



Bestuursverslag 2025

Algemene gegevens over Van Alckmaer

Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen

(in verslag afgekort als Van Alckmaer)

Camphuysenkade 36, 1813 CE Alkmaar

072 541 03 40

info@vanalckmaer.nl

www.vanalckmaer.nl

Datum van oprichting 14 juli 1907

Werkgebied Noord-Holland Noord

Woningmarktregio 25 Noord-Kennemerland Regio N-W

Aantal woningen per 31 december 2025 2621

K.v.K inschrijvingsnummer 37030832

BTW-nummer 0026.99.035.B.01

NRV 12512

Instellingsnummer L00063

Van Alckmaer in cijfers

Van Alckmaer 31 december 2025

Aantal sociale huurwoningen	2.480
Aantal middenhuur vrije sector huurwoningen	141
Aantal BOG	13
Aantal parkeergelegenheden	219
Aantal woningen in monumenten	149
Gemiddelde huurprijs sociale huurwoningen	€ 639
Gemiddelde huurprijs vrije sector huurwoningen	€ 1.083
Gemiddeld energielabel	B
Aantal woningen met zonnepanelen	508
Aantal woningen zonder gasaansluiting	739
Aantal medewerkers in FTE	24

Financiën

Huuropbrengst	€ 20,4 miljoen
Marktwaaarde in verhuurde staat	€ 418 miljoen
Beleidswaarde	€ 352 miljoen
ICR	2,1
LTV	42%
Solvabiliteit	56%
Dekkingsratio	33%

Prestaties

Aantal verhuringen	219
Aantal woningen opgeleverd	65
Aantal woningen in aanbouw/ontwikkeling	16
Gemiddeld uitgegeven aan onderhoud & renovatie/verduurzaming per woning	€ 3.131
Gemiddelde investeringen in leefbaarheid per woning	€ 31

Waardering door huurders

Nieuwe huurders	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8,3
Vertrokken huurders	8,4

Inhoud

Voorwoord	6
Beschikbaar	10
Betaalbaar	14
Duurzaam	17
Leefbaar	20
Dienstverlening	23
Samenwerking	26
Organisatie	32
Financiën	35
Verslag van de Raad van Commissarissen	47



opening
Bloemwijk

Voorwoord

Het jaar 2025 stond in het teken van de afronding van het herstructureringsproject Bloemwijk, de voorbereiding van nieuwe projecten en de verdere professionalisering van Van Alckmaer. Ook zijn we in 2025 gestart met de herijking van de strategische visie van Van Alckmaer. Dit als vervolg op de 'midterm review' van het ondernemingsplan in 2024 en ter voorbereiding van het opstellen van het toekomstige Koersplan van Van Alckmaer in 2026. Samen met de raad van commissarissen, de huurdersbelangenvereniging en het management team is een strategische bijeenkomst georganiseerd. Hier vond een dialoog plaats over de strategische keuzes van Van Alckmaer en de knoppen waar wij aan kunnen draaien, indien bijsturing vereist is. Aan de hand van stellingen per thema zoals beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, monumenten en financiën, zijn prioriteiten gesteld en is een afwegingskader gemaakt. Dit geeft een heldere lijn waarlangs investeringsbesluiten kunnen worden genomen.

De prioriteiten in de strategische visie zijn als volgt:

1. Instandhouding van het bestaande bezit
2. Acquisitie van nieuwe woningen
3. Verduurzaming en energieprestatie

De eerste prioriteit is het op peil houden van de kwaliteit van onze woningen. Dit voorkomt waardeverlies en houdt de leefbaarheid van de woningen op niveau.

In het voorjaar werden we onaangenaam verrast door het idee om huurbevriezing toe te passen. We hebben doorgerekend wat dit voor een gevolg zou hebben op onze investeringsruimte. Grofweg betekende dit dat we onze maatschappelijke prestaties zouden moeten terugschroeven met € 20.000.000 aan verduurzaming of € 40.000.000 aan acquisitieprojecten. Dit zijn zo'n 160 woningen. Gelukkig is dit plan van tafel gehaald.

Op basis van de herijkte strategische visie van Van Alckmaer is een portefeuillestrategie opgesteld. De portefeuillestrategie 2026-2040 geeft richting aan het beheer en de ontwikkeling van onze woningvoorraad. De belangrijkste opgaven concentreren zich op:

- Uitbreiding van de sociale voorraad en waar mogelijk toevoeging van middenhuurwoningen.
- Verduurzaming, waaronder aansluiting op warmtenetten, verbetering van het energielabel en reductie van warmtevraag van de woningen.
- Herstructurering van bestaande buurten en renoveren van panden.

Parallel aan de portefeuillestrategie is in 2025 het duurzaamheidsbeleid aangescherpt. Het doel is een CO₂-neutrale voorraad in 2050 en het voldoen aan tussenliggende nationale en regionale afspraken. De warmtetransitie wordt gebiedsgericht ingevuld in samenhang met de Warmtevisie Alkmaar, waarbij 50% van ons bezit wordt aangesloten op stadsverwarming en voor de overige woningen een andere energiestrategie wordt bepaald. Dit duurzaamheidsbeleid is volledig in lijn met onze portefeuillestrategie en vormt een belangrijke basis voor de keuzes die wij de komende jaren maken.

Daarnaast is het verkoopbeleid geactiveerd. Dit beleid vloeit voort uit de Portefeuillestrategie 2025–2040. Het uitgangspunt is om losse woningen en gespikkeld bezit bij mutatie te verkopen. Dit vanwege het feit dat beheer, verduurzaming en wijkgerichte aanpak bij gespikkeld bezit inefficiënt, lastig of zelfs onmogelijk is.

In oktober is het acquisitiekader vastgesteld. Dit geeft een eenduidig toetsingskader, zodat wij kansen snel en objectief kunnen beoordelen. We weten welke woningen binnen onze portefeuille past, welke niet en waarom.

Het streefhuurbeleid binnen Van Alckmaer is geoptimaliseerd. We blijven voldoen aan het uitgangspunt dat we minimaal 75 % van de woningen beschikbaar hebben tot de tweede aftoppingsgrens (kale huur van € 731,93 per maand) en 60% van de woningen beschikbaar hebben tot de eerste aftoppingsgrens (kale huur van € 682,96 per maand). We sluiten onze wensportefeuille beter aan op onze doelgroepen door meer te voldoen aan de vraag, ook op de lange termijn, en door een koppeling te maken met de kwaliteit van onze woningportefeuille.

De portefeuillestrategie, duurzaamheidsbeleid, verkoopbeleid, toetsingskader acquisitie en streefhuurbeleid bieden Van Alckmaer een stevig kader om de komende jaren te werken aan een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

Op 30 september hebben we de afronding van Bloemwijk gevierd met een groot feest voor onze huurders. Na ruim acht jaar noeste arbeid en extra inzet in capaciteit en middelen mag het resultaat er zijn. Dit dankzij de inzet van onze huurders, de gemeente Alkmaar en van alle medewerkers van Van Alckmaer die dit resultaat tot stand hebben gebracht. Een resultaat waar we trots op kunnen zijn. De woningen in Bloemwijk zijn van goede kwaliteit en de huurders wonen er met plezier. In het voorjaar van 2026 zal de laatste hand gelegd worden aan de inrichting van de openbare ruimte en het beplanten van de hoven. Nu Van Alckmaer het nieuwbouwproject Bloemwijk heeft afgerond, richten we ons op de mogelijkheden om onze woningportefeuille verder te verduurzamen en uit te breiden.

Om daad bij het woord te voegen hebben we in 2025 een nieuwbouwproject verworven. Eind vorig jaar heb ik mijn handtekening onder de koopovereenkomst gezet en is de aankoop van dit nieuwbouwpand met 16 appartementen een feit. Hiervan zijn zes woningen bestemd voor jongeren. De aannemer is inmiddels volop bezig met de bouw. Begin 2027 is de oplevering gepland.

