

Van Alckmaer voor Wonen

Jaarverslag 2015

Inhoudsopgave

1. Verslag van het Bestuur	1
2. Verslag Raad van Commissarissen	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Samenstelling en deskundigheid	3
2.3 Werkwijze	5
2.4 Statuten en reglementen governancecode-proof	6
2.5 Goedkeuringen en besluiten	6
2.6 Permanente Educatie	7
2.7 Commissies	7
2.8 Zelfevaluatie	7
2.9 Inhoudelijk toezicht	8
2.10 Verantwoording honorering van de RvC-leden	9
2.11 Tot slot	9
3. Verslag van de Ondernemingsraad	10
4. Context en toelichting op ambities	11
4.1 Kerncijfers	11
4.2 Externe ontwikkelingen	11
4.3 Strategie en Missie	13
4.3.1 Strategie	13
4.3.2 Missie	13
4.3.3 Doelen	14
4.4 Communicatie en samenwerking met stakeholders	14
4.4.1 Huurdersbelangenvereniging	14
4.4.2 Bewonersparticipatie	14
4.4.3 Zorginstellingen	16
4.4.4 Collega corporaties	17
5. Realisatie 2015	19
5.1 Huisvesten van doelgroepen	19
5.2 Betaalbaarheid	20
5.3 Kwaliteit van vastgoed	21
5.4 Projecten in 2015	23

5.5 Verkoop	25
5.6 Duurzaamheid	25
6. Leefbaarheid.....	27
6.1 Klantvriendelijkheid	28
7. Randvoorwaarden	29
7.1 Governance	29
7.2 Organisatie.....	30
7.2.1 Van Alckmaer in beweging en de nieuwe koers	30
7.3 Financiële continuïteit	32
7.4 Fiscale strategie	36
7.5 Risicomanagement.....	36

1. Verslag van het Bestuur

In vele opzichten was 2015 een roerig jaar. Er waren de toenemende vluchtelingenstroom en de mensonterende toestanden waarmee dit gepaard gaat; de huisvesting van statushouders en de aanhoudende druk op de sociale huurmarkt. Maar ook de invoering van de Woningwet en de implementatie ervan. Het wettelijk kader van het uitgangspunt 'terug naar de kerntaken' zorgde voor de nodige reuring. Ook voor Van Alckmaer was het een jaar van 'in beweging zijn', onder meer door de visitatie, het verder vormgeven van de organisatieaanpassing en de fusie met de Peeckstichting in Schoorl.

Organisatie

Was 2014 het jaar van consolideren, 2015 was het jaar van 'de transitie'. Een overgangsjaar waarin alles werd gewikt en gewogen en, indien gewenst, werd vernieuwd. Het jaar van 'Van Alckmaer in beweging'. Daarvoor hebben we een routekaart ontwikkeld, waarmee wij als organisatie naar een nieuw Van Alckmaer toewerken. Zo worden wij een lean organisatie: procesgestuurd en klantgericht met de verantwoordelijkheden laag in de organisatie en zelforganiserende teams. Maar hoewel klein fijn is, is het ook erg kwetsbaar. Bij uitval ontstaat al snel een continuïteitsprobleem. Bij de inrichting van de nieuwe organisatie houden wij hier dan ook rekening mee. Dit verslagjaar is de organisatiestructuur, het grof ontwerp, vastgesteld.

Visitatie

Een belangrijk instrument voor de uitwerking van het fijnontwerp zijn de bevindingen van de visitatiecommissie. Dit jaar is Van Alckmaer gevisiteerd door Raeflex. Het eindoordeel is gewaardeerd met het cijfer 6,6. Vooral het onderdeel Governance vraagt nog aandacht en verbetering. Eind 2015 is hiervoor een aanzet gegeven. De aanpassingen worden in 2016 geïmplementeerd.

De klant

Dit jaar zijn de banden met de Huurders Belangen Vereniging (HBVA) stevig aangehaald. De huurders zijn immers de legitimering van ons bestaansrecht. We hebben regelmatig overleg met de HBVA en betrekken hen bij onze beleidsbeslissingen.

Wij zijn er trots op dat in diverse onderzoeken naar voren is gekomen, dat de huurder juist onze persoonlijke benadering waardeert. We kennen veel van onze huurders en vinden dit ook belangrijk.

Onder het motto 'achter de voordeur' gaan we in gesprek met de huurder. Is er sprake van huurachterstand, overlast, vereenzaming, verwaarlozing of anderszins gesignaleerde problematiek, dan verdiepen we ons in de situatie van de huurder door het gesprek aan te gaan. Vervolgens lossen we het probleem niet zelf op, maar brengen we mensen met elkaar in contact of overleggen we met ketenpartners, zoals zorginstanties, veiligheidshuis, reclassering, schuldsanering en gemeente. Vanzelfsprekend houden we vinger aan de pols zodat er ook daadwerkelijk actie wordt ondernomen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid blijft een aandachtsveld. Enerzijds beperken we waar mogelijk de jaarlijkse huurverhoging voor de kernvoorraad. Anderzijds maken we afspraken met collega-corporaties binnen ons werkgebied. Zo zijn er binnen de regio Alkmaar afspraken gemaakt over een (tijdelijke) verkoopstop van de DAEB-woningen zodat deze woningen beschikbaar blijven voor de primaire klantgroep. Op regionaal niveau is afgesproken dat de huren van minimaal 75% van de corporatiewoningen onder 2^e aftoppingsgrens (€ 576,87 voor één- en

tweepersoonshuishoudens en € 618,24 voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaan) gehandhaafd blijven.

Resultaten projecten

Behalve de al genoemde activiteiten zijn in 2015 diverse projecten opgestart of afgerond. Zo is onder andere als laatste fase Uitenboschstraat de nieuwbouw van negen woningen opgeleverd, passend bij de sfeer en uitstraling van de bestaande woningen. Ook de restauratie van het monumentale pand Oudegracht 180-184 is afgerond. Daarmee zijn tien sociale huurwoningen in een historische omgeving aan de voorraad toegevoegd. Tot slot zijn de plannen voor de Paul Krugerstraat, Koelmalaan en De Nieuwpoort verder uitgewerkt.

Samenwerking

Wij hebben het initiatief genomen om binnen ons werkgebied intensiever samen te werken met collega-corporaties. Wij zijn samenwerkingscontacten aangegaan met Woonwaard en Kennemer Wonen. Dit heeft ertoe geleid dat het strategisch vastgoedbeleid op elkaar wordt afgestemd en daar waar mogelijk en wenselijk eensluidend beleid wordt ontwikkeld. Verder zijn we in gesprek gegaan met Woontij en Het Grootslag, corporaties van vergelijkbare omvang, om een aantal backoffice-activiteiten gezamenlijk op te pakken. Zo proberen we de beheerskosten te reduceren.

Toekomst

In 2016 krijgt de organisatieverandering verder vorm door het fijnontwerp uit te werken: de invulling op tactisch- en operationeel niveau. Hierin worden aspecten als intensiever sociaal beheer en het uitbesteden van het dagelijks onderhoud uitgewerkt.

Ook de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet staat op de agenda, evenals het nieuwe ondernemingsplan, dat op onderdelen een gevolg is van de nieuwe wetgeving. De sector is hevig in beweging en Van Alckmaer wil en kan niet achterblijven.

Fons Köster
Directeur-bestuurder

2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken bij Van Alckmaer. Naast deze werkgeversfunctie, staat de RvC het bestuur met raad en daad terzijde. In dit jaarverslag legt de RvC publieke verantwoording af over de wijze van uitoefening van zijn taken.

Van Alckmaer is lid van de branchevereniging Aedes en onderschrijft hiermee automatisch de AedesCode, waarvan de governancecode integraal onderdeel uitmaakt.

2.2 Samenstelling en deskundigheid

Volgens de statuten bestaat de RvC uit ten minste drie en ten hoogste vijf personen, die in eerste instantie voor de periode van vier jaar worden benoemd. Deze periode kan maximaal eenmaal worden verlengd met nogmaals vier jaar. In het verslagjaar is, conform het rooster van aftreden, De heer J.J.M.E. de Vries per 30 juni 2015 afgetreden. Per 1 januari 2015 kent de RvC de volgende leden en het volgende rooster van aftreden:

Naam	Functie	Eerste benoeming	Herbenoeming/ Aftredend
Dhr. J.J.M.E. de Vries	Lid Vicevoorzitter	1 juni 2005 1 maart 2013	30 juni 2015 A
Mw. M.A.M. van der Poel	Vicevoorzitter Voorzitter	1 januari 2012 1 maart 2013	1 januari 2016 H
Dhr. E.J. van der Maas	Lid Vicevoorzitter	1 april 2013 16 oktober 2015	1 april 2017 H
Dhr. H.B. de Regt	Lid	1 mei 2013	1 mei 2017 H

De RvC heeft een profielschets vastgesteld, waarin de gewenste deskundigheid en ervaring van de commissarissen is beschreven. Binnen de RvC zijn juridische, financiële, volkshuisvestelijke, bestuurlijke en maatschappelijke expertises vertegenwoordigd. De leden zijn zowel in de private sector als publieke sector werkzaam. Zij kennen 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 toezichtsrol is vereist.

Voor de herbenoeming van mevrouw M.A.M van der Poel, voor een volgende termijn van 4 jaar, wordt de 'fit en propertest' van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) doorlopen. Voor nieuw te werven commissarissen op voordracht van de huurders, is een profielschets opgesteld.

De RvC is met de Huurdersbelangenvereniging van Van Alckmaer (HBVA) in gesprek zodat een commissaris op voordracht van de HBVA voor de RvC kan worden geworven.

Bestuurlijke achtergrond

Naam : de heer E.J. van der Maas
Functie : lid / per oktober 2015 vice-voorzitter
Eerste benoeming : 1 april 2013
Kennis / ervaring : bestuurlijk, financiën, fiscaal en vastgoed
Aandachtsgebied : financiën en treasury
Beroep : vicepresident Tax Royal Dutch Shell, statutair directeur Shell International BV en Maatschappij voor Licht en Kracht.

Nevenfuncties:

- Lid Kamercentrale VVD Noord-Holland Noord;
- Lid Partijraad VVD.

Naam : mevrouw M.A.M. van der Poel
Functie : voorzitter
Eerste benoeming : 1 januari 2012
Kennis / ervaring : governance, volkshuisvesting en HR
Aandachtsgebied : algemene zaken, human resource en governance
Beroep : professioneel toezichthouder

Nevenfuncties:

- Voorzitter raad van commissarissen Rabo Noord-Kennemerland;
- Lid kringbestuur Rabo Noord-Holland;
- Lid centrale kring vergadering Rabo NL;
- Lid adviesraad Taqa Cultuurfonds;
- Voorzitter stichting Jansje.

Naam : de heer H.B. de Regt
Functie : lid
Eerste benoeming : 1 mei 2013
Kennis / ervaring : juridisch, stedelijke ontwikkeling en gemeenten
Aandachtsgebied : juridische zaken
Beroep : advocaat, bestuurder mr. H.B. de Regt B.V., bestuurder De Regt Advocatuur B.V. en bestuurder Quinta Sabeer Holding B.V.

Nevenfuncties:

- Voorzitter 8 October Vereeniging 'Alkmaar Ontzet';
- Lid raad van discipline Amsterdam van de Nederlandse Orde van Advocaten.

Naam : de heer J.J.M.E. de Vries
Functie : vicevoorzitter
Herbenoeming : 1 juni 2012
Kennis / ervaring : volkshuisvesting, vastgoed en ICT
Aandachtsgebied : volkshuisvesting en wijkgericht werken
Beroep : projectleider E-dienstverlening, gemeente Haarlem

Nevenfuncties:

- Secretaris stichting Kaasfabriek en Fablab regio Alkmaar.

In de RvC zijn de nevenfuncties van de leden besproken. Daarbij zijn de functies beoordeeld als niet-tegenstrijdig met de belangen van Van Alckmaer en passend binnen het toegestane aantal commissariaten.

2.3 Werkwijze

Toezichtskader

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder van Van Alckmaer laten informeren over relevante ontwikkelingen. Ook zijn de behaalde resultaten in relatie tot de beoogde doelen aan de orde gekomen. De RvC concludeert dat het zijn toezichthoudende taak gedurende het verslagjaar op onafhankelijke wijze heeft kunnen vervullen. Zonder enige terughoudendheid heeft de RvC de daarvoor benodigde informatie van Van Alckmaer gekregen.

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

- De nieuwe Woningwet, en de uitwerking in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) die per 1 juli 2015 in werking zijn getreden;
- de herziene versie van het ondernemingsplan 2013 - 2015: 'Historisch Toekomstperspectief';
- de begroting 2015 - 2019;
- het treasuryjaarplan 2015;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- het volkshuisvestings- en bestuursverslag 2014 en het rapport van feitelijke bevindingen 2014 van accountant BDO;
- de managementletter interim-controle 2014 van BDO;
- de oordeelsbrief over het verslagjaar 2014 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK);
- de toezichtbrief 2014 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), inclusief liquiditeits- en solvabiliteitsoordeel;
- de kredietwaardigheid voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het borgingsplafond;
- het reglement van de RvC;
- afspraken naar aanleiding van periodiek overleg met de ondernemingsraad (OR);
- de afspraken met belanghebbenden.

Bijeenkomsten en overleggen

De RvC kwam in 2015 zevenmaal voltallig bijeen voor de reguliere RvC-overleggen. Deze bijeenkomsten vonden plaats op 30 januari, 13 maart, 30 april, 12 juni, 19 juni, 16 oktober en 4 december. Tijdens deze overleggen is de algemene gang van zaken binnen Van Alckmaer besproken. Voorafgaand aan de reguliere vergadering vond onderling overleg plaats, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Naast deze bijeenkomsten waren er ook overleggen over de visitatie en de organisatieveranderingen binnen Van Alckmaer, die als gevolg van de transitie van de organisatie en veranderende wet- en regelgeving nodig zijn.

Daarnaast is er tweemaal per jaar een informeel overleg tussen de directeur-bestuurder en de gehele RvC over strategische onderwerpen in voorbereiding.

De RvC heeft ook dit jaar projecten in uitvoering en na oplevering bezocht, zoals de restauratie van onroerend goed aan de Oudegracht en de nieuwbouw van onroerend goed in de Uitenboschstraat.

Met de ondernemingsraad is overleg gevoerd door het RvC-lid met portefeuille OR. Daarnaast heeft er éénmaal overleg plaatsgevonden over de algemene gang van zaken met de gehele RvC.

Over de algemene zaken

In het verslagjaar 2015 is gewerkt met een thematisch vergaderschema, waarbij de volgende zaken op de agenda stonden: kwartaalrapportage, stand van zaken liquide middelen, presentatie projecten, de portefeuillestrategie van Van Alckmaer en het portefeuillemanagement van de Alkmaarse corporaties, het directiereglement, mandateringsbesluit, treasurystatuut, investeringsstatuut, treasuryjaarplan 2016, jaarrekening 2014, volkhuysvestingsverslag 2014, risicobeheersing- en controle, follow-up managementrapportage en de door de accountant geformuleerde verbeterpunten, oordeelsbrief verslagjaar 2014 van BZK, toezichtbrief 2014 van CFV, financiële meerjarenbegroting 2016 - 2020, rooster van aftreden, vergaderschema 2016, opleidingsplan RvC 2015 - 2017, monumentaal ondernemen, de transitie van Van Alckmaer, remuneratie directeur-bestuurder en de zelfevaluatie.

Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen is er uiteraard veel aandacht besteed aan de risicoanalyse bedrijfsvoering, het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel van WSW, treasury en de implementatie van de nieuwe Woningwet / BTIV. Verder zijn behandeld: lidmaatschap van VTW, de visitatie, statushouders en vluchtelingen, honorering van de RvC-leden, de samenstelling van de RvC en de nieuw te werven commissaris en de fusie Van Alckmaer met de Burgemeester Peeckstichting / Stichting de Sanderij.

Maandelijks vond overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder.

Strategische afstemming

Op 13 maart 2015 vond een strategische sessie over het portefeuillemanagement plaats. Op 4 december 2015 is op strategisch niveau over monumentaal ondernemen gesproken. Laatstgenoemd onderwerp zal tijdens een strategiesessie in 2016 worden voortgezet.

2.4 Statuten en reglementen governancecode-proof

De statuten en reglementen van Van Alckmaer voldoen aan de governancecode. Een aantal reglementen, waaronder het treasurystatuut, directiereglement, mandateringsbesluit en investeringsstatuut zijn in het verslagjaar aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving. De statuten, het RvC-reglement en het participatiereglement worden in 2016 aangepast aan de eisen van de Woningwet. Aansluitend wordt er een extra controle uitgeoefend op het aangepaste directiereglement, zodat ook deze 'Woningwet-proof' is.

2.5 Goedkeuringen en besluiten

De RvC gaf in 2015 zijn goedkeuring aan:

- De jaarrekening 2014;
- het volkhuysvestings- en bestuursverslag 2014;
- het treasurystatuut;
- het directiereglement;
- het mandateringsbesluit;
- het investeringsstatuut;
- het inhuren van Raeflex als visitatiebureau;
- de managementletter interim-controle van BDO;
- het treasuryjaarplan 2016;
- de financiële meerjarenbegroting 2016 - 2020;
- directiebesluit diverse investeringen in projecten.

Verder nam de RvC besluiten over:

- Het rooster van aftreden;
- de honorering 2015 van de RvC-leden, conform de uitgangspunten van de WNT;

- het opzeggen van het lidmaatschap van de VTW, vanwege disbalans prijs-/kwaliteit-verhouding;
- de voorgedragen kandidaten voor de commissaris op voordracht van de huurders niet over te nemen, vanwege het niet voldoen aan de wettelijke eisen;
- de fusie met de Burgemeester Peeckstichting en Stichting de Sanderij;
- de vice-voorzitter van de RvC (de heer E.J. van der Maas), voorzitter van de remuneratiecommissie (de heer H.B. de Regt) en de herbenoeming van de voorzitter van de RvC (mevrouw M.A.M. van der Poel);
- de notulen d.d. 30 januari 2015, 13 maart 2015, 30 april 2015, 12 juni 2015, 19 juni 2015, 16 oktober 2015 en 4 december 2015 (tevens ondertekend);
- de beoordeling en de remuneratie van de directeur-bestuurder in 2015.

Om tot een goede besluitvorming te kunnen komen, werden de onderwerpen voorbereid door het RvC-lid dat verantwoordelijk is voor het betreffende aandachtsgebied, in samenspraak met de directeur-bestuurder.

Zo nodig werden externe deskundigen geconsulteerd of om input gevraagd, zoals de accountant en de advocaat van Van Alckmaer en een adviseur op het gebied van treasury.

2.6 Permanente Educatie

De RvC moet in de jaren 2015 en 2016 tezamen, minimaal 10 uren aan PE-activiteiten besteden. Deze zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de individuele commissaris of de RvC gezamenlijk.

In 2015 hebben twee leden van de RvC een bijeenkomst over financieel beleid woningcorporaties bij SOM gevolgd en een lid de cursus Actualiteiten Corporate Governance bij 'Studie in de Stad'. In totaal heeft de RvC 16 PE punten behaald in 2015.

2.7 Commissies

Van Alckmaer kent een treasurycommissie en een remuneratiecommissie.

Treasurycommissie

De heer E. J. van der Maas is als lid van de RvC toevoerder bij de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat verder uit de directeur-bestuurder, de teamleider van de afdeling Financiën en een externe adviseur van 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. Het reglement van de treasurycommissie is vastgelegd in het treasurystatuut. Jaarlijks wordt het treasuryjaarplan vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

Remuneratiecommissie

De heer H.B. de Regt is in oktober 2015 tot voorzitter van de remuneratiecommissie benoemd; mevrouw M.A.M. van der Poel is lid van deze commissie. De remuneratiecommissie heeft het aandachtsgebied:

- de beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder.

In december 2015 vond een gesprek plaats over de remuneratie van de directeur-bestuurder, de heer A.C.A. Köster, gevolgd door de vaststelling van de remuneratie.

2.8 Zelfevaluatie

Op 19 juni 2015 heeft de RvC zijn functioneren als geheel en dat van de individuele commissarissen geëvalueerd. Hierbij is geconstateerd dat de RvC een goede balans heeft in

kennis, ervaring en vaardigheden op verschillende gebieden. Dit stelt de RvC in staat adequaat toezicht te houden. De discussie binnen de RvC en met het bestuur is transparant en duidelijk. Er is regelmatig contact met de OR.

Signalen uit de werkorganisatie komen goed door. Er is een aantal aandachtspunten benoemd:

- De relatie tussen RvC en de huurdersvereniging;
- verdieping van de relatie met externe stakeholders;
- de volkshuisvestelijke ervaring binnen de RvC met een nieuwe commissaris op voordracht van de huurders versterken.

2.9 Inhoudelijk toezicht

Van Alckmaer heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Daaronder vallen volgens de statuten ook het verwerven en in stand houden van gebouwen met een historische of stedelijke waarde. De aanpak van monumenten is een van de speerpunten van het beleid van Van Alckmaer. Het herziene ondernemingsplan Historisch Toekomstperspectief 2013 - 2015 en de afdelings- en activiteitenplannen die hiervan zijn afgeleid, bieden de RvC handvatten bij het houden van toezicht op het bereiken van de gestelde doelen. De begroting en de jaarrekening bieden daarnaast de mogelijkheid om te beoordelen of de onderneming voldoende (maatschappelijk) investeert en rendeert op de genoemde werkterreinen.

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

Professionalisering governance

De governance van Van Alckmaer is ingericht volgens de governancecode. 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 Directiereglement. De RvC besteedt continu aandacht aan de corporate governance richtlijnen.

In het verslagjaar heeft Raeflex een visitatie uitgevoerd. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website van Van Alckmaer. Van Alckmaer heeft de visitatie als een uitdaging aangenomen. Gelukkig blijkt uit het rapport dat de transitie die de directeur-bestuurder, het personeel en de RvC gezamenlijk hebben ingezet, niet onopgemerkt is gebleven. In verschillende gesprekken met stakeholders is de waardering voor de groeiende zichtbaarheid, betrokkenheid en openstelling van de organisatie uitgesproken. Wat betreft governance heeft de visitatiecommissie de RvC afgerekend op het feit dat afgeweken is van een zittingstermijn. Om de continuïteit te waarborgen was dhr. J.J.M.E. de Vries voor een 3^e termijn benoemd, tot juni 2015.

Overleg met de Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer (HBVA)

De heer J.J.M.E. de Vries heeft, als lid van de RvC op voordracht van de HBVA en voor huurders werkzame organisaties, overleg met de HBVA. Met het aftreden van de heer De Vries zal een nieuwe commissaris op voordracht van de huurders geworven worden. De RvC is hierover in gesprek met de HBVA en zal in 2016 hier gevolg aan geven.

Overleg met de ondernemingsraad

De RvC heeft op 4 december 2015 het jaarlijkse overleg met de OR gevoerd. Verder heeft de heer H.B. de Regt, RvC-lid met de OR-portefeuille, tussentijds en gedurende het jaar contact gehad met de OR, onder meer vanwege de transitie binnen Van Alckmaer.

Integriteit

De gedragscodes van Aedes vormen het uitgangspunt voor het interne beleid omtrent integriteit en gedrag. Van Alckmaer kent een klokkenluidersregeling die is opgenomen in de Algemene gedragsregels. Deze gedragsregels zijn opgesteld volgens de integriteitscode en staan vermeld op de website van Van Alckmaer.

2.10 Verantwoording honorering van de RvC-leden

Bezoldiging commissarissen in 2015

De bezoldiging van de RvC in 2015 is conform de WNT.

De bezoldiging van de commissarissen in 2015 was als volgt (exclusief btw):

Naam	Functie	Bezoldiging
M.A.M. van der Poel	Voorzitter	14.250
J.J.M.E. de Vries	Vicevoorzitter tot 1 juni 2015	4.750
E.J. van der Maas	Lid en vicevoorzitter vanaf oktober 2015	9.500
H.B. de Regt	Lid	9.500

De bezoldiging van de RvC bedroeg in 2015 in totaal € 38.000 exclusief btw. De leden van de RvC kunnen werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren bij Van Alckmaer. De bezoldiging van de directeur-bestuurder staat in de jaarrekening.

Pensioen/loonterugvordering voormalig directeur-bestuurder

In het gehele verslagjaar hebben de juridische procedures inzake de pensioenclaim en de terugvordering loon van de vorige directeur-bestuurder op de agenda gestaan.

2.11 Tot slot

2015 was een energiek jaar voor de RvC. De nieuwe Woningwet, governancecode, transitie binnen Van Alckmaer, de visitatie en het opnieuw vormgeven van de samenstelling van de RvC, vroegen continu onze aandacht. Wij zijn blij met de gekozen richting van de transitie en dat Van Alckmaer aanstuurt op een flexibele, klant- en taakgerichte organisatie. De RvC zal in deze transitie ook kritisch haar eigen rol onder de loep nemen. Samen met de aanbevelingen uit de visitatie, zijn dit belangrijke aandachtspunten in 2016. In specifieke governance sessie(s) zullen wij hier gezamenlijk invulling aan geven. Dit sluit ook perfect aan bij het nieuwe ondernemingsplan dat Van Alckmaer in 2016, samen met de stakeholders, op de rails gaat zetten.

Alkmaar, 11 april 2016

Mevrouw M.A.M. van der Poel
Voorzitter raad van commissarissen

De heer E.J. van der Maas
Vice-voorzitter raad van commissarissen

De heer H.B. de Regt
Lid raad van commissarissen

3. Verslag van de Ondernemingsraad

De samenstelling van de OR per 31 december 2015		
Functie	Naam	Afdeling
Voorzitter	Frank Bloem	Financiën
Secretaris	Diana Beenken	Wonen
Lid	Gijs Bakker	Vastgoed

Samenstelling ondernemingsraad

Conform het reglement bestaat de ondernemingsraad Van Alckmaer uit drie leden. Deze leden zijn benoemd voor een periode van drie jaar. De benoeming van alledrie leden vond plaats in 2014. Zij zijn dus allen inmiddels een jaar lid.

Cursussen

In april 2015 hebben de leden van de OR een tweedaagse cursus gevolgd. Deze cursus ging onder andere over de nieuwe organisatiestructuur. Ook wanneer de OR instemmingsrecht heeft en wanneer er sprake is van adviesrecht kwamen aan de orde.

De tweede dag was een gezamenlijke brainstormdag met de directeur-bestuurder Fons Köster.

Vergaderstructuur en onderwerpen

De ondernemingsraad heeft in 2015 zes keer vergaderd. Daarnaast heeft de OR twee keer met de Raad van Commissarissen vergaderd; eenmaal met een afgevaardigde en eenmaal met de voltallige RVC. Ook heeft de OR een aantal malen informeel met de directeur-bestuurder overlegd. Er heeft ook een formeel overleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden samen met de OR en hun adviseur dhr. P. Kas van SBI Formaat.

De voornaamste onderwerpen voor al deze vergaderingen waren de ontwikkeling van de organisatie c.q. wensorganisatie, het plan van aanpak en de momenten van adviesaanvraag.

Adviezen

De ondernemingsraad heeft in 2015 eenmaal een conceptadvies voorgelegd gekregen, namelijk het voorgenomen besluit inzake de wensorganisatie. Na het raadplegen van het voltallige personeel tijdens een lunchbijeenkomst, heeft de OR hierover positief advies uitgebracht.

