



# Bestuursverslag 2024

## 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](mailto:info@vanalckmaer.nl)

[www.vanalckmaer.nl](http://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 2024 2559

K.v.K inschrijvingsnummer 37030832

BTW-nummer 0026.99.035.B.01

NRV 12512

Instellingsnummer L00063

## Van Alckmaer in cijfers

31-12-2024

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Gemiddelde huurprijs sociale huurwoningen | € 616         |
| Gemiddelde huurprijs vrije sectorwoningen | € 1.022       |
| Gemiddeld energielabel                    | B             |
| Aantal sociale huurwoningen               | 2.432         |
| Aantal vrije sectorwoningen               | 127           |
| Aantal BOG                                | 13            |
| Aantal parkeergelegenheden                | 219           |
| Aantal woningen in monumenten             | 149           |
| Aantal verhuringen                        | 205           |
| Marktwaaarde in verhuurde staat           | € 428 miljoen |
| Beleidswaarde                             | € 321 miljoen |
| ICR                                       | 2,2           |
| LTV                                       | 44%           |
| Solvabiliteit                             | 56%           |
| Dekkingsratio                             | 32%           |
| Huuropbrengsten                           | € 19 miljoen  |
| Aantal medewerkers in FTE                 | 21,6          |

## **Inhoudsopgave**

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord .....</b>                              | <b>6</b>  |
| <b>Beschikbaar.....</b>                             | <b>10</b> |
| <b>Betaalbaar.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>Duurzaam.....</b>                                | <b>17</b> |
| <b>Leefbaar .....</b>                               | <b>21</b> |
| <b>Monumenten .....</b>                             | <b>24</b> |
| <b>Dienstverlening .....</b>                        | <b>26</b> |
| <b>Samenwerking .....</b>                           | <b>29</b> |
| <b>Organisatie.....</b>                             | <b>32</b> |
| <b>Financiën.....</b>                               | <b>35</b> |
| <b>Verslag van de Raad van Commissarissen .....</b> | <b>43</b> |





## Voorwoord

Eind 2024 is Van Alckmaer op de helft van het ondernemingsplan 2023-2026 *Huizen en Straten, Spelers en Spelregels*. Om een scherp beeld te hebben van waar we staan, wat we al hebben gedaan en wat we nog te doen hebben, voeren we een midterm review uit. Ook kijken we of we de doelen die we ons in 2022 gesteld hebben en de nodige acties om deze doelen te halen, nog steeds voor ogen hebben.

De doelen van Van Alckmaer staan nog steeds fier overeind. De acties om daar te komen, vragen op onderdelen wel om een andere invulling dan in het ondernemingsplan staat beschreven. Het gaat dan over de manier waarop we inspelen op de ontwikkelingen op het gebied van techniek, economie en overheidsbeleid. Maar ook hoe we inspelen op de behoeften van onze huidige huurders en van de mensen die op zoek zijn naar een geschikte en betaalbare woning.

We beseffen ons dat we een euro maar één keer kunnen uitgeven en dat we werken met maatschappelijk kapitaal. Daarom is het noodzakelijk om deze euro op een efficiënte, effectieve en maatschappelijk verantwoorde manier in te zetten. Daarbij houden we altijd rekening met het mogelijke effect op de huurder, het vastgoed, het milieu en de financiën.

### Aanpassingen in de Nationale Prestatieafspraken

Eind 2024 werd duidelijk dat de Nationale Prestatieafspraken op een aantal onderdelen zijn gewijzigd. Bijvoorbeeld ten aanzien van de huurverhoging, maar ook ten aanzien van duurzaamheid. De einddoelen in 2050 blijven hetzelfde; de manier om de doelen te realiseren is meer pragmatisch ingestoken.

-  De maximale huursomstijging voor 2025 is aangepast van CAO minus 0,5 procent (naar verwachting circa 6,1 procent) naar 5 procent, uitzonderingen daargelaten. Vanaf 2026 wordt de maximale jaarlijkse huursomstijging gebaseerd op een driejaars gemiddelde van de inflatie. Dit lagere en meer stabiele huurverhogingsbeleid geeft de huurder meer zekerheid en biedt de woningcorporaties, op basis van een aantal wijzigingen in de berekening van de investeringsruimte, de mogelijkheid om de opgaven grotendeels te realiseren en de nodige prestaties te leveren.
-  Er is keuzevrijheid bij het vervangen van de cv-ketel. De verplichting om voor 2026 bij vervanging van een cv-ketel over te stappen op een hybride warmtepomp, volledig elektrische warmtepomp of aansluiting op een warmtenet, is losgelaten. Dit biedt Van Alckmaer de kans om bewuster te kiezen voor een verwarmingssysteem dat past bij de woning.
-  Op het onderdeel beschikbaarheid is er een versnelling nodig, omdat de woningbehoefte verder gegroeid is en de landelijke toevoeging van sociale huurwoningen ver beneden de afgesproken 30.000 woningen per jaar ligt. De landelijke ambitie is dat we al in 2027 de 30.000 nieuwe woningen per jaar moeten halen. In Alkmaar zien we hetzelfde beeld, maar blijven de mogelijkheden om sociale woningbouw te realiseren ver achter ten opzichte van de behoefte.



## Resultaten in 2024

Als ik terugkijk op het jaar 2024 vallen een aantal activiteiten op die tot bijzondere resultaten hebben geleid.

- ✦ In de herstructureringswijk Bloemwijk is de bouw van de derde en tevens laatste fase gestart. Fase 3 omvat 69 woningen van de in totaal 170 te bouwen woningen. Deze worden medio 2025 opgeleverd. Na overleg met de huurders en op basis van onze analyse, worden de woningen van fase 3 uitgevoerd met voldoende zonnepanelen, zodat de woningen voldoende stroom kunnen opwekken om het eigen elektriciteitsverbruik grotendeels te dekken.
- ✦ In het najaar ronden we het onderhoud en verduurzaming van 54 woningen aan de Mauritskade in Alkmaar en 38 woningen in De Sanderij in Schoorl af. Doordat in beide projecten sprake was van onderhoud in bewoonde staat, hebben we extra aandacht en zorg besteed aan de huisvestingsbehoefte van de bewoners. Hierdoor bleef de overlast van het werk beperkt.
- ✦ We deden onderzoek naar de mogelijkheden om het monumentale pand aan Luttik Oudorp 40-46 in Alkmaar te kunnen verduurzamen en brandveilig te maken. Eind van het jaar werd duidelijk dat hier een ingrijpende aanpak nodig is. In 2025 werken we dit verder uit.
- ✦ In het najaar kochten we het voormalige schoolgebouw De Lispeltuut aan de P.C. Boutensstraat 4 in Alkmaar van de gemeente. Met de Raphaelstichting tekenden we vervolgens de huurovereenkomst en een ontwikkelingsovereenkomst. Na de koop is het projectteam gestart met de realisatie van het voorlopig ontwerp voor het gebouw. In 2025 hopen we daar, na positieve besluitvorming, verder uitwerking aan te geven.
- ✦ In 2024 verduurzaamden we een groot aantal woningen. In totaal zijn er 389 woningen aangesloten op zonnepanelen, 632 woningen aangesloten op het warmtenet en hebben 74 woningen een warmtepompboiler met HRE-ketel gekregen.
- ✦ We hebben, samen met de andere woningcorporaties die actief zijn in Alkmaar, met de gemeente een discussie rond erfpacht opgestart. Het doel is om bij het aflopen van de huidige erfpachtcontracten een redelijke en goed onderbouwde erfpachtvoorstel met elkaar te bepalen, waarbij het gebruik van de gronden voor sociale huurwoningen als uitgangspunt wordt gehanteerd.
- ✦ We zijn in 2024 gestart met het versturen van digitale nieuwsbrieven naar de huurders en de eerste editie van ons bewonersblad viel dit jaar bij onze huurders op de deurmat.
- ✦ In september organiseerden we, samen met twee collega corporaties, een informatieavond voor de gemeenteraadsleden. Ook maakten we een rondje langs onze projecten en het woningbezit.
- ✦ Door het uitblijven van de Woonvisie van de gemeente Alkmaar, hebben we samen met Woonwaard en Kennemer Wonen met de gemeente afgesproken pas nieuwe prestatieafspraken op te stellen als er een nieuwe Woonvisie ligt. Op basis hiervan zullen de woningcorporaties een bod uitbrengen. De lopende prestatieafspraken tot en met 2024 zijn geëvalueerd met de gemeente.

 Bij Van Alckmaer is een ondernemingsraad opgericht en is de Wegwijzer Arbeidsvoorwaarden opgesteld.

### **Vooruitblik naar 2025**

Begin 2025 zal, op basis van de evaluatie van ons ondernemingsplan, het duurzaamheidsbeleid, ons portefeuilleplan, de investeringsstrategie van Van Alckmaer worden vernieuwd of aangescherpt.

De aanpak van de panden aan Luttik Oudorp en de aansluiting van de Ommeringflats en het hoogbouwcomplex aan de Melis Stokelaan op de stadsverwarming, zullen in 2025 voorbereid worden. Daarnaast onderzoeken we de nodige verbetering en aanpak van de woningen aan de Landdwarsstraten, Melis Stokelaan en de Loreinenlaan.

Nu we het nieuwbouwproject Bloemwijk in 2025 afronden, richten we ons, naast het borgen en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van onze bestaande woningen, op de mogelijkheden om onze woningportefeuille uit te breiden. Er blijft een schreeuwend tekort aan goede betaalbare woningen in Alkmaar. De vraag is blijvend hoog en wordt hoger, terwijl het aanbod achterblijft. De gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning is nog steeds ruim negen jaar. Alleen het toevoegen van woningen draagt bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. Een opgave waar we, samen met de gemeente Alkmaar en de andere corporaties die actief zijn in Alkmaar, voor staan.

### **Tot slot**

Met grote verbazing en bezorgdheid heb ik kennis genomen van het kabinetsbesluit om een huurbevriezingsmaatregel voor de sociale woningbouw voor de jaren 2025 en 2026 op te leggen. De impact daarvan op de toekomstige operationele kasstromen en de investeringsplannen van de woningcorporaties zijn erg groot, zo ook voor Van Alckmaer. Deze huurbevriezing levert de huurder die een financieel steuntje in de rug nodig heeft, nauwelijks een voordeel op en laat hen samen met de woningzoekenden letterlijk en figuurlijk in de kou staan. Door deze maatregel hebben de woningcorporaties onvoldoende investeringscapaciteit om nieuwe woningen te bouwen en de bestaande woningen te renoveren en te verduurzamen.