Er zijn stappen gezet in de voorbereiding van een aantal projecten. Dit betreft de verduurzaming van 188 appartementen in Nieuw-Overdie, de renovatie van het monumentale pand aan Luttik Oudorp 40-46 met 18 appartementen en de transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de PC. Boutensstraat in 37 zorgstudio's voor de Raphaelstichting. In 2026 is de voorbereiding van de uitvoering gepland.

Als ik terugkijk op het jaar 2025 vallen een aantal zaken op die tot bijzondere resultaten hebben geleid.

- De erfpachtdiscussie met de gemeente Alkmaar is naar tevredenheid afgerond. Dit na het doorlopen van een procedure waarbij twee extern deskundigen een redelijk en goed onderbouwd erfpacht advies hebben uitgebracht. Dit advies luidde dat de erfpacht gebaseerd dient te worden op het gebruik van de gronden voor sociale huurwoningen in plaats van de marktwaarde. Dit uitgangspunt is door de gemeente overgenomen en zal worden gehanteerd voor het vaststellen van de nieuwe erfpachtcanon bij het aflopen van de huidige erfpachtcontracten.

- ✚ Begin 2025 is een manager Vastgoed aangenomen. Onder leiding van de nieuwe manager heeft het team Vastgoed tijd en energie gestoken in het optimaliseren van vastgoedprocessen zoals het updaten van het inkoopbeleid en het aanscherpen van het contractmanagement, maar ook de implementatie van Power BI om te sturen op resultaten. Dit traject loopt door in 2026. Door de herinrichting van het team Vastgoed is de samenwerking en slagkracht verbeterd. Dit heeft reeds in 2025 tot goede resultaten geleid en zal naar verwachting in de komende jaren nog meer vruchten afwerpen.
- ✚ Ook bij Team Wonen zijn belangrijke zaken opgepakt. Drie noem ik hier. Het Regionale Afsprakenkader Ouderenhuisvesting VONK is samen met gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen in de regio eind 2025 vastgesteld. Hiermee spreken alle partijen af wat hun te doen staan om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen, voorzieningen en zorg organiseren zodat ouderen thuis gezond oud kunnen worden. Medio april is campagne Passend Wonen gelanceerd. Hiermee wordt gestimuleerd dat ouderen nadenken over hoe ze willen wonen als ze ouder zijn. Door zich in te schrijven in het woonruimteverdeling systeem SVNK en doordat woningcorporaties een aantal geschikte complexen labelen als seniorencomplex is sneller passende huisvesting te realiseren voor deze doelgroep. Van Alckmaer heeft een plan van aanpak leefbaarheid opgesteld. De uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek dienen als nulmeting van de leefbaarheid in de wijken waar onze woningen zijn gelegen. Op basis hiervan zal begin 2026 een actieplan worden opgesteld. Het effect op de leefbaarheid zal worden gemonitord.
- ✚ Team Bedrijfsvoering heeft in 2025 stappen gezet. Niet alleen is door hen de erfpacht discussie in goede banen geleid. Bedrijfsprocessen zijn beter geborgd, AVG is geactualiseerd en het duurzaam prestatie model is uitgerold. Er heeft een goede discussie plaatsgevonden over de financiële kaders, het risicomanagement en het hanteren van interne financiële signaleringsnormen.
- ✚ Op 3 oktober waren we met alle huurdersbelangenverenigingen bijeen rond het thema leefbaarheid. Om toerbeurt wordt dit elk jaar door een woningcorporatie georganiseerd. Dit jaar was Van Alckmaer aan de beurt. Het was een druk bezochte bijeenkomst met een interessante gastspreker. De corporaties gaven een presentatie over leefbaarheid in hun wijken en de werkzaamheden die door hen worden verricht. Er ontstond een levendig gesprek waarbij over en weer van gedachten werd gewisseld.
- ✚ De relatie met de gemeente is van groot belang en vergt veel inspanning om de strategische samenwerking te verbeteren. Dit geldt voor alle woningcorporaties die in Alkmaar aanwezig zijn. Tijdens de voorbereiding voor de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 heb ik eind 2025, samen met de andere woningcorporaties, verschillende fractieleden gesproken over thema's rond wonen, parkeren, leefbaarheid en wijkgericht werken. Dit leverde goed inzicht in de verschillende standpunten en de behoefte aan informatie over de woningcorporaties in Alkmaar. Hier rollen we onze communicatieaanpak op uit.
- ✚ Op basis van de uitkomsten van een enquête in oktober over de werkdruk en werksfeer onder de medewerkers heb ik een analyse opgesteld. De uitkomsten van de enquête

waren in het algemeen positief. Daar waar nodig is actie ondernomen. Zo is iedereen op een cursus geweest over hoe om te gaan met ongewenst gedrag door huurders. Daarna is het agressieprotocol geactualiseerd.

 In het jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon is aangegeven dat er geen meldingen van medewerkers zijn ontvangen over ervaren ongewenst/grensoverschrijdend gedrag of dat er andere gesprekken zijn gevoerd binnen het kader van sociale veiligheid.

In 2026 gaan we verder op de ingeslagen weg gesteund door onze investeringsstrategie, de portefeuillestrategie en de duurzaamheidsstrategie. Dit vormt de opmaat voor het vaststellen van het Koersplan van Van Alckmaer.

De verbetering van de panden aan Luttik Oudorp, de aansluiting van Ommeringflats en het hoogbouwcomplex aan de Melis Stokelaan op de stadsverwarming en de transformatie van PC Boutensstraat, zullen in 2026, na positieve besluitvorming, gestart worden. Aan de hand van twee pilotwoningen zal de nodige verbetering en aanpak van de woningen aan de Landdwarsstraten duidelijk worden.

Nu Van Alckmaer het nieuwbouwproject Bloemwijk in 2025 heeft afgerond richten we ons, naast het borgen en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van de 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 9 jaar. Alleen het toevoegen van woningen draagt bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. Een opgave waar we voor staan en waar Van Alckmaer een maximale bijdrage aan wil leveren.

Irma van Leeuwen

Directeur-bestuurder



60

58^A

58

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 middenhuurwoningen 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.

Van Alckmaer heeft in 2025 verdere stappen gezet in de ontwikkeling en versterking van haar vastgoedportefeuille, in lijn met de vastgestelde portefeuillestrategie en de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Alkmaar. De focus lag op uitbreiding van de portefeuille door nieuwbouw en acquisitie, en op de voorbereiding van renovatie- en verduurzamingsprojecten binnen de bestaande voorraad.

Ontwikkeling woningvoorraad

Onze woningvoorraad is in 2025 met 62 woningen gestegen.

Soort bezit	2025	2024
Sociale huurwoningen	2.480	2.432
Vrije sector / middenhuur huurwoningen	141	127
Parkeergelegenheden	219	219
BOG	13	13
Totaal	2.853	2.791

Ontwikkeling van onze portefeuille in 2025

	Aantal 2025
Sociale huurwoningen	
Nieuwbouw	53
Sloop	-4
Verkoop	0
Herclassificatie van DAEB naar niet- DAEB	-1
Vrije sector en middenhuurwoningen	
Nieuwbouw	12
Sloop	0
Verkoop	
Aankoop	1
Herclassificatie van DAEB naar niet-DAEB	1

Ontwikkeling van de woningvoorraad in 2025

Woningtoewijzing

We moeten minstens 92,5 procent van onze vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. In 2025 ligt deze maximale inkomensgrens voor een eenpersoonshuishouden op €49.669 en voor een meerpersoonshuishouden op €54.847. We mogen 7,5 procent van de woningen vrij toewijzen.

In de SVNK-regio hebben we afgesproken dat we de éénpersoonsinkomensgrens optrekken tot de tweepersoonsinkomensgrens. In 2025 hebben we 96 procent van de woningen toegewezen aan deze doelgroep.

We hebben 36 woningen niet via SVNK toegewezen. Dit zijn woningen die verhuurd zijn aan 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 2025 wezen we 100 procent van de woningen passend toe. We hebben dus ruim voldaan aan de passendheidsnormen.

