



De Kernen *netwerkt*

Jaarverslag 2014

www.dekernen.nl



de kernen

Inhoudsopgave

	Woord vooraf	04
1	Kwaliteit van wonen	06
	1.1 Ontwikkelingen in de woningmarkt	06
	1.2 Een divers woningaanbod in de kernen	07
	1.3 Goed onderhouden woningen	18
	1.4 Onze huurders kunnen kiezen	23
2	Kwaliteit van leven	26
	2.1 Maatschappelijke organisaties ondersteunen we met het realiseren van welzijns- en zorgvoorzieningen	26
	2.2 Leefbaarheidsinitiatieven bedenken en organiseren	27
	2.3 Sociaal beheer	29
	2.4 Oog voor duurzaamheid	31
3	Betrekken en samenwerken	34
	3.1 Samen met partners zorgen voor kwaliteit van wonen en leven	34
4	Organisatie	40
	4.1 Ons DNA	40
	4.2 Onze dienstverlening	41
	4.3 De organisatie in beeld	44
	4.4 Interne beheersing	46
	4.5 Financiële ontwikkelingen	50
5	Verslag raad van commissarissen	55
6	Jaarrekening	62

Woord vooraf

2014 is het jaar geweest van de parlementaire enquête, de weg naar een nieuwe Woningwet en het ontwikkelen richting een netwerkorganisatie. Grote ontwikkelingen in een turbulent jaar. Samenwerken, netwerken, elkaars sterke kanten benutten en vooral een gezamenlijke visie als rode draad hebben, zijn belangrijk gebleken. Met elkaar hebben we meer bereikt.

De resultaten van de parlementaire enquête zijn eind oktober 2014 gepresenteerd. Naar aanleiding van financiële problemen en incidenten bij een aantal corporaties, is er onderzoek gedaan naar de opzet en het functioneren van woningcorporaties. De parlementaire enquêtecommissie stelt dat het corporatiestelsel ver van huis is geraakt en fors op de schop moet. Ondanks dat het hier om incidenten ging, zijn er nieuwe algemene regels vastgesteld. Dit hebben we teruggezien in het voorstel voor de nieuwe Woningwet. Er worden steeds meer grenzen gesteld aan de mogelijkheden van corporaties. De beweegruimte is kleiner geworden, we gaan terug naar alleen onze kerntaak en zijn gestopt met alle activiteiten op het randje van commercieel. De Kernen is niet stil blijven staan. Met minder middelen en ruimte, hebben we meer bereikt door meer samen te werken met bewoners, collega corporaties en partners. Kortom, meer netwerken heeft meer opgeleverd.

De economische situatie heeft ook in 2014 een grote impact gehad. Werkgelegenheid is afgenomen en dit heeft grote gevolgen gehad. Onze leveranciers en huurders hebben hier zichtbaar last van gehad. Meer mensen zijn genoodzaakt geweest een WW-uitkering aan te vragen en een grotere groep heeft een beroep moeten doen op sociale huisvesting. Vanuit de overheid is meer gedelegeerd en lokaal hebben mensen meer zelf moeten regelen. De kracht zit in verbinden, samen slim tot oplossingen komen en elkaar versterken.

Ook de corporaties in de regio hebben elkaar steeds meer opgezocht. Samen hebben we zaken makkelijker en prijstechnisch slimmer kunnen organiseren. Belangrijke regionale speerpunten blijven wonen en zorg en een goede match tussen vraag en aanbod.

De grote ontwikkelingen hebben ook De Kernen veranderd. Na de fusie in 2010 hebben we in een strategische visie plannen gemaakt en voor de lange termijn onze koers bepaald. Onderweg zijn we dingen tegengekomen en is onze omgeving veranderd. De Kernen is hierdoor scherper geworden, meer gefocust op wat we doen voor de maatschappij en met welk beoogd resultaat. We hebben veel energie gestoken in goed in controle te kunnen zijn. En hebben we ons gefocust op de juiste koers, kijkend naar de markt en hoe deze zich ontwikkelt. We hebben ons ingezet voor kwaliteit van wonen en leven, een goede dienstverlening, dichtbij de klanten en een efficiënte en kostenbewuste werkwijze. Dit hebben we samen met onze partners gedaan. Vanuit onze visie op de dorpen en de kernplannen die we maken, hebben we de vertaling naar straat- en complexniveau gemaakt. Dit hebben we beschreven in ons strategisch voorraadbeleid.