Voor Van Alckmaer betekent dit dat circa 45 miljoen aan investeringscapaciteit verdampt. Dit staat recht tegenover de afspraken die we gemaakt hebben met de overheid. Het feit dat het kabinet met een achteloos gebaar de Nationale Prestatieafspraken in de prullenbak gooit, bevestigt het beeld van een onbetrouwbare overheid waar geen afspraken mee gemaakt kunnen worden. Wij trekken samen op met onze stakeholders om dit kabinetsbesluit van tafel te krijgen.

Irma van Leeuwen  
Directeur-bestuurder







## Beschikbaar

We zien dat er in Alkmaar te weinig woningen zijn en dat mensen daardoor veel te lang op zoek zijn naar een betaalbare woning. Daar willen we iets aan doen. Daarom breiden we de komende jaren het aantal sociale en waar mogelijk middeldure huurwoningen uit. Daarnaast willen we de nieuwe en de bestaande woningen zo effectief mogelijk benutten. Dat doen we door actief in te zetten op doorstroming en op passende wijze huurwoningen toe te wijzen aan huurders.

### Ontwikkeling woningvoorraad

Onze woningvoorraad is in 2024 met 35 woningen afgenomen. Dit komt grotendeels doordat we 42 woningen nieuwbouw woningen opleverden en 79 woningen sloopten in de herstructureringswijk Bloemwijk.

| Soort bezit               | 2024         | 2023         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Sociale huurwoningen      | 2.432        | 2.485        |
| Vrije sector huurwoningen | 127          | 109          |
| Parkeergelegenheden       | 219          | 217          |
| BOG                       | 13           | 13           |
| <b>Totaal</b>             | <b>2.791</b> | <b>2.824</b> |

Ontwikkeling van onze portefeuille in 2024

|                                           | Aantal 2024 |
|-------------------------------------------|-------------|
| <b>Sociale huurwoningen</b>               |             |
| Nieuwbouw                                 | 29          |
| Sloop                                     | 79          |
| Verkoop                                   | 0           |
| Herclassificatie van DAEB naar niet- DAEB | -3          |
| <b>Vrije sector huurwoningen</b>          |             |
| Nieuwbouw                                 | 13          |
| Sloop                                     | 0           |
| Verkoop                                   | 2           |
| Aankoop                                   | 0           |
| Herclassificatie van DAEB naar niet- DAEB | 3           |

Ontwikkeling van de woningvoorraad in 2024

### Doorstroming

Sinds 2023 is de nieuwe huisvestingsverordening van kracht. Hierin is een aantal nieuwe voorrangsregels opgenomen. De nieuwe doorstroom voorrangregeling houdt in dat woningzoekenden die een huurwoning van een corporatie in de SVNK regio achterlaten, voorrang krijgen op woningzoekenden die geen woning achterlaten. We mogen 25 procent van onze geadverteerde woningen adverteren met deze voorrang. Daarnaast is er voorrang voor jongeren tussen de 23 en 28 jaar toegevoegd.

In 2024 hebben we een bewustwordingscampagne opgezet. Deze campagne heeft als doel ouderen op tijd te laten nadenken over hun woontoeekomst. Zodat ze zich op tijd inschrijven als woningzoekende en zich alvast oriënteren op de woningmarkt. De campagne gaat in 2025 van start.

## Woningtoewijzing

We moeten minstens 92,5 procent van onze vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. In 2024 ligt deze inkomensgrens voor een eenpersoonshuishouden op €47.699 en voor een meerpersoonshuishouden op €52.671. We mogen 7,5 procent van de woningen vrij toewijzen.

In de SVNK regio hebben we afgesproken dat we de éénpersoonsinkomensgrens oprekken tot de tweepersoons inkomensgrens. In 2024 hebben we 96 procent van de woningen toegewezen aan deze doelgroep.

We hebben 78 woningen niet via SVNK toegewezen. Dit zijn woningen die verhuurd zijn aan terugkeerders uit Bloemwijk, bewoners die uitstromen uit intramurale zorginstellingen, statushouders of aan huurders waarvan de woning gerenoveerd of gesloopt wordt.

### *Passend toewijzen*

Daarnaast wijzen we onze sociale huurwoningen toe volgens de uitgangspunten van passend toewijzen. Dit zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen met een huurprijs die passend is bij hun inkomenssituatie. De overheid heeft bepaald dat we minimaal 95 procent passend moeten toewijzen.

In 2024 wezen we 98,1 procent van de woningen passend toe. In twee gevallen deden we dat niet. We hebben dus ruim voldaan aan de passendheidsnormen.

In 2024 wezen we 188 sociale huurwoningen toe aan nieuwe huurders. Hiervan zijn er 108 getoetst op inkomen. Bij 73 toewijzingen was het passend toewijzen niet relevant, omdat de huurders een hoger inkomen hadden. Bij acht toewijzingen was het passend toewijzen niet relevant, omdat het om statushouders ging.

## Wonen en zorg

Door de vergrijzing stijgt het aantal ouderen (65-plus) in Alkmaar van zo'n 22.000 huishoudens in 2021, naar ruim 29.500 in 2040. Ook hebben we te maken met de verschuiving in de zorg van intramuraal naar extramuraal. Hierdoor wordt een steeds groter deel van onze huurwoningen toegewezen aan kwetsbare bewoners. We willen dan ook woningen aanbieden die passen bij de zorg die mensen nodig hebben. Dit doen we onder andere door:

-  levensloopbestendige woningen te bouwen
-  met zorgpartijen nieuwe woonvormen te onderzoeken tussen zelfstandig thuis wonen en wonen in een verpleeghuis
-  samen met gemeente, zorgpartijen en andere corporaties afspraken te maken over het huisvesten van mensen uit intramurale zorginstellingen.

In 2024 verhuurden we vijf woningen via het Transferpunt Wonen. Dit coördinatiepunt helpt mensen bij het vinden van een sociale huurwoning na verblijf in een intramurale zorginstelling.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

In de huisvestingsverordening van de gemeente Alkmaar staat dat 25 procent van de vrije toewijzingsruimte gereserveerd is voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders. In 2024 stelden we 22 woningen beschikbaar voor statushouders. In de gemeente Alkmaar is 20,5 procent van de woningen via bemiddeling toegewezen.

### **Herstructurering Bloemwijk**

Van Alckmaer investeert tot en met 2025 circa 50 miljoen in de herstructurering van Bloemwijk in Alkmaar. Zeven jaar geleden zijn we hier gestart met de sloop van 164 woningen in drie fasen en bouwen we tot en met 2025 circa 136 sociale huurwoningen, 24 vrije sector huurwoningen en 10 koopwoningen terug. De nieuwe wijk krijgt een hoge stedenbouwkundige kwaliteit met ruimte en groen.

In 2024 leverden we in Bloemwijk 37 sociale huurwoningen, vijf vrije sectorwoningen en twee koopwoningen op. Hiermee is fase twee van het project afgerond. In het najaar zijn we begonnen de derde en laatste bouwfase.

### **Transformatie schoolgebouw De Lispeltuut**

In 2024 hebben we het voormalige schoolgebouw De Lispeltuut aan de P.C. Boutensstraat in Alkmaar gekocht. Het gebouw wordt getransformeerd naar 37 woonzorgstudio's en worden straks verhuurd aan de Raphaelstichting. Deze stichting biedt huisvesting aan mensen met een licht verstandelijke beperking. Na goedkeuring van het definitief ontwerp verwachten we in 2026 de studio's op te leveren.

### **In gesprek met jongeren over het woningtekort**

Wat doet het woningtekort met jongeren? We gingen er in 2024, samen met woningcorporaties Kennemer Wonen en Woonwaard, over in gesprek met raadsleden van de gemeente Alkmaar en jongeren van het Jongerenplatform Regio Alkmaar. Openhartige en persoonlijke verhalen van de jongeren maakten nogmaals duidelijk hoe groot het belang is van meer betaalbare woningen. De gezamenlijke boodschap van de corporaties aan de gemeente was dan ook helder: kies in Alkmaar voor dertig procent sociale huur, zodat we samen kunnen zorgen voor voldoende betaalbare woningen en een veerkrachtige stad.







## Betaalbaar

Steeds meer van onze huurders behoren tot de doelgroep met de laagste inkomens. Voor deze groep wordt het lastiger om maandelijks rond te komen, met als gevolg minder mogelijkheden en kansen. En dat heeft vaak weer effect op de leefbaarheid in de wijken en buurten. We willen het wonen betaalbaar houden en voeren dan ook een gematigd huurbeleid. We zijn daarbij wel afhankelijk van de landelijke regelgeving en willen ook de Nationale Prestatieafspraken nakomen.

### Huurprijzen

Onze sociale huurwoningen hadden in 2024 een gemiddelde huurprijs van €616 (2023: €580). De vrije sector woningen hadden in 2024 een gemiddelde huurprijs van €1.022 (2023: €978). Naast de huur zijn er voor een groot aantal woongebouwen servicekosten voor water, schoonmaak van de algemene ruimten, tuinonderhoud en elektra- en gasverbruik van de algemene voorzieningen. Huurders betalen maandelijks een voorschot en we rekenen de servicekosten jaarlijks voor 1 juli met hen af op basis van de werkelijke kosten die zijn gemaakt.

### Huurverhoging

We voeren een gematigd huurbeleid waarin niet alleen de Nationale Prestatieafspraken zijn verankerd, maar ook onze lokale afspraken met gemeenten. We bekijken de huur in het perspectief van de totale woonlasten. Dat is naast de huur ook de energie- en servicekosten.

In 2024 voerden we een huurverhoging door van gemiddeld 5,3 procent voor 2.099 sociale huurwoningen. De huren van 102 vrije sector woningen verhoogden we met gemiddeld 5,5 procent.

Ongeveer 275 huurders kregen geen huurverhoging, onder andere omdat ze een EFG-energielabel hebben, al de maximale huurprijs voor de woning betalen of in een sloopwoning wonen.

Zo'n 4,7 procent van de huurders heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. We hebben dit alleen toegepast bij huishoudens met hoog middeninkomen of hoog inkomen, die in een woning wonen met een huurprijs lager dan €650 per maand. Ruim 90 huurders met een hoog middeninkomen kregen een huurverhoging van €50 en 30 huurders met een hoog inkomen kregen een huurverhoging van €100.

| Huishoudtype                           | Hoge middeninkomens | Hoge inkomens     |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Eenpersoonshuishouden                  | €52.753 - €62.191   | Hoger dan €62.191 |
| Meerpersoonshuishouden                 | €61.046 - €82.921   | Hoger dan €82.921 |
| Maximale huurverhoging als huur < €650 | €50                 | €100              |

*Inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging 2024*

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft niet geleid tot een lagere huurverhoging voor de reguliere woningen. Dit komt doordat we de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024 alleen toe gepast hebben op de woningen met een huurprijs lager dan €650 per maand en we zelf ervoor gekozen hebben om de huren van woningen met een E,F en G label niet te verhogen. Het heeft wel geleid tot een betere balans tussen een relatief lage sociale huur en een hoger inkomen van de huurder. De gemiddelde huursomstijging in het sociale segment komt in 2024 uit op 5,2 procent.

### Bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2024 ontvingen we zeven bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging van €50. Daarvan zijn er twee ongegrond, omdat deze bezwaren gingen over het onderhoud van de woning. Er zijn vier bezwaren toegewezen. We hebben de huurprijs van deze huurders verhoogd met 5,3 procent. Eén bezwaar was nog in behandeling doordat we in afwachting waren van de stukken van de huurders.

We hebben zes bezwaren ontvangen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging van €100. Hiervan hebben we één bezwaar afgewezen en vijf bezwaren toegewezen. Hiervan is in vier gevallen de huur verhoogd met 5,3 procent en in één geval met € 50.

### Huurachterstand

Samen met de gemeente en onze maatschappelijke partners werken we er actief aan om huurachterstanden te voorkomen en terug te dringen en daarmee huisuitzettingen te voorkomen. Daar waar mogelijk gaan we op huisbezoek of nodigen wij huurders uit voor een persoonlijk gesprek. Door in een vroeg stadium het gesprek aan te gaan, proberen we huurachterstanden zo vroeg mogelijk op te kunnen lossen. Ook betrekken we hulpverleners bij deze gesprekken of verwijzen huurders door naar geschikte instanties zoals Zaffier in de gemeente Alkmaar.

Het totaal aan openstaande vorderingen bedraagt in december 2024 €204.650 (2023: €172.153). De totale achterstand in 2024 bedroeg 1,02 procent van de totale jaarhuur (2023: 0,88 procent). 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 er hoge mutatiekosten zijn ontstaan.

### Huurderving

Huurderving is de niet ontvangen huur als gevolg van leegstand. Er zijn verschillende redenen voor leegstand. Bijvoorbeeld omdat er onderhoud in een woning plaatsvindt vanwege een mutatie of omdat we een woning leeghouden vooruitlopend op een sloop- of renovatieproject. Dit laatste werd met name veroorzaakt door het herstructureringsproject Bloemwijk. Eind december 2024 is een bedrag van € 272.000 niet ontvangen vanwege leegstand.

| Reden leegstand                        | Aantal woningen | Gemiddeld aantal dagen leeg |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Mutatieonderhoud                       | 150             | 26                          |
| Verkoop                                | 0               | 0                           |
| Verhuurleegstand                       | 30              | 10                          |
| Projecten                              | 104             | 128                         |
| Ontruiming                             | 2               | 65                          |
| <b>Eindtotaal (gewogen gemiddelde)</b> | <b>286</b>      | <b>62</b>                   |

*Leegstand tot en met december 2024*

### Ontruiming

We proberen ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen door in gesprek te gaan met huurders. Maar het is ook onze taak om bijvoorbeeld bij overlast, het woongenot van omwonenden te waarborgen. Bij aantoonbare woonfraude (bijvoorbeeld onderhuur of hennepcultuur) vorderen we altijd direct een vonnis tot ontbinding van het huurcontract en ontruiming bij de rechtbank. Uiteraard geven we de betreffende huurder, voordat wij naar de rechter stappen, wel de kans om zelf de huur op te zeggen om onnodige kosten voor de huurder te voorkomen. In 2024 ontvingen we één vonnis voor ontruiming vanwege zware overlast. Dit vonnis heeft ook daadwerkelijk geleid tot ontruiming van de woning.





## Duurzaam

We investeren fors in het verduurzamen van onze woningen. Hierbij kiezen we voor het gebruik van hernieuwbare energie, isoleren we woningen en hergebruiken we bij renovaties bestaande materialen. Leidraad voor onze verduurzamingslag is de Nationale Prestatieafspraken. Daarin staat dat ons bezit in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal en aardgasvrij moet zijn. Als het kan, nemen we bij de uitvoering van de duurzaamheids-werkzaamheden de totale kwaliteit van de woning mee.

### Onze routekaart naar een duurzaam woningbezit

Voor de verduurzamingsopgave hebben we een routekaart opgesteld:

- ✦ We pakken eerst de minst duurzame en minst energiezuinige woningen aan. Dit zijn de woningen met een EFG- energielabel. We hebben er hier nog ongeveer 200 van, voornamelijk monumenten.
- ✦ Twintig procent van onze woningen is al aangesloten op het warmtenet. We willen toe naar vijftig procent. De beoogde verdeling voor het verwarmen van de overige woningen is 22 procent via een hybride warmtepomp, zeven procent via all- electric en drie procent hybride of all-electric. Voor 18 procent van de woningen moeten we het nog nader bepalen. Dit zijn voornamelijk monumenten.
- ✦ In 2030 willen we dat veertig procent van ons bezit klaar is om aangesloten te worden op een duurzame alternatieve warmtebron.
- ✦ Daar waar mogelijk werken we bij de verduurzaming samen met collega corporaties en onderhoudspartners.
- ✦ We plaatsen zonnepanelen op zoveel mogelijk woningen die hiervoor geschikt zijn.

### Verduurzamingsprojecten

#### *De Sanderij*

In woongebouw De Sanderij in Schoorl zijn we drie jaar geleden begonnen met het verduurzamen van 38 seniorenappartementen. Inmiddels zijn de daken geïsoleerd en is er een collectieve warmtepomp geplaatst. In 2024 hebben we de ramen voorzien van HR++ glas, de balkons geïsoleerd, zuinigere installaties en zonnepanelen geplaatst en het schilderwerk aangepakt. We hebben het project aan het eind van het jaar met de bewoners feestelijk afgerond.

#### *Mauritskade*

Aan de Mauritskade in Alkmaar hebben we in 2024 bij 54 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd in combinatie met verduurzamingswerkzaamheden. De woningen zijn aangesloten op het warmtenet van de HVC en zijn voorzien van zonnepanelen.

#### *Camphuysenkade en Stalpaertstraat*

In 2024 hebben we besloten om de 41 woningen aan de Camphuysenkade en Stalpaertstraat in Alkmaar niet aan te sluiten op het warmtenet van de HVC. Dit vanwege de hoge aansluitkosten en het feit dat deze woningen al een energielabel A hebben. Eind 2024 hebben we besloten om bij deze woningen de cv-ketel te vervangen.

#### *Ommeringflats*

Voor de 108 woningen in de Ommeringflats in Alkmaar zijn we gestart met de voorbereidingen voor aansluiting op het warmtenet.



### *Melis Stokelaan*

Aan de Melis Stokelaan in Alkmaar combineren we het planmatig onderhoud aan 80 woningen met verduurzamingsmaatregelen. In 2025 willen we deze woningen aansluiten op het warmtenet van de HVC. De woningen zijn 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.

Eind 2024 waren in totaal 674 woningen van het gas af.

### **Zonnepanelen**

Ons doel is om in de periode 2023-2028 circa 850 woningen te voorzien van zonnepanelen. In 2024 plaatsten we 42 zonnepanelen. Dit is exclusief de zonnepanelen op de nieuwbouwwoningen in Bloemwijk. De teller staat hiermee op 431 woningen met zonnepanelen in totaal.

Energieleveranciers brachten in 2024 steeds vaker terugleverkosten in rekening. Bovendien is door het kabinet besloten om de salderingsregeling per 2027 volledig af te schaffen. Dit heeft een ongunstige invloed op het draagvlak voor zonnepanelen onder huurders. We monitoren daarom of en hoe het aanbrengen van zonnepanelen financieel aantrekkelijk blijft voor onze huurders. De uitkomsten hiervan nemen we mee in de nieuwe portefeuillestrategie waar we in 2025 mee aan de slag gaan.

### **Grip op woonlasten door energiebesparing**

Woonlasten zijn meer dan alleen de huur. Ook energielasten maken onderdeel uit van de totale woonlasten. Daarom maken we huurders bewust van hun eigen invloed op de stookkosten door voorlichting en uitleg over efficiënt gebruik van installaties. En we ondersteunen bij kleine energiebesparende maatregelen in de woning. Zo hebben we in 2024, in samenwerking met Stadwerk072, bewoners van een aantal complexen geholpen bij het aanbrengen van kleine energiebesparende maatregelen aan hun woning.

### **Duurzaam vervoer**

In 2024 gingen we met onze bedrijfsvervoersmiddelen over op all-electric. Al onze bedrijfswagens, scooters en fietsen zijn nu elektrisch.

### **Opslag voor vrijgekomen sanitair**

In 2024 stelden we een ruimte beschikbaar aan onze onderhoudspartner voor het opslaan van gebruikt sanitair en kranen die vrijkomen uit de werkzaamheden in mutatiewoningen. Het vrijgekomen sanitair wordt aangeboden aan het bedrijf Re-Use dat het sanitair sorteert en geschikt maakt voor een tweede leven. Zo verminderen we het gebruik van dure, schaarse grondstoffen en besparen we energie.

### **Isolatie, energetische prestaties en CO<sub>2</sub> uitstoot**

Het prestatieveld Duurzaamheid van de Aedes Benchmark geeft weer hoever we staan met het verduurzamen van ons bezit. Hierbij wordt gekeken naar drie onderdelen:

1. Isolatieprestatie: dit meet de kwaliteit van de schil van een woning. Het wordt uitgedrukt als de gemiddelde afstand van de huidige warmtevraag van een woning ten opzichte van de Isolatiestandaard uit de Nationale Prestatieafspraken. Hoe kleiner de afstand tot deze standaard, hoe beter de isolatieprestatie van de woning.