Vooruitblik 2016

De organisatiestructuur van Van Alckmaer gaat veranderen. De OR verwacht daarom dat 2016 een bewogen jaar wordt. De OR zet zich in om samen met het voltallige personeel en de directeur-bestuurder de momenten van instemming en adviesaanvraag open en in overleg te doorlopen.

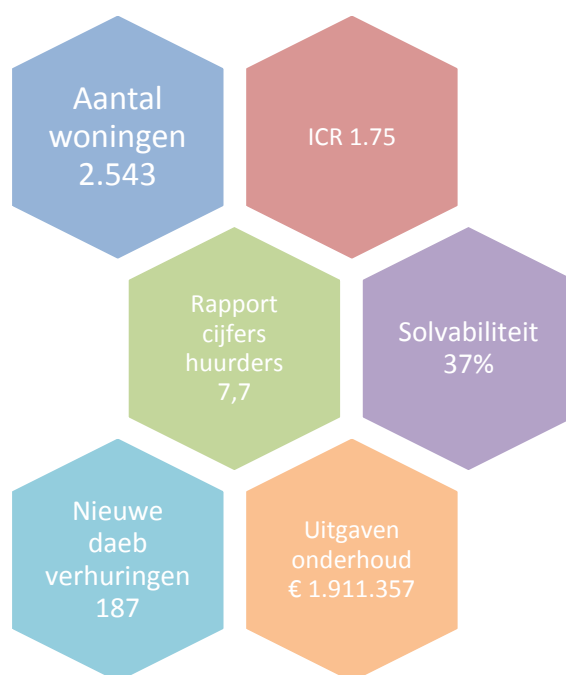
4. Context en toelichting op ambities

4.1 Kerncijfers

Woningstichting van Alckmaer voor Wonen is in Alkmaar, Schagen en per 1 september 2015 ook in Bergen (NH) actief. Met 2.543 woningen en 256 overige vastgoedeenheden zorgen wij in gevarieerde wijken voor passende huisvesting voor hen die ons nodig hebben.

De sector is hevig in beweging en Van Alckmaer blijft zeker niet achter. Voor onze huurders zijn de volkshuisvestelijke prestaties van primair belang. De nadruk ligt daarbij op het beheren, renoveren en bouwen van sociale huurwoningen met een passende woonkwaliteit, betaalbaarheid en goede service naar klanten. Voor bewoners zijn wij partner in het wonen. De problematiek achter de voordeur vraagt daarbij steeds meer aandacht.

Van Alckmaer onderscheidt zich door het beheren en behouden van monumentale panden met een (kunst)historische waarde voor de stad Alkmaar. Ook voor deze woonmonumenten geldt dat het uitgangspunt is dat ze na restauratie beschikbaar zijn voor de primaire klantgroep.



4.2 Externe ontwikkelingen

Het politiek-bestuurlijke, maatschappelijke en financiële krachtenveld waarin woningcorporaties opereren, verandert in snel tempo.

De invoering in 2015 van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Wet doorstroming huurmarkt hebben een grote impact op woningcorporaties.

Op de ingangsdatum van de nieuwe Woningwet is het toezichthoudend orgaan Het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgegaan in de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De AW valt onder politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

De Woningwet heeft betrekking op het gehele speelveld waarop Van Alckmaer zich richt. In grote lijnen kunnen we de Woningwet verdelen in de volgende thema's:

Werkgebied/gemeente/huurders:

- Regiovorming, werkgebied en relatie met gemeente
- Prestatieafspraken en markttoets
- Huurdersaangelegenheden

Kerntaken:

- Passend toewijzen en 90%-toewijzingsnorm (80-10-10 regel)
- Gebied van de volkshuisvesting (DAEB-activiteiten)
- Leefbaarheid

Financiën en Control:

- Administratieve scheiding DAEB versus niet-DAEB
- Marktwaaarde in verhuurde staat
- Financiering (intern en extern)
- Treasurystatuut
- Jaarverslaggeving
- Governance

De aanpak en de invoering van de maatregelen uit de wet hebben een grote invloed op de organisatie van Van Alckmaer. Van Alckmaer heeft als voorbereiding op de invoering van de wet gekozen voor de opzet van een interne werkgroep 'Woningwet'.

We zoeken op onderdelen samenwerking met collega-corporaties en kiezen bij de praktische uitwerking voor modellen die branche-organisatie Aedes beschikbaar heeft gesteld.

In het verslag van de directeur-bestuurder staat hoe het overleg met collega-corporaties in het kader van de prestatieafspraken, betaalbaarheid en samenwerking is verlopen.

Betaalbaarheid

Belangrijke thema's voor de klanten van Van Alckmaer zijn het passend toewijzen, de inkomenstoets en natuurlijk de betaalbaarheid.

Aedes en de Woonbond hebben een sociaal huurakkoord gesloten waarin de uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging en de systematiek van het huurbeleid zijn beschreven. Uitgangspunt voor deze partijen is een duurzaam model te ontwikkelen met een gematigd huurbeleid en voldoende mogelijkheden voor investeringen door woningcorporaties.

In aansluiting op dit woonakkoord heeft de minister de Wet Doorstroming Huurmarkt uitgewerkt en het huurbeleid voor 2016 en 2017 vastgesteld. Deze wet is inmiddels aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer.

In de wet Doorstroming Huurmarkt is vastgelegd dat de huuraanpassing per 1 juli via inkomensafhankelijke huurverhoging kan plaatsvinden. Hierbij zijn de regels voor de maximale huursom en de maximale huurverhoging per inkomensgroep vastgelegd.

Organisatie van Openbaar Belang

Het ministerie en de Autoriteit Woningcorporaties willen alle woningcorporaties aanwijzen als organisaties van openbaar belang (OOB). De OOB-status stelt strengere eisen aan de verantwoordingsinformatie van de corporaties en de accountants die de jaarrekening controleren. Hiervoor is een Algemene Maatregel van Bestuur in voorbereiding.

Beleidsregels verantwoord beleggen

Per 1 februari 2015 zijn de beleidsregels voor verantwoord beleggen ingevoerd. De beleidsregels omschrijven onder welke voorwaarden woningcorporaties hun geld mogen beleggen. Van Alckmaer heeft deze beleidsregels vastgelegd in het Treasurystatuut.

4.3 Strategie en Missie

4.3.1 Strategie

De speerpunten uit het herziene ondernemingsplan 'Historisch toekomstperspectief 2013-2015' zijn nog steeds actueel. Zij geven richting aan de activiteiten van Van Alckmaer:

- Terug naar de kerntaken
- Versterken van de klantbinding
- Specialist in monumenten
- Innovatief in duurzaamheid
- Verlagen van de woonlasten
- Gezond financieel beleid (verlagen bedrijfslasten)

Medio 2016 stelt Van Alckmaer een nieuw ondernemingsplan op. Daarin wordt rekening gehouden met de effecten op strategie en beleid vanuit de gewijzigde wet- en regelgeving, de onderwerpen genoemd in paragraaf 4.2 'Externe ontwikkelingen' en de organisatieveranderingen die volgen uit de in 2015 ontwikkelde routekaart.

4.3.2 Missie

Onze omgeving is constant in beweging. Vooral de economische crisis, de stagnerende woningmarkt en demografische en technische ontwikkelingen zijn van invloed op de organisatie en onze werkzaamheden. Met het portefeuillemanagement creëert Van Alckmaer een visie op haar vastgoedportefeuille voor de korte en de lange termijn. Dit biedt een helder strategisch kader om weloverwogen onze (dagelijkse) activiteiten aan te passen aan de veranderende omgeving en keuzes te maken. Daarbij dwingt het Van Alckmaer een paar stappen vooruit te denken en te anticiperen op de toekomst. Vanuit dit kader is de positionering van Van Alckmaer verder uitgewerkt. De missie en visie van de organisatie en de doelen voor de komende tien jaar staan daarin centraal.

Van Alckmaer verhuurt, beheert en realiseert:

- Voldoende en passende woningen van goede kwaliteit;
- in levensloopbestendige wijken in de regio Alckmaar;
- voor onze primaire doelgroep die bestaat uit huishoudens met een laag inkomen;

- met een sterke focus op het beheer en behoud van monumentale panden.

4.3.3 Doelen

De missie is uitgewerkt in vijf doelen:

- Vergroten van de betaalbaarheid van de woonlasten voor lage inkomens.
- Vergroten van de energiezuinigheid van woningen.
- Verbeteren van de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.
- Verbeteren van de differentiatie in het woningaanbod in de wijken voor een mix van huishoudens.
- Verbeteren van het aanbod aan monumentale woningen en panden in de stad Alkmaar.

4.4 Communicatie en samenwerking met stakeholders

4.4.1 Huurdersbelangenvereniging

In 2015 is met de HBVA (Huurdersbelangenvereniging van Van Alckmaer) op verschillende momenten overleg gevoerd.

Een belangrijk onderwerp was de huurverhoging 2015, waarbij betaalbaarheid van de woning voor de huurder voorop staat. Na een gedegen en goed beargumenteerde inhoudelijke discussie heeft Van Alckmaer haar voorgestelde huurverhoging met 0,25% naar beneden bijgesteld van 1,75% naar 1,5%.

Daarnaast is er een begin gemaakt met de Prestatieafspraken. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Alkmaar hebben de handen ineen geslagen en gaan gezamenlijk kijken welke afspraken er voor eind 2016 gemaakt kunnen worden op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

Op 15 december 2015 hebben corporaties en huurdersorganisaties de eerste aftrap gegeven door elkaar te ontmoeten en te informeren over de prestatieafspraken, de verantwoordelijkheden en het tijdspad.

In de tweede helft van 2015 kwam de vernieuwing van het Participatiereglement aan de orde. Dit reglement liep op 31 december 2015 af. Omdat er nog een aantal zaken onduidelijk was vanuit de Woningwet hebben de HBVA en de directie van Van Alckmaer besloten om aansluiting te zoeken bij de invoering van de Woningwet. Daarom is het huidige Participatiereglement verlengd tot en met 31 december 2016.

Ook zijn de renovatie- en nieuwbouwprojecten waar Van Alckmaer mee bezig is, besproken, zoals Nieuwpoort, Paul Krugerstraat en Koelmalaan. Ook de fusie tussen Van Alckmaer en de Burgemeester Peeckstichting kwam aan de orde.

Last but not least was de visitatie 2015 onderwerp van gesprek. De HBVA heeft hier een belangrijke bijdrage aan geleverd als spreekbuis van onze huurders. Hier zijn wij de HBVA zeer erkentelijk voor.

4.4.2 Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie heeft continu de aandacht in onze activiteiten en processen, zoals ook beschreven in het herziene ondernemingsplan 'Historisch Toekomstperspectief 2013 - 2015'. Van Alckmaer hecht veel waarde aan het persoonlijke contact met huurders. In 2014 is hieraan nader vorm gegeven vanuit het adagium 'van binnen naar buiten' en 'van buiten

naar binnen'. Dit houdt in dat wij meer naar onze huurders toe gaan om een beter beeld te krijgen van hun wensen, vragen en gedrag. Daarnaast gebruiken wij onze kennis van huurders en andere stakeholders om ons aanbod aan woningen beter af te stemmen op de behoeften. Standaard is de norm, maar wij bieden flexibiliteit en maatwerk waar dat mogelijk en wenselijk is.

Overleg met bewoners- en wijkcommissies

Ook in 2015 hebben de voor- en najaarsoverleggen met de bewoners- en wijkcommissies plaatsgevonden. In het voorjaar is de jaarlijkse huurverhoging en de afrekening van de servicekosten besproken. In het najaar waren dat het geplande onderhoud en het thema leefbaarheid en bewonersparticipatie. Een veel gehoorde opmerking tijdens de overleggen was dat het goed is om meer bekendheid te geven aan de bewonerscommissies, nieuwe leden te werven en ook te kijken naar andere vormen van participatie. Dit thema heeft onze aandacht. We gaan dit in 2016 verder uitwerken. Met een van de bewonerscommissies is een wijkschouw georganiseerd.

De agenda voor de voor- en najaarsoverleggen wordt in nauwe samenspraak met de bewoners- en wijkcommissies opgesteld. Afhankelijk van de actualiteit krijgen onderwerpen zoals de inrichting en het onderhoud van tuinen, vervuiling en overlast meer of minder aandacht. Met bewonerscommissies van complexen waar planmatig onderhoud, renovatie- of restauratiewerkzaamheden plaatsvinden, vindt vaker overleg plaats.

Bewonersparticipatie

De bespreking van het thema bewonersparticipatie tijdens de najaarsoverleggen in 2014 vormde een eerste aanzet voor de vernieuwing van de bewonersparticipatie in 2015. Voor ons is een belangrijk uitgangspunt dat de bewonerscommissie een afspiegeling vormt van de bewoners in de wijk. Jongeren of allochtonen zijn nu bijna niet van de partij. Meer elan in het overleg is ook gewenst. Door samen met een bewonerscommissie huis aan huis mensen aan te spreken, is het gelukt om andere groepen bewoners te activeren. Samen bekijken we de mogelijkheden om naast de formele participatiebijeenkomsten ook de informele participatie van de grond te krijgen. We denken dan aan het gezamenlijk organiseren van activiteiten in wijken en buurten, waarbij bewoners een eigen budget krijgen (in lijn met de nieuwe Woningwet).