Een mooi voorbeeld hiervan is het dorp Heerewaarden. Hier hebben we met de pilot kernbranding gekeken naar de uniekheid en kwaliteiten van dit dorp. We hebben niet zo maar een sticker geplakt, maar in zijn gesprek gegaan met de bewoners, bedrijven, dorpsraad en verenigingen. Samen hebben we gekeken naar het imago en hebben we draagvlak gecreeërd. De herstructureringsplannen van de Variksedriehoek in Heerewaarden hebben dit versterkt. Deze verandering heeft een positieve invloed gehad op het dorp, de uitstraling en op de kwaliteit van wonen en leven.

39 prachtige nieuwe huurwoningen voor jong en oud, vormen straks de entree van het groene kunstenaarsdorp Heerewaarden.



Inmiddels heeft De Kernen het grootste deel van de strategische visie gerealiseerd. Nu is het belangrijk om in 2015 deze visie te herijken naar aanleiding van alle veranderingen om ons heen. Aankomend jaar ligt de nadruk op netwerk georiënteerd werken en op de invoering van de nieuwe Woningwet waarin heel veel nieuwe regels en richtlijnen voor corporaties staan. Ondertussen houden we ook vast aan onze eigen koers, want dat maakt De Kernen sterk.

Marinus Kempe, directeur-bestuurder



Kwaliteit van wonen

Onze primaire taak is zorgen voor kwaliteit van wonen. We zorgen voor een divers en goed onderhouden woningaanbod in de kernen. Ook hebben onze huurders keuzemogelijkheden. Voor iedereen een comfortabel thuis creëren, daar gaat het om.

1.1 Ontwikkelingen in de woningmarkt

De economische ontwikkelingen hebben geresulteerd in beperkte mogelijkheden voor klanten op de woningmarkt. Met minder financiële middelen zijn mensen op zoek gegaan naar een passende woning. De vraag naar duurdere huurwoningen is gedaald. De vraag naar sociale huurwoningen is gestegen, omdat de onderkant van de maatschappij is gegroeid.

De kerntaak van woningcorporaties is het huisvesten van mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op de sociale huurmarkt. De Kernen zet zich in voor diverse doelgroepen, maar regelgeving heeft de mogelijkheden beperkt. Sommige mensen hebben niet de financiële middelen om te kopen, maar verdienen te veel om te huren. De Kernen heeft daarom bestaande huurwoningen verkocht, tegen een prijs die voor deze doelgroep nog wel te financieren is. Zo hebben wij ook deze groep mensen aan een passende woning kunnen helpen.

De betaalbaarheid van onze woningvoorraad is een belangrijk onderwerp de aankomende jaren. Door de verhuurdersheffing zijn we genoodzaakt geweest de huren te verhogen. Maar dit kan niet te lang doorgaan, want dan zijn de huurprijzen niet meer te betalen.

De totale woningvoorraad van De Kernen is stabiel gebleven. Per kern is er wel een verschuiving zichtbaar geweest van het aantal woningen. In de kernplannen hebben we opgenomen wat de woningbehoefte is, hoe de doelgroep zich ontwikkelt en waar nog vraagstukken beantwoord moeten worden. Samen met gemeenten, zorgpartijen en partners is De Kernen hiermee aan de slag gegaan. Samen hebben we nagedacht over de vraag: wat heeft het dorp nodig om in balans te blijven? Zijn er nieuwe woningen nodig en zo ja voor wie? Of is bijvoorbeeld een impuls nodig op het gebied van leefbaarheid? Ook de zorgvraag in een dorp is een belangrijk aandachtspunt geweest.

*‘Betaalbare
huurwoningen,
een thuis voor
iedereen, daar
draait het om.’*

1.2 Een divers woningaanbod in de kernen

Voor verschillende doelgroepen hebben we passende woningen. Sociale huurders en zorgbehoevenden staan boven aan onze lijst. En ook kopers, starters, vrijesectorhuurders, jonge gezinnen en senioren kunnen op ons rekenen. We zijn ervan overtuigd dat een dorp leefbaar en in balans blijft als we een mix van mensen huisvesten uit verschillende doelgroepen.

1.2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningzoekenden

Vanaf juni 2014 is Woongaard.com live gegaan, het nieuwe digitale woonruimteverdeelsysteem. Een kleine 55.000 woningzoekenden staan hier ingeschreven en hebben makkelijker kunnen reageren op een woning naar wens. Niet alleen sociale huurwoningen, ook vrije sector huur- en koopwoningen in de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland staan op www.woongaard.com. Woningzoekenden kunnen altijd en overal, 24 uur per dag en 7 dagen in de week woningen online bekijken en hierop reageren. Van alle woningzoekenden heeft 95% een e-mailadres.