In 2025 wezen we 219 sociale huurwoningen toe aan nieuwe huurders. Hiervan zijn er 118 getoetst op inkomen. Bij 101 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 oudere en soms ook 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 2025 verhuurden we zeven 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 2025 stelden we 8 woningen beschikbaar voor statushouders. In de gemeente Alkmaar is 20 procent van de woningen via bemiddeling toegewezen.

Herstructurering Bloemwijk

Het nieuwbouwproject Bloemwijk fase 3 is in 2025 volledig afgerond en opgeleverd. Met de oplevering van deze woningen is een bijdrage geleverd aan de uitbreiding en vernieuwing van de woningvoorraad. De woningen voldoen aan de actuele eisen op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort en zijn opgenomen in de exploitatie.

Overstaete

Op 17 december 2025 heeft de juridische overdracht plaatsgevonden van de grond voor het nieuwbouwproject Overstaete. De overdracht vond plaats op het kantoor van Van Alckmaer in aanwezigheid van de notaris. Met deze overdracht is het project formeel verworven. De bouw

van het project, bestaande uit 16 appartementen, is gestart. De verwachte oplevering vindt plaats in 2027.

Verkennde gesprekken

Van Alckmaer blijft actief inspelen op mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden. In dit kader zijn in 2025 verkennde gesprekken gestart over een mogelijke acquisitie van een woongebouw met 26 appartementen aan de Arcadialaan in Alkmaar. Deze acquisitiekans wordt beoordeeld op basis van het vastgestelde acquisitiekader en de financiële en volkshuisvestelijke uitgangspunten.



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 in het leven. 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 2025 een gemiddelde huurprijs van € 639 (2024: €616). De vrije sector woningen hadden in 2025 een gemiddelde huurprijs van €1.083 (2024: €1.022).

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 2025 voerden we een huurverhoging door van maximaal 5 procent per sociale huurwoning en 4,5 procent voor de totale huursom van de sociale huurwoningen. De huren van de vrije sector woningen verhoogden we met gemiddeld 4,1 procent.

Ongeveer 112 huurders kregen geen huurverhoging, onder andere omdat ze een EFG-energielabel hebben of in een sloopwoning wonen.

200 huurders hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen in 2025.

Huishoudtype	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishouden	€ 57.143 - € 67.366	Hoger dan € 67.366
Meerpersoonshuishouden	€ 66.126 - € 89.821	Hoger dan € 89.821
Maximale huurverhoging als huur < €650	€50	€100

Inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging 2025

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft niet geleid tot een lagere huurverhoging voor de reguliere woningen. De gemiddelde huursomstijging voor de sociale huurwoningen betrof in 2025 4,3%. De huur voor woningen met een EFG-label is niet verhoogd.

Bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2025 ontvingen we 23 bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. 12 bezwaren zijn toegewezen.

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 2025 € 186.000 (2024: € 204.650). De totale achterstand in 2025 bedroeg 0.97 procent van de totale jaarhuur (2024: 1,02 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 groot 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 en het renovatieproject Luttik Oudorp. Eind december 2025 bedroeg de huurderving € 140.000 vanwege leegstand.

Reden leegstand	Aantal woningen	Gemiddeld aantal dagen leeg
Mutatieonderhoud	156	23
Verkoop	0	0
Verhuurleegstand	59	2
Projecten	45	38
Ontruiming	3	

Leegstand tot en met december 2025

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 illegale 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 2025 ontvingen we twaalf vonnissen voor ontruiming vanwege huurachterstand en zware overlast. Drie vonnissen hebben 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 verduurzamingsslag is de Nationale Prestatieafspraken. Daarin staat dat ons bezit in 2050 CO₂-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 93 van, voornamelijk monumenten.
- ✦ Ongeveer 20% van onze woningen is aangesloten op het warmtenet. De komende jaren breiden we dit uit richting circa 50%. Voor de overige woningen werken we wijkgericht toe naar volledig elektrische oplossingen.
- ✦ Daar waar mogelijk werken we bij de verduurzaming samen met collega corporaties en onderhoudspartners.
- ✦ We plaatsen zonnepanelen bij ingrijpende renovatie- en verduurzamingsprojecten, waarbij we rekening houden met het gebouwgebonden verbruik

Zonnepanelen & aardgasvrij

Ons doel is om in de periode 2023-2028 circa 850 woningen te voorzien van zonnepanelen. In 2025 plaatsten we 119 zonnepanelen. De teller staat hiermee op 508 woningen.

Door het kabinet is besloten om de salderingsregeling per 2027 volledig af te schaffen. Dit heeft een ongunstige invloed op het draagvlak voor zonnepanelen onder huurders. De strategie voor zonnepanelen is daarom aangepast: we houden rekening met de potentiële opbrengst zodat deze ruim onder het huishoudelijk verbruik blijft. Dan hoeven de huurders niet of nauwelijks terug te leveren. Dit komt neer op maximaal 3 zonnepanelen per woning.

In 2025 zijn 65 woningen van het gas af gegaan en overgestapt op een duurzame warmtevoorziening. Hiermee dragen we bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en bereiden we onze woningvoorraad voor op een aardgasvrije toekomst. Bij deze aanpak houden we oog voor betaalbaarheid en wooncomfort voor onze huurders. Door woningen stapsgewijs te verduurzamen, verkleinen we de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en dragen we bij aan een toekomstbestendige en energiezuinige woningvoorraad. De teller staat nu op 739 woningen van het gas af.

Grip op woonlasten door energiebesparing

Woonlasten zijn meer dan alleen de huur. Ook energielasten maken deel 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.

Isolatie, energetische prestaties en CO₂-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. CO₂ uitstoot gasverbruik: dit is een indicator die de duurzaamheidprestaties van een woning meet. Het geeft aan hoeveel CO₂ wordt uitgestoten per vierkante meter woonoppervlak als gevolg van het gasverbruik. Hoe lager deze waarde, hoe beter de duurzaamheidsprestatie van de woning. De CO₂-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 2025	Nederland 2025
Prestatieveld Duurzaamheid	A			
Isolatieprestatie (in kWh/m ²)	B	32,6	29,4	33,3
Energetische prestatie (EP2) (in kWh/m ²)	A	166,8	155,3	171,7
CO ₂ uitstoot gasverbruik (in kg/m ²)	A	14,2	12,7	15

Scores Aedes Benchmark prestatieveld Duurzaamheid 2025



Leefbaar

Een huis wordt pas een thuis als er sprake is van een schone en veilige omgeving en als er verbinding is met buren 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 2025:

-  Hielden we wekelijks spreekuren in onze wijkkantoren en in verschillende wijken, waar huurders terecht konden met vragen of voor een gesprek.
-  Voerden we hal- en portiekgesprekken om signalen uit de woonomgeving op te halen.
-  Overlegden we structureel met bewonerscommissies over onderhoud, bewonerszaken en leefbaarheid.

Start leefbaarheidsplan

In 2025 hebben wij een belangrijke stap gezet in onze aanpak van leefbaarheid door het opstellen van een leefbaarheidsactieplan voor ons bezit in de stad. Dit plan is gebaseerd op een wijkgerichte en datagedreven werkwijze, waarbij we gebruik maakten van onder andere leefbaarheidsdata, woonbelevingsonderzoeken en inzichten van medewerkers en partners. Met deze aanpak werken we doelgericht aan onze ambitie om de leefbaarheid in onze wijken structureel te verbeteren.

Themabijeenkomst huurderskoepel

In 2025 organiseerden wij samen met de Huurdersbelangenvereniging van Van Alckmaer een themabijeenkomst over leefbaarheid voor de bestuursleden van de huurderskoepel. De bijeenkomst vond plaats in The Fallon in Alkmaar. De bijeenkomst werd als waardevol en inspirerend ervaren en bood ruimte voor kennisdeling en onderlinge uitwisseling van ervaringen.