2. Energetische prestatie (EP2): dit is een maat voor de energiezuinigheid van een woning. Hoe lager de EP2-waarde, hoe beter de energieprestatie van de woningen. Plaatsing van zonnepanelen en efficiëntere verwarmingsinstallaties leiden tot een verbetering van de energetische prestaties van een woning.
3. CO<sub>2</sub> uitstoot gasverbruik: dit is een indicator die de duurzaamheidprestaties van een woning meet. Het geeft aan hoeveel CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten per vierkante meter woonoppervlak als gevolg van het gasverbruik. Hoe lager deze waarde, hoe beter de duurzaamheidsprestatie van de woning. De CO<sub>2</sub>-uitstoot van een woning kan verminderd worden door onder andere isolatiemaatregelen en aanpassingen aan de installaties voor verwarming en tapwater. Het werkelijke gasverbruik is echter ook afhankelijk van het (stook)gedrag van bewoners.

|                                                              | Score                 |                   |                   |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                                              | Aedes benchmark score | Van Alckmaer 2024 | Van Alckmaer 2023 | Nederland 2024 |
| Prestatieveld Duurzaamheid                                   | A                     |                   |                   |                |
| Isolatieprestatie (in kWh/m <sup>2</sup> )                   | B                     | 32,6              | 35,1              | 35,2           |
| Energetische prestatie (EP2) (in kWh/m <sup>2</sup> )        | A                     | 166,8             | 180,2             | 176,8          |
| CO <sub>2</sub> uitstoot gasverbruik (in kg/m <sup>2</sup> ) | A                     | 14,2              | 17,0              | 16,6           |

Scores Aedes Benchmark prestatieveld Duurzaamheid 2024







## Leefbaar

Een huis wordt pas een thuis als er sprake is van een schone en veilige omgeving en als er verbinding is met burens en de buurt. Door de toename van overlastgevallen, verwaarlozing van de woonomgeving, ondermijnende activiteiten en gebrek aan saamhorigheid, zien we dat de leefbaarheid in buurten en wijken steeds meer onder druk komt te staan.

We investeren veel in de leefbaarheid. Dat doen we door fysiek zichtbaar te zijn in de wijken en buurten zodat we met huurders in gesprek kunnen en weten wat er speelt. Maar ook door het stimuleren en ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven. Bijvoorbeeld door een financiële bijdrage, de inzet van middelen of het bieden van extra handjes. Daarnaast werken we nauw samen met samenwerkingspartners zoals gemeente, collega corporaties, politie en zorg- en welzijnsorganisaties.

### In gesprek met onze huurders

We willen weten wat huurders belangrijk vinden. We horen graag wat ze motiveert en waar nog kansen liggen.

In 2024:

- ✦ Hielden we in ons wijkkantoor Kooimeer in Alkmaar wekelijks spreekuur. Huurders kunnen hier terecht met al hun vragen of om gezellig een praatje te maken. Ook de huurderbelangenvereniging, de wijkagenten en stichting WonenPlus houden hier een inloopspreekuur.
- ✦ Hielden we wekelijks spreekuur in de herstructureringswijk Bloemwijk en de Melis Stokelaan.
- ✦ Voerden we diverse halgesprekken met huurders om te horen wat er speelt in verschillende woongebouwen.
- ✦ Voerden we structureel overleg met bewonerscommissies over onder andere het onderhoud van de woningen, bewonerszaken en de leefbaarheid van de woonomgeving. Dit vond plaats bij de woningcomplexen De Egel en de Mauritskade.

### Bloemwijk wortelt

In het voorjaar van 2024 was de start van het participatieproject Bloemwijk wortelt. Het doel van het project is om de terugkerende bewoners samen met de nieuwe bewoners te laten 'wortelen' in de herstructureringswijk. We trekken hierin op met adviesbureau Peen en Ui, Hogeschool Inholland en de gemeente Alkmaar.

We vroegen de bewoners om hun ideeën voor de inrichting van een binnentuin en kregen veel waardevolle input terug. Dit is verwerkt in een groenplan. Ook voerden we het 'Wat voor buur ben jij' onderzoek uit. We wilden graag weten wat fijn contact met burens inhoudt en hoe we dat kunnen stimuleren. Hierover gingen we tijdens zogenaamde stoepontmoetingen met bewoners in gesprek.

### Muurschilderingen Melis Stokelaan

De portieken van de laagbouwflats aan de Melis Stokelaan in Alkmaar hebben in 2024 een indrukwekkende make-over ondergaan. Een graffitikunstenaar transformeerde de ingangen met levendige dierenportretten. Met deze kleurrijke kunstwerken is niet alleen de uitstraling van de flats verbeterd, maar het creëert ook een positieve sfeer voor bewoners en bezoekers.



### **Opruimochtend Sanderij**

Voordat de verduurzamingswerkzaamheden in de woningen van seniorencomplex De Sanderij in Schoorl begonnen, organiseerden we, in samenwerking met onze onderhoudspartner een opruimochtend. Tijdens deze ochtend konden bewoners spullen (laten) weggooien in de geplaatste afvalcontainers en was er gelegenheid voor onderlinge ontmoeting.

### **Gebiedsstrategie Alkmaar Noord**

In 2024 is de strategie voor het gebied Alkmaar Noord niet verder van de grond gekomen. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente Alkmaar, aangezien wij hier nauwelijks woningbezit hebben.

### **Aanpak overlast**

Bij overlastsituaties proberen we huurders zoveel mogelijk aan te spreken op hun eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheid om zelf een oplossing te vinden. Als huurders er onderling niet met elkaar uitkomen, schakelen we de Bemiddelingskamer in. Zij zetten getrainde vrijwilligers in om te bemiddelen bij burenc conflicten. Bij zwaardere overlastsituatie bemiddelden we zelf, al dan niet in afstemming met onze partners in de wijk zoals politie. In 2024 heeft de Bemiddelingskamer 16 overlastzaken van onze huurders bemiddeld (2023:10).

### **Schoon, heel en veilig**

Een fijne woonomgeving is schoon, heel en veilig. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners en netwerkpartners zoals gemeente, politie en handhaving, welzijnsorganisaties, gebiedsteams en collega-corporaties. We houden toezicht en controle op gemeenschappelijke ruimten, spreken bewoners aan op ongewenst gedrag en lopen extra rondes als huurders zich onveilig voelen of leggen hierbij contact met handhaving en politie.







## Monumenten

We zijn al meer dan 115 jaar stevig verankerd in Alkmaar en hebben een hart voor monumenten. We zetten ons in om monumentale panden in Alkmaar te behouden en te bestemmen voor wonen tegen een betaalbare huur. Zo dragen we niet alleen bij aan de cultuurhistorische waarde van het stadscentrum, maar ook aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid ervan.

### Verduurzaming en vergroten van het wooncomfort

We verhuren 149 monumentale woningen in het centrum van Alkmaar. De komende jaren verbeteren we het wooncomfort en de energieprestatie van deze panden. Dat doen we met behoud van de monumentale kwaliteit, in overleg met de gemeente en erfgoedspecialisten.

Mogelijkheden voor verduurzaming in een monument zijn onder andere:

- geïsoleerde voorzetwanden aan kopgevels
- tochtstrippen bij kozijnen en ramen
- achterzetramen
- isoleren voor warmte en geluid bij verdiepingsvloeren en kapruimtes
- vervangen van cv-ketel door een energiezuinigere cv-ketel
- vervangen van mechanische ventilatie door een energiezuiniger model

Verduurzaming van monumenten is een intensieve opgave wat vraagt om toewijding, precisie, respect voor het verleden en een visie op de toekomst. Met maatwerk kunnen we ervoor zorgen dat dit prachtige erfgoed word behouden voor de komende generaties. Hiervoor laten we ons adviseren door een gespecialiseerd adviesbureau.

### Luttik Oudorp

Vijf jaar leden hebben we het 19<sup>e</sup> -eeuwse rijksmonument met buurpand aan de Luttik Oudorp 40-46 in Alkmaar aangekocht. Het pand heeft verschillende bouwtechnische gebreken en problemen met vocht, tocht en kou. In 2024 stelden we, samen met de bewoners en een restauratie-architect, een plan op om de 18 woningen van buiten en van binnen te renoveren. Naar verwachting kunnen we medio 2025 een definitief besluit nemen over de uitvoering van dit project.







## Dienstverlening

Het ondernemingsplan en de klantvisie geven richting aan onze dienstverlening. We hechten veel belang aan persoonlijk contact met onze huurders. De huurder voelt zich hierdoor gehoord en gezien. En wij krijgen zo uit eerste hand te horen hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren om de huurder nog beter te kunnen helpen.

### Klanttevredenheid

Ook in 2024 hebben we weer deelgenomen aan de Aedes Benchmark voor het prestatieveld Huurdersoordeel. Hiervoor worden huurders die nieuw bij ons komen huren, een reparatieverzoek hebben ingediend of huurders die hun huurwoning hebben opgezegd, bevraagd over onze dienstverlening.

Ten opzichte van 2023 is een kleine verschuiving te zien. De lagere score bij het onderdeel nieuwe huurders heeft mogelijk te maken met hogere verwachtingen van de nieuwe huurder ten aanzien van de afwerking van de woning. Daarom hebben we besloten om in de woningadvertentie het afwerkingsniveau duidelijk te omschrijven.

|                               | Rapportcijfer         |                   |                   |                |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                               | Aedes benchmark score | Van Alckmaer 2024 | Van Alckmaer 2023 | Nederland 2024 |
| Nieuwe huurders               | C                     | 7,2               | 7,7               | 7,8            |
| Huurders met reparatieverzoek | B                     | 7,6               | 7,8               | 7,9            |
| Vertrokken huurders           | A                     | 8,0               | 7,6               | 7,4            |

Klanttevredenheid 2024

### Afhandeling van klachten

Het kan voorkomen dat een huurder ontevreden is over onze dienstverlening of van de bedrijven die in opdracht van ons werken. We proberen de klacht samen met de huurder af te handelen volgens onze klachtenprocedure. Er kwamen in 2024 twee klachten over de huurverhoging binnen. Na uitleg van ons, zijn beide klachten door de huurder ingetrokken.

Komen we er samen niet 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 2024 heeft de Bovenregionale Geschillencommissie drie klachten ontvangen (2023: 8). Hiervan zijn er twee afgehandeld en ongegrond verklaard. Eén klacht is nog niet afgehandeld. Deze klacht gaat over de toegankelijkheid van een complex voor een scootmobiel.

Als een huurder niet tevreden is over het onderhoud aan de woning, de huurverhoging of de hoogte van de servicekosten dan kunnen zij zich richten tot de Huurcommissie. In 2024 is door zes huurders een zaak gestart bij de Huurcommissie (2023: 6). Hiervan zijn drie huurders (deels) in het gelijk gesteld en in één geval zijn wij in het gelijk gesteld. Twee zaken lopen nog.

Als het tot een uitspraak komt waarbij we moeten handelen, doen we dat. Ook kijken we wat we ervan kunnen leren. Aandachtspunten in de klachtenafhandeling waar we in 2025 mee aan de slag gaan, zijn:

- 🔴 Zorgen voor een goede bezetting van de klachtencoördinatie binnen Van Alckmaer.