Voordelen op een rij:

- 54.982 woningzoekenden op 31-12-2014 kunnen reageren op woningen in een veel grotere regio.
- In de 2^e helft van 2014 hebben 1284 mensen met succes een nieuwe woning gevonden.
- Volledig digitaal proces werkt efficiënter, sneller en gemakkelijker. Woningzoekenden kunnen altijd en overal het woningaanbod bekijken en reageren. Ook het aanbiedingsproces verloopt efficiënter en woningen staan korter leeg.
- Dankzij de nieuwe samenwerking, reageren woningzoekenden veel vaker op woningen in de gemeente Neerijnen.
- Kostenbesparing door gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem.



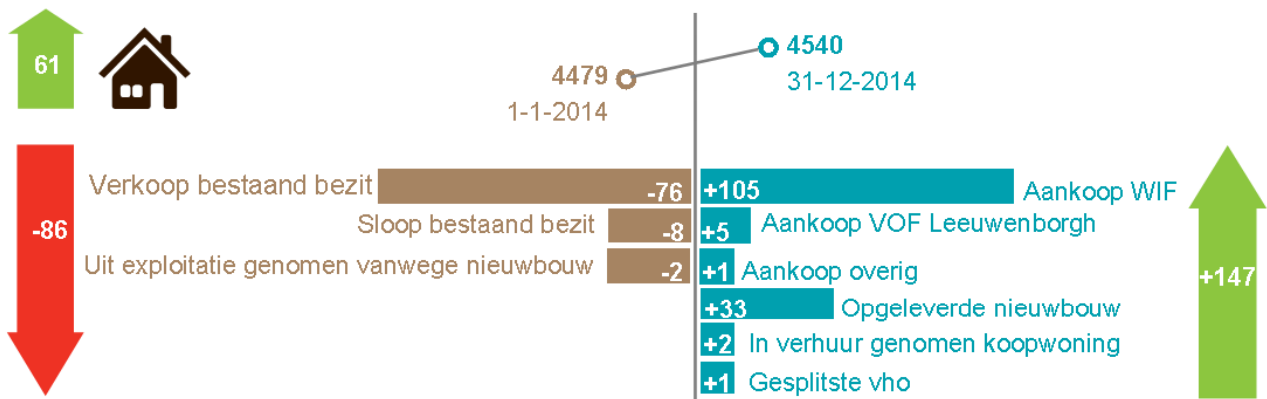
Door de invoer van verlengingsgeld bij de start van het nieuwe Woongaard, hebben we een lichte daling gezien van het aantal woningzoekenden ten opzichte van 2013. In een deel van het gebied is dit bijna 11% van het totale aantal woningzoekenden. De gemiddelde wachttijd vorig jaar was 4 jaar

en 9 maanden en de gemiddelde zoektijd ruim één maand. In juni 2015 draait Woongaard één jaar en wordt de samenwerking en werkwijze geëvalueerd.

'Woongaard.com heeft woning-zoekenden en corporaties veel voordelen gebracht.'

Woningvoorraad

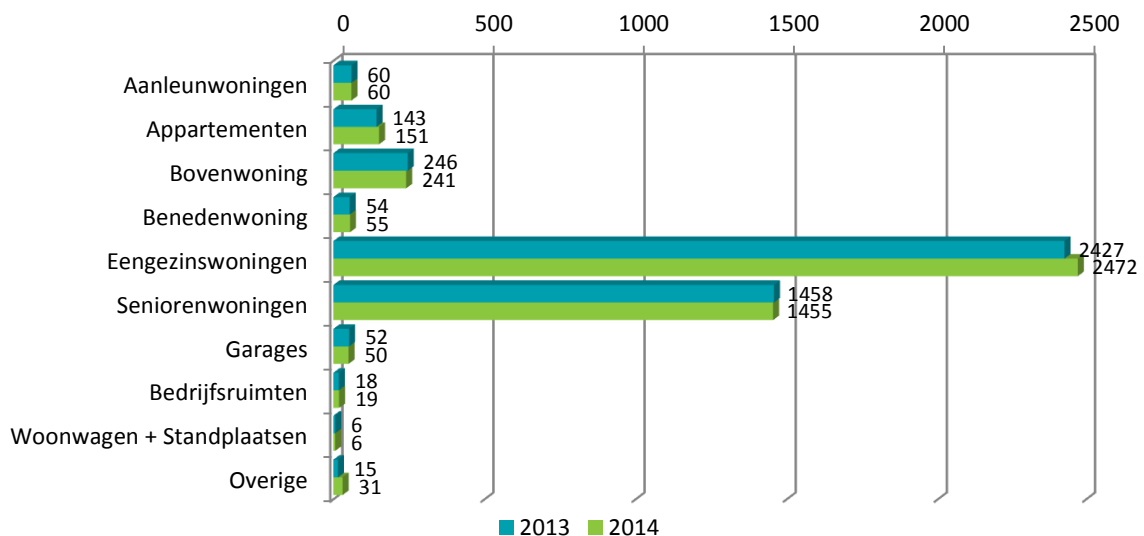
Totale woningvoorraad 2014:



Waarom koopt De Kernen 103 woningen en 2 garages van het WIF?

De Kernen staat voor goed onderhouden van de huurwoningen. Bij de verkoop van de woningen aan het WIF hebben we aangegeven dat we het onderhoud van de woningen op een aanvaardbaar niveau houden. Door de financiële nood van het WIF dreigde dit in het geding te komen. Dit signaal hebben wij ontvangen via onze huurders en de huurdersbelangenvereniging. Vervolgens hebben we besloten de woningen van het WIF terug te kopen en weer toe te voegen aan ons reguliere bezit. Voor het op peil brengen van het onderhoud hebben we extra middelen gereserveerd.

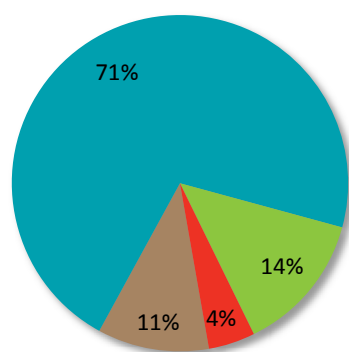
Verdeling verhuureenheden naar type



Onderstaande grafiek laat per huurklasse de verdeling van het woningbezit per gemeente zien in 2014. De Kernen voert een streefhuurbeleid waarin een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit van huurwoningen wordt bepaald (uitgangspunt is 72,1% van maximaal redelijk). Komt een huurwoning leeg, dan stellen we de nieuwe huurprijs vast op basis van het streefhuurpercentage. 11% van de totale woningvoorraad valt in de categorie goedkoop. Door investeringen in isolatie, opwaarderen van woningen neemt het aantal goedkope woningen af. Het dilemma voor huurder en verhuurder is dat het energetisch verbeteren van de woningen bij mutatie tot een hogere huur leidt, maar tegelijkertijd ook tot lagere energielasten en daarmee de woonlasten. Hier hebben we in het huurbeleid extra aandacht aan besteed.

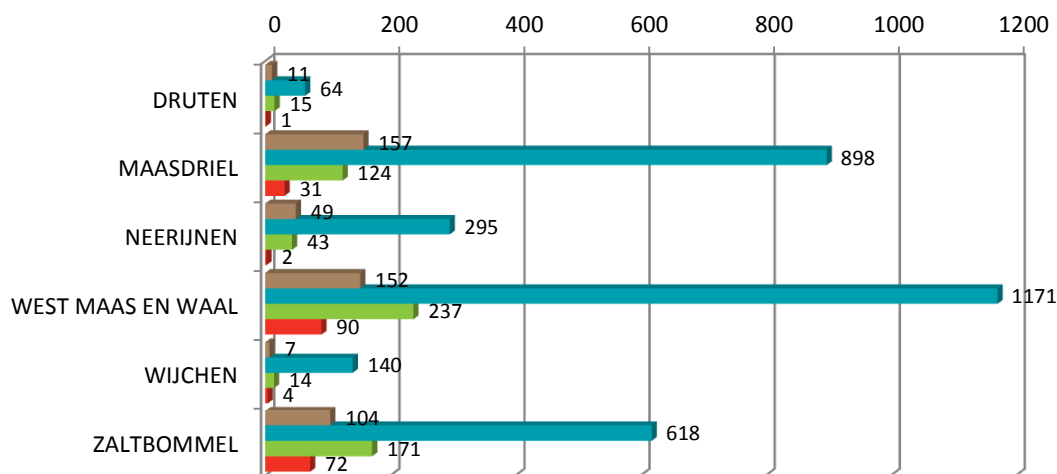
‘Betaalbare huren versus energetisch verbeteren van onze woningen wordt groter dilemma.’

Verdeling huurklasse van woningbezit



- 1. goedkoop (0 - € 389)
- 2. betaalbaar (€ 389 - € 596)
- 3. duur tot huurtoeslaggrens (€ 596 - € 699)

Verdeling huurprijsklasse van woningen per gemeente



- 1. goedkoop (0 - € 389)
- 2. betaalbaar (€ 389 - € 596)
- 3. duur tot huurtoeslaggrens (€ 596 - € 699)
- 4. duur vanaf huurtoeslaggrens (> € 699)

Jaarlijkse huurverhoging

In goed overleg met de huurdersverenigingen heeft De Kernen in 2014 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Huurders met een inkomen boven de € 43.602 en een huurprijs onder de € 699,48, hebben een huurverhoging van 6,5% gekregen. Alle

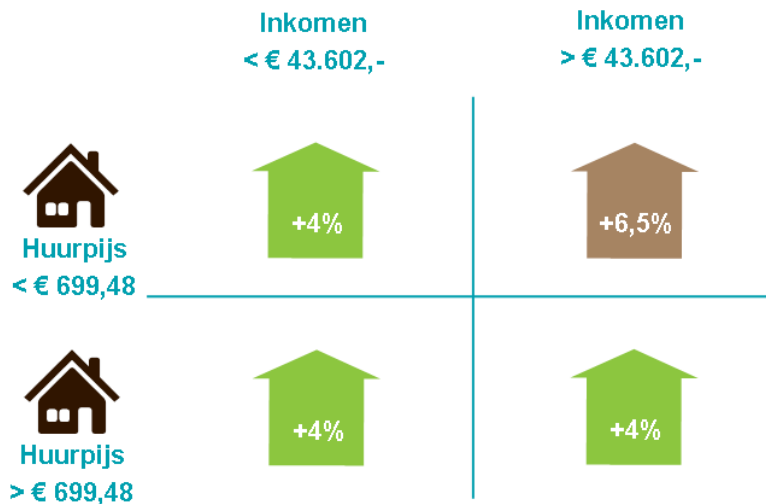
overige huurders hebben een huurverhoging van 4% gekregen. Een deel van de huurverhoging (1%) is gereserveerd voor extra energiebesparende maatregelen. Daarmee kan een deel van de forse huurstijging door de huurder gecompenseerd worden met lagere energielasten. De huurverhoging van de afgelopen twee jaar heeft de huur met gemiddeld € 50 per maand laten stijgen. Dit heeft voor veel huurders een grote impact.

'Inkomensafhankelijke huurverhoging ook in 2014 doorgevoerd.'

Steeds minder mensen met een inkomen boven de € 43.602,- wonen in woningen van De Kernen.



De huurverhoging van 2014 zag er als volgt uit:



Wat doet De Kernen met de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de huurders?

- Verduurzamen van huurwoningen door opwaarderen en faceliften.
- Energiezuinig maken van huurwoningen door het leggen van zonnepanelen, aanbrengen van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie en aanbrengen van dubbelglas. Hierdoor dalen de energielasten voor huurders.

Enkele cijfers van 2014 op een rij:

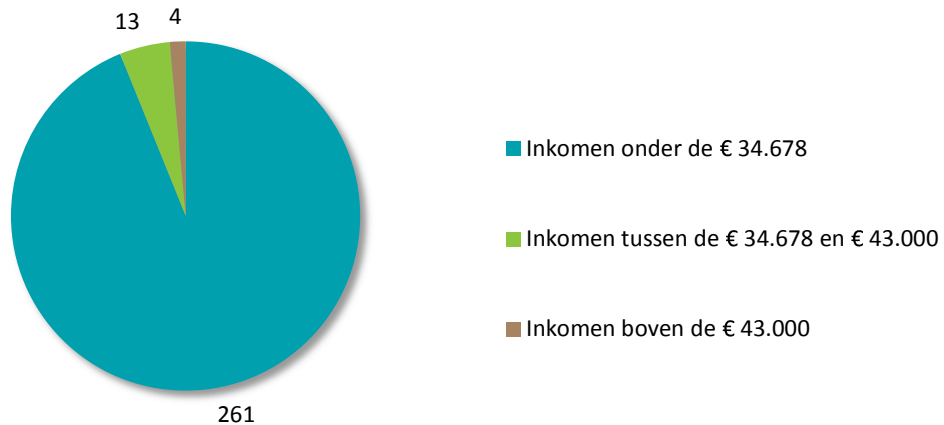
- Gemiddelde huurverhoging was 4,4%
- 15% van de huurders heeft een huurverhoging van 6,5% gekregen. In 2013 was dit 16,4%
- Bijna 75% van de huurders met een huurverhoging van 6,5% woont in een goedkope of betaalbare huurwoning
- Ongeveer 75% van onze huurders heeft een inkomen onder de € 34.229