Bloemwijk: een wijk die verbindt

Na jaren van voorbereiding, sloop en nieuwbouw is Bloemwijk in Alkmaar in 2025 officieel opgeleverd. De wijk is vernieuwd tot een moderne, duurzame en groene woonomgeving met circa 170 woningen, een buurthuiskamer en volop ruimte voor ontmoeting.

De oplevering vormde een feestelijk en goedbezocht moment voor alle betrokkenen. Samen met bewoners, partners en andere stakeholders stonden we stil bij deze mijlpaal. Ook de burgemeester van Alkmaar was hierbij aanwezig, wat het belang en de impact van dit project voor de stad onderstreepte. Een bijzonder moment was de onthulling van een insectenhotel, als symbool voor een groene en verbonden wijk.

Ook werkten we samen met bewoners verder aan de inrichting van de wijk via het participatieproject *Bloemwijk Wortelt*. Bewoners dachten actief mee over de invulling van de binnentuinen en kozen zelf beplanting en inrichtingselementen. De grote betrokkenheid en enthousiaste reacties laten zien dat Bloemwijk niet alleen fysiek is vernieuwd, maar ook sociaal stevig geworteld raakt.

Opruimdag Nieuw Overdie

Samen met Woonwaard, het buurthuis “Overdie Ontmoet”, Stadswerk072, HVC en de gemeente (regievoerder en gebiedsregisseur) hebben we de handen ineen geslagen om Nieuw Overdie weer schoon te krijgen en de bewoners daarin mee te krijgen. Eén van de initiatieven die hieruit voortgekomen is, is de opruimdag in september. Alle genoemde partijen waren aanwezig. Er was een vuilniswagen beschikbaar voor het grof vuil, een aanhanger voor chemisch afval. Kinderen en volwassenen konden onder begeleiding vuil opruimen en de bewoners werden hierover geïnformeerd. Ook is er een brief naar de betreffende wethouders gestuurd om hen te attenderen op de ernst van (zwerf)vuil in deze wijk.

Investeren in een prettige woonomgeving

We blijven investeren in het verbeteren van de uitstraling en kwaliteit van onze wooncomplexen. Aan de Mesdaglaan kreeg een wooncomplex een zichtbare opknapbeurt, met onder andere schilderwerk, vernieuwde balkondoeken en verbeteringen in de trappenhuizen en ventilatie. Dit draagt bij aan een verzorgde en prettige woonomgeving.

Ook aan de Mauritskade werkten we verder aan de leefbaarheid. Na afronding van het renovatieproject, zijn de gangen opgefrist met kleurrijke muurschilderingen van kunstenaar Marijke Pool. De kunstwerken zorgen voor een positieve uitstraling en worden enthousiast ontvangen door bewoners.

Samen voor de buurt

Een leefbare buurt maken we samen. Daarom investeren we ook in ontmoeting en betrokkenheid. Tijdens onze jaarlijkse maatschappelijke dag gingen collega's de wijken in om huurders persoonlijk te ontmoeten. In Hoefplan en Daalmeer bezorgden we bewoners bloemzaadpakketjes en maakten we een praatje aan de deur. Deze kleine gebaren dragen bij aan beter contact, betrokkenheid en een gevoel van samenhang in de wijk.

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 burencollicten. Bij zwaardere overlastsituaties bemiddelden we zelf, al dan niet in afstemming met onze partners in de wijk zoals politie. In 2025 heeft de Bemiddelingskamer 22 overlastzaken van onze huurders bemiddeld (2024:16).

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.



10

met hart voor wonen

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 2025 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 2024 is op alle vlakken een stijgende lijn te zien.

	Van Alckmaer 2025	Van Alckmaer 2024	Nederland 2025
Nieuwe huurders	7,8	7,2	7,9
Huurders met reparatieverzoek	8,3	7,6	8,1
Vertrokken huurders	8,4	8,0	7,4

Klanttevredenheid 2025

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.

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 2025 heeft de Bovenregionale Geschillencommissie twee klachten ontvangen (2024: 3). Beiden zijn ongegrond verklaard.

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 2025 is door zes huurders een zaak gestart bij de Huurcommissie (2024: 6). Hiervan zijn twee huurders in het gelijk gesteld en in twee gevallen zijn wij in het gelijk gesteld. Een zaak is afgewezen vanwege het feit dat de klachten reeds waren opgelost. De andere zaak werd niet-ontvankelijk verklaard. Alle zaken zijn afgerond.

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 2026 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 is in 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 communicatiekanaal dat de voorkeur heeft. We werken dan ook voortdurend aan het verbeteren van de communicatie met onze klanten.

In 2025:

- 📌 Viel in december 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 2025 van 1.488 naar ruim 1.496.
- 📌 Verbeterden we onze telefooncentrale, zodat huurders sneller en gemakkelijker contact met ons kunnen opnemen en beter geholpen worden. Hiermee vergrootten we onze bereikbaarheid en dienstverlening.
- 📌 Hebben we elk kwartaal een digitale nieuwsbrief verstuurd. Hierin zijn onder andere de onderwerpen Buurtbemiddeling, woonbelevingsonderzoek, SVNK Passend Wonen en updates van verschillende projecten opgenomen.



Samenwerking

Een goede samenwerking met derden 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

In 2025 zijn er nog geen nieuwe prestatieafspraken vastgesteld. Eind 2025 is de Woonvisie van de gemeente vastgesteld. Dit vormt een basis voor nieuwe prestatieafspraken. In afwachting van nieuwe afspraken zijn wij, samen met de gemeente Alkmaar, de collega-corporaties Woonwaard en Kennemer Wonen en de huurdersbelangenverenigingen, blijven werken op basis van de bestaande afspraken en de gezamenlijke opgaven. Het gesprek over de toekomstige prestatieafspraken is voortgezet, met het doel om deze aan te laten sluiten op de gemeentelijke beleidsontwikkelingen.

Bestuurlijk overleg met gemeente Alkmaar

In 2025 is de heer Lars Ruiters benoemd tot wethouder Wonen, als opvolger van de heer Jasper Nieuwenhuizen. Medio 2025 is hij benoemd tot burgemeester in Lisse. De samenwerking met de nieuwe wethouder is opgestart. In het reguliere bestuurlijk overleg met de wethouder en de directeur-bestuurders van de Alkmaarse corporaties werden diverse actuele woononderwerpen besproken. De wethouder bracht in 2025 ook een werkbezoek aan onze organisatie, wat bijdroeg aan wederzijds begrip en korte lijnen.

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen voerden onze directeur-bestuurder en de directeur-bestuurders van collega-corporaties gesprekken met fractieleden. In deze gesprekken is gezamenlijk aandacht gevraagd voor de volkshuisvestelijke opgaven en de rol van woningcorporaties daarin.

Bestuurlijk overleg Warmtetransitie HAL

In 2025 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 CO₂-neutraal Alkmaar.

Gebiedsgericht samenwerken

We namen ook in 2025 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

De samenwerking met de Alkmaarse corporaties Woonwaard en Kennemer Wonen verliep in 2025 constructief. We bleven kennis en ervaringen uitwisselen en waar mogelijk gezamenlijk optrekken.

Van Alckmaer neemt 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 2025 is de SVNK campagne Passend Wonen live gegaan. Deze bewustwordingscampagne, die gezamenlijk door de corporaties is vormgegeven, richt zich op het stimuleren van passend wonen en doorstroming. De samenwerking rondom deze campagne was intensief en onderstreepte het belang van regionale afstemming.

Ook participeren we samen in het overleg met de huurderskoepel, waarin alle vier de huurdersbelangenverenigingen vertegenwoordigd zijn. In 2025 hebben wij voor de huurderskoepel een themabijeenkomst georganiseerd met als onderwerp leefbaarheid. Tijdens deze bijeenkomst is gezamenlijk gesproken over de ervaren leefbaarheid in wijken en complexen, de rol van huurders en corporaties daarin en de mogelijkheden om elkaar te versterken.

In de regio bundelen we op enkele werkgebieden onze krachten met vier andere, relatief kleine woningcorporaties. Dat zijn Woningstichting Anna Paulowna, Beter Wonen, Woningstichting Langedijk 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. Eind 2025 is Woningstichting Langedijk gefuseerd met Woonwaard.