Persoonlijk contact met huurders

Het merendeel van onze werknemers heeft regelmatig contact met onze huurders. Wij kennen velen van hen persoonlijk. Dit is ook nodig om een goed beeld te krijgen van de wensen en behoeften die leven. Direct (door)vragen, uitleggen en vragen beantwoorden helpt huurders bij het formuleren van hun verwachtingen. En het helpt Van Alckmaer bij het signaleren van verbeterpunten of het in kaart brengen van gewenste acties. Het persoonlijke contact komt onder meer tot stand tijdens de huisbezoeken bij huurachterstanden of bij renovatie- en restauratieprojecten. Tot slot vindt bij nieuwe verhuringen een uitgebreide intake plaats; na oplevering en bij nieuwe verhuringen zijn er aftersalesgesprekken. De informatie uit deze gesprekken wordt gebruikt om onze producten en dienstverlening waar nodig te verbeteren.

Nieuwsbrieven

Onze huurders ontvangen regelmatig informatie over onze activiteiten en de ontwikkelingen op het gebied van wonen. In 2015 kregen zij twee keer een gedrukte versie van de algemene nieuwsbrief en eenmaal een digitale nieuwsbrief. Bij de huurverhoging ontvingen onze huurders een nieuwsbrief met achtergrondinformatie verstuurd. Tot slot is de Woonkostenkrant huis-aan-huis bezorgd.

Website en social media

Op de website vinden huurders de actuele informatie over huren, onderhoud en Van Alckmaer. Daarnaast maakt Van Alckmaer gebruik van Twitter om korte nieuwsberichten, vooral over vrijgekomen vrijesectorwoningen of tijdelijke vacatures, onder de aandacht te brengen.

Klachten en geschillen

Van Alckmaer hecht veel waarde aan een goede dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een klant zich verkeerd of onzorgvuldig bejegend voelt door een medewerker van Van Alckmaer of door één van de bedrijven die in onze opdracht werken. Samen met de klant zoekt Van Alckmaer dan naar een oplossing.

De klachten over onze dienstverlening worden op één centraal punt bijgehouden en afgehandeld door de leidinggevende van de betreffende afdeling. Komen we er met de huurder niet uit, dan kan deze een beroep doen op de SVNK Regionale Klachtencommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die geen verantwoording aflegt aan de corporaties.

De commissie geeft na het horen van de betrokkenen een schriftelijk advies aan Van Alckmaer.

In 2015 is bij de klachtencommissie geen klacht over Van Alckmaer binnengekomen.

4.4.3 Zorginstellingen

Op 27 augustus 2015 hebben zorginstelling NIKO en Van Alckmaer hun samenwerking bij de ontwikkeling van de locatie Nieuwpoort, in een intentieovereenkomst vastgelegd.

Zorginstelling NiKo heeft door het scheiden van wonen en zorg voor haar bedrijfsvoering een nieuwe intramurale en extramurale huisvestingsbehoefte die voor 2019 moet zijn gerealiseerd. De intramurale huisvesting komt deels in het bestaande pand van Stichting Huisvesting voor Ouderen De Nieuwpoort. Voor haar extramurale huisvestingsbehoefte heeft NIKO contact opgenomen met Van Alckmaer.

De 66 aanleunwoningen van Van Alckmaer op de locatie Nieuwpoort worden vanwege de technische- en woonkwaliteit, in de periode 2017/2018 herontwikkeld naar betaalbare sociale huurwoningen die geschikt zijn voor ouderen. Bij dit project biedt Van Alckmaer haar huurders (vaak van hoge leeftijd, die gebruik maken van de diensten van NIKO) alle aandacht en zorg die nodig is.

In 2015 zijn we gestart met de uithuisplaatsing van de bewoners van dit complex. Van Alckmaer heeft speciaal hiervoor een medewerker aangesteld, die zich met de begeleiding van deze kwetsbare groep huurders bezighoudt. Zij heeft haar kantoor in dit complex en is de hele dag bereikbaar voor deze huurders. Eind 2015 waren er 24 mensen verhuisd naar een andere locatie.

Ook GGZ Alkmaar zoekt door het scheiden van wonen en zorg extramurale huisvesting voor een aantal van haar zelfredzame cliënten. Na de herontwikkeling van de woningen op de locatie Nieuwpoort wordt een aantal van de woningen verhuurd aan GGZ Alkmaar.

Mede vanwege actuele ontwikkelingen is voor 2016 een sterkere focus nodig op woon-gerelateerde onderwerpen. De opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn vraagt om een integraal (strategisch) overleg tussen de gemeente, corporatie en relevante (zorg- en welzijns)partijen.

4.4.4 Collega-corporaties

Van Alckmaer werkt op verschillende manieren samen met andere corporaties in de sector.

Woonwaard en Kennemer Wonen

Samen met deze twee grotere corporaties, bezitten wij ca. 98% van het aantal sociale verhuureenheden in Alkmaar. Mede door de Woningwet, maar ook vanuit het oogpunt van strategie hebben wij onze krachten gebundeld.

We zijn een samenwerking aangegaan voor het vormgeven van het Portefeuillemanagement. Van Alckmaer bezit woningen in een aantal wijken (Overdie, De Mare en Zuid) waar onze woningen dicht tegen die van Woonwaard aan liggen. Dat geldt minder voor woningen van Kennemer Wonen. Maar omdat we de drie grootste verhuurders zijn in Alkmaar ontwikkelen wij nu een gemeenschappelijke Portefeuillestrategie. In principe gaat het om de strategische afwegingen die gemaakt worden om bezit door te exploiteren, te renoveren, sloop-nieuwbouw te plegen of te verkopen. Daarnaast kijken wij naar de huurprijssamenstelling van complexen in een bepaalde wijk van verschillende aanbieders van sociale huisvesting. Hierdoor kunnen wij beter aansluiten op de wensen van de huurders en slagen wij erin een gedifferentieerd aanbod te hebben in een wijk.

Daarnaast werken wij samen c.q. wisselen wij kennis en kunde uit, zoals op het gebied van leefbaarheid en vastgoed (onderhoud en ontwikkeling).

Woontij en Het Grootslag

Met deze twee, qua grootte vergelijkbare corporaties, worden ook samenwerkingsafspraken verkend. In 2015 hebben we ons gebogen over het vraagstuk waar wij elkaar kunnen versterken, zonder dat wij onze eigen identiteit verliezen. Dat heeft geleid tot een gezamenlijke strategiedag met directie en management van de drie corporaties. Door de veranderende regelgeving moeten corporaties steeds meer verantwoording afleggen. Hierdoor ligt de nadruk steeds meer op de backoffice activiteiten in plaats van op de frontoffice activiteiten. En juist in de frontoffice ontmoeten we onze huurder. In onze dagelijkse werkzaamheden willen wij zoveel mogelijk tijd aan hen besteden. Mede daarom onderzoeken wij hoe wij zaken slimmer kunnen organiseren.

Denk hierbij aan P&O zaken, ICT, Beleid en Financiën. Door krachten te bundelen, ontlasten we de backoffice. Zo blijft er meer tijd over voor onze huurders.

Ook MT-leden hebben regelmatig contact met elkaar om kennis en kunde uit te wisselen.

4.4.5 Gemeente

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze stelt nadere eisen aan het proces en de inhoud van prestatieafspraken. Prestatieafspraken zijn een middel om samen toe te werken naar een prettige stad om in te wonen. Zowel gemeente, corporaties als huurders zijn partners voor prestatieafspraken.

In 2015 hebben de drie corporaties, Woonwaard, Kennemer Wonen en Van Alckmaer, een presentatie gegeven aan het college van de gemeente Alkmaar met de titel "Van visie op sociaal wonen... naar gezamenlijke afspraken". Het doel is:

- Optimaliseren van de afstemming tussen vraag en aanbod op de sociale huurmarkt, voor de huidige en toekomstige doelgroep.
- In veel wijken is er gezamenlijk bezit: complementeren van keuzes.
- Gezamenlijk kaders stellen voor beslissingen over toekomstige sociale woningvoorraad.
- Met een beeld richting onze stakeholders: waar staan we voor?

Er is door het college positief gereageerd op deze presentatie. De verdere uitwerking van de prestatieafspraken krijgt zijn vervolg in 2016. Dit gebeurt in samenwerking met de corporaties, gemeenten en huurdersbelangenverenigingen.

5. Realisatie 2015

5.1 Huisvesten van doelgroepen

Toewijzingsnorm

Met ingang van 1 januari 2011 moeten corporaties minimaal 90% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.911 (grens 2015). De regelgeving voor en controle op de 90%-normering is in 2013 aangescherpt. In 2015 heeft Van Alckmaer 96% van haar aanbod toegewezen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.911.

Van de 187 DAEB-toewijzingen zijn er 157 getoetst op het inkomen. dertig toewijzingen vallen buiten deze toetsing conform de regeling. Het gaat hier om 27 toewijzingen aan statushouders, twee toewijzingen aan huurders met studiefinanciering en een bijzondere toewijzing op basis van CIZ-indicatie.

Hieronder staat het resultaat van de inkomenstoets 2015:

	2015	in %	normering	
< € 34.911	151	96%	80%	V
34.911 - 38950	5	3%	10%	V
> 38.950	1	1%	10%	V
Totaal	157	100%	100%	

Bijzondere doelgroepen

Van Alckmaer huisvest kwetsbare groepen, zoals mensen met een beperking of psychische problemen, verslaafden, ex-gedetineerden etc.. Via het transferpunt SVNK wordt 5% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan mensen uit deze bijzondere doelgroepen. Voor Van Alckmaer ging het in 2015 om de toewijzing van vijf woningen. De huurders krijgen in eerste instantie een zogenaamd verdiencontract. Als na een jaar de gezamenlijk geformuleerde doelen zijn gehaald, wordt een verzoek ingediend om het contract op naam van de cliënt te zetten.

Statushouders

Door conflicten in de wereld is er een grote toestroom van het aantal asielzoekers. Iedere dag kunnen we daarvan de verschrikkelijke beelden op TV zien. Van Alckmaer heeft in 2015 27 woningen toegewezen aan statushouders. Het gevolg daarvan is dat de wachttijd voor alle woningzoekenden oploopt. Om dat te beperken zijn de drie corporaties, Woonwaard, KennemerWonen en Van Alckmaer, in september bijna helemaal gestopt met de verkoop van sociale huurwoningen. Ook voor 2016 blijft de verkoopstop van sociale huurwoningen bestaan. Dit betekent dat wij minder inkomsten uit de verkoop van woningen hebben, maar het is nu belangrijker dat wij antwoord geven op de toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

Convenant mensenhandel

Alkmaarse woningcorporaties, politie en gemeente Alkmaar hebben het convenant 'Aanpak van mensenhandelgerelateerde bewoning van huurwoningen' met twee jaar verlengd. Het convenant onderstreept de uitvoering van het project 'Proeftuin Mensenhandel Alkmaar'. Hierbij richt men zich vooral op het aanpakken van de infrastructuur in Alkmaar rond de plegers van mensenhandel.

Mutatiegraad

In totaal zijn er over het boekjaar 232 mutaties geregistreerd. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woningen uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woningen exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden.

Totaal aantal mutaties	232	
Oudegracht	-10	nieuwbouw
Uitenboschstraat	-9	nieuwbouw
niet woningen	-25	gar/BOG
Definitie ministerie	<u>188</u>	

De mutatiegraad over 2015 bedraagt $188/2544 = 7,4\%$ (tegen $7,2\%$ in 2014).

Huurverhoging

Van Alckmaer heeft over het boekjaar 2015 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. In overleg met de HBVA is een generieke huurverhoging van $1,50\%$ doorgevoerd.

De woningen die onderdeel uitmaken van een renovatie of nieuwbouwproject in het boekjaar worden bij de huurverhoging ontzien en krijgen geen huuraanpassing.

5.2 Betaalbaarheid

Algemeen

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en beschikbaarheid hebben de Alkmaarse corporaties afgesproken minimaal 75% van de woningen beschikbaar te hebben onder de tweede aftoppingsgrens.

In de tabel hieronder is te zien hoe het bezit van Van Alckmaer is verdeeld ten opzichte van deze doelstelling:

Verdeling woningbezit naar huurklasse per 31-12-2015				
Klasse	netto huur		aantallen	%
	van	t/m		
HPK 1, huurtoeslaggrens < 23 jaar		€ 403,06	427	17%
HPK 2, huurtoeslaggrens 1-2 pers.hh.	€ 403,07	€ 576,87	1.361	55%
HPK 3 huurtoeslaggrens, 3-meer pers.hh.	€ 576,87	€ 618,24	213	9%
HPK 4, sociale huurgrens	€ 618,24	€ 710,68	332	13%
HPK 5 markthuur	€ 710,68		129	5%
TOTAAL			2.462	100%

Dit is zonder de 82 woonzorgwoningen en het bedrijfsonroerend goed (BOG).

We zien dat de huidige portefeuille van Van Alckmaer voldoet aan het kader en met 81% ruimschoots boven de 75% blijft.

Een ander uitgangspunt is dat Van Alckmaer een aanbod van maximaal 5% vrije sector woningen heeft. Van de 2.462 woningen hebben 129 woningen een niet DAEB-huur. Dit is $5,2\%$ van het aantal woningen (inclusief woonzorgwoningen is dit $5,0\%$).

Energielabel /-index

Bijna alle woningen van Van Alckmaer hebben een energielabel/-index. De gemiddelde index is 1,59. Dit is gelijk aan energielabel C.

In 2015 zijn, met de nieuwbouw Uitenboschstraat en de restauratie Oudegracht, in totaal negentien woningen met een label E of F overgegaan naar label A+ (negen woningen) en B (tien woningen). Ons streven is om in 2020 uit te komen op een gemiddeld energielabel B. (exclusief monumenten). Dit voldoet aan het Energieakkoord en de doelstelling uit het portefeuillemanagement.

Huurachterstanden

Van Alckmaer heeft in 2014 haar incassobeleid gewijzigd. Het aantal huurachterstanden in 2015 is bijna gelijk aan dat van 2014. Toch kunnen we stellen dat het beleid zijn vruchten afwerpt. Het aantal huurachterstanden neemt niet toe.

De totale achterstand ten opzichte van de huuropbrengsten en vergoedingen daalde van 1,40% in 2014 naar 1,30% in 2015.

	aantal achterstanden 2015	aantal achterstanden 2014	Bedrag achterstand 2015	Bedrag achterstand 2014
1. Actieve contracten	150	150	121.849	119.220
2. Niet actieve contracten	28	24	52.067	57.504
3. WSNP vorderingen	27	26	47.910	49.414
	205	200	221.826	226.138
Af : voorziening dubieuze debiteuren			-85.059	-94.930
Saldo per 31 december			136.767	131.208

Van Alckmaer voert huisbezoeken uit om huurachterstanden te bespreken met de huurders. Daarnaast krijgen nieuwe huurders bij het ondertekenen van het huurcontract informatie over alle woonlasten die zij moeten betalen. De verwachting is dat hier een preventieve werking vanuit gaat en dat huurders zijn voorbereid op de financiële consequenties van hun besluit een woning te huren.

Ontruiming

Door de persoonlijke benadering van Van Alckmaer bij huurachterstanden en overlast lukt het meestal om ontruiming te voorkomen. Bij grote huurachterstand en ernstige overlast wijzen wij huurders erop de gemaakte afspraken na te komen en hulp te zoeken voor zijn of haar financiële situatie of mogelijke sociale problematiek. In 2015 zijn er zeventien vonnissen betekend. Uiteindelijk zijn er zes woningen ontruimd (2014: zeven en 2013: negen).

5.3 Kwaliteit van vastgoed

In onze portefeuillestrategie 2015-2025 zijn onze doelen, ambities en maatregelen voor de komende tien jaar geformuleerd (zie paragraaf 4.3 Strategie en missie).

Om de ambities te realiseren zijn er in 2015 per wijk waar Van Alckmaer substantieel woningbezit heeft, strategieën bepaald. Samen met een aantal werkgroepen heeft Van

Alckmaer alle (woon)complexen doorgenomen. Onderwerp van gesprek was welke bijdrage de complexen nu leveren of moeten gaan leveren om bij te dragen aan onze maatschappelijke ambities. De vastgestelde doelen, maatregelen en wijkstrategieën vormden het uitgangspunt voor deze gesprekken.

Twee van de maatregelen uit onze portefeuillestrategie hebben betrekking op de kwaliteit van het vastgoed. Het gaat om de maatregelen 'verbetering en nieuwbouw' en 'beheer'. De vastgoedaanpassingen die uit de complexsessies zijn gekomen, maken we begin 2016 'SMART'. Daarmee stellen we vast of de voorgestelde aanpassingen voldoende zijn om onze maatschappelijke ambities per 2025 te halen. Natuurlijk toetsen we de financiële haalbaarheid van de hieraan verbonden investeringsopgaven.

Mutaties in het bezit

In 2015 zijn negen woningen in de Uitenboschstraat gesloopt en vervangen door negen nieuwbouwwoningen. Om dit aantal te kunnen realiseren is een stukje grond aangekocht van de gemeente Alckmaer.

Daarnaast is Oudegracht 180-184 getransformeerd van acht naar tien woningen.

Door de fusie met de Peeckstichting is het bezit uitgebreid met 46 seniorenwoningen en een wijksteunpunt met negen zorggerelateerde bedrijfsruimten.

Als we rekening houden met de verkoop van negen woningen, is het vastgoedbezit van Van Alckmaer ultimo 2015 uitgebreid met 39 woningen.

Onderhoud en renovatie

Door periodieke complexgewijze conditiemetingen is er goed zicht op de staat van de woningen. Op basis van deze metingen en het portefeuillemanagement wordt de meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld.

Van Alckmaer investeert jaarlijks in de woon- en bouwtechnische kwaliteit van haar vastgoedbezit.

In 2015 is in totaal € 1.911.357 aan onderhoud besteed: € 1.053.033 aan niet-planmatig onderhoud en € 858.324 aan planmatig onderhoud.

Warmtewet

Per 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden. De Warmtewet beschermt kleinverbruikers tegen mogelijk te hoge warmtetarieven bij afhankelijkheid van 'warmtenetten'. Een warmtenet is een collectieve warmwater- en/of verwarmingsinstallatie, zoals blokverwarming. Omdat de afnemer niet zelf de leverancier kan kiezen, is het tarief voor de levering van warmte gemaximaliseerd. Van Alckmaer exploiteert enkele complexen met blokverwarming, waarop de Warmtewet van toepassing is. Dit betreft De Nieuwpoort en de rijksmonumenten Hof van Sonoy, Schelphoek en Karenhuis. Daarnaast is het door fusie verkregen bezit aan de Sanderij voorzien van blokverwarming waarop de Warmtewet ook van toepassing is. Met inachtneming van de van rechtswege vastgestelde maximumtarieven, wordt er een uniforme rekenmethodiek gehanteerd om de verbruiks- en vastrechtstarieven per complex vast te stellen.

Monumenten

Naast de maatschappelijke taakvelden en de primaire doelstelling als toegelaten instelling, is ook in onze statuten vastgelegd dat Van Alckmaer een actieve bijdrage levert aan de verwerving en instandhouding van gebouwen met een (kunst)historische en/of stedelijke waarde. Daaronder vallen ook de beschermde monumenten in eigendom. Belangrijk is dat de monumenten zogenaamde DAEB-woningen toevoegen aan de huurmarkt, eventueel gecombineerd met een maatschappelijke functie. In dat kader is in 2015 de restauratie van

Rijksmonument Oudegracht 180-184 afgerond en zijn er tien DAEB-woningen aan de voorraad toegevoegd. Tijdens de Open Monumentendag is dit pand opengesteld voor publiek. Ruim 250 mensen bezochten het monument. De reacties waren zeer positief, niet alleen over de kwaliteit, maar ook over het feit dat monumenten beschikbaar zijn voor de primaire klantgroep. Daarnaast is in 2015 de restauratie van het rijksmonument aan de Sint Annastraat afgerond.

5.4 Projecten in 2015

Oudegracht 180–184

De Oudegracht 180-184, voorheen een meisjesschool, is een Rijksmonument in de Hollandse renaissancestijl met 17e-eeuwse, gekoppelde trapgevels, gecombineerd met een zadeldak. Gezien de technische kwaliteit, de onevenwichtige verhouding woon – en verkeersruimten, het matige wooncomfort en de slechte energetische prestatie van de oorspronkelijke acht woningen, was een restauratie noodzakelijk. Er zijn tien appartementen in het DAEB-segment gerealiseerd voor starters en kleine huishoudens. Na de ingreep hebben de woningen gemiddeld een energielabel C.

De woningen zijn in het voorjaar van 2015 opgeleverd. Mede dankzij de restauratiehypotheek van het Nationaal Restauratiefonds was het mogelijk de ingreep uit te voeren met een exploitatieresultaat gelijk aan dat van een reguliere sociale huurwoning.

Uitenboschstraat

In 2014 zijn de plannen voltooid voor de sloop van negen naoorlogse woningen in de Uitenboschstraat en de nieuwbouw van negen zeer goed geïsoleerde prefab-eengezinswoningen (energielabel A/A+). Bij wijze van experiment zijn deze prefab-woningen ontwikkeld in een bouwstijl die aansluit bij het ontwerp van de oorspronkelijke woningen. De bouw van deze prefab-woningen had een zeer korte doorlooptijd van vier maanden, waarmee de overlast voor de buurt is geminimaliseerd. Net als de andere woningen van Van Alckmaer in de Uitenboschstraat zijn deze woningen aangesloten op het warmtenet van de HVC. De totale aanpak is technisch en financieel een interessante aanvulling op de vernieuwing en verduurzaming van vooroorlogse buurten. Op die manier blijft de sfeer in de buurt naar de wens van de bewoners en Van Alckmaer behouden.. Het zeer goed geïsoleerde prefab-woningconcept resulteert in lage energielasten voor de huurder. De toepassing van restwarmte van de HVC levert een positieve bijdrage aan het milieu. De nieuwbouwwoningen zijn in 2015 opgeleverd.

Aanpak Koelmalaan

In 2012 zijn de voorbereidingen gestart voor de onderhouds-ingreep aan de twee galerijflats aan de Koelmalaan. Aanleiding zijn onder andere de constructieproblemen bij nagenoeg identieke woongebouwen in Leeuwarden. Om vergelijkbare problemen te voorkomen en de veiligheid van de bewoners te garanderen, zijn in 2012 - vooruitlopend op de ingreep - al preventieve maatregelen getroffen. Eind 2014 en begin 2015 is nader bouwtechnisch onderzoek gedaan, is de vastgoedstrategie voor dit complex aangepast naar 'verbeteren/renoveren' en is een Programma van Eisen opgesteld. Aansluitend is een aannemer gevraagd om in 2015 een projectplan uit te werken. Tijdens het technisch onderzoek bleek dat het metselwerk van de achtergevel en het beton van de noodtrappen in slechte staat verkeren. Deze worden dan ook vervangen, evenals de galerij- en balkonhekken. De entrees krijgen een facelift, het wooncomplex wordt verduurzaamd en voorzien van mechanische ventilatie. Tegelijkertijd wordt een kantoorruimte in de plint getransformeerd tot woningen in het betaalbare segment. Het complex is geschikt voor meerdere typen (kleine) huishoudens en ouderen en na de ingreep weer klaar voor de toekomst. Na de onderhoudswerkzaamheden is het gemiddeld

energielabel B. De start van de ingreep is in het voorjaar van 2016 gepland.

Sloop/nieuwbouw Ringershof – Paul Krugerstraat

In 2013 is gestart met de ontwerpfase van de grootschalige renovatie van 32 portiekwoningen aan de Ringershof. Naast de energetische verbeteringen was het plan de woningen samen te voegen tot grondgebonden sociale eengezinswoningen. Het verwachte eindresultaat bleek echter, in verhouding tot de investering, niet het optimale woonproduct op te leveren. Daarom is in 2014 besloten het complex te slopen en aansluitend nieuwbouw te realiseren, in de architectonische stijl van het bestaande gebouw en passend bij het rijksmonument aan de Steinstraat. De ontwikkeling van dit nieuwbouwcomplex heeft plaats gehad in 2015 en levert 23 sociale huurwoningen geschikt voor 1-2 persoons huishoudens en ouderen met een energielabel A/A+.

Vanwege de uitgebreide bestemmingsplanprocedure is de start enigszins vertraagd.

De sloop en aansluitende nieuwbouw van de 23 appartementen in het betaalbare segment starten in het voorjaar van 2016.

De Nieuwpoort

Van Alckmaer wil de kwaliteit van de seniorenwoningen aan laten sluiten op de huidige woonwensen van de huurders en de gestelde vastgoeddoelen. Daarom worden 66 aanleunwoningen bij De Nieuwpoort aangepakt. Hierbij speelt Van Alckmaer in op de ontwikkeling van het scheiden van wonen en zorg.

Samen met het nabijgelegen zorgcentrum ontwikkelt Van Alckmaer een integrale aanpak om het aanbod aan vastgoed en zorg af te stemmen op de vraag van de huurders in de wijk Kooimeer. De planontwikkeling is in 2013 gestart en loopt door in 2014/2015. Voor Van Alckmaer bestaat het project uit de renovatie van 37 woningen geschikt voor ouderen, de sloop van 29 aanleunwoningen en nieuwbouw van naar verwachting 67 voor ouderen toegankelijke woningen. Na de ingreep hebben de gerenoveerde woningen een gemiddeld energielabel B en de nieuwbouwwoningen A/A+. De woningen blijven binnen het sociale huursegment.

De start van de werkzaamheden staat gepland in september 2016. Het volledige woonzorgcomplex wordt aangesloten op het warmtenet van de HVC.

Laat 9-13

Dit bedrijfspand is oorspronkelijk verworven voor de herbestemming tot veertien huurwoningen, gecombineerd met een winkelruimte in de plint. Vanwege de financiële effecten van de verhuurderheffing en saneringsbijdrage is dit project stilgelegd. In 2014 zijn twee scenario's uitgewerkt: nieuwbouw met een maximaal volume stadswoningen in het DAEB-segment of verkoop. De besluitvorming hierover is doorgeschoven vanwege een brancheringsonderzoek dat in opdracht van de gemeente Alkmaar is uitgevoerd. Dit brancheringsonderzoek biedt geen aanknopingspunten voor de herontwikkeling van deze locatie. Uiteindelijk is eind 2015 besloten het pand te verkopen.

Kooimeerflats (Vondelstraat en A. Agnesstraat)

Het flatgebouw aan de Vondelstraat en A. Agnesstraat, dat bestaat uit 85 woningen en twintig garages, is toe aan een bouwkundige en installatietechnische renovatie. In 2014 is nader technisch onderzoek gedaan en op basis hiervan is een Programma van Eisen opgesteld. Het metselwerk van de buitengevel vertoont gebreken en de liften moeten worden vervangen. De liften moeten na de ingreep voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Deze regelgeving heeft ook bouwkundige gevolgen. In de flats worden de houten raamkozijnen in de trappenhuizen vervangen. Installatie van mechanische ventilatie wordt nader onderzocht. Bij woningmutatie worden meteen de inrichting en installaties van de woningen aangepakt. Voor ongeveer 60% van de woningen is deze ingreep al uitgevoerd.

5.5 Verkoop

Het verkoopbeleid van Van Alckmaer heeft de volgende uitgangspunten:

- Een aantal complexen is aangewezen voor de verkoop;
- de woningen worden bij complexmatige verkoop altijd eerst aan de zittende huurders aangeboden;
- de aangewezen woningen voor verkoop staan in de wijken Daalmeer, Overdie, Hoefplan en Centrum.

Van Alckmaer verkoopt woningen uit het eigen woningbezit vanwege drie redenen:

- Het levert Van Alckmaer middelen op voor het bereiken van de doelen van de portefeuillestrategie;
- de verkoop levert een positieve bijdrage aan wijken met een gemengd woningbezit, betaalbaar koop aanbod voor middeninkomens en de mogelijkheid voor onze huurders om wooncarrière te maken binnen de wijk;
- we komen hiermee tegemoet aan de wens van de klant.

In 2015 zijn negen woningen verkocht. De bruto verkoopopbrengst van de woningen bedroeg € 1.552.946, met een gemiddelde verkoopprijs van € 172.549.

Door de toenemende vluchtelingenstroom en de daarmee samenhangende taakstelling in het huisvesten van statushouders, neemt de druk op het DAEB-segment toe. Om die reden is, in overleg met de Alkmaarse corporaties, afgesproken in 2016 in de regio Alkmaar geen DAEB-woningen te verkopen.

Vanwege de Woningwet en de relatie met het portfoliomanagement wordt het verkoopbeleid, voor DAEB (lange termijn) en niet-DAEB, in 2016 geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

5.6 Duurzaamheid

Van Alckmaer handelt volgens het principe van de 'Trias Energetica'. Dit wil zeggen: eerst alle woningen goed isoleren, zodat niet onnodig energie wordt verspild. Wanneer er niets meer kan worden gewonnen met isolerende maatregelen, zoeken wij naar alternatieven voor de traditionele fossiele brandstoffen. Is daar ook geen winst meer te behalen, dan zetten we ons in voor hoog-rendement traditionele installaties.

Wij richten ons met de Trias Energetica zowel op het terugdringen van de vervuiling (vermindering CO₂-uitstoot ten behoeve van het klimaat), vermindering van het gasverbruik als op het stimuleren van milieubewuster gedrag van onze huurders. Deze aanpak kent een meerjarenprogramma. Bij alle sloop/nieuwbouw, renovatie- en restauratieprojecten krijgt energiebesparing extra aandacht. Maar ook bij het planmatig onderhoudsprogramma heeft duurzaamheid een belangrijke plek in de aanpak. Doordat de energiekosten veelal een groot deel van de totale woonlasten van onze huurders vormen, hebben de energiebesparende maatregelen hierop een positief effect.

Huizenarts

De kwaliteit van de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen is van groot belang. Om die reden is de 'huizenarts', die al vanaf 2011 wordt ingezet, in het verslagjaar betrokken geweest bij de projecten Uitenboschstraat en Ringershof. De huizenarts meet en beoordeelt

de energetische prestaties van de woningen.

Daarnaast controleert hij de bouwwerkzaamheden tijdens de renovatie of nieuwbouw op effectiviteit en wijze van uitvoering. Ook wordt het uitvoerend bouw personeel geïnstrueerd over de juiste bouw wijze en toepassing van isolatiematerialen en isolerende maatregelen. Vooral het terugdringen van (te) grote kieren in isolatiemateriaal levert forse prestatieverbeteringen op.

Huisvuilcentrale Alkmaar (HVC) en Warmte Terug Winning (WTW)

Bestaande woningen aansluiten op het warmtenet van de HVC is een belangrijke maatregel op het gebied van duurzaamheid. Inmiddels is dit voor 154 woningen na renovatie/nieuwbouw gebeurd. De communicatie over deze ingreep vraagt zeker bij bestaande woningen veel aandacht.

Materialisatie

In alle projecten van Van Alckmaer is duurzaam gebouwd, conform de aangescherpte regelgeving. Zo werd gewerkt met isolerende voorzieningen en duurzame materialen, zoals HR++-glas en HR-ketels. In alle programma's van eisen is dit opgenomen. Naast energiebesparend bouwen en renoveren, het plaatsen van energiezuinige installaties en het (experimenteel) toepassen van alternatieve energiebronnen, is er ook aandacht voor de ontwikkeling van energiebewust gedrag. Dit betreft niet alleen het gedrag van onze huurders, maar ook dat van onszelf.

Alternatieve energiebronnen

De opdracht om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en de woonlasten te verlagen, vraagt om verdere verdieping in alternatieve energiebronnen. Initiatieven op dit gebied, zoals 'nul op de meter' (door duurzame renovatie gaan de energiekosten naar nul), volgen wij op de voet. Van Alckmaer loopt de komende periode mee met Woonwaard in de ontwikkeling van nul op de meter nieuwbouw woningen. Vanzelfsprekend verliezen wij niet uit het oog dat (eind)gebruikers een belangrijke rol spelen bij het terugdringen van het energiegebruik. Voorlichting en begeleiding kregen daarom in 2015 weer veel aandacht.

6. Leefbaarheid

Van Alckmaer heeft het afgelopen jaar vastgesteld welke bijdrage zij de komende jaren op het gebied van leefbaarheid wil leveren en welke keuzes zij hierin maakt. In 2015 is het functieprofiel van woonconsulent gewijzigd. Functiekenmerken zoals sociaal beheer, leefbaarheid en participatie krijgen nu meer nadruk.

De rol van Van Alckmaer is het signaleren, verbinden en waar mogelijk als katalysator fungeren voor het niet-zelfredzame deel van onze doelgroep.

In een tijd van schaarse middelen waarin eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid het motto zijn, is het belangrijk om scherp te hebben waar we effectief kunnen investeren in leefbaarheid. De investering in leefbaarheid is ingedeeld in drie categorieën:

1. Basisbeheer met als uitgangspunt schoon, heel en veilig.

Hieronder verstaan we onder meer het verwijderen van graffiti, het opruimen van ernstig vervuilde portieken, het inzetten van de complexmedewerker in de gebieden waar bewoners baat hebben bij direct contact met Van Alckmaer en het direct aanspreken door de complexmedewerker van bewoners met een vervuilde tuin, die vuilniszakken op het verkeerde moment buiten zetten, enz.

2. Het vergroten van zeggenschap en invloed van bewoners.

Het doel is om bewoners verantwoordelijk te laten zijn voor de kwaliteit van hun eigen woonomgeving, zodat zij zelf actie ondernemen in plaats van wachten op professionals. Dat kan alleen als wij bewoners ook meer grip geven op hun eigen woon- en leefomgeving. Mensen die meer grip hebben, voelen zich verantwoordelijker en meer betrokken bij hun eigen woonomgeving.

Van Alckmaer ondersteunt en faciliteert actieve bewonersgroepen. Wij verwijzen door naar de Bemiddelingskamer (vrijwilligers die overlastzaken behandelen). Ook faciliteren wij ontmoetingen in de buurtkamers of gezamenlijke ruimtes.

3. Het ondersteunen van kwetsbare huurders.

Bij ernstige overlast werken wij samen met zorg- en welzijnsinstellingen en bieden wij huurders passende woonbegeleiding. Wanneer er sprake is van schuldenproblematiek werken wij samen met instellingen die actief zijn op dit gebied. De woonconsulent bezoekt de huurders die meer dan een maand huurachterstand hebben. Het doel van het gesprek is om inzicht te krijgen in wat er 'achter de voordeur' plaatsvindt, huurders te stimuleren om huurachterstand in te lopen en om eventueel door te verwijzen naar de geëigende instellingen.

Complexmedewerker

Van Alckmaer heeft in 2015 één complexmedewerker. Deze medewerker houdt toezicht en controleert de gemeenschappelijke ruimtes. De complexmedewerker kent de buurt en de bewoners kennen hem. Hij is dan ook een vraagbaak voor hen. Op zijn beurt spreekt hij bewoners aan op ongewenst gedrag. Hiermee levert hij een directe bijdrage aan het beleid 'schoon, heel en veilig'.

Bemiddelingskamer

Per 1 januari 2015 zijn Buurtbemiddeling Alkmaar, Bergen en Heerhugowaard verzelfstandigd. Hiervoor is Stichting Bemiddelingskamer opgericht. Landelijk is een trend zichtbaar dat het aantal overlastmeldingen toeneemt en de oorzaken ervan complexer zijn, bijvoorbeeld door psychische problematiek. Daarnaast worden, door ontwikkelingen in de samenleving, de verhoudingen tussen bewoners complexer.

De Bemiddelingskamer kan bij deze problematiek een waardevolle rol vervullen en de leefbaarheid in de wijk verbeteren. Van Alckmaer steunt de nieuwe stichting dan ook financieel. In een van de projecten zet de Bemiddelingskamer getrainde vrijwilligers in bij bemiddeling in burencollicten. Van Alckmaer ondersteunt de stichting vanuit de gedachte dat het vroegtijdig inzetten van buurtbemiddeling escalatie van collicten kan voorkomen. Het herstel van de onderlinge communicatie werkt preventief en kan leiden tot een acceptabele oplossing voor beide partijen. Vaak lukt het om op die manier strafrechtelijke en civielrechtelijke procedures te vermijden. In 2015 waren er negentien getrainde vrijwilligers actief en in totaal is 73% (2014: 66%) van het aantal meldingen positief afgerond.

Buurtgericht samenwerken

In 2013 werd de inzet van wijkteams herzien vanwege bezuinigingen bij de gemeente Alkmaar. Gekozen is mee te gaan met de landelijke trend en in nieuwe wijkondernemingen de rol van bewonersgroepen, verenigingen en besturen in de wijk te vergroten. In een wijkonderneming zijn het de bewoners zelf die wijk- en buurtcentra of de openbare ruimte beheren en exploiteren. In 2014 zijn door de gemeente gebiedsconsulenten benoemd die in de wijken Noord, Midden en Zuid de bewoners helpen bij wijkinitiatieven, bijvoorbeeld voor meer groen of het organiseren van een rommelmarkt. Alle bewoners kunnen een dergelijk initiatief starten. Door de verantwoordelijkheid ook bij bewoners neer te leggen, streeft de gemeente naar een grotere saamhorigheid in de wijk.

6.1 Klantvriendelijkheid

In het kader van de jaarlijkse Aedes Benchmark (vergelijking van resultaten) heeft Van Alckmaer in 2015 de huurderstevredenheid laten meten. De gemiddelde score die we behaald hebben is een 7,7. Dit is een score waar we trots op zijn, maar er is natuurlijk altijd ruimte voor verbetering.

Voor het onderzoek zijn verschillende groepen huurders ondervraagd. Hieronder staan ze genoemd met de bijbehorende gemiddelde score:

- Nieuwe huurders : 8,0
- Huurders met reparatieverzoeken : 7,5
- Vetrokken huurders : 7,8
- Huurders met planmatig onderhoud : 7,6

7. Randvoorwaarden

7.1 Governance

Van Alckmaer staat als corporatie voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en van kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving is onderdeel van deze taak. Een voorwaarde voor het vervullen van deze taak is (financiële) continuïteit. We zijn er namelijk niet alleen voor mensen die nu woonruimte nodig hebben, maar ook voor toekomstige bewoners.

In 2015 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. In de vernieuwde code is meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan.

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Elk principe is uitgewerkt in een aantal bepalingen.

Van Alckmaer onderschrijft het belang van de governancecode en handelt hier ook naar. Afwijkingen of het niet naleven van de governancecode worden toegelicht in het verslag van de RvC of het volkshuisvestingsverslag.

Van Alckmaer is een stichting. De stichting wordt bestuurd door een directeur-bestuurder. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder en de wijze van het afleggen van verantwoording door de directeur-bestuurder staan beschreven in het directiereglement. Het directiereglement is eind 2014 geactualiseerd en in maart 2015 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Dit reglement geeft ook informatie over de voorgenomen besluiten die het bestuur ter goedkeuring moet voorleggen aan de RvC.

De RvC houdt toezicht op het bestuur, geeft advies aan het bestuur en beschikt over een aantal specifieke verantwoordelijkheden, waaronder het benoemen van een accountant. De werkwijze is vastgelegd in het reglement van de RvC. Ook is een profielschets voor de RvC opgesteld. Deze profielschets beschrijft de taakvelden van de individuele commissarissen en de RvC als geheel.

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van de stichting. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Van Alckmaer. Ook onderhouden zij geen directe of indirecte banden met toeleveranciers of afnemers van Van Alckmaer. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de RvC. Ook onderhoudt geen van de commissarissen banden met Van Alckmaer, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn/haar commissariaat. De RvC van Van Alckmaer heeft in 2015 vastgesteld dat zijn samenstelling zodanig is, dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

In 2015 bekleedde de directeur-bestuurder geen nevenfuncties die strijdig zijn met wat in het directiereglement is vastgelegd. Er zijn geen transacties geweest waarbij zich tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder voordoen en waarvoor goedkeuring van de RvC nodig is.

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast en baseert zich hierbij op de Wet normering topinkomens (WNT).