Woningtoewijzing

Verhuringen middeninkomens

Per jaar verhuurt De Kernen gemiddeld 300 woningen aan nieuwe huurders, in 2014 zijn dit er 306 geweest. Van het aantal woningtoewijzingen met een huurprijs onder de € 699,48 moet de corporatie volgens de Europese toewijzingsregelgeving ten minste 90% toewijzen aan huurders met een inkomen dat lager is dan € 34.678.

In 2014 zijn 278 woningen onder de huurgrens van € 699,48 als volgt toegewezen:



Verhuringen volgens Besluit Beheer Sociale Huursector

In december 2014 is de nieuwe Woningwet goedgekeurd in de Tweede Kamer. Op 18 maart 2015 heeft ook de Eerste kamer de nieuwe Woningwet aangenomen. In deze wet staan onder andere bepalingen over het 'passend toewijzen' van woonruimte. Zo moeten huishoudens met huurtoeslag passend naar hun inkomen gehuisvest worden. Naar verwachting moeten alle corporaties vanaf 2016 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen (voor één- en tweepersoonshuishoudens € 556 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 596). Bij een toewijzing moeten we daarom goed kijken naar het inkomen.

'Ongeveer 2/3 van de huishoudens die een woning betreft heeft recht op huurtoeslag.'

'Ongeveer 1/3 van de woningen heeft een huurprijs onder de aftoppings-grenzen.'

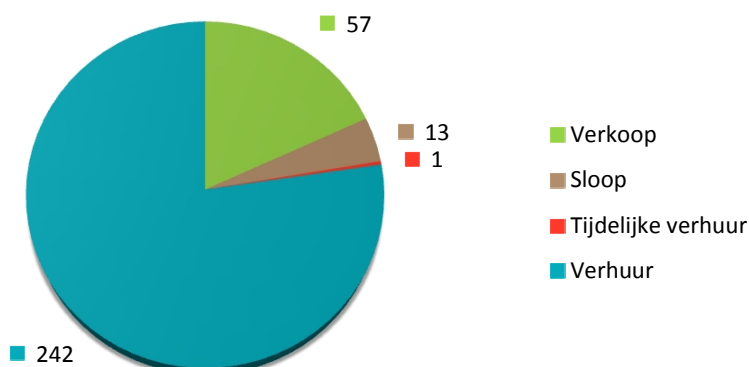
Woningtoewijzing volgens het tabel Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) 2014:

Huurprijs in €	< 389,05	> 389,05 en < 556,80	> 556,82 en < 699,40	Eindtotaal	Inkomen in €
1-persoons-huishouden					
< 65	8	37	50	95	= < 21.600
> 65	3	21	18	42	= > 21.600
	0	12	21	33	= < 21.600
	0	3	8	11	= > 21.600
Totaal 1-persoons-huishouden	11	73	97	181	
2-persoons-huishouden					
< 65	1	11	21	33	= < 29.325
> 65	0	6	13	19	= > 29.325
	0	4	13	17	= < 29.400
	0	1	6	7	= > 29.400
Totaal 2-persoons-huishouden	1	22	53	76	
3 of meer persoons-huishouden					
< 65	0	3	14	17	= < 29.325
> 65	0	0	4	4	= > 29.325
	0	3	18	21	
Totaal 3 of meer persoons-huishouden	0	6	36	42	
Eindtotaal	12	98	168	278	

Huuropzeggingen

In 2014 zijn 313 huurcontracten beëindigd waarvan 305 woningen, 1 bedrijfsruimte en 7 garages. Dit komt neer op een mutatiegraad van 6,8%. Opvallend is dat tijdens de wintermaanden het aantal huuropzeggingen zichtbaar hoger is geweest.