- 📌 Zorgen voor goede communicatie met de klachtcommissies.
- 📌 Zorgen voor een tijdig opgesteld klachtenoverzicht.
- 📌 Soms gaat de behandeling van een klacht gepaard met agressie van huurder tegen een medewerker. We hebben daarom een passende aanpak opgesteld om medewerkers hierin te ondersteunen. Deze wordt begin 2025 uitgerold.

### **Communicatie met onze huurders**

We vinden het belangrijk dat de huurder weet wat hij van ons kan verwachten. Dat we begrijpelijke taal spreken en toegankelijk zijn via het communicatie kanaal dat de voorkeur heeft. We werken dan ook voortdurend aan het verbeteren de communicatie met onze klanten.

In 2024:

- 📌 Viel het nieuwe bewonersblad bij onze huurders op de deurmat. Het blad is een waardevol communicatiemiddel om onze huurders te informeren over verschillende onderwerpen.
- 📌 Plaatsten we ruim 20 keer een bericht op LinkedIn en groeide het aantal volgers in 2024 van 1.270 naar ruim 1.400.
- 📌 Organiseerden we een huurdersfotoshoot met een aantal huurders om een eigen beeldbank op te bouwen. Deze beelden gebruiken we voor onze corporate communicatie uitingen. De shoot was gelijk een prachtige kans om onze huurders beter te leren kennen en een kijkje achter hun voordeur te krijgen.
- 📌 Hebben we elk kwartaal een digitale nieuwsbrief verstuurd. Hierin zijn o.a. de onderwerpen huurderspanel, tuinbeleid, inschrijven bij SVNK en updates van verschillende projecten opgenomen.







## Samenwerking

Samenwerken is een belangrijke voorwaarde om aan onze maatschappelijke opgaven te kunnen voldoen. Helemaal als relatief kleine corporatie. Samenwerken doen we zowel intern als met onze huidige en toekomstige huurders en onze samenwerkingspartners. Lokaal, regionaal en landelijk.

### Samenwerking met de gemeente Alkmaar

#### *Meerjarige prestatieafspraken*

Samen met de Alkmaarse corporaties Woonwaard en Kennemer Wonen, de gemeente Alkmaar en de huurdersbelangenverenigingen maken we gezamenlijke prestatieafspraken. In deze prestatieafspraken stellen we ambities en doelen op die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Alkmaar. Uit de Monitor prestatieafspraken jaarschijf 2024 bleek dat de te leveren prestaties van de gemeente zijn achtergebleven. Met de wethouder Wonen is de afspraak gemaakt dat we, zodra de gemeente de nieuwe Woonvisie heeft opgesteld, nieuwe prestatieafspraken voor 2025-2027 maken. Tot die tijd borduren we voort op de verlopen prestatieafspraken en zijn de opvolgende prestatieafspraken opgeschort.

#### *Bestuurlijk overleg met gemeente Alkmaar*

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 allerlei woongerelateerde onderwerpen aan bod. In 2024 is onder andere gesproken over de invulling van het strategische partnerschap. Ook is aan de orde gekomen het uitblijven van een gemeentelijke Woonvisie en Woonzorgvisie. En het gemeentebestuur ten aanzien van het aandeel sociale huur dat gerealiseerd moet worden (15 procent in plaats van 30 procent).

#### *Bestuurlijk overleg Warmtetransitie HAL*

In 2024 namen we deel aan het bestuurlijk overleg Warmtetransitie HAL. Bij dit overleg komen gemeente, HVC, Stadswerk072 en corporaties samen om uitvoering te geven aan de doelstelling voor een CO<sub>2</sub>-neutraal Alkmaar.

#### *Gebiedsgericht samenwerken*

We namen ook in 2024 weer deel 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 en wijken. Het Gebiedsteam+ en het Casuïstiek Overleg van Vangnet en Advies zijn hier voorbeelden van. Samen met onder andere politie, zorgpartijen, bewoners en gemeente overleggen we hier regelmatig over de ontwikkelingen in wijken en buurten.

### Samenwerking met collega corporaties

We werken nauw samen met de Alkmaarse corporaties Woonwaard en Kennemer Wonen. We maken samen prestatieafspraken en wisselen kennis en ervaringen met elkaar uit. Zo hebben we in 2024 de communicatie verbeterd vanuit SVNK en we hebben een aantal functionaliteiten van de website verbeterd.

Ook participeren we samen in het overleg met de huurderskoepel, waarin alle vier de huurdersbelangenverenigingen vertegenwoordigd zijn. In 2024 hebben we een bijeenkomst georganiseerd voor de huurderskoepel over de te starten campagne 'Passend Wonen'. Met deze campagne willen we ouderen stimuleren om zich op tijd in te schrijven als woningzoekende.

In de regio bundelen we op enkele werkgebieden onze krachten met vier andere, relatief kleine woningcorporaties. Dat zijn Woningstichting Anna Paulowna, Woonstichting Langedijk, Beter Wonen en Stichting Woontij. We delen actief informatie met elkaar en onderhouden een netwerk. De samenwerking is hybride. Per initiatief kiezen de individuele corporaties om wel of niet aan te haken. In maart 2024 was er een informele bijeenkomst waarbij de directeur-bestuurders en de RvC's met elkaar kennismakten en de samenwerkingsmogelijkheden verkenden. Er heeft een evaluatie van de samenwerking plaats gevonden. Op gebied van personeel en organisatie, ICT, het ERP-systeem, AVG en de controller is er sprake van gezamenlijke inkoop.

We zijn aangesloten bij het samenwerkingsverband Thuis in Noord Holland Noord. Hierin zijn de 13 woningcorporaties uit Noord Holland Noord vertegenwoordigd door hun directeur-bestuurders. In 2024 werden verschillende gezamenlijke bijeenkomsten georganiseerd. Hierbij bespraken we onder andere de voortgang van de nieuwbouw in Noord Holland Noord, de ontwikkeling op landelijk gebied en de financiën, de Regio Deal Noord-Holland Noord en de bevindingen van de regionale geschillencommissie. Ook spraken we in dit verband met Jelle Beemsterboer, de gedeputeerde van de Provincie Noord Holland, over de mogelijkheden om de nieuwbouw te verruimen en te versnellen.

We nemen deel aan Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Dit 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 huurwoningen van corporaties te huur aangeboden volgens de regels van onder andere de Regionale Huisvestingsverordeningen. Elk kwartaal komen de vier directeur-bestuurders van de aangesloten woningcorporaties bijeen om actuele zaken te bespreken. In 2024 speelden onder andere:

-  de rapportage woonruimteverdeling 2023 van SVNK
-  de voorbereiding van de campagne Doorstroming
-  de herziening van de leverancierscontracten met de bedrijven die de het digitale platform van het woonruimteverdelingssysteem verzorgen.

We hebben in 2024 verschillende bijeenkomsten bijgewoond van het Platform Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW). Dit landelijke platform heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van de MKW te waarborgen, met als doel voor de MKW herkenbare en toepasbare resultaten van de belangenbehartiging.

In 2024 organiseerde Aedes, de landelijke belangenorganisatie voor woningcorporaties, diverse consultaties en een congres over de opgaven van de corporaties. De leden werden uitgenodigd om hierover te stemmen. Eind 2024 gaven de leden Aedes het mandaat om de herijkte Nationale Prestatieafspraken te ondertekenen. Het congres bekrachtigde de uitgangspunten rondom solidariteit van de woningcorporaties onderling en de aangepaste huurverhoging.

## **Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties**

### *PACT Wonen en zorg*

We nemen deel aan het samenwerkingsverband PACT Wonen en zorg. De gemeenten Alkmaar, Dijk en Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo, corporaties en zorgaanbieders overleggen hierin viermaal per jaar over de vraag hoe we meer woningen geschikt kunnen maken en vrij kunnen krijgen voor wonen en zorg. Ook praten we over het verbeteren van de leefbaarheid en



het bevorderen van de spreiding van sociale huurwoningen en huurprijsklassen in de wijk en in de gemeenten. In 2024 hebben we vijf keer een woning kunnen matchen met een woningzoekende die via Transferpunt direct bemiddeld wordt. Alle samenwerkingsovereenkomsten met de 18 zorgpartijen die werkzaam zijn in de regio, zijn opnieuw geëvalueerd. In 2025 worden deze samenwerkingsovereenkomsten ondertekend.

### **VONK**

Vitaal Ouderen in Noord Kennemerland, VONK, is een samenwerkingsverband van ouderen, regionale zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, gemeenten en een zorgverzekeraar. Doel van VONK is dat ouderen langer veilig en met behoud van kwaliteit van leven, thuis kunnen wonen. In 2024 werd het regionale woon-zorgonderzoek afgerond. Dit onderzoek heeft de toekomstige behoefte en aanbod in kaart gebracht en daarmee de opgave voor de komende jaren. De belangrijkste conclusie is dat er in de regio Noord Kennemerland een forse uitbreidingsopgave is tot 2040. Vooral het aandeel huishoudens boven de 75 jaar groeit sterk. Dit onderzoek wordt in 2025 uitgewerkt in een gezamenlijke aanpak waarbij we zowel inhoudelijke als procesafspraken met de samenwerkende partners opstellen.

## **Samenwerking met onze huurders**

### *Huurdersparticipatie*

Met onze huurdersbelangenvereniging voeren we regelmatig overleg en trekken we samen op in bijvoorbeeld het afstemmen van ons jaarplan, de prestatieafspraken en het ontwikkelen van nieuw beleid. In 2024 vonden er vier overleggen plaats tussen de huurdersbelangenvereniging en de directeur-bestuurder. Er was ook overleg tussen een delegatie van de huurdersbelangenvereniging en de manager Wonen. We betrekken huurders in een vroeg stadium bij de planvorming als we onderhoud willen gaan uitvoeren aan hun woning, woongebouw of woonomgeving. Hiervoor richten we bijvoorbeeld klankbordgroepen op en organiseren informatie- en inspraakbijeenkomsten. In 2024 organiseerden we deze in Bloemwijk, Sunna, De Sanderij en Mauritskade.

### *Klantenpanel*

In 2023 zijn we gestart met een klantenpanel. Op deze manier verstevigen we de relatie met onze huurders en horen we over wensen van huurders over bepaalde thema's.

## **Samenwerking met onderhouds- en bouwpartners**

### *Nieuw samenwerkingscontract met onze onderhoudspartner*

In het voorjaar van 2024 ondertekenden we met onze vaste onderhoudspartner een nieuwe raamovereenkomst voor een termijn van drie jaar. Niet alleen voor het full-serviceconcept van het reparatieonderhoud, maar ook voor het mutatieonderhoud. In de overeenkomst staan betere en duidelijkere afspraken en dat we inzetten op een nog betere, intensievere en nog meer resultaatgerichte samenwerking. Dit contract wordt actief gemonitord.

### *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 en transparantie over (potentiële) bouwplannen, kunnen we afspraken maken over onder andere bouwproductie, locaties en type woningen. In 2024 werden er twee bijeenkomsten georganiseerd die we hebben bijgewoond. De eerste bijeenkomst ging over netcongestie. De tweede over wat de effecten zijn als iemand geen woning kan vinden en over de succesfactoren van een aantal woningbouwprojecten in de regio.

## Organisatie

Onze medewerkers zetten zich dagelijks in voor fijn wonen voor onze huurders. We creëren met elkaar een veilige en prettige werkomgeving, zijn deskundig en professioneel in het werk en werken efficiënt samen. Hierdoor komen we snel tot oplossingen komen en zijn we goed en laagdrempelig bereikbaar. We werken op basis van wederzijds respect.

### Organisatieontwikkelingen

De organisatie heeft in 2024 een positieve ontwikkeling doorgemaakt en we hebben een aantal zaken in gang gezet en uitgevoerd:

- ✦ Er is een personeelshandboek opgesteld met informatie die medewerkers wegwijs maakt binnen Van Alckmaer. Dit wordt meegegeven aan de nieuwe medewerker bij de onboarding.
- ✦ Er is in 2024 een Wegwijzer arbeidsvoorwaarden gemaakt. Hier staat uitleg over de arbeidsvoorwaarden en de huidige afspraken die binnen Van Alckmaer gelden. De afspraken over arbeidsvoorwaarden en rechten en plichten van de werknemer die in de CAO vastgelegd zijn, blijven van kracht. In 2024 is een nieuwe CAO Woondiensten 2024/2025 overeengekomen.
- ✦ We hebben met een medewerkersenquête het hybride werken geëvalueerd. De basisafpraak blijft hetzelfde. Wel blijkt uit de enquête dat communicatie en afstemming binnen het team noodzakelijk is, zodat de bereikbaarheid goed is als thuisgewerkt wordt en de kantoorbezetting voldoende is.
- ✦ In 2024 is gezamenlijk met vier woningcorporaties een werkdrukonderzoek onder medewerkers gehouden. De uitkomsten over interne samenwerking, het omgaan met agressief gedrag van huurders en duidelijkheid over taken en verantwoordelijkheden vragen om een zorgvuldige aanpak. Met de medewerkers, de OR en het MT is dit besproken en er is een plan van aanpak opgesteld. Dit wordt in 2025 uitgerold.
- ✦ In september hebben de medewerkers van Van Alckmaer een cursus projectmatig werken gevolgd. Deze cursus komt voort uit het Strategisch Personeelsplan (SPP) en leert medewerkers wat nodig is om goed samen te werken en optimaal resultaat te behalen.
- ✦ De feestcommissie organiseerde in 2024 een aantal leuke en leerzame teamuitjes. Zo zijn we in het voorjaar per boot naar de Zaan afgereisd en we sloten het jaar af met een kerstdiner.

In 2024 kwamen twee nieuwe medewerkers in dienst. Dit betreffen de functies communicatiemedewerker en woonconsulent. Na omzetting van een tijdelijk contract zijn drie medewerkers in vaste dienst gekomen. Twee medewerkers zijn uit dienst gegaan na een langdurig dienstverband bij Van Alckmaer. Eind 2024 werkten er in totaal 24 medewerkers bij Van Alckmaer. Verreweg de meesten zijn dagelijks in contact met onze huurders.

Eind 2024 is een sollicitatieprocedure gestart om een Manager Vastgoed te werven. Dit heeft geleid tot een succesvolle invulling. Daarmee is de SPP in kwantitatief opzicht gerealiseerd.





Aantal medewerker eind 2024

24

Aantal medewerkers eind 2023

22



Aantal vrouwen 2024

15

Aantal vrouwen 2023

13



Aantal mannen 2024

9

Aantal mannen 2023

9

### Medezeggenschap

In 2023 is een enquête onder het personeel uitgezet over de medezeggenschap bij Van Alckmaer. Het personeel heeft gekozen voor een formele wijze van medezeggenschap in de vorm van een Ondernemingsraad (OR). Deze is op 8 maart 2024 gestart.

De OR leden zijn in het voorjaar gestart met een opleiding over hun rol en de functie binnen de organisatie. De OR vergadert maandelijks met de directeur-bestuurder. De doelstelling van de OR is een meerwaarde te creëren voor de organisatie en de medewerkers op het gebied van onder andere arbeidsomstandigheden, naleving wet- en regelgeving en CAO. De vergaderingen vinden in een open en goede sfeer plaats en bieden een goede basis voor de onderlinge samenwerking.

Ook heeft de OR kennis gemaakt met RvC van Van Alckmaer. De RvC heeft uitgesproken het een goede zaak te vinden dat er binnen Van Alckmaer een OR is en vindt het prettig dat zij een aanspreekpunt heeft als het gaat om werknemerszaken.

In 2024 zijn er aan de OR een aantal adviesaanvragen voorgelegd:

- ▶ Advies werkwijze ziekte verzuim
- ▶ Advies werktijden volgens arbeidstijdenwet
- ▶ Advies vacature en aanstelling manager Vastgoed
- ▶ Advies vacature en aanstelling nieuwe RvC leden

Ook zijn het werkdrukonderzoek, de Wegwijzer arbeidsvoorwaarden en het arbobeleidsplan besproken. Op dit moment zijn hierover de gesprekken nog gaande en zijn acties binnen de organisatie uitgezet.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2024 was 7,64 procent (2023: 6,98). Het ziekteverzuimpercentage is met name beïnvloed door een aantal langdurig zieken. In 2024 is de overeenkomst met de bedrijfsarts in goed overleg beëindigd. Vanaf 1 maart 2024 zijn we aangesloten bij arbodienst ArboNed.



entree

entree

entree

36





## Financiën

We willen nu én op lange termijn mensen kunnen voorzien van goede huisvesting. Dat betekent dat er een gedegen financieel beleid achter ons handelen moet zitten. Op de korte termijn moeten we de beschikbare middelen efficiënt inzetten om de doelen te bereiken, maar dat mag niet ten koste gaan van de lange termijn doelen.

Het onderstaande overzicht toont de behaalde omzet en het resultaat in 2024 ten opzichte van 2023.

|                                                                   | Boekjaar<br>2024  | Boekjaar<br>2023   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Huuropbrengsten                                                   | 19.147.415        | 18.634.749         |
| Opbrengsten servicecontracten                                     | 911.928           | 889.686            |
| Lasten servicecontracten                                          | -869.441          | -884.192           |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                              | -1.215.925        | -1.197.441         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                     | -5.911.307        | -5.063.206         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit             | -1.542.816        | -1.569.835         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | <b>10.519.855</b> | <b>10.809.760</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                             | 1.761.138         | 2.855.331          |
| Kosten verkoop                                                    | -27.844           | -32.625            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                         | -1.938.651        | -2.287.022         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>  | <b>-205.357</b>   | <b>535.683</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                  | -1.666.417        | -4.678.812         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille       | 37.544.012        | -7.974.557         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden | -319.763          | 93.950             |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                   | <b>35.557.832</b> | <b>-12.559.418</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                    | 26.519            | 37.849             |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                       | <b>26.519</b>     | <b>37.849</b>      |
| Overige organisatiekosten                                         | -1.135.515        | -1.079.265         |
| Leefbaarheid                                                      | -349.326          | -388.590           |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                          | <b>44.414.007</b> | <b>-2.643.980</b>  |
| Rentebaten                                                        | 76.816            | 37.663             |
| Rentelasten                                                       | -3.959.110        | -3.683.825         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                           | <b>-3.882.294</b> | <b>-3.646.162</b>  |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                 | <b>40.531.713</b> | <b>-6.290.141</b>  |
| Belastingen                                                       | -122.548          | -2.681.637         |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                   | <b>40.409.165</b> | <b>-8.971.778</b>  |

Het resultaat in 2024 van ruim € 40 miljoen is circa € 49 miljoen hoger dan in 2023. Dat wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de Waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Hieronder volgt een beknopte toelichting op de resultaat ontwikkeling.

#### *Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille*

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is circa € 10,5 miljoen en daarmee vrijwel gelijk gebleven met dit resultaat uit 2023. De onderhoudslasten zijn in 2024 ten opzichte van 2023 toegenomen met circa € 0,8 miljoen welke gedeeltelijk wordt gecompenseerd doordat de huuropbrengsten in 2024 circa € 0,5 miljoen hoger zijn dan in 2023.

#### *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 2024 is met € 0,2 miljoen negatief lager als in 2023. In 2023 betrof het resultaat nog € 0,5 miljoen.

#### *Waardeverandering vastgoedportefeuille*

Het resultaat Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in 2024 betreft circa € 35.5 miljoen. In 2023 betrof dit resultaat € 12,5 miljoen negatief. Dat is een verschil van € 48 miljoen.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 38 miljoen wordt met name veroorzaakt door de gestegen leegwaarde van het bezit in exploitatie.

De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen met name de onrendabele top op de investeringen van Van Alckmaer. In 2024 zijn er minder onrendabele toppen genomen dan in 2023. Van Alckmaer neemt de onrendabele toppen bij besluitvorming op Uitvoeringsbesluiten van investeringsprojecten.

### **Financiële continuïteit**

Onze financiële continuïteit is geborgd. Hierdoor zijn we in staat om ons bezit in stand te houden en onze maatschappelijke opgaven uit te voeren. De financiële continuïteit komt tot uiting in de meerjarenbegroting 2025, wat een financiële vertaling is van ons ondernemingsplan 2023-2026 *Huizen en straten spelers en spelregels*. De afspraken uit de (herijkte) Nationale Prestatieafspraken zijn ook verwerkt in de begroting.

De meerjarenbegroting wordt getoetst aan de ratio's van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en hebben betrekking op liquiditeit, vermogen en onderpand.

In onderstaande tabel wordt per ratio de norm van de Aw en het WSW weergegeven en de uitkomsten van de meerjarenbegroting 2025. De leningenportefeuille zal naar verwachting de komende jaren toenemen van € 140 miljoen ultimo 2024 naar € 220 miljoen ultimo 2029. Dit komt met name door de forse investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

| Ratio                                     | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Interest Coverage Ratio [min 1,4]         | 2,1  | 2,0  | 2,1  | 2,2  | 1,8  |
| Loan to Value beleidswaarde (%) [max 70%] | 44   | 44   | 44   | 50   | 57   |
| Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%] | 55   | 55   | 54   | 48   | 42   |
| Dekkingsratio (%) [max 70%]               | 31   | 31   | 30   | 34   | 38   |
| Onderpandratio (%) [max 70%]              | 31   | 31   | 31   | 35   | 38   |

*Financiële ratio's op organisatieniveau, DAEB en niet-DAEB*

Van Alckmaer voldoet aan alle normen die de Aw en het WSW stellen aan de ratio's.



### **Toezichtsbrief**

Op 20 december 2023 heeft Van Alckmaer de toezichtsbrief ontvangen van de Aw. Het onderzoek richtte zich voornamelijk op de Governance, de organisatie en 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 tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

### **Rechtmatigheid verslagjaar 2023**

Op 29 november 2024 heeft de Aw haar oordeel over de rechtmatigheid van het verslagjaar 2023 met ons gedeeld. Deze is gebaseerd op onze verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2023 (dVi 2022), het accountantsverslag 2023 en de Assurance rapporten over de cijfermatige verantwoording en naleving van specifieke wet- en regelgeving.

De beoordeling gaat, voor zover van toepassing, over:

- 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)

De Aw beoordeelt over het verslagjaar 2023 dat:

- Van Alckmaer voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De WNT-normen bij Van Alckmaer in het verslagjaar 2023 niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg.
- Er bij Van Alckmaer, op basis van de toets, geen sprake is van overcompensatie.
- Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen, er ook geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

### **Beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Op 29 augustus 2024 heeft het WSW ons geïnformeerd over onze borgbaarheid, het borgingsplafond en de financiële analyse. Het WSW geeft aan dat Van Alckmaer borgbaar is. Het WSW geeft ook aan dat er een neerwaartse ontwikkeling van de ICR is, met een ICR die bijna gelijk komt aan de norm op het einde van de begrotingsperiode van vijf jaar. Eind 2024 hebben we onze visie daarover gedeeld met het WSW.

Op 5 februari 2025 ontvingen we de (concept) beoordelingsbrief van het WSW met daarin de jaarlijkse risicoscore. Het risicoprofiel voor Van Alckmaer is gemiddeld. De actualisatie van het risicobeoordeling laat, ten aanzien van het bedrijfs- en managementmodel, een relatief stabiel beeld zien, waarbij het beeld is van een corporatie die de afgelopen jaren stevig heeft geïnvesteerd in professionalisering van de organisatie en die zich ontwikkelt. Wel is er een verslechtering van de financiële positie zichtbaar door de prognose van de ICR. Het WSW ervaart bij Van Alckmaer hierover voldoende bewustzijn in samenhang met de langere termijn opgave in de voorraad.

| Ratio                         | 2024  | 2023  | Norm WSW/Aw  |
|-------------------------------|-------|-------|--------------|
| Interest Coverage Ratio (ICR) | 2,2   | 2,2   | Minimaal 1,4 |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | 55,5% | 37,5% | Minimaal 30% |
| Loan to Value (beleidswaarde) | 44,1% | 62,0% | Maximaal 70% |
| Dekkingsratio (marktwaaarde)  | 32,1% | 36,9% | Maximaal 70% |

*Financiële ratio's 2024*

De normen zijn door de Aw en het WSW in 2024 bijgesteld. De norm voor de solvabiliteit was 15 procent in 2023 en wordt in 2024 30 procent. De norm voor de Loan to Value (LTV) was 85 procent in 2023 en wordt 70 procent in 2024. Deze aangepast normering is het gevolg van een andere berekeningswijze van de beleidswaarde in 2024 ten opzichte van 2023.

### **Aedes benchmark over prestatieveld Bedrijfslasten**

We doen mee aan de Aedes benchmark op het prestatieveld Bedrijfslasten om inzicht te krijgen in hoe onze bedrijfslasten zich ontwikkelen ten opzichte van collega corporaties. De scores worden gebaseerd op basis van de kosten zoals verantwoord zijn in de dVi van 2023.

De totale bedrijfslasten van alle corporaties bedragen in 2023 € 1.018 per vhe. Dit is een stijging van € 90 per vhe. De bedrijfslasten bij Van Alckmaer bedragen in 2023 € 1.140 per vhe. Dit is een stijging van € 170 per vhe ten opzichte van 2022. Hiermee vallen we in categorie C.

### **Treasurybeleid**

Ons treasurybeleid is gericht op het actief beheersen van financierings- en renterisico's. Het treasurystatuut voorziet in een treasurycommissie.

De treasurycommissie vergaderde in 2024 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 financiën als aandachtsgebied ) is aanwezig als toevoerder bij de treasurycommissie. De begrote kasstromen van de organisatie vormen de basis voor het treasuryjaarplan welke is goedgekeurd door de RvC.

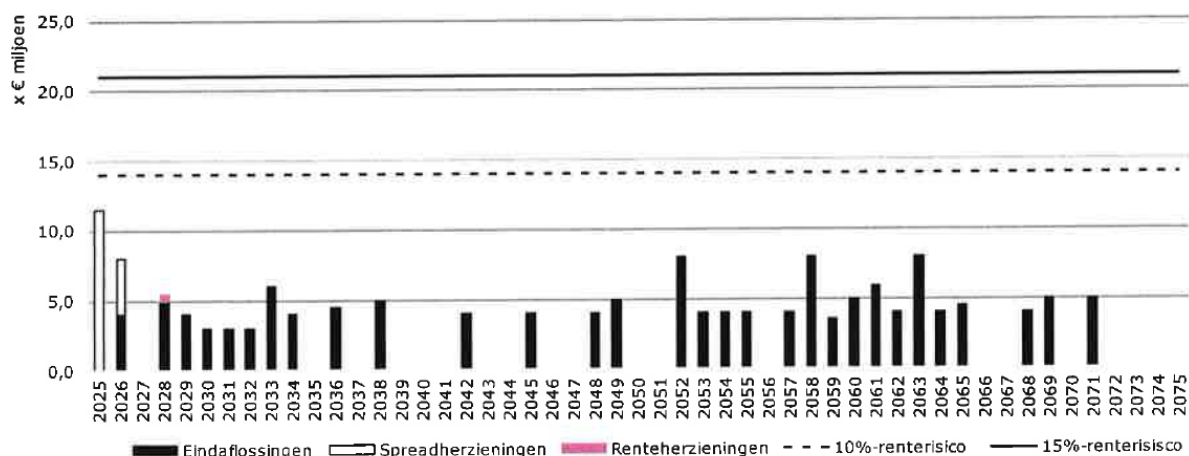
In 2024 zijn er drie leningen aangetrokken voor een totaal bedrag van € 14 miljoen. Er is één lening afgelost en opnieuw gefinancierd van € 4 miljoen.

### **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 procent meegenomen, in lijn met het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.





### Renterisicoprofiel eind 2024

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

### Beleidsmatige beschouwing tussen marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden beiden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2024.

#### Marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2024 gestegen van € 380 miljoen naar € 428 miljoen. Deze ontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontwikkelingen op de woningmarkt, een gestegen disconteringsvoet en voorraadmutaties.

#### Beleidswaarde

Met ingang van 2024 is een nieuwe beleidswaardemethodiek van toepassing. Hierbij wordt gerekend met een geüniformeerde disconteringsvoet, een 60-jaars kasstroommodel (DCF), in plaats van een 15-jaars DCF met eindwaarde en een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau. Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023, dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald en niet meer relevant is.

Hieronder volgt een beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde:

1. In de beleidswaarde worden alle woningen eeuwigdurend (60-jaar) doorgeëxploiteerd zonder eindwaarde, terwijl in de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met een 15-jaars DCF en een eindwaarde. Hierbij wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en, indien van toepassing, het uitpondscenario. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde. Deze verschillende uitgangspunten hebben als gevolg dat de beleidswaarde en marktwaarde qua model niet meer vergelijkbaar zijn, alleen nog op parameterniveau.
2. Inrekenen van streefhuur in plaats van markthuur. De markthuur ligt gemiddeld op € 1.034. De gemiddelde huur die Van Alckmaer bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) (streefhuur) vraagt ligt op € 684. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

3. Inrekenen van het eigen onderhoudsbeleid van Van Alckmaer uit een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting, in plaats van het rekenen met standaard normen uit het handboek marktwaarde waardering. De gemiddelde onderhoudsnorm per jaar per woning op basis van het eigen beleid van Van Alckmaer (€ 2.608) ligt hoger dan de standaard norm uit het handboek marktwaarde waardering voor minimale instandhouding van ons vastgoed bij doorexploiteren (€ 1.862).
4. Inrekenen van een beheernorm die aansluit op het beleid van Van Alckmaer, in plaats van een standaard marktnorm. De beheernorm (€ 1.029 per woning) van Van Alckmaer ligt hoger dan de standaard marktnorm (€ 876), omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
5. Het inrekenen van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet van 4,2 procent in plaats van een vastgoed specifieke (markt)disconteringsvoet (gemiddeld 8,35 procent voor woningen in 2024). Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

### **Fiscale strategie**

Voor de jaren 2025-2033 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.

### **Risicomanagement**

In dit jaarverslag verantwoordt Van Alckmaer zich over het bewustzijn van risico's die verband houden met de activiteiten, het in kaart brengen daarvan en op welke wijze er inzichtelijk beleid is voor het beheersen van risico's. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.

In het ondernemersplan 2023-2026 *Huizen en Straten, Spelers en Spelregels* staat het volgende aangegeven:

“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. We kijken dus goed naar de maximale financiële ruimte die we hebben en houden de buffers aan die we nodig achten. Dit doen we onder andere doormiddel van een adequaat risicomanagement.”

Door de risico's goed te monitoren kunnen we aan belanghebbenden uitleggen waarom we iets wel of niet doen. Daarnaast biedt goed risicomanagement inzicht en overzicht om kansen sneller te kunnen pakken wanneer deze zich voordoen. We zijn steeds op zoek naar een goede balans tussen de kansen op de korte termijn en een gezonde basis voor de lange termijn. Het risicoprofiel van Van Alckmaer is neutraal. Dit betekent dat we de risico's, maar ook de kansen, tegen elkaar afwegen voordat we een besluit nemen.

In 2024 stelden we een nieuw risicomanagementbeleid op. Hierin besteden we aandacht aan integraal risicomanagement, risicobereidheid, cultuur, gedrag en verantwoordelijkheden. En er is in het nieuwe beleid meer ruimte voor de invulling van de soft controls. Conform de Governancecode 2020 worden de risico's verbonden aan de activiteiten, besproken met de



Raad van Commissarissen. In 2025 zal het nieuwe risicomanagementbeleid met de Raad van Commissarissen worden besproken.