Permanente Educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Veel bestuurders houden die kennis en vaardigheden al goed bij. Om dit leren niet vrijblijvend te laten zijn, zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In 2015 heeft de directeur-bestuurder, de heer A.C.A. Köster, de volgende bijeenkomsten c.q. opleidingen gevolgd:

19 maart 2015

MKW Directeurendag "cultuur en gedrag"

3,5 PE punten

8 oktober 2015

MKW Directeurendag "activeren van huurdersvertegenwoordiging"

3,5 PE punten

15 oktober 2015

Symposium Woningcorporaties

4 PE punten

6 dagen in 2015 x 6 contacturen per dag

Opleiding aan de TIAS Nimbas te Tilburg Corporatiebestuurder Nieuwe Stijl

36 PE punten

4 november 2015

Intervisiegroep Aedes

3 PE punten

7.2 Organisatie

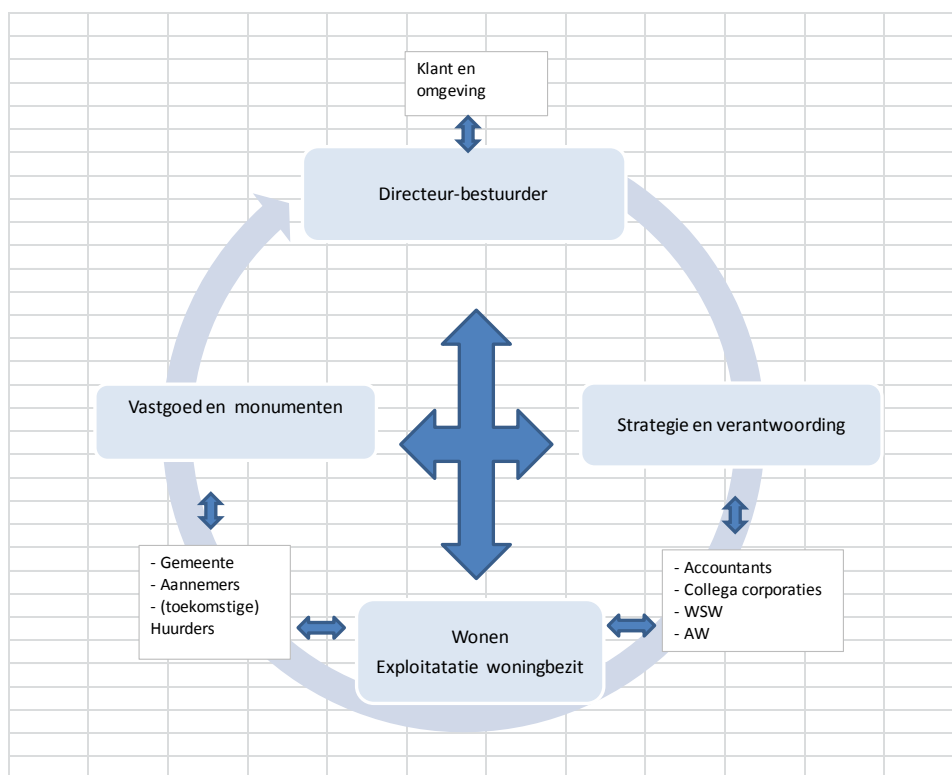
7.2.1 Van Alckmaer in beweging en de nieuwe koers

De planning was dat de nieuwe organisatie in 2015 zou "staan". Dit is niet gelukt. De reden hiervoor is dat er veel extra werk verzet moest worden. Dat kost tijd. Voor ons staat de kwaliteit van de nieuwe organisatie voorop; daar willen wij geen concessies aan doen. Je kunt een organisatie ontwerpen en opbouwen vanuit een ivoren toren, maar als je medewerkers echt meer verantwoordelijkheden wilt geven en als je echt wilt werken met zelforganiserende teams dan moeten de medewerkers er ook van het begin af aan bij betrokken zijn en input kunnen leveren. Doe je dat niet, dan is het plan gedoemd te mislukken. Daarom is in overleg met de medewerkers besloten het verandertraject op te knippen in twee delen.

Deel 1, het grofontwerp, is afgerond in december 2015. Hierin staan de gekozen organisatievorm en de bijpassende besturingsstructuur. De OR en de RvC zijn hiermee akkoord gegaan. De medewerkers zijn intensief betrokken bij deze fase.

Deel 2, het fijn ontwerp, is een verdere uitwerking van deel 1. In dit deel gaat het over functies, rollen, taken, werkprocessen, verantwoordelijkheden en coachend leidinggeven. Maar het gaat ook over samenwerken. Hoe doe je dat en hoe spreek je elkaar aan op behaalde en niet-behaalde resultaten? Dit deel willen we medio 2016 afronden. Daarna begint de implementatie. Een spannende periode voor de organisatie en de medewerkers, maar het is als je rijbewijs halen. Als je bent geslaagd, moet je nog 100.000 km rijden voordat je kunt zeggen: "Ik heb het echt onder de knie." Zo is het ook met de organisatiewijziging. Na afronding van deze uitwerking volgt een cultuurtraject. Dat neemt tijd in beslag. Tijd die we ervoor nemen. Ondertussen blijft de winkel gewoon open. Dit is wel een compliment waard voor onze medewerkers.

Het organogram is als volgt vastgesteld:



Competenties medewerkers

In aansluiting op de organisatieontwikkelingen is voor 2015 een aantal competenties gekozen op basis waarvan de medewerkers werden beoordeeld. Deze competenties waren:

- *Verantwoordelijkheid nemen* - Bij deze competentie gaat het om de durf, het vermogen en het zelfvertrouwen om zelfstandige beslissingen te nemen en de daarbij behorende risico's te lopen.
- *Samenwerken* - Samenwerken met en het ondersteunen van collega's om gezamenlijk optimale prestaties te leveren.
- *Kennis en ontwikkelingsgerichtheid* - Het gaat hier vooral om de individuele ontwikkeling van de medewerker en het toepassen van het geleerde in de dagelijkse praktijk binnen, maar ook buiten de organisatie.

Ziekteverzuim

In 2015 was het verzuimpercentage inclusief langdurige ziekte 7,1% (2014: 3,8%). Zonder langdurig zieken was dit 1,7% (2014: 2,2%). Het aantal langdurig zieken is gestegen t.o.v. 2014.

In 2015 zijn er 37 ziekmeldingen geregistreerd (2014: 48), waarvan 89% kortdurende verzuimgevallen (2014:87%).

7.3 Financiële continuïteit

Het kabinet heeft in 2015 de nieuwe Woningwet aangenomen. De nieuwe wet- en regelgeving heeft een grote impact op de hele sector. Woningcorporaties moeten terug naar hun kerntaak en daar waar sprake is van niet DAEB-activiteiten, moeten zij een keuze maken tussen juridische splitsing of administratieve scheiding.

Om de financiële continuïteit te waarborgen, houdt Van Alckmaer in haar financiële meerjarenbegroting al zoveel mogelijk rekening met de uitgangspunten van deze nieuwe wet. In haar verantwoording naar externe partijen zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (per 1 juli 2015 de Autoriteit Woningcorporaties) en het ministerie van Infrastructuur en Milieu, zijn de jaarcijfers ter beoordeling voorgelegd.

In de oordeelsbrief van de inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) is Van Alckmaer voor de laatste keer beoordeeld op basis van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Per 1 juli 2015 is immers de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) in werking getreden.

In de beoordelingsbrief is over de naleving van de wet- en regelgeving een aantal opmerkingen gemaakt. Ten aanzien van de toewijzingen voldoet de corporatie aan de staatssteunregeling. De accountant heeft de juistheid en volledigheid kunnen vaststellen. Ten aanzien van de WNT-normeringen is geen overschrijding geconstateerd door de accountant en heeft deze een goedkeurende verklaring gegeven.

Het WSW heeft op basis van de dPi 2014 het borgingsplafond vrijgegeven voor de komende drie jaren. Tevens bevestigt het WSW in haar brief dat van Alckmaer aan de financiële ratio's voldoet en is de borgbaarheidsverklaring afgegeven.

De WSW-ratio's zijn hieronder weergegeven.

Toetsing WSW ratio's	WSW norm	Van Alckmaer	voldoet	Ontwikkeling op basis prognose				
	2015	2015	J/N	2016	2017	2018	2019	2020
ICR	1,4	1,75	J	1,8	2,2	2,3	2,5	2,4
DSCR	1,0	1,1	J	1,1	1,4	1,4	1,5	1,5
LTV	75%	62%	J	57%	57%	55%	53%	52%
Solvabiliteit	20%	37%	J	43%	44%	46%	47%	48%
Dekkingsratio	50%	31%	J	30%	30%	29%	28%	27%

Van Alckmaer voldoet in het boekjaar 2015 en op basis van de prognoses aan de gestelde eisen van het WSW. Van Alckmaer stuurt in haar financiële rapportages op de ratio's van het WSW en toetst de effecten van de geplande investeringen in het boekjaar aan deze ratio's.

Om te blijven voldoen aan de geformuleerde kengetallen, zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt, heeft Van Alckmaer een beleid ingezet van kostenbesparing en het investeringsbeleid afgestemd op de kasstromen.

De verlaging van de bedrijfskosten zijn onderdeel van het benchmark-onderzoek van de brancheorganisatie Aedes. Van Alckmaer doet mee aan dit onderzoek om inzicht te krijgen in de ontwikkeling ten opzichte van collega-corporaties. Ondanks een besparing van € 200 per vhe wordt Van Alckmaer beoordeeld als corporatie in de C-categorie. De grenswaarde voor deze categorie is € 925 (2014) tegen € 1.125 in 2013. De netto bedrijfskosten t.b.v. het benchmark onderzoek bedroegen over 2014 € 1.112.

Van Alckmaer voor Wonen blijft zich inzetten om de bedrijfskosten te verlagen. Dit doet zij door haar organisatie te verbeteren op het gebied van efficiëncy en kostenbeheersing.

Treasurybeleid

Het treasurybeleid van Van Alckmaer is gericht op het actief beheersen van financierings- en renterisico's. Het treasurystatuut van Van Alckmaer voorziet in een treasurycommissie. De treasurycommissie vergaderde in 2015 driemaal. 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 en het treasuryjaarplan. Eén lid van de RvC (met de financiële portefeuille) is op verzoek van de directeur-bestuurder aanwezig als toehoorder bij de treasurycommissie.

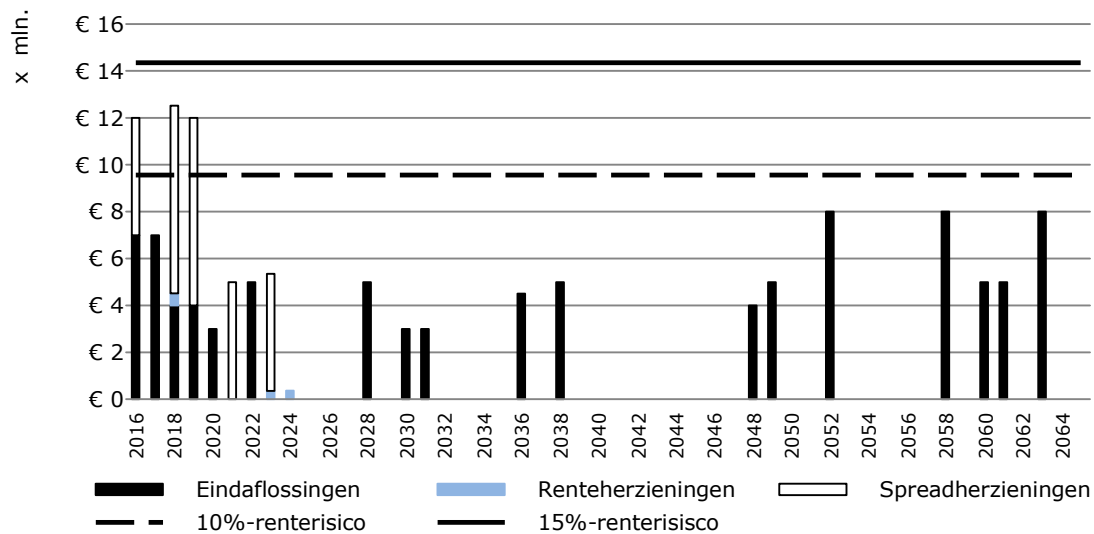
De kasstromen van de organisatie vormen de basis voor het treasuryjaarplan. Hieronder zijn de kasstromen weergegeven zoals opgenomen in de goedgekeurde financiële meerjarenbegroting van de organisatie.

Kasstroomen 2016 t/m 2020	2016	2017	2018	2019	2020
<i>(bedragen x € 1.000,-)</i>					
<i>Operationele kasstromen</i>					
- Huur	16.455	17.016	17.340	17.917	18.318
- Vergoedingen leveringen en diensten	880	900	920	943	967
- Rente baten liquide middelen	58	8	10	10	11
Totaal ontvangsten	17.393	17.924	18.270	18.870	19.296
Uitgaven					
- Personeelskosten	-1.765	-1.804	-1.844	-1.890	-1.938
- Onderhoud	-2.760	-2.696	-2.399	-2.307	-2.996
- Bedrijfskosten	-1255	-1132	-1158	-1186	-1216
- Belasting en verzekeringen	-952	-972	-994	-1027	-1048
- Verhuurdersheffing	-1.362	-1.482	-1.518	-1.583	-1.612
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-16	-16	-16	-17	-17
- Saneringsheffing	0	-168	-172	-177	-181
- Overige lasten	-1.804	-866	-885	-911	-933
- Rentelasten	-4178	-4014	-4008	-3898	-3831
Totaal Uitgaven	-14.092	-13.150	-12.994	-12.996	-13.772
A.TOTAAL operationele kasstromen	3.301	4.774	5.276	5.874	5.524
<i>(des-) Investeringskasstromen</i>					
Totaal verkoopopbrengsten	1.077	1.155	1.135	1.126	1.266
Totaal renovatie ,schilngrepen en duurzaamheid	-5.263	-2.307	-121	-120	-122
Totaal nieuwbouw	-2.766	-5.343	-4.890	-5.260	-5.079
Totaal t.d.v. exploitatie	-100	-60	-25	-25	-25
B. TOTAAL (des-) investeringskasstromen	-7.052	-6.555	-3.901	-4.279	-3.960
<i>Financieringskasstromen</i>					
Nieuwe leningen o/g	3.535	8.937	2.785	2.569	1.604
Aflossingen leningen o/g	-7.152	-7.156	-4.160	-4.164	-3.168
C. Totaal financieringskasstromen	-3.617	1.781	-1.375	-1.595	-1.564
A+B+C : Mutatie liquide middelen	-7.368	0	0	0	0
saldo liquide middelen per 01/01	5.868	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
mutatie	-7.368	0	0	0	0
saldo liquide middelen per 31/12	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500

Van Alckmaer hanteert in haar kasstroomoverzicht een ondergrens van -/- € 1,5 miljoen. Hier wordt rekening gehouden met de flexibele invulling van het liquiditeitstekort door middel van de rekeningcourantfaciliteit van € 3 miljoen.

Renterisicoprofiel

Renterisico is door het WSW gedefinieerd als het totale bedrag waarover te zijner tijd een nu nog onbekend rentepercentage wordt betaald. Het renterisico wordt gemeten door de eindaflossingen en renteaanpassingen van langlopende leningen in enig jaar te relateren aan de totale leningenportefeuille van het lopende jaar. Spreiding van de renterisico's over de jaren maakt dat de exploitatie minder wordt blootgesteld aan schommelingen van het renteniveau. Ook worden zo de rentelasten gelijkmatig over de jaren verdeeld. De huidige norm van het WSW voor het maximaal aanvaardbare renterisico in een jaar is bepaald op 15% van de restant hoofdsom van langlopende leningen. Het renterisicoprofiel van Van Alckmaer in de periode 2016 - 2020 stijgt niet boven de WSW-norm uit.



In 2015 is een lening van € 3 miljoen á 3,50% afgelost met eigen middelen. De gemiddelde rente over de leningenportefeuille bedraagt 4,4% (2015); dit was 4,3% (2014).

De liquiditeitsprognose wordt tijdig geactualiseerd en vormt de basis voor de besluitvorming in de treasurycommissie. Het grootste risico vormen de uitgaven voor renovatie en nieuwbouwprojecten. De doorlooptijd is afhankelijk van diverse factoren. Een voorbeeld van externe factoren die van invloed zijn is een bezwaarprocedure bij de aanvraag van vergunningen. Deze vertragen de oplevering van het project en daarmee de kasstromen.

Onrendabele toppen projecten

In haar jaarrekening vormt Van Alckmaer een voorziening voor onrendabele toppen van projecten. Wij vormen deze voorziening om de negatieve waarde effecten van projecten al te nemen op het moment dat projecten zijn gecommuniceerd en geformaliseerd. De onrendabele top wordt bepaald door de verwachte stichtingskosten (inclusief huidige boekwaarde) van een project af te zetten tegen de (stijging van de) bedrijfswaarde na oplevering.

Een overzicht van de voorziening en verwachte onrendabele toppen is hieronder weergegeven.

Project	Afwaardering ten laste van geactiveerde kosten	Voorziening onrendabele toppen	Totaal onrendabele top
P. Krugerstraat	€ 375.130	€ 786.380	€ 1.161.491
Nieuwpoort fase 1	€ 212.785	€ 352.939	€ 565.724

7.4 Fiscale strategie

Van Alckmaer voldoet aan de fiscale wet- en regelgeving zonder daarbij de grenzen van het toelaatbare op te zoeken. Met andere woorden: Van Alckmaer acteert fiscaal gezien op een behoudende wijze.

Voor de jaren 2016-2025 is een impactanalyse opgesteld om te beoordelen of de fiscaal verrekenbare verliezen naar de toekomst toe kunnen worden gecompenseerd.

Deze analyse wordt medio 2016 geactualiseerd als de effecten uit het herziene portefeuillemanagement bekend en doorgerekend zijn. Op basis van deze uitkomsten wordt de fiscale strategie waar nodig herzien of verder uitgewerkt.

7.5 Risicomanagement

Risicomanagement binnen Van Alckmaer is een systeem van interne en externe beheersingsmaatregelen die vastgelegd zijn voor intern en extern gebruik. Het doel van een dergelijk systeem is voor ons drieledig:

- Aandacht voor en zicht op risico's en kansen die onze beleidsdoelen kunnen beïnvloeden.
- Het waarborgen van de continuïteit in volkshuisvestelijke en financiële zin.
- Het bevorderen van het vertrouwen in onze organisatie.

Uitgangspunten interne beheersing

De uitgangspunten die Van Alckmaer bij haar interne beheersing wil hanteren, hebben betrekking op de zogenaamde GRC (governance, risico's en compliance) aandachtsgebieden. Het gaat hierbij om:

- Voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waarbij de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regelingen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) belangrijke sectorspecifieke kaders zijn. Daarnaast zijn er diverse andere wettelijke regelingen met betrekking tot contracten, bouwregels, huurprijzen, arbeidsovereenkomsten, privacy, fiscaliteiten, verslaggeving enz. die onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering.
- Invulling geven aan de (nieuwe) Governancecode Woningcorporaties, het op orde hebben van de reglementen en statuten en het functioneren van de hierbij behorende procedures.
- Hanteren van één logische methodiek voor het systematisch identificeren, beoordelen en beheersen van de belangrijkste risico's verbonden aan de doelstellingen. Deze methodiek is daarbij niet statisch, maar vormt een dynamisch onderdeel van de gehele planning & control-cyclus.

Van regels naar verantwoordelijkheden

De vertaling van de regels naar verantwoordelijkheden is de basis voor het daadwerkelijk functioneren van de interne beheersing. Voor Van Alckmaer geldt hierbij:

- Dat er sprake is van een risicobeheersings- en controlesysteem dat aan minimale eisen voldoet. Hoewel ook Van Alckmaer doelmatig zal moeten omgaan met haar middelen

willen het bestuur en de toezichthouders dit systeem op een hoog niveau hebben en houden.

- Uitvoering risicomanagement valt primair onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Dit wordt ook zo door de teamleiders van Van Alckmaer uitgedragen. De verantwoordelijkheden voor het uitvoeren van controlemaatregelen kunnen weliswaar worden gedelegeerd, maar het management blijft onverminderd verantwoordelijk voor de staat van het risicobeheersings- en controlesysteem als geheel. Dit leidt ertoe dat risicobeheersing geen 'feestje' van de afdeling financiën wordt, maar integraal onderdeel van de bedrijfsprocessen is.
- De Raad van Commissarissen ziet vanuit haar verantwoordelijkheid toe op het functioneren van het risicobeheersings- en controlesysteem.
- De kwaliteit van de interne beheersing heeft daarnaast ook de aandacht van de externe accountant die hierover een passage opneemt in zijn controleverklaring.
- Binnen de sector is een aantal externe toezichthouders actief, waarbij de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw volgens een eigen beoordelingskader toezien op het functioneren van Van Alckmaer. Wij streven naar een goede relatie met deze toezichthouders en willen voldoen aan de gestelde minimale normen.
- Risicomanagement en interne beheersing zijn geïntegreerd in de planning & control-cyclus van Van Alckmaer. Hiermee waarborgen wij de continuïteit en de verankering in de organisatie.

Bepalen van de 'risicobereidheid' van Van Alckmaer

Naast het uitwerken van scenario's speelt ook de bereidheid om risico's te nemen een rol bij de invulling van de interne beheersing. De risicobereidheid van Van Alckmaer is afhankelijk van een aantal factoren.

Risicocapaciteit

De aard en omvang van de risico's die Van Alckmaer kan dragen bij het realiseren van de doelstellingen.

Risicotolerantie

De aard en omvang van de risico's die Van Alckmaer duldt bij het realiseren van haar doelstellingen.

Risicobereidheid

De aard en omvang van de risico's die Van Alckmaer bereid is aan te gaan bij het realiseren van de doelstellingen. Binnen deze bereidheid spelen ook de maatschappelijk acceptatiegraad en controleprotocollen zoals van de accountant een rol.

Risicolimieten

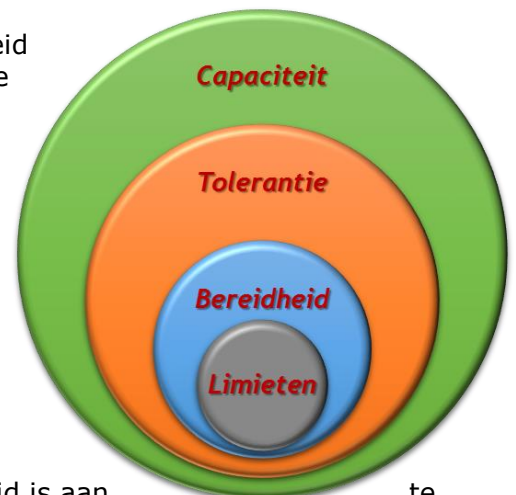
Grenswaarden om vast te stellen of het werkelijke niveau van de risico's die een organisatie loopt binnen de risicocapaciteit, -tolerantie en -bereidheid blijft.

Strategische risico's

Eind 2015 (en begin 2016) hebben met het TLO (teamleidersoverleg) en de RvC stemsessies plaatsgevonden om de risico's op strategisch niveau te identificeren.

De volgende risico's met een grote kans op voorkomen en een grote impact zijn geïdentificeerd:

- Niet naleven wetgeving sociale volkshuisvesting
- Geen betrouwbare informatie



te

- Gebrek aan inzicht in kosten en risico's
- Aanvullende heffingen
- Stijgende rente op de kapitaalmarkt
- Niet voldoen aan privacy wet- en regelgeving

Medio 2016 vindt er een evaluatie van de risico's plaats. Noodzakelijk maatregelen, voor zover nog niet genomen, worden daarna uitgewerkt en doorgevoerd.

Procesrisico's

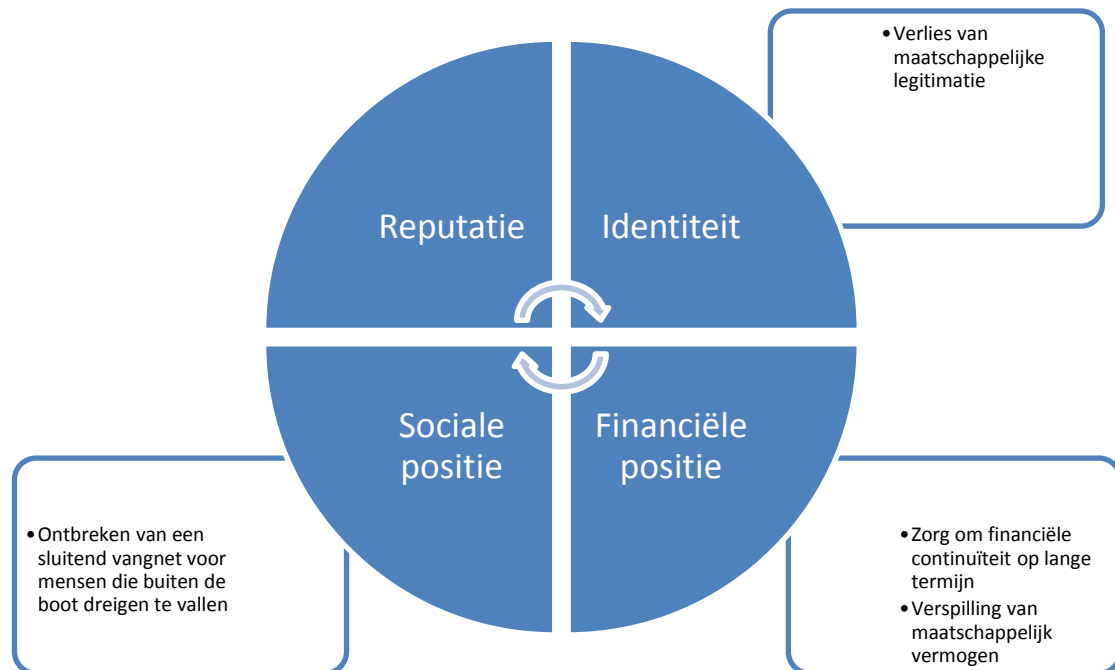
Naast de strategische risico's zijn ook de procesrisico's in kaart gebracht. De belangrijkste risico's, die ook door de accountant zijn onderkend, hebben betrekking op projecten, onderhoud en de juistheid en volledigheid van de huuropbrengsten.

Vastgesteld is dat de financiële risico's, volgend uit de procesrisico's, aansluiten bij de verwerking in de jaarrekening.

Kostbaarheden Van Alckmaer

De kostbaarheden vormen de essentie van wie wij zijn en waarvan wij het verlies niet willen of kunnen dragen. Het is belangrijk om de kostbaarheden te kennen. Zij vormen immers het fundament waarop onze corporatie is gebouwd en bepalen de kaders waarbinnen wij kunnen werken aan de realisatie van onze doelen.

Van Alckmaer heeft in 2015 de volgende kostbaarheden gedefinieerd:



Verklaring bij de interne beheersing van Van Alckmaer

De directeur-bestuurder van Van Alckmaer heeft tijdens het verslagjaar 2015 in overleg met de teamleiders op regelmatige basis de risico's in de omgeving van Van Alckmaer beoordeeld. De voornaamste risico's zijn in dit verslag opgenomen. Van Alckmaer heeft de intentie om een zo getrouw en compleet mogelijk beeld te geven van het risicoprofiel. Er kunnen echter omstandigheden zijn waarin zich niet geïdentificeerde risico's voordoen of waarin de impact van de geïdentificeerde risico's groter is dan werd ingeschat. Het bestuur

benadrukt dat de aard van de corporatie uitdrukkelijk blootstelling aan risico's die buiten haar invloed liggen met zich meebrengt,

Voor interne risico's bepaalt de Governance Code dat in de organisatie een intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn en dat in het jaarverslag wordt verklaard en onderbouwd dat dit systeem adequaat en effectief is. De verklaring die moet worden gegeven is een zogenoemd 'in control statement', dat betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersingsysteem als op het controlesysteem.

Bij Van Alckmaer opereren de teamleiders binnen de door het bestuur gestelde richtlijnen, gedefinieerde systemen en kaders. De geldende richtlijnen, systemen en kaders betreffen onder meer geautomatiseerde gegevensverwerking, de periodieke interne rapportages en de systemen ter beperking en monitoring van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten.

De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van interne en externe risico's mogelijk te maken. Deze systemen kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van Van Alckmaer worden gerealiseerd, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Het interne risicobeheersings- en controlesysteem wordt primair bewaakt door de teamleiders binnen de afdelingen. Interne controles vinden plaats onder aansturing van de teamleider financiën.