Aantal vrijgekomen verhuureenheden en bestemming



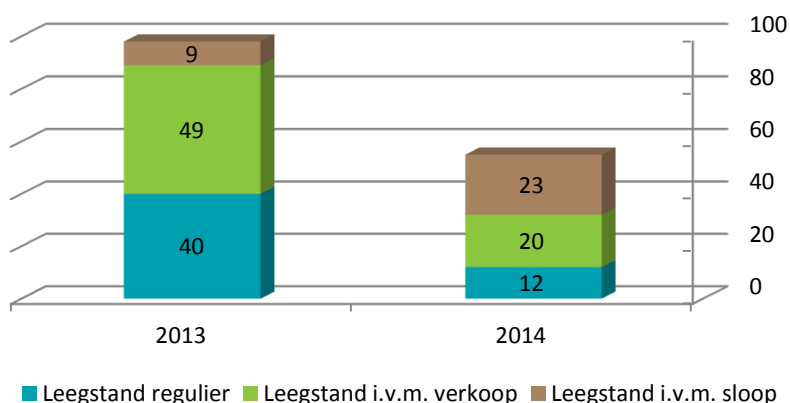
De meest genoemde vertrekredenen zijn:

- huurders kopen een woning;
- gezondheid;
- woonomgeving en samenwonen.

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen voor verhuur en de periode dat een woning leegstaat is fors gedaald ten opzichte van 2013. Dit komt met name door het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Woongaard dat vanaf juni 2014 live is gegaan. Het proces van woningaanbieding is volledig gedigitaliseerd en is daardoor efficiënter en sneller verlopen. Ook zijn woningen sneller geadverteerd geweest via Woongaard. Zie grafiek voor meer informatie.

Aantal leegstaande woningen per 31-12-2014



Huurderving

Door de afname van de leegstand in 2014 is ook de huurderving voor reguliere verhuur afgenomen. De huurderving bedroeg afgelopen jaar € 160.000. Dat was 0,60% van de totale huuropbrengst. De huurderving door projectleegstand is wel licht toegenomen. Dit kwam onder andere door de leegstaande sloopwoningen binnen het project Variksedriehoek in Heerewaarden. De herstructurering van dit project start in 2015.

1.2.2 Huisvesting van starters en midden-inkomens

Huisvesten van middeninkomens

Begin 2011 hebben de gemeenten, corporaties en de huurdersvereniging in de Bommelerwaard een convenant getekend, waarin zij toezeggen ook woningzoekenden met een middeninkomen tot € 43.000 te blijven huisvesten. De Kernen heeft de regeling uit het convenant voor het gehele werkgebied gehanteerd (Bommelerwaard, Land van Maas en Waal en Tielerwaard). In 2014 zijn 13 woningen verhuurd aan mensen met een middeninkomen.

Verkoop bestaand bezit

We hebben een trend gezien dat mensen met een middeninkomen steeds vaker een woning kopen. In het laatste kwartaal 2014 zijn de meeste woningen verkocht en deze trend lijkt zich ook in 2015 voort te zetten. Wel is het aantal te koop staande verkoopwoningen kleiner geworden. Dit komt omdat een deel van deze woningen wordt ingezet voor het huisvesten van statushouders. Woningen met een verkoopprijs tussen de € 120.000 en € 160.000 bleken het best te verkopen. Voor mensen met een middeninkomen en zonder recht op huurtoeslag, is huren moeilijker geworden. Koopwoningen in deze prijs categorie zijn voor deze groep wel bereikbaar gebleven. Zo heeft De Kernen ook de middeninkomens in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Woningen met een vraagprijs boven de € 200.000 verkochten steeds minder goed. Dit kwam door de aangescherpte regels voor het verkrijgen van een hypotheek. In 2014 hebben 8 huurders hun eigen woning gekocht. De gemiddelde koopwaarde van de verkochte woningen in 2014 was € 138.000.



De Kernen heeft woningen uit het bestaand bezit verkocht om hiermee inkomsten te genereren en het bestaand bezit te verversen. Op 31 december 2014 hebben 1131 woningen een verkooplabel. De opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit hebben we in ons woningbezit geïnvesteerd.

In het eerste kwartaal 2013 is de Starterslening via De Kernen geïntroduceerd. Deze regeling was bedoeld voor starters op de woningmarkt die een nieuwbouwwoning wilden kopen. Hier is echter geen gebruik van gemaakt, waardoor we hebben besloten de regeling stil te leggen voor 2014.

1.2.3 Huisvesting van de bijzondere doelgroepen

Ouderen

Wat heeft De Kernen in 2014 gedaan voor het huisvesten van ouderen?

- De Kernen heeft actief deelgenomen aan platform Wonen, Welzijn en zorg.
- 50 woningen zijn toegankelijk gemaakt door kleine aanpassingen.
- 13 flexwoningen in fase 1 van Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen zijn ontwikkeld. Hiervan zijn er 12 toegewezen aan ouderen en 1 woning is toegewezen aan iemand met een lichamelijke beperking.
- De pilot 'helder aanbod voor senioren' heeft geleid tot het introduceren van het Oppluspakket voor ouderen. Met kleine aanpassingen kunnen ouderen langer thuis blijven wonen.
- In Haaften is gestart met de bouw van een appartementencomplex met in totaal 24 appartementen voor mensen met een zorgindicatie.
- De Kernen is actief betrokken geweest bij de informatiemarkt voor ouderen, het vervolg op het project 'Thuis met het grootste gemak'. In vrijwel alle gemeenten hebben inwoners nu een beperkte subsidie aan kunnen vragen bij de gemeente voor kleine aanpassingen in de woning. Ouderen kunnen zo



'Thuis met het grootste gemak'

langer zelfstandig blijven wonen. Ouderenadviseurs zijn opgeleid om inwoners hierover te informeren.

- Het begrip 'zorgindicatie' wordt gebruikt bij toewijzing van hiervoor aangewezen (nieuwe) woningen. Het is een erg ruim begrip. De Kernen heeft bepaald welke indicatietype(n) van belang zijn voor de toewijzing van deze specifieke woningen.
- Het oude kantoorpand aan de Brouwerstraat 1 in Beneden-Leeuwen wordt verbouwd voor huisvesting van dementerende ouderen.

'Het oude kantoorpand van De Kernen aan de Brouwerstraat 1 in Beneden-Leeuwen wordt verbouwd voor het huisvesten van dementerende ouderen'. Vanaf mei 2015 worden de deuren van De Herbergier geopend.



Mensen met een beperking

In 2014 heeft De Kernen geen nieuwe projecten ontwikkeld voor mensen met een beperking. Wel is de intentieovereenkomst getekend met Philadelphia voor de uitbreiding van De Regenboog in Brakel.

In het nieuwbouwplan Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen heeft De Kernen in de eerste fase drie flexwoningen specifiek voor mensen met een beperking aangemerkt. Samen met partners, waaronder de gemeente, hebben we gekeken naar de mogelijkheden en hoe we de juiste mensen konden vinden. Dankzij deze samenwerking, hebben we drie nieuwe bewoners met een lichamelijke beperking blij kunnen maken met een nieuwe woning in Het Leeuwse Veld.

Jongste bewoonster van Het Leeuwse Veld, Inge van Teeffelen is 22 jaar en dolgelukkig dat zij, ondanks haar lichamelijk beperking, de kans krijgt zelfstandig te wonen in een aangepaste woning in Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen.

Inge: "Vanaf mijn 18^e sta ik ingeschreven bij Woongaard. Ik wilde graag zelfstandig wonen, maar met mijn lichamelijk handicap is dit niet eenvoudig. Om voor mezelf te kunnen zorgen, zijn er veel aanpassingen aan de woning nodig en dit is niet gemakkelijk te realiseren. Maar ik ben sterk en ga mijn wensen achterna. Zo kwam ik samen met mijn ouders in gesprek met Angela van Woonstichting De Kernen. In samenwerking met De Kernen, de aannemer, gemeente en een ergotherapeut, is een woning in Het Leeuwse Veld geheel aangepast en voorzien van bijvoorbeeld een plafondlift, automatische deuren, brede deuropeningen, aangepaste keuken en een grotere badkamer. Iedereen is enorm betrokken geweest en er is goed meegedacht. Dit hadden we zelf nooit kunnen realiseren. Sinds februari woon ik nu op mezelf en krijg naast zorghulp ook heel veel hulp van mijn familie. Ik leer steeds meer dingen zelfstandig te doen en zelf te regelen. Ik ben heel gelukkig met mijn eigen thuis hier in Beneden-Leeuwen. Dit had ik vooraf nooit durven dromen."



Dak- en thuislozen

Ook mensen die aan de rand van de maatschappij staan, hebben recht op kwaliteit van wonen en leven. In Nederland zijn er naar schatting 35.000 tot 40.000 dak- en thuislozen. Samen met zorgpartners, woonleveranciers en gemeenten hebben we in 2014 gewerkt aan het dichten van het gat tussen zelfstandig wonen en 'wonen op straat'. We bieden samen met collega-corporaties in SWR-verband en met zorg- en welzijnsinstellