaer echter geen aandachtspunt voor de beoordeling. Het onderzoek geeft geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

9.2.2 Rechtmatigheid

Op 29 november 2023 heeft het Aw haar oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2022 met ons gedeeld. Deze is gebaseerd op onze verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2022 (dVi 2022), het accountantsverslag 2022 en de Assurancerapporten inzake de cijfermatige verantwoording en naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Voor zover van toepassing staan in deze brief de uitkomsten van de beoordeling van:

- Het passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (Wnt);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2022).

9.2.3 Conclusies onderzoek

Staatssteun

In het onderzoek van het Aw naar bovenstaande beoordelingspunten over verslagjaar 2022 is vastgesteld dat Van Alckmaer voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Wnt-normen

Ook constateert het Aw dat de Wnt-normen bij Van Alckmaer in verslagjaar 2022 niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg.

Overcompensatie

Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Er is op basis van de toets vastgesteld dat bij Van Alckmaer geen sprake is van overcompensatie.

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen zijn er ook geen onrechtmatigheden geconstateerd.

9.3 Beoordeling waarborgfonds sociale woningbouw (WSW)

Op 18 april 2023 heeft het WSW Van Alckmaer geïnformeerd over haar beoordeling van de (financiële) bedrijfsrisico's. Het WSW geeft hierin aan dat de uitkomst van deze risicobeoordeling en de analyse van de financiële positie van Van Alckmaer niet is veranderd ten opzichte van voorgaande jaren. Het risicoprofiel is laag op vrijwel alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader.

Financiële ratio's			
	2023	2022	Norm WSW/Aw
Interest Coverage Ratio	2,2	2,4	Minimaal 1,4
Solvabiliteit (beleidswaarde)	37,5%	52,0%	Minimaal 15%
Loan to Value (beleidswaarde)	62,0%	48,2%	Maximaal 85%
Dekkingsratio (marktwaarde)	36,9%	34,0%	Maximaal 70%

9.4 Aedes Benchmark

De Aedes-benchmark 2023 bestaat uit vijf prestatievelden:

1. Huurdersoordeel
2. Bedrijfslasten
3. Duurzaamheid
4. Onderhoud & Verbetering
5. Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

In deze paragraaf beperken we ons tot de bedrijfslasten. Wij doen mee aan dit onderzoek om inzicht te krijgen in de ontwikkeling ten opzichte van collega-corporaties.

Als bron voor de indicatoren worden de kosten zoals verantwoord in de dVi 2022 gehanteerd. De totale bedrijfslasten van corporaties zijn (2022 t.o.v. 2021) gestegen van € 877 per vhe naar € 928 per vhe. Dat is een stijging van € 51 per vhe.

De Aedes-benchmark deelt de prestaties in drie klassen in:

- A-klasse omvat corporaties met bedrijfslasten lager dan € 888
- B-klasse omvat corporaties met bedrijfslasten tussen € 888 en € 1.012
- C-klasse omvat corporaties met bedrijfslasten hoger dan € 1.012

De landelijke verdeling van deze klassen is 1/3e A, 1/3e B en 1/3e C-klasse en is onafhankelijk van de grootte van de corporatie. De bedrijfslasten per vhe zijn bij Van Alckmaer € 970 (vorig jaar € 987). Hiermee is Van Alckmaer ingedeeld in de B-klasse. De daling is onder andere veroorzaakt door, in het vorige benchmark jaar, terugbetaalde subsidies en nagekomen uitgaven voor gebiedsontwikkeling.

9.5 Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is gericht op het actief beheersen van financierings- en renterisico's. Ons treasurystatuut voorziet in een treasurycommissie. De treasurycommissie vergaderde in 2023 vier maal. De commissie adviseert de directeur-bestuurder op het gebied van financiën en treasury. Daarnaast heeft de treasurycommissie een adviserende rol bij het opstellen van de documentatie en informatie op het gebied van treasury, zoals het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het treasuryjaarplan. Eén lid van de RvC, met de financiële portefeuille, is aanwezig als toehoorder bij de treasurycommissie. De begrote kasstromen van de organisatie vormen de basis voor het treasuryjaarplan welke is goedgekeurd door de RvC.

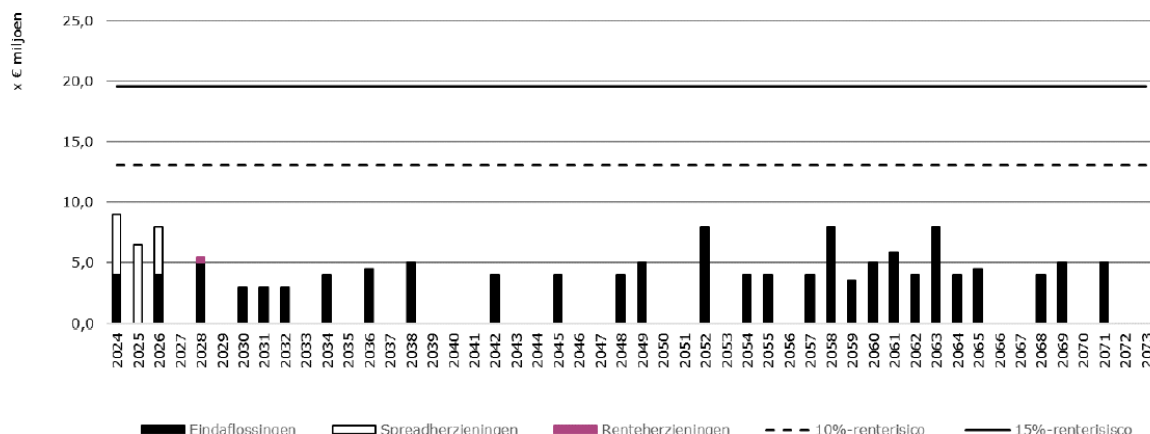
In 2023 is één lening aangetrokken van € 4,5 miljoen.

9.5.1 Borgingsplafond

Op 18 april 2023 heeft Van Alckmaer een brief ontvangen van het WSW waarin het borgingsplafond voor de jaren 2023 tot en met 2025 is vastgesteld. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. De verwachte omvang van de geborgde leningportefeuille bedraagt eind 2024 € 154 miljoen. De geborgde leningportefeuille eind 2023 bedraagt € 130 miljoen. De verwachte toename van de geborgde leningportefeuille gebruikt Van Alckmaer om de begrote activiteiten te financieren. Daarnaast beschikt Van Alckmaer over een kredietlimiet van € 1,5 miljoen.

9.6 Renterisicoprofiel

Renterisico is gedefinieerd als het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een nu nog onbekend nieuw rentepercentage betaald gaat worden. Algemeen uitgangspunt bij rentemanagement is het spreiden van (her)financieringsmomenten over de jaren. Van Alckmaer hanteert een definitie van het renterisico zoals opgenomen in het treasurystatuut. In onderstaand figuur is het renterisicoprofiel van de leningenportefeuille weergegeven tot einde looptijd van de leningenportefeuille. Hierin zijn de spreadherzieningen op de basisrenteleningen voor 50% meegenomen, in lijn met het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.



Renterisicoprofiel eind 2023

De renterisico's zijn gespreid en binnen de 15%-norm zoals in het treasurystatuut is vastgelegd.

9.7 Beleidsmatige beschouwing tussen marktwaarde en beleidswaarde

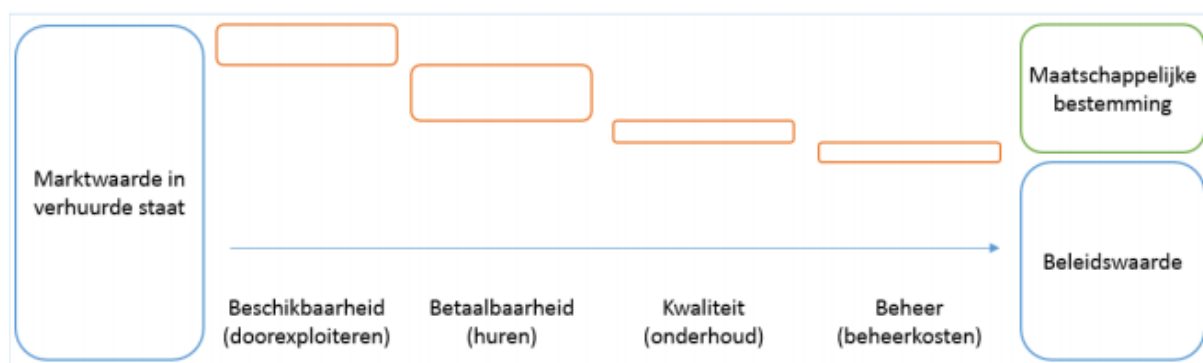
De marktwaarde en de beleidswaarde worden beide bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2023.

Marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2023 gering gestegen van € 378 miljoen naar € 380 miljoen. Daarmee is de marktwaarde vrijwel gelijk gebleven. Deze ontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontwikkelingen op de woningmarkt, een gedaalde disconteringsvoet, voorraadmutaties en de verhoging van de overdrachtsbelasting in de kasstroomperiode.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Hiermee wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet – of pas op de zeer lange termijn – kan worden gerealiseerd. Dit is schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding inclusief de bedragen voor Van Alckmaer in de tabel onder de afbeelding.



De beleidswaarde is in 2023 gedaald van € 264 miljoen naar € 212 miljoen. Dat is een daling van 24%. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de disconteringsvoet van 5,66% in 2022 naar € 6,44% in 2023. De beleidswaarde is hierdoor € 30 miljoen gedaald. Daarnaast is de beleidswaarde gedaald met € 17 miljoen door marktontwikkelingen. De aanpassing van de parameters binnen de beleidswaarde zoals de huurstijging, het beleidshuurbeleid, de onderhouds- en beheerlasten hebben een daling tot gevolg van € 8 miljoen.

Van Alckmaer voor Wonen					
Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde
€ 380.186.000	€ 4.154.000	€ 107.144.000	€ 41.471.000	€ 14.946.000	€ 212.471.000
	Maatschappelijke bestemming				
	€ 167.715				

9.8 Fiscale strategie

Voor de jaren 2024-2032 is een fiscale planning opgesteld. De fiscale strategie gaat naast de te betalen vennootschapsbelasting voor de komende jaren eveneens in op eventuele fiscale risico's en kansen. Van Alckmaer heeft een proforma bezwaar ingediend tegen de definitieve vennootschapsbelasting 2019 d.d. 12 augustus 2023. Het bezwaar richt zich tegen het van toepassing zijn van de renteaftrekbeperking van artikel 15b van de wet Vennootschapsbelasting. De belastingdienst is voornemens het bezwaarschrift af te wijzen.

9.9 Risicomanagement

9.9.1 Terugblik op 2023

In 2023 heeft Van Alckmaer stappen gemaakt op het gebied van risicomanagement. Er is begin van het jaar een nieuwe externe controller gestart, om met een frisse blik naar de processen en risicomanagement te kijken. In 2023 heeft dit geleid tot onder andere een nieuw risicomanagementbeleid.

Daarbij hebben er een veelheid aan onzekere gebeurtenissen plaatsgevonden (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de doelstellingen. Risico's zijn onlosmakelijk verbonden met het ondernemen. Zonder activiteiten te ondernemen zal Van Alckmaer haar doelstellingen niet kunnen behalen. Deze risico's wil van Alckmaer inzichtelijk hebben en deze managen. Dit managen gebeurt onder andere door gebruik te maken van signaalwaarden, om vooraf te kunnen anticiperen als Van Alckmaer onder ratio's lijkt te komen.

9.9.2 Risicoprofiel en risicobereidheid

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ervaren bij het vinden van een passende woning in de reguliere woningmarkt. Van Alckmaer is wendbaar en heeft het lef om waar nodig te versnellen, ook in snel veranderende omstandigheden. Tegelijkertijd willen we echter ook financieel gezond blijven. Wij kijken dus goed naar de maximale financiële ruimte die wij hebben en houden de buffers aan die wij nodig achten. Het risicoprofiel van Van Alckmaer is neutraal, dit wil zeggen dat waar risico's ontstaan de kansen en risico's tegen elkaar worden afgewogen, alvorens er een besluit genomen wordt.

Integriteit en fraude

Onbetrouwbaar en frauduleus handelen van medewerkers, kan imago en financiële schade veroorzaken. Daarom wil Van Alckmaer zoveel als mogelijk integriteit- en frauderisico's uitsluiten. Dit doet Van Alckmaer door medewerkers bewust te maken en daarbij gebruik te maken van zowel hard- als softcontrols en het hanteren van het three lines model.

Het risico fraude register is op nieuw geanalyseerd en aangepast aan de huidige risico's.

De inventarisatie van de fraude- en integriteitsrisico is integraal gebeurd bij Van Alckmaer. Vanuit het MT is de fraude risico inventarisatie samen met de externe controller herijkt en besproken met de RvC. Anderszijds heeft er een Van Alckmaer brede fraude- en integriteitsrisico workshop plaatsgevonden waarbij alle medewerkers van Van Alckmaer konden aangeven waar volgens hem of haar de grootste risico's lagen en of Van Alckmaer deze in voldoende mate afdekt.

Financieel

Afgelopen jaren zijn op verschillende niveaus prestatieafspraken gemaakt, waaronder de Nationale prestatieafspraken, gemeentelijke prestatieafspraken, maar ook vanuit ons ondernemingsplan. Doelstelling is om alle gemaakte afspraken uit te kunnen voeren. Vanuit de begroting is duidelijk geworden dat goed nagedacht moet worden welke keuzes gemaakt worden, de extra groei in woningen en de versnelling in het verduurzamen van woningen heeft een grote financiële impact op Van Alckmaer.

Personeel

De huidige arbeidsmarkt is erg in beweging. Er is krapte, waardoor het aantrekken van goed geschoold personeel lastig is. Hierdoor is het behouden en de vitaliteit van het personeel prioriteit geworden, dit ook om geen risico te lopen dat kennis wegloopt of personeel ziek wordt. Vitaliteit van de medewerkers is voor zowel van de medewerker als Van Alckmaer van groot belang.

Vastgoedopgave

De druk vanuit de verschillende prestatieafspraken is erg hoog. Van Alckmaer wil de komende vijf jaren 205 extra woningen realiseren. Dit in een markt waar een tekort is aan bouwgrond, personeel en bouwmaterialen. Daarbij hebben we te maken met een wooncrisis, waardoor de vastgoedopgave meer aandacht vraagt vanuit stakeholders en toezichthouders. Hierdoor gaat Van Alckmaer actief kijken naar oplossingen waarbij snelheid, kosten en kwaliteit gewogen zullen worden.

Landelijke politiek

Op 22 november hebben nieuwe landelijke verkiezingen plaatsgevonden. Hierdoor is een nieuw kabinet nog niet gevormd. Dit geeft onduidelijkheid, we weten niet welke beleidskeuzes er genomen worden. Mogelijk worden er beleidskeuzes gemaakt met betrekking tot de vennootschapsbelasting en ATAD. De beleidskeuzes kunnen effect hebben op de doelstellingen Van Alckmaer. Hierdoor zijn de signaalwaarden en het maken scenario-analyse van onverminderd belangrijk.

Samenwerking

Vanuit het ondernemingsplan wil Van Alckmaer een tussentype zorgwoning realiseren. Hiervoor is de samenwerking met zorgpartijen van belang. Tevens wil Van Alckmaer de woningvoorraad verder uitbreiden door nieuwbouw, herstructurering en transformatie van bezit. Hier is de samenwerking met de gemeente, bouwbedrijven en andere corporaties van belang.

9.9.3 De ontwikkelingen risicomanagement en ambities

Voor 2024 staat het nieuwe risicomanagementbeleid op de agenda van de RvC. De cultuur en risicobewustheid van het personeel heeft in het statuut een belangrijke invulling gekregen. Om het personeel mee te nemen in het nieuwe statuut en het personeel bewust te maken van risico's is het van belang dit de komende periode vaker op de gemeenschappelijke agenda te zetten. Doel is een verdere ontwikkeling van medewerkers op gebied van integriteit, fraude en medewerkers komend jaar te trainen op het gebied van softcontrols.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

Met dit verslag laat de Raad van Commissarissen (RvC) zien hoe hij in 2023 zijn toezichthoudende rol heeft ingevuld. De RvC houdt toezicht op het bestuur en kijkt naar de algemene gang van zaken bij Van Alckmaer. Naast deze toezichthoudende functie is de RvC ook de werkgever van de bestuurder en geeft de RvC aan het bestuur raad en advies. Verder zijn de leden van de RvC ambassadeurs van Van Alckmaer.

Van Alckmaer is lid van de branchevereniging Aedes en de RvC is aangesloten bij de Vereniging voor toezichthouders in woningcorporaties, de VTW. De RvC onderschrijft de governancecode woningcorporaties.

Samenstelling en deskundigheid

De statuten bepalen dat de RvC bestaat uit ten minste drie en ten hoogste vijf personen, die de eerste keer voor een periode van vier jaar worden benoemd. Deze periode kan eenmaal worden verlengd met vier jaar.

De RvC van Van Alckmaer heeft in 2021 het besluit genomen om de omvang van de raad te beperken tot drie personen.

De RvC heeft een profielschets vastgesteld, waarin de gewenste deskundigheid en ervaring van de commissarissen staat. Binnen de RvC zijn juridische, financiële, volkshuisvestelijke, bestuurlijke en maatschappelijke expertises vertegenwoordigd. De leden zijn vertrouwd met het werkgebied van de corporatie en opereren als team.

De sfeer binnen de raad is collegiaal en constructief, waarbij alle commissarissen de ruimte krijgen én nemen die voor een goede uitoefening van de toezichtrol is vereist. Er zijn geen portefeuilles, wel aandachtgebieden.

De samenstelling van de RvC is per 31 december 2023 als volgt:

De heer K.A.J.E (Klaas) Kirpensteijn, voorzitter

Aandachtgebieden: Governance, financiën, lokaal bestuur, bestuurlijke zaken

De heer R. (Rob) van Oostveen, vicevoorzitter

Lid op voordracht van de huurdersorganisatie

Aandachtgebieden: Volkshuisvesting, financiën

Mevrouw J. (Jocelyne) Tophoff

Aandachtgebieden: Juridische zaken, aanbesteding, bestuurlijke zaken, sociaal domein

Door de RvC is het volgende rooster van aftreden vastgesteld:

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum aftreden	Functie
Dhr. K.A.J.E (Klaas) Kirpensteijn	1 april 2017	28 mei 2021	28 mei 2025	Voorzitter
Dhr. R (Rob) van Oostveen	1 juni 2017	1 juni 2021	1 juni 2025	Vicevoorzitter
Mw. J. (Jocelyne) Tophoff	28 mei 2021	28 mei 2025	28 mei 2029	Lid

Om te voorkomen dat over enkele jaren twee leden nagenoeg tegelijk aftreden en moeten worden vervangen, heeft de RvC besloten dat in december 2024 een vierde commissaris zal worden benoemd en in mei 2025 nog een commissaris, zodat na het aftreden van twee

leden de RvC weer zal bestaan uit drie leden. In het voorjaar van 2024 zal de werving van nieuwe commissarissen worden opgestart.

Ontstentenis

Ingeval van belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen, zal gebruik worden gemaakt van de pool van commissarissen van de VTW om tijdelijk de functie van commissaris te vervullen.

Achtergrond en nevenfuncties

Naam	Dhr. K.A.J.E. Kirpensteijn
Beroep	Zelfstandig consultant en fiscaal adviseur
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Toezicht van het Petrus Canisius College PCC Voorzitter bestuur Stichting J. van der Gragt Beheer Voorzitter College van regenten Wildemanshofje, Alkmaar Voorzitter Bestuur Stichting Kaeskoppenstad, Alkmaar (tot 01/09) Lid Raad van Toezicht Stichting Alkcare Lid bestuur Stichting Onderwijs Steunfonds Lid bestuur Stichting Hulp Huisvesting Vluchtelingen Oekraïne

Naam	Dhr. R. van Oostveen
Beroep	Directeur/Eigenaar Rob van Oostveen Holding B.V.
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht De Gelderhorst, Ede Lid Maatschappelijke Adviesraad gemeente Brummen Lid Raad van Toezicht Stichting Ludgerus, Deventer

Naam	Mw. J. Tophoff
Beroep	Advocaat/Adviseur Victor Advocaten/Adviseurs te Alkmaar
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen De Woonschakel, Medemblik

Werkwijze

De Raad wordt regelmatig op verschillende manieren geïnformeerd, onder meer door periodieke managementrapportages en bestuursberichten. De kwaliteit van die rapportages wordt door de RvC als goed beoordeeld. Verder blijven de leden van de RvC hun competenties en hun vakkennis steeds ontwikkelen. Daarnaast worden geregeld medewerkers en managers uitgenodigd in de RvC-vergaderingen om bepaalde projecten toe te lichten. In het navolgende wordt de manier waarop de RvC zijn toezichthoudende taak vervult verder toegelicht.

Toezichtkader

De RvC is in 2023 regelmatig en op verschillende manieren door de bestuurder en medewerkers van Van Alckmaer ingelicht over relevante ontwikkelingen. De behaalde resultaten in relatie tot de gestelde doelen kwamen hierbij geregeld aan de orde. De RvC heeft van iedereen binnen Van Alckmaer, aan wie dat is gevraagd, zonder terughoudendheid de verlangde medewerking en benodigde informatie gekregen waardoor hij zijn toezichthoudende taak in het verslagjaar op onafhankelijke wijze heeft kunnen vervullen.