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 hebben in 2025 verschillende digitale 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.

Landelijk kreeg onze nieuwbouwontwikkeling Bloemwijk aandacht in het Aedes Magazine. Aedes de vereniging van woningcorporaties, is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland en deelt inspirerende voorbeelden uit de sector. In het artikel is te lezen hoe we samen met bewoners en partners hebben gewerkt aan de vernieuwing van Bloemwijk mét behoud van het buurtgevoel.

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 2025 hebben we zeven keer een woning kunnen matchen met een woningzoekende die via Transferpunt direct bemiddeld wordt.

VONK

Vitaal Ouderen in Noord Kennemerland (VONK) is een samenwerkingsverband van ouderen, regionale zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, huisartsen, 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. De uitkomsten van dit onderzoek vormen een bouwsteen voor de regionale agenda ouderenhuisvesting. Deze is in 2025 uitgewerkt in een gezamenlijke aanpak, waarbij zowel inhoudelijke als procesafspraken met de samenwerkende partners zijn vastgesteld.

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 2025 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.

Huurderspanel

Het huurderspanel is in 2025 actief ingezet. In januari vond een bijeenkomst plaats met als thema leefbaarheid en communicatie. Deze bijeenkomst leverde waardevolle inzichten op en bevestigde het belang van structureel luisteren naar de ervaringen en ideeën van onze huurders.

Samenwerking met onderhouds- en bouwpartners

Contractmanagement

In het verslagjaar is gestart met het actualiseren van het contractregister en het herzien van onderhoudscontracten, met ondersteuning van een externe adviseur. Dit traject richt zich op het verbeteren van de kwaliteit van contractmanagement, het vergroten van de transparantie in contractafspraken en het realiseren van een doelmatige uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

Met deze investeringen en maatregelen geeft Van Alckmaer invulling aan haar verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de bestaande woningvoorraad en het duurzaam beheren van haar vastgoed.

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 2025 werden er weer bijeenkomsten georganiseerd die we hebben bijgewoond.



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

In 2025 is er gewerkt aan de voorbereiding van het renovatie- en verduurzamingsproject aan het Luttik Oudorp 40-46, bestaande uit 18 woningen. Het complex is in het verslagjaar volledig ontruimd en voorbereid op uitvoering. De werkzaamheden zijn gericht op het verbeteren van de brandveiligheid, technische kwaliteit en duurzaamheid van het complex. De uitvoering start naar verwachting in 2026.



Organisatie

Onze collega's 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 en zijn we goed en laagdrempelig bereikbaar. We werken op basis van wederzijds respect.

Organisatieontwikkelingen

De organisatie heeft in 2025 een positieve ontwikkeling doorgemaakt en we hebben een aantal zaken in gang gezet en uitgevoerd:

- ▶ Begin 2025 is een manager Vastgoed aangesteld. Onder diens leiding is het team Vastgoed versterkt en heringericht. Er is veel aandacht besteed aan het optimaliseren en vastleggen van vastgoedprocessen. Deze professionaliseringsslag heeft de slagkracht en samenwerking binnen het team merkbaar vergroot.
- ▶ In oktober 2025 heeft Van Alckmaer een werkdruk- en werksfeerenquête onder medewerkers uitgevoerd. De uitkomsten waren overwegend positief. Waar nodig zijn verbetermaatregelen getroffen. Zo hebben alle medewerkers een training gevolgd over het omgaan met ongewenst gedrag van huurders en is het agressieprotocol geactualiseerd.
- ▶ Uit het jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon blijkt dat er in 2025 geen meldingen zijn gedaan door medewerkers over ongewenst of grensoverschrijdend gedrag. Dit bevestigt het belang van blijvende aandacht voor sociale veiligheid en een open organisatiecultuur.
- ▶ De feestcommissie organiseerde in 2025 een aantal leuke en leerzame teamuitjes, zoals het tripje naar Museum Het Schip in de Spaarndammerbuurt in Amsterdam en een etentje bij Abby's in Alkmaar.

In 2025 kwam er één medewerker in dienst. Eén medewerkers is uit dienst gegaan bij Van Alckmaer. Eind 2025 werkten er in totaal 26 medewerkers bij Van Alckmaer. Verreweg de meesten zijn dagelijks in contact met onze huurders.



Aantal medewerkers eind 2025

24

Aantal medewerkers eind 2024

24



Aantal vrouwen 2025

14

Aantal vrouwen 2024

15



Aantal mannen 2025

10

Aantal mannen 2024

9

OR

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 de CAO. De vergaderingen vinden in een open en goede sfeer plaats en bieden een goede basis voor de onderlinge samenwerking.

In 2025 zijn er aan de OR een aantal advies- en instemmingsaanvragen voorgelegd:

- ▶ Adviesaanvraag opvolging vertrouwenspersoon
- ▶ Adviesaanvraag Vacature lid RvC portefeuille financiën
- ▶ Adviesaanvraag RvC Herbenoeming Directeur-bestuurder Van Alckmaer
- ▶ Instemmingsaanvraag Plan van aanpak van de RI&E
- ▶ Instemmingsaanvraag Herinrichting Team Vastgoed

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2025 was 13,1 procent (2024: 13,1). Het ziekteverzuimpercentage is met name beïnvloed door twee langdurig zieken.

Vertrouwenspersoon

In 2025 is Nienke Oostra als nieuwe vertrouwenspersoon aangesteld. De externe vertrouwenspersoon is werkzaam bij BMW voorelkaar.



Financiën

Winst- en verliesrekening 2025

Winst- en verliesrekening 2025

(in Euro)

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
22. Huuropbrengsten	20.439.633	19.147.415
23. Opbrengsten servicecontracten	908.983	911.928
24. Lasten servicecontracten	-799.993	-869.441
25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.170.951	-1.215.925
26. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.999.959	-5.911.307
27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.763.222	-1.542.816
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.614.491	10.519.855
28. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.010.579	1.761.138
29. Kosten verkoop	-	-27.844
30. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.554.577	-1.938.651
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.543.998	-205.357
31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.666.389	-1.666.417
32. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.449.645	37.544.012
33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	-339.191	-319.763
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.455.225	35.557.832
34. Opbrengst overige activiteiten	93.577	26.519
Netto resultaat overige activiteiten	93.577	26.519
35. Overige organisatiekosten	-1.200.183	-1.135.515
36. Leefbaarheid	-333.110	-349.326
BEDRIJFSRESULTAAT	-20.824.448	44.414.007
37. Rentebaten	34.333	76.816
38. Rentelast	-4.372.740	-3.959.110
Saldo financiële baten en lasten	-4.338.407	-3.882.294
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.162.855	40.531.713
39. Belastingen	-421.736	-122.548
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-25.584.592	40.409.165

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is in 2025 vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van 2024. De toegenomen huuropbrengsten worden vrijwel geheel gecompenseerd door de gestegen onderhoudslasten.

Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille is met negatief circa € 1,5 miljoen fors lager dan in 2024. Dit resultaat is onlosmakelijk verbonden met een sloop / nieuwbouw project welke de afgelopen 5 jaar gerealiseerd is en dient derhalve als zodanig te worden geïnterpreteerd.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn conform vorig jaar van wezenlijke invloed op de resultatenrekening. In 2025 betreft deze post negatief € 28 miljoen en is daarmee ten opzichte van 2024 € 63 miljoen lager. Dit is voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de disconteringsvoet van circa 8,3% naar 9,5% vanwege veranderende marktomstigheden.

Door bovengenoemde ontwikkelingen is het bedrijfsresultaat in 2025 negatief € 21 miljoen.

Door de toegenomen leningportefeuille zijn de rentelasten gestegen met circa € 0,5 miljoen waardoor het Saldo financiële baten en lasten in 2025 uitkomt op negatief € 4,3 miljoen.

Na de belastinglast van € 0,4 miljoen resulteert dit in een resultaat na belasting van € 25,6 miljoen.

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 2026, wat een financiële vertaling is van onze portefeuillestrategie 2026-2040 welke in 2025 opgesteld is.

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 2026. De leningenportefeuille zal naar verwachting de komende jaren toenemen van € 150 miljoen ultimo 2025 naar € 206 miljoen ultimo 2030. Dit komt met name door de forse investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

FINANCIËLE RATIO'S	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal					
ICR [min 1,4]	1,98	2,02	1,85	1,77	1,90
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	43,3	44,9	43,5	47,1	50,2
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	56,8	54,2	54,5	51,9	48,7
Dekkingsratio (%) [max 70%]	29,2	29,8	28,3	30,8	32,3
Onderpandratio (%) [max 70%]	29,7	30,3	28,8	31,3	32,8

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 23 juni 2025 heeft Van Alckmaer de toezichtsbrief ontvangen van de Aw.

De risico-inschatting voor van Alckmaer is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Het Aw heeft vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van van Alckmaer.

Rechtmatigheid verslagjaar 2024

Op 29 november 2025 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 2024 dat:

- Van Alckmaer voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De WNT-normen bij Van Alckmaer in het verslagjaar 2024 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 24 juli 2025 heeft het WSW ons geïnformeerd over onze borgbaarheid, het borgingsplafond en de financiële analyse. Het WSW geeft aan dat Van Alckmaer borgbaar is. In de brief geeft het WSW het volgende aan:

“Gedurende de prognoseperiode tot en met 2029 blijft u naar verwachting voldoen aan het normenkader van Aw/WSW. Voor de tweede vijfjaars periode rekent u wel overschrijding van de normen in. Bijsturing zal nodig zijn om ook langjarig borgbaar te blijven. Uw scenarioanalyses en benoemde bijsturingsmaatregelen laten zien dat u vooralsnog voldoende wendbaar bent. Uw rentegevoeligheid neemt de komende jaren toe als gevolg van de sterke toename van uw leningenvolume in verband met uw investeringsopgave. Het op peil houden van uw operationele kasstroom is daarom van belang.”

Op 16 december 2025 ontvingen we de beoordelingsbrief van het WSW met daarin de jaarlijkse risicoscore. Het risicoprofiel voor Van Alckmaer is gemiddeld tot laag. Het algemene beeld is dat van Alckmaer een financieel gezonde corporatie is met nog voldoende bijsturingsmogelijkheden

Financiële ratio's	2025	2024	Norm
ICR	2,1	2,2	Minimaal 1,4
Solvabiliteit	55%	55%	Minimaal 30%
Loan to value	42%	44%	Maximaal 70%
Dekkingsratio	31%	32%	Maximaal 70%

Financiële ratio's 2025

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 2024.

De totale bedrijfslasten van alle corporaties bedragen in 2025 € 1.097 per vhe. Dit is een stijging van € 79 per vhe. De bedrijfslasten bij Van Alckmaer bedragen in 2025 € 1.137 per vhe. Dit is een daling van € 3 per vhe ten opzichte van 2024. Hiermee vallen we in categorie B.

Treasurybeleid

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

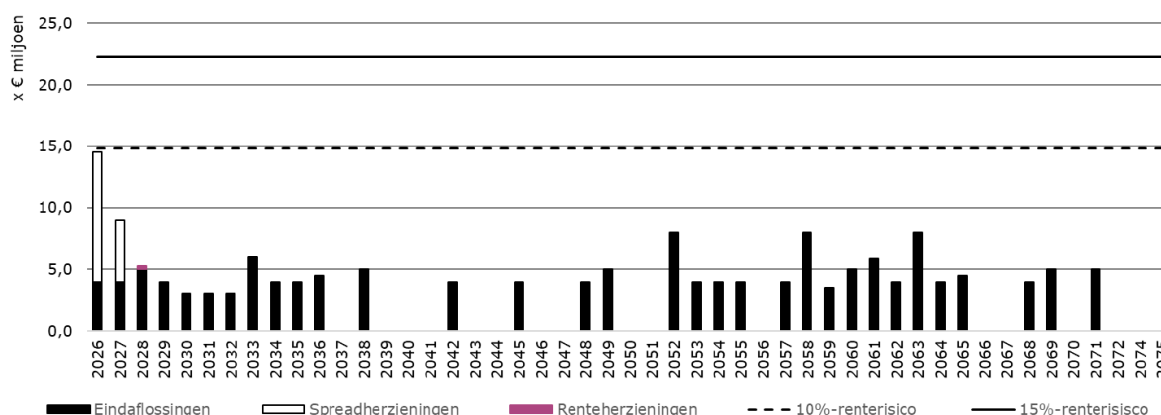
De treasurycommissie vergaderde in 2025 viermaal. De commissie adviseert de directeur-bestuurder op het gebied van financiën en treasury. Daarnaast heeft de treasurycommissie een adviserende rol bij het opstellen van de documentatie en informatie op het gebied van treasury, zoals het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het treasuryjaarplan. Eén lid van de RvC (met financiën als aandachtsgebied) is aanwezig als toehoorder bij de treasurycommissie. De begrote kasstromen van de organisatie vormen de basis voor het treasuryjaarplan welke is goedgekeurd door de RvC.

In 2025 zijn er 2 leningen aangetrokken voor een totaal bedrag van € 8 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 2025

De renterisico's zijn gespreid en binnen de 15%-norm zoals in het treasurystatuut 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 2025.

Marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2025 gedaald van € 428 miljoen naar € 419 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.

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 € 1.093. De gemiddelde huur die Van Alckmaer bij mutatie voor een huurwoning (streefhuur) vraagt ligt op € 748. 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 (€ 2.719) ligt hoger dan de standaard norm uit het handboek marktwaarde waardering voor minimale instandhouding van ons vastgoed bij doorexpluiten (€ 2.039).
4. Inrekenen van een beheernorm die aansluit op het beleid van Van Alckmaer, in plaats van een standaard marktnorm. De beheernorm (€ 1.078 per woning) van Van Alckmaer ligt hoger dan de standaard marktnorm (€ 917), 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 9,5%) procent voor woningen in 2025). Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

Fiscale strategie

Voor de jaren 2026-2034 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 verantwoord 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. Wij kijken dus goed naar de maximale financiële ruimte die wij hebben en houden de buffers aan die wij nodig achten. Dit doen wij 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.

Risicomanagement is bij Van Alckmaer een continue proces die de volgende cyclus doorloopt:

1. Identificatie van risico's;
2. Inschatten van het inherente risico;
3. Afstemmen of de genoemde beheersmaatregelen werken en voldoende zijn;
4. Het inschatten van het rest risico.

De belangrijkste risico's staan hieronder toegelicht:

Risico nr.	Risico gebied	Risico omschrijving	Inherente risico beoordeling	Beheersmaatregelen	Restrisico
1	Integriteit en fraude	Het risico dat kan spelen bij het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten (zoals huur, onderhoud en projecten), samenwerkingsverbanden en of grote transacties met derden. Tevens het risico bij het toewijzen van woningen. Maar ook het aangaan van verkeerde contracten of samenwerkingverbanden voor eigen gewin. Risico op management override of controls: doorbreken van de beheersingsmaatregelen door het management	Hoog	- Fraude risicoregister onderhouden en bespreken met de RvC. - Procuratieregeling bij overeenkomsten en financiële transacties elk jaar toetsen en waar nodig aanpassen - Controleren van huidige contracten met leveranciers, contractmanagement zodat overeenkomsten worden aan gescherpt - Het zoveel als mogelijk uitsluiten van integriteits en frauderisico's door meer sturen op vierogen principe, zowel hard- als softcontrols en het hanteren van het three lines model. Bij de toewijzing kan behalve bij bemiddeling alleen gebruik worden gemaakt van de svn applicatie. bemiddeling gaat via de manager wonen	Laag
2	Financieel	Financiering in relatie tot ambities, scenario's en ratio's: Het risico dat de opgaven van verduurzaming, beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en dienstverlening niet door geborgde lening gefinancierd kan worden. Dat de borging er niet of niet toerijkend is of de financiering te laat wordt aangetrokken. Dit vormt vooral een maatschappelijk risico. De corporaties kunnen de maatschappelijke prestaties rond uitbreiden en verduurzamen van woningen niet meer realiseren. Door toename investeringen zal de financiering toenemen en hierdoor ook het renterisico. Ook de volatiliteit in de beleidswaarde als grondslag voor de leencapaciteit is een risico. Er zijn altijd onverwachte gebeurtenissen.	Hoog	- Prioritering van de opgaven conform ondernemingsplan, de Nationale Prestatieafspraken, de portefeuillestrategie en gemeentelijke afspraken. - Een goedgekeurd financieel beleid en treasurybegroting en Treasury jaarplan - Middels een rolling forecast het resultaat monitoren. Bijsturen waar nodig en voldoen aan de WSW/Aw ratio's. - Werken met signaliseringsnormen voor ICR en LTV die hoger liggen dan de ratio's van WSW.	Laag
3	Personeel	De kwaliteit en capaciteit van de huidige formatie is niet in lijn met wat nodig wordt geacht om de opgaven en de gemaakte afspraken waar te maken.	Middel	- Marktconforme salariering. - Strategisch personeelsplan, waarin de kwantiteit en kwaliteit van medewerkers aansluit op de de opgave. - Aanbieden van opleidingen en trainingen aan medewerkers. - Investeren in HRM zoals onboarding, arbobeleid, RIE, werksfeer, inspraak, vitaliteit en veel eigen regie werknemers. Nog op te stellen back-up plan sleutelposities	Laag

4	Vastgoedopgave	Het risico dat de vastgoedportefeuille onvoldoende aansluit op de (toekomstige) vraag en de gemaakt afspraken binnen het werkgebied.	Middel	-Nationale prestatieafspraken, prestatieafspraken gemeente, samenwerking gemeente. - Ondernemingsplan. Portefeuillestrategie 2025 - Begroting/dPi.	Laag
5	Landelijke politiek	het risico dat het beleid van de (lokale) overheid zodanig van invloed is op de bedrijfsvoering dat het behalen van de doelstellingen beïnvloed. Het risico bestaat uit het niet kunnen realiseren van je huisvestelijke doelen.	Hoog	- Doorrekenen van de effecten en gevolgen van beleidswijzigingen middels een rolling forecast - Prioritering van strategische doelstellingen. - Voorwaardelijke prestatieafspraken maken met gemeente. - Up-to-date houden van wet- en regelgeving. - Betere samenwerking tussen woningcorporaties om de doelen te behalen en de prestatieafspraken met de gemeente te realiseren	Hoog
6	Samenwerking met leveranciers (oa en andere stakeholders)	Het risico dat Van Alckmaer afhankelijk is van een gering aantal leveranciers. En daarnaast het risico op een onvoldoende samenwerking met de gemeente.	Hoog	- Periodieke leveranciersbeoordeling oftewel contractmanagement - Actueel aanbestedingsbeleid waarin waarborgen zijn opgenomen. - Duidelijke afspraken met de gemeente over bouwgrond of locaties en vergunningen. Zoveel als mogelijk turn key afnemen.	Laag/middel

7	ICT beleid	Betrouwbare ICT	Middel	- Informatiebeveiligingsbeleid en risico analyse. - Implementatie van maatregelen op basis van ISO 27001 code voor informatie beveiliging. - Samenwerking met een goede ICT leverancier.	Laag/middel
8	Kwaliteit Vastgoeddata beleid	Data over het vastgoed zijn onvoldoende op orde. Hierdoor worden bijvoorbeeld de WWS punten verkeerd berekend en een onjuiste huurprijs vastgesteld. Een andere risico is onvoldoende beeld van het toekomstig mutatieonderhoud en vervanging van badkamer, keukens en toiletten (BKT's) Hierdoor is het risico er dat er te weinig onderhoud wordt begroot.	Middel	- Conditietesting op basis van nen2580 - Digitalisering en regelmatig actualiseren data in administratie. - Vastgoeddata en MJOB op orde. - Inzicht in de BKT's wordt momenteel verkregen.	Middel
9	AVG beleid	Privacy gevoelige informatie komt met of zonder ons medeweten in handen van onbevoegden.	Middel	- Procedurele afspraken en beleidskaders - Afsluiten verwerkers-overeenkomsten - Bewustwording medewerkers o.b.v. soft controls. - Aansluiting AVG met informatiebeveiligingsbeleid	Laag

Update inkoopbeleid

In september 2024 heeft de Aw de handreiking *Integriteit en fraude woningcorporaties 2024* uitgegeven. In 2025 heeft van Alckmaer haar Inkoopbeleid opnieuw vastgesteld. Hiervoor zijn verschillende sessies geweest met medewerkers van de afdelingen Vastgoed en Bedrijfsvoering en de beleidsmedewerker.

In het inkoopbeleid 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 inkoopbeleid deze risico's afdekt. De werking van de maatregelen wordt jaarlijks getoetst in het interne controle jaarplan.



dickmeyer

entree

entree

36

1111

J-463-PF

Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

Met dit verslag laat de Raad van Commissarissen (RvC) zien hoe hij in 2025 zijn toezichthoudende rol heeft ingevuld. De RvC houdt toezicht op het bestuur en kijkt naar de algemene gang van zaken bij Van Alckmaer. Naast deze toezichthoudende functie is de RvC ook de werkgever van de bestuurder en geeft de RvC aan het bestuur raad en advies. Verder zijn de leden van de RvC ambassadeurs van Van Alckmaer.

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

Samenstelling en deskundigheid

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

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

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

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

De samenstelling van de RvC is per 31 december 2025 als volgt:

Mevrouw J. (Jocelyne) Tophoff voorzitter

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

De heer J (Jos) Wouda,

Aandachtgebieden: Financiën, ICT, governance, bestuurlijke zaken

De heer D. (Daniel) de Kruijf

Lid op voordracht van de huurdersorganisatie

Aandachtgebieden: Volkshuisvesting, Vastgoed

Door de RvC is het volgende rooster van aftreden vastgesteld:

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum aftreden	Functie
Jocelyne Tophoff	28 mei 2021	28 mei 2025	28 mei 2029	Voorzitter
Jos Wouda	1 april 2025	1 april 2029	1 april 2034	Vicevoorzitter
Daniel de Kruijf	1 april 2025	1 april 2029	1 april 2034	Voorzitter remuneratiecommissie

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	Jocelyne Tophoff
Beroep	Advocaat/Adviseur Victor Advocaten/Adviseurs te Alkmaar
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen De Woonschakel, Medemblik

Naam	Jos Wouda
Beroep	Manager Financiën en bedrijfsvoering Velison Wonen
Nevenfuncties	geen

Naam	Daniel de Kruijf
Beroep	Manager Vastgoed Amsta
Nevenfuncties	geen

Werkwijze

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

Toezichtkader

De RvC is in 2025 regelmatig en op verschillende manieren door de bestuurder en medewerkers van Van Alckmaer ingelicht over relevante ontwikkelingen. De behaalde resultaten in relatie tot de gestelde doelen kwamen hierbij geregeld aan de orde. De RvC heeft van iedereen binnen Van Alckmaer, aan wie dat is gevraagd, zonder terughoudendheid de verlangde medewerking en benodigde informatie gekregen waardoor hij zijn toezichthoudende taak in het verslagjaar op onafhankelijke wijze heeft kunnen vervullen.

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

-  De Woningwet en de uitwerking in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BITV) die per 1 juli 2015 in werking zijn getreden en de Veegwet Wonen 2017;
-  De governancecode woningcorporaties;

- De (meerjaren)begroting 2025-2029;
- Het treasuryjaarplan 2025;
- Het investeringsstatuut;
- Het bestuursverslag en het financieel jaarverslag over het jaar 2024;
- De managementletter interim-controle 2025 van de externe accountant;
- De oordeelsbrief over het verslagjaar 2024 van de minister voor Wonen en Rijksdienst;
- 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.
- Brief Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 2025 over risicobeoordeling
- Brief Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 2025 over borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Toezichtsbrief 2025 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Bijeenkomsten, overleggen en commissies

De RvC kwam in 2025 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 Wouda 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 op 22 oktober 2025 deelgenomen aan een strategische sessie over het portefeuilleplan met het bestuur, het MT, enkele stafleden van de corporatie en de leden van de huurdersbelangenvereniging.

De RvC heeft met de externe accountant gesproken over het accountantsverslag 2024, de managementletter en de jaarrekening 2024.

Over de algemene zaken

In 2025 is gewerkt conform een vooraf vastgestelde vergaderkalender, waarbij de volgende zaken op de agenda stonden: bestuursberichten, tertaalrapportages, projecten (financieel/planning), prestatieafspraken, voortgang jaarplan 2025, jaarplan 2026, treasuryjaarplan 2026, treasurystatuut, jaarrekening 2024, bestuurs- en RvC verslag 2024, managementletters 2024 en 2025 alsmede de follow up van de managementletter, WSW verticaal toezicht, financiële meerjarenbegroting, borgingsplafond WSW, voortgang acquisitieprojecten, diverse projectvoorstellen, de renovaties voor Luttik Oudorp, risico-controleregister, zelfevaluatie, rooster van aftreden en vergaderschema 2026, visitatie 2024.

Goedkeuringen en besluiten

De RvC gaf in 2025 zijn goedkeuring aan / besloot tot:

10-12-2025: Duurzaamheidsbeleid 2026-2030

10-12-2025: Verkoopbeleid

10-12-2025: Portefeuillestrategie 2026 – 2040

10-12-2025: Meerjarenbegroting 2026-2030

10-12-2025: Treasury Jaarplan 2026

24-10-2025: Herbenoemingsbesluit Directeur-Bestuurder M.C.C. van Leeuwen

24-10-2025: Informatie hoofd- en nevenfuncties directeur-bestuurder

10-10-2025: Kaderdocument begroting 2026

10-10-2025: Verruimen mandaat treasury jaarplan 2025

07-07-2025: Uitvoeringsbesluit project Overstaete

07-07-2025: Uitvoeringsbesluit project Luttk Oudorp

20-06-2025: Accountantsverslag en jaarrekening 2024 en het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerd beleid in 2024

20-06-2025: Uitvoeringsbesluit verduurzaming deel Nieuw Overdie

20-06-2025: Vaststelling Zelfevaluatie RvC 25-04-2025

20-06-2025: Benoeming dhr. D. de Kruijf als RvC lid per 1 april 2025

24-02-2025: Voorstel Huurverhoging 2025

24-02-2025: Projectvoorstel Luttk Oudorp 40-46

24-02-2025: Jaarverslag RvC 2024

24-02-2025: Bezoldiging RvC 2025

24-02-2025: Remuneratie directeur-bestuurder 2025

24-02-2025: Benoeming Jos Wouda tot commissaris van VA per 1 april 2025

24-02-2025: Benoeming Jocelyne Tophoff per 28 mei 2025 tot voorzitter van de RvC

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.

Benoeming nieuwe commissarissen

Per 1 april 2025 zijn twee nieuwe commissarissen toegetreden tot de RvC. Klaas Kirpensteijn en Rob van Oostveen zijn per 1 juni 2025 afgetreden wegens het aflopen van de maximale benoemingstermijn.

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. Op 3 november 2025 liep haar eerste termijn af. De RvC heeft eind oktober na positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties het besluit genomen haar te herbenoemen voor een nieuwe termijn van 4 jaar. Hiertoe zijn naast gesprekken met mevrouw Van Leeuwen ook feedbackgesprekken gevoerd met OR, Huurdersbelangenvereniging en twee medewerkers Van Alckmaer. Er zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet in het verbeteren van woningen en versterken van de betrokkenheid bij onze huurders. De herbenoeming betekent dat we deze koers kunnen voortzetten en onze woningportefeuille kunnen uitbreiden met een vertrouwde en ervaren bestuurder aan het roer.

De RvC beoordeelt het functioneren van de bestuurder als goed. In het verslagjaar zijn belangrijke stappen gezet in de samenwerking met en de verdere professionalisering van het managementteam. Ook is de RvC goed meegenomen in de voorbereiding van de begroting, en het beleid en portefeuillestrategie. Dat heeft de RvC als bijzonder nuttig ervaren. De relatie met stakeholders, zoals de gemeente en de andere corporaties in Alkmaar, zijn goed ofschoon gezegd kan worden dat de relatie met de gemeente soms bemoeilijkt wordt doordat bij bestuurders nog geen duidelijke prioriteit ligt bij sociale woningbouw. Er is een goede relatie met de medewerkers en de sfeer in de werkorganisatie is prettig. Ook de relatie met de huurdersbelangenvereniging is verder verbeterd en het bestuur van de huurdersbelangenvereniging 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 eerder wordt geïnformeerd over te nemen besluiten.

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. Doordat dit meetelt in de norm over een periode van drie jaar, is hiermee voldaan aan de norm.

De bezoldiging van de bestuurder van een corporatie kent een maximum, geregeld in de Wet normering topinkomens (WNT). Dat maximum bedroeg in 2025 voor Van Alckmaer € 180.000,-, 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 2025 € 174.600

Permanente educatie

De RvC heeft in 2025 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:

Jocelyne Tophoff	5 punten
Jos Wouda	40 punten
Daniel de Kruijf	24 punten

Treasury

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

Zelfevaluatie van de RvC

In april 2025 heeft de RvC een zelfevaluatiebijeenkomst gehouden met externe begeleiding. De zelfevaluatie is gehouden aan de hand van gesprekken en formulieren die voorafgaand aan de zelfevaluatie zijn 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. Het werken met twee nieuwe commissarissen was zeer prettig, mede door hun specifieke kennis en hun grote inzet en betrokkenheid.

Inhoudelijk toezicht

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

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

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

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

Naleving wettelijke voorschriften en besteding van middelen

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

Governance

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

Overleg met de Huurdersbelangenvereniging van Alckmaer (HBVVA)

De twee nieuwe RvC-leden, de heer De Kruijf en de heer Wouda, hebben bij hun start kennis gemaakt met de HBVVA. Daarnaast heeft de heer De Kruijf als huurderscommissaris eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging HBVVA. In een goede sfeer is 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.

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.

Na oprichting in 2024 functioneert de startende drie-koppige OR in 2025 op niveau. Er is een gesprek gevoerd met de OR waaruit de meerwaarde van de OR binnen Van Alckmaer wel blijkt. De OR is constructief kritisch en heeft een open houding naar en goede relatie met de directeur-bestuurder en de RvC.

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 (voorzitter van) de RvC gemeld. In 2025 heeft zich geen strijdigheid voorgedaan.

Bezoldiging commissarissen in 2025

Naam	Functie	Bezoldiging
J. Tophoff	<u>Voorzitter</u> (per 1 <u>juni</u> 2025)	€ 18.100
J. Wouda	Lid (per 1 april 2025)	€ 10.800
D.C. de Kruijf	Lid (per 1 <u>april</u> 2025)	€ 10.800
K. Kirpensteijn	Voorzitter tot <u>en</u> met 27 <u>mei</u> 2025	€ 9.000
Rob van Oostveen	Lid tot <u>en</u> met 31 <u>mei</u> 2025	€ 6.000

Tenslotte

Er is ook in 2025 door het bestuur en de medewerkers hard gewerkt aan belangrijke projecten, zoals de verduurzaming van het bestaande bezit. De raad van commissarissen 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 2025 behaalde resultaten spreekt de RvC dan ook zijn waardering en erkentelijkheid uit jegens het bestuur en jegens alle medewerkers van de stichting.

Alkmaar, februari 2026

J. Tophoff
voorzitter RvC

J. Wouda
vicevoorzitter RvC

D.C. de Kruijf
lid RvC