### **Update aanbestedingsbeleid**

In september 2024 heeft de Aw de handreiking Integriteit en fraude woningcorporaties 2024 uitgegeven. Mede naar aanleiding daarvan zijn we in het laatste kwartaal van 2024 gestart met een update van ons aanbestedingsbeleid. Hiervoor zijn verschillende sessies geweest met medewerkers van de afdelingen Vastgoed en Bedrijfsvoering en de beleidsmedewerker.

In het aanbestedingsbeleid komen opdrachtgeverschap en het afsluiten van contracten prominent aan de orde. We zijn ons bewust van de inherente risico's die aanwezig zijn op het gebied van aanbesteding, opdrachtgeverschap en samenwerkingsverbanden. We hebben een risico-inventarisatie opgesteld waarin we aangeven op welke manier het aanbestedingsbeleid deze risico's afdekt. De werking van de maatregelen wordt jaarlijks getoetst in het interne controle jaarplan.



# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Algemeen

Met dit verslag laat de Raad van Commissarissen (RvC) zien hoe zij in 2024 haar 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 RvC 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 2024 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            |



Rond 1 juni 2025 zullen twee leden van de RvC, Rob van Oostveen en Klaas Kirpensteijn, aftreden als commissaris in verband met het verstrijken van hun tweede benoemingstermijn. In de loop van 2024 is de werving van twee nieuwe commissarissen opgestart, met de bedoeling die te benoemen per 1 maart 2025. De RvC zal dan, in het kader van continuïteit en overdracht, gedurende enkele maanden bestaan uit vijf leden.

### 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<br>Voorzitter bestuur Stichting J. van der Gragt Beheer<br>Voorzitter College van regenten Wildemanshofje, Alkmaar<br>Lid Raad van Toezicht Stichting Alkcare<br>Lid bestuur Stichting Onderwijs Steunfonds<br>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<br>Lid Bestuur Stichting Maatschappelijke Adviesraad Brummen<br>Lid Raad van Toezicht Stichting Ludgerus, Deventer |

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

### Werkwijze

De RvC 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 vakkenis 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 2024 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 zij haar 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 (meerjaren)begroting 2024-2028
- Het treasuryjaarplan 2024
- Het investeringsstatuut
- Het bestuursverslag en het financieel jaarverslag over het jaar 2023
- De managementletter interim-controle 2023 van de externe accountant
- De oordeelsbrief over het verslagjaar 2023 van de minister voor Wonen en Rijksdienst
- De toezichtbrief 2023 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/ondernemingsraad en de Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer

### **Bijeenkomsten, overleggen en commissies**

De RvC kwam in 2024 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 enkele vergaderingen is een thema besproken, toegelicht door een van de leden van het managementteam. De leden van de RvC hebben in maart 2024 deelgenomen aan een dialoogsessie over duurzaamheid met het bestuur, het MT en enkele stafleden van de corporatie. De voorzitter van de RvC heeft met de bestuurder deelgenomen aan een overlegbijeenkomst met de besturen en commissarissen van drie andere Noord-Hollandse woningcorporaties.

De RvC heeft met de externe accountant gesproken over het accountantsverslag 2023, de managementletter en de jaarrekening 2023.

### **Over de algemene zaken**

In 2024 is gewerkt conform een vooraf vastgestelde vergaderkalender, waarbij de volgende zaken op de agenda stonden:

- Bestuursberichten
- Tertaalrapportages,
- Projecten (financieel/planning)
- Prestatieafspraken
- Voortgang jaarplan 2024
- Jaarplan 2025

- ▶ Treasuryjaarplan 2025
- ▶ Treasurystatuut
- ▶ Jaarrekening 2023
- ▶ Bestuurs- en RvC verslag 2023
- ▶ Managementletters 2023 en 2024, alsmede de follow up van de managementletter
- ▶ WSW verticaal toezicht
- ▶ Financiële meerjarenbegroting
- ▶ Borgingsplafond WSW
- ▶ Voortgang acquisitieprojecten
- ▶ Ontwikkeling Bloemwijk
- ▶ Nacalculatie projecten
- ▶ Project aanbrengen rookmelders
- ▶ Risico-controleregister
- ▶ Zelfevaluatie
- ▶ Rooster van aftreden en vergaderschema 2025
- ▶ Visitatie 2023
- ▶ Werving van nieuwe commissarissen in 2025

### **Goedkeuringen en besluiten**

De RvC gaf in 2024 zijn goedkeuring aan:

- ▶ De jaarrekening 2023
- ▶ Decharge voor de bestuurder over 2023
- ▶ Het bestuursverslag 2023
- ▶ Het project P.C. Boutensstraat/Lispeltuut/Sunna
- ▶ De aankoop van het pand P.C. Boutensstraat 4 te Alkmaar
- ▶ De huuraanpassing in 2024
- ▶ De managementletter interim-controle van de accountant
- ▶ Het aangepaste Treasurystatuut
- ▶ Het Investeringsstatuut
- ▶ De Kaderbrief Meerjarenbegroting 2025-2029
- ▶ De Meerjarenbegroting 2025-2029
- ▶ Het treasuryjaarplan 2025
- ▶ Het verslag van de zelfevaluatie
- ▶ De profielschets voor twee nieuwe commissarissen.

Verder nam de RvC besluiten over:

- ▶ De remuneratie van de directeur-bestuurder
- ▶ De bezoldiging van de RvC
- ▶ De jaaragenda 2025 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.



### Selectie nieuwe commissarissen

De RvC is in de loop van 2024 gestart met de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen, met het voornemen die op 1 maart 2025 te benoemen. Bij dit selectieproces heeft de raad zich laten ondersteunen door Stefan van Bergen van het selectiebureau Van Bergen Search. Er zijn allereerst wervingsprofielen opgesteld voor twee leden, waarvan één met een financieel profiel en één met een volkshuisvestelijk profiel. In december 2024 zijn met enkele kandidaten gesprekken gevoerd en heeft de raad besloten over twee voorgenomen benoemingen, die in januari 2025 zijn voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties ter verkrijging van een zienswijze. De kandidaat met het profiel volkshuisvesting is voorgedragen door de Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer, die in het selectietraject nauw betrokken is geweest.

### 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. Daarvan is een verslag gemaakt, dat door de RvC is bekrachtigd in de vergaderingen van 8 maart 2024 en 24 februari 2025.

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 stakeholders, zoals de gemeente en de andere corporaties in Alkmaar, is 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. Er zijn met de bestuurder afspraken gemaakt en aandachtspunten meegegeven waardoor de raad voortaan eerder wordt betrokken bij de besluitvorming over strategische onderwerpen.

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 2024 75 PE-punten, waarmee is voldaan aan de norm. In 2024 volgde de bestuurder de Leergang voor bestuurders van Avicenna.

De bezoldiging van de bestuurder van een corporatie kent een maximum, geregeld in de Wet normering topinkomens (WNT). Dat maximum bedroeg in 2024 voor Van Alckmaer €170.000, 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 2024 €161.500.

### Permanente educatie

De RvC heeft in 2024 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 | : 11 punten |
| Rob van Oostveen   | : 6 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.

In 2024 is met begeleiding van Zanders een nieuw Treasurystatuut opgesteld, waaraan de RvC goedkeuring heeft gegeven op 9 oktober 2024.

## **Zelfevaluatie van de RvC**

In januari 2024 heeft de RvC een zelfevaluatiebijeenkomst gehouden, dit jaar zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie is gehouden aan de hand van een evaluatieformulier dat door de leden individueel is ingevuld. De uitkomsten daarvan zijn besproken en vervolgens gedeeld met de bestuurder.

De RvC is tevreden over de samenwerking en over de samenstelling van de raad. Bijzondere aandacht is gegeven aan de continuïteit in verband met het aftreden van twee leden in de loop van 2025. Er zijn afspraken gemaakt over de selectie van nieuwe commissarissen. De raad heeft zich verder voorgenomen om de discussie met de bestuurder nog meer op een strategisch niveau te brengen.

## **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 perioderapportages, 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 RvC 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 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, en de samenwerking tussen de RvC en de HBVVA is goed.

In 2025 eindigt de zittingstermijn van de commissaris Rob van Oostveen, die was benoemd op voordracht van de HBVVA. De RvC en de HBVVA besloten samen op te trekken in het selectieproces voor het zoeken van een nieuwe huurdercommissaris. De HBVVA heeft voor de benoeming in 2025 een voordracht gedaan die door de RvC is overgenomen.

## **Overleg met personeel**

Ten aanzien van medezeggenschap bepaalt de CAO dat Van Alckmaer een ondernemingsraad (OR) kan instellen. Bij Van Alckmaer heeft echter gedurende enkele jaren geen OR bestaan, omdat zich daarvoor geen medewerkers beschikbaar wilden stellen. De RvC heeft in die periode regelmatig overlegd met een in samenstelling wisselende personeelsvertegenwoordiging.

In 2024 hebben de medewerkers zich opnieuw beraden over de vormgeving van de medezeggenschap en is besloten tot de instelling van een ondernemingsraad. Na verkiezingen is een OR gevormd met een bestuur bestaande uit drie leden. In oktober 2024 heeft de RvC op informele wijze kennisgemaakt met de nieuwe OR, waarbij is afgesproken dat OR en RvC tenminste eenmaal per jaar met elkaar overleggen.

De OR heeft in 2024 de RvC geadviseerd over de profielschets voor de nieuw te benoemen commissarissen en over het profiel van de voorgedragen kandidaten.

## **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.

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 (de voorzitter van) de RvC gemeld. In 2024 heeft zich geen strijdigheid voorgedaan.

## **Bezoldiging commissarissen in 2024**

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 |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| Dhr. K.A.J.E (Klaas)Kirpensteijn | Voorzitter     | € 20.400    |
| Dhr. R (Rob) van Oostveen        | Vicevoorzitter | € 13.600    |
| Mw. J. (Jocelyne) Tophoff        | Lid            | € 13.600    |

### Tenslotte

Er is ook in 2024 door het bestuur en de medewerkers hard gewerkt aan belangrijke projecten, zoals de verduurzaming van het bestaande bezit. De RvC is ervan overtuigd 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 2024 behaalde resultaten spreekt de RvC dan ook haar waardering en erkentelijkheid uit jegens het bestuur en jegens alle medewerkers van de stichting.

Alkmaar, februari 2025

K.A.J.E Kirpensteijn  
voorzitter RvC

R. van Oostveen  
vicevoorzitter RvC

mw. J. Tophoff  
lid RvC