Als toezichtkader bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC onder meer:

- De Woningwet en de uitwerking in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BITV) die per 1 juli 2015 in werking zijn getreden en de Veegwet Wonen 2017;
- De governancecode woningcorporaties;
- De begroting 2023-2027;
- Het treasuryjaarplan 2023;
- Het investeringsstatuut;
- Het bestuursverslag en het financieel jaarverslag over het jaar 2022;
- De managementletter interim-controle 2022 van de externe accountant;
- De oordeelsbrief over het verslagjaar 2022 van de minister voor Wonen en Rijksdienst;
- De toezichtbrief 2022 van de minister voor Wonen en Rijksdienst, inclusief liquiditeits- en solvabiliteitsoordeel;
- De kredietwaardigheid voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het borgingsplafond;
- De in 2021 door de RvC vastgestelde Visie op toezicht en bestuur bij Van Alckmaer;
- Het reglement van de RvC en het directiestatuut;
- Afspraken naar aanleiding van het periodiek overleg met de Personeelsvertegenwoordiging en de Huurdersbelangenvereniging.

Bijeenkomsten, overleggen en commissies

De RvC kwam in 2023 vijf keer voltallig bijeen.

Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vindt onderling overleg plaats, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Verder is er tussen de leden van de RvC, zowel onderling als met de directeur-bestuurder, geregeld overleg en is er afstemming per telefoon of e-mail.

De heer Kirpensteijn is als toehoorder aanwezig geweest bij de vergaderingen van de treasurycommissie.

Geregeld heeft er onderling overleg plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC over de gang van zaken in de corporatie.

In het kader van de in 2023 uitgevoerde visitatie van de corporatie spraken leden van de RvC meerdere malen met de visitatiecommissie.

In enkele vergaderingen is een thema besproken, toegelicht door een van de leden van het managementteam. Zo is bijvoorbeeld het beleid inzake woningtoewijzing in oktober 2023 toegelicht door en besproken met de manager wonen.

Over de algemene zaken

In 2023 is gewerkt conform een vooraf vastgestelde vergaderkalender, waarbij de volgende zaken op de agenda stonden: bestuursberichten, tertaalrapportages, projecten (financieel/planning), prestatieafspraken, voortgang jaarplan 2023, jaarplan 2024, treasuryjaarplan 2024, treasurystatuut, jaarrekening 2022, bestuurs- en RvC verslag 2022, managementletters 2022 en 2023, alsmede de follow up van de managementletter, WSW verticaal toezicht, financiële meerjarenbegroting, borgingsplafond WSW, voortgang acquisitieprojecten, ontwikkeling Bloemwijk,

nacalculatie projecten, risico-controle register, intern controleplan 2024, zelfevaluatie, rooster van aftreden en vergaderschema 2024, visitatie 2023.

Goedkeuringen en besluiten

De RvC gaf in 2023 zijn goedkeuring aan:

- De jaarrekening 2022;
- Decharge voor de bestuurder over 2022;
- Het bestuursverslag 2022;
- Het project Verduurzaming De Sanderij;
- De verkoop van het pand Oudegracht 291 te Alkmaar;
- De klantvisie van de corporatie;
- De huuraanpassing in 2023;
- De algemene huurvoorwaarden;
- De managementletter interim-controle van de accountant;
- Het informatie-beveiligingsbeleid;
- De Kaderbrief Meerjarenbegroting 2024-2028;
- De Meerjarenbegroting 2024-2028;
- Het treasuryjaarplan 2024;
- Het besluit integriteit van de VTW inzake vastgoedbezit commissarissen.

Verder nam de RvC besluiten over:

- De remuneratie van de directeur-bestuurder;
- De bezoldiging van de RvC;
- De jaaragenda 2024 op basis van de governance agenda.

Om tot een goede besluitvorming te komen, werden bepaalde onderwerpen voorbereid door het RvC-lid dat verantwoordelijk is voor het betreffende aandachtsgebied, in samenspraak met de directeur-bestuurder. Zo nodig werden externe deskundigen geraadpleegd of om hun inbreng gevraagd, zoals de accountant en de adviseur op het gebied van treasury.

Visitatie

In het jaar 2023 heeft een visitatie van de corporatie plaatsgevonden, uitgevoerd door een visitatiecommissie van Raeflex. De visitatiecommissie deed uitgebreid dossieronderzoek en sprak met 24 personen, vertegenwoordigers van stakeholders binnen en buiten Van Alckmaer. Ook de RvC had een dialoog met de commissie en was aanwezig bij de kick-off en het eindgesprek van de visitatie.

Het oordeel van de visitatiecommissie over Van Alckmaer was goed, en het rapport bevat nuttige aanbevelingen voor de toekomst. De RvC complimenteert de bestuurder, het MT en alle medewerkers met de uitkomst van de visitatie.

Werkgeversrol van de RvC

Het bestuur van Van Alckmaer wordt gevoerd door mevrouw M.C.C. (Irma) van Leeuwen, die haar werkzaamheden is begonnen op 3 november 2021. De RvC heeft dit jaar twee formeel geplande gesprekken met haar gevoerd.

De RvC beoordeelt het functioneren van de bestuurder als goed. In het verslagjaar zijn belangrijke stappen gezet in de uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan. De relatie met shareholders, zoals de gemeente en de andere corporaties in Alkmaar, zijn verder

verbeterd. Er is een goede relatie met de medewerkers en de sfeer in de werkorganisatie is prettig. Ook de relatie met de huurdersorganisatie is verder verbeterd en het bestuur van de huurdersorganisatie is zeer tevreden over de samenwerking.

De relatie tussen RvC en bestuurder was prettig en de RvC ziet uit naar de voortzetting daarvan.

Bestuurders van corporaties zijn verplicht hun kennis op niveau te houden door permanente educatie (PE). In een periode van drie jaar dient de bestuurder tenminste 108 PE-punten te behalen. De bestuurder van Van Alckmaer behaalde in 2023 32 PE-punten, waarmee is voldaan aan de norm.

De bezoldiging van de bestuurder van een corporatie kent een maximum, geregeld in de Wet normering topinkomens (WNT). Dat maximum bedroeg in 2023 voor Van Alckmaer € 163.000, waaronder alle beloningscomponenten zijn begrepen (salaris, auto, onkostenvergoeding, pensioenbijdrage etc.).

De bezoldiging als bedoeld in de WNT bedroeg voor de bestuurder van de corporatie in het jaar 2023 € 149.500.

Permanente educatie

De RvC heeft in 2023 zogenaamde permanente educatie (PE)-activiteiten gevolgd. Deze activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de individuele RvC-leden of voor de RvC als geheel.

Elk lid van de RvC heeft de minimaal vereiste 5 PE-punten, of meer, behaald:

Klaas Kirpensteijn: 6 punten;

Rob van Oostveen: 5 punten;

Jocelyne Tophoff : 5 punten.

Treasury

De heer Kirpensteijn is als lid van de RvC toegehoord bij de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat verder uit de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en een externe adviseur die is verbonden aan Zanders Treasury and Finance Solutions. In de treasurycommissie werd gesproken over het treasurybeleid (gericht op de financierbaarheid en het renterisicobeleid van de organisatie) en de financiële resultaten. De inhoud van deze besprekingen wordt teruggekoppeld aan de voltallige RvC. Jaarlijks wordt het treasuryjaarplan vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

Zelfevaluatie van de RvC

Op 18 februari 2022 heeft de RvC een uitgebreide zelfevaluatie laten plaatsvinden, onder begeleiding door een externe deskundige. De zelfevaluatie in 2023 is gestart op 8 december 2023, en wordt voortgezet en afgerond in 2024.

Inhoudelijk toezicht

Van Alckmaer heeft tot doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Daaronder valt volgens de statuten ook het verwerven en in stand houden van gebouwen met een historische of stedelijke waarde.

De instandhouding van monumenten is één van de speerpunten van het beleid van Van Alckmaer. Voorts is de maatschappelijke opgave, binnen de beperkingen van de Woningwet, een belangrijk onderwerp binnen het inhoudelijk toezicht.

De begroting en de jaarrekening bieden de mogelijkheid om te beoordelen of Van Alckmaer voldoende (maatschappelijk) investeert en rendeert op de genoemde werkterreinen.

Met periode-rapportages, rapportages over de strategische - en volkshuisvestelijke prestaties, projectplannen en –presentaties, het risicomanagementbeleid, het interne controleplan en het treasurybeleid heeft de RvC goed inzicht verkregen in de financiële risico's en resultaten van Van Alckmaer. De organisatie houdt zich aan de definities en normen van het WSW. Deze definities en normen worden gebruikt als toetsingscriteria bij de invulling van het treasurybeleid.

Naleving wettelijke voorschriften en besteding van middelen

De raad van commissarissen heeft toezicht gehouden op de naleving van wettelijke voorschriften. De raad heeft ook toezicht gehouden op de rechtmatige verwerving en de rechtmatige en doelmatige besteding van de middelen en op de wijze van organiseren en inrichten van de werkprocessen. De RvC heeft zich overtuigd van deze rechtmatigheid en doelmatigheid en heeft geconstateerd dat de organisatie in control is.

Governance

De governance van Van Alckmaer is ingericht volgens de Governancecode woningcorporaties en de Woningwet. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC, evenals die van de directeur-bestuurder, zijn vastgelegd in de statuten van Van Alckmaer, het RvC reglement en het bestuursreglement. Er wordt door de RvC continu aandacht besteed aan de corporate governance richtlijnen.

Overleg met de Huurdersbelangenvereniging van Alckmaer (HBVVA)

De RvC heeft dit jaar tweemaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging HBVVA. In een goede sfeer wordt dan open gesproken over de gang van zaken in de corporatie, met name vanuit het perspectief van de huurders. Het bestuur van de HBVVA is positief over de manier waarop de huurders worden betrokken bij ontwikkelingen in de corporatie, zoals de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan en een klantvisie. De samenwerking tussen de RvC en de HBVVA is goed.

Overleg met personeel

Ten aanzien van medezeggenschap bepaalt de CAO dat Van Alckmaer een ondernemingsraad (OR) kan instellen. In 2023 heeft bij Van Alckmaer geen OR gefunctioneerd, omdat zich daarvoor tot nu toe geen medewerkers beschikbaar wilden stellen. Het voltallig personeel heeft, na instemming van en in samenspraak met de directeur-bestuurder, ervoor gekozen om de medezeggenschap via de personeelsvergadering te organiseren. De personeelsvergadering bestaat uit alle medewerkers van Van Alckmaer, met uitzondering van de directeur-bestuurder.

Aan het einde van het jaar hebben de medewerkers zich opnieuw beraden over de vormgeving van de medezeggenschap, onder meer met een presentatie door een externe adviseur. Dit proces wordt begin 2024 afgerond.

De RvC kan tot zijn genoegen vaststellen dat in 2023 de relatie tussen de raad en de medewerkers van de corporatie verder is verbeterd en dat de onderlinge contacten, vaak ook informeel van aard, prettig zijn.

Integriteit

De gedragscodes van Aedes en de Governancecode woningcorporaties vormen het uitgangspunt voor het interne beleid omtrent integriteit en gedrag. Deze gedragscodes zijn opgenomen in de klokkenluidersregeling en het integriteitsbeleid, die staan vermeld op de website van Van Alckmaer. In 2023 heeft de RvC ingestemd met het door de VTW geformuleerde beleid inzake vastgoedbezit van commissarissen.

Om te bewaken dat nevenfuncties van de bestuurder en van de leden van de RvC niet strijdig zijn met de belangen van Van Alckmaer, wordt dit onderwerp geagendeerd voor de vergaderingen van de RvC. Nieuw te aanvaarden nevenfuncties worden vooraf aan (voorzitter van) de RvC gemeld. In 2023 heeft zich geen strijdigheid voorgedaan.

Bezoldiging commissarissen in 2023

De bezoldiging van de RvC past binnen de normen van de WNT en is in overeenstemming met de Beroepsregel bezoldiging commissarissen van de VTW.

Naam	Functie	Bezoldiging
K.A.J.E. Kirpensteijn	voorzitter	€ 19.560
R. van Oostveen	vicevoorzitter	€ 13.040
J. Tophoff	lid	€ 13.040

Tenslotte

Het jaar 2023 was een goed jaar voor Van Alckmaer. Er is door de medewerkers hard gewerkt aan belangrijke projecten, zoals de verduurzaming van het bestaande bezit. Uit het visitatierapport blijkt dat de corporatie goed op weg is met realiseren van het doel: Mensen een goed en betaalbaar huis te bieden, nu en in de toekomst.

Voor de door de corporatie in 2023 behaalde resultaten spreekt de RvC zijn waardering en erkentelijkheid uit jegens het bestuur en jegens alle medewerkers van de stichting.

Alkmaar, januari 2024

K.A.J.E Kirpensteijn
voorzitter RvC

R. Van Oostveen
vicevoorzitter RvC

mw. J. Tophoff
lid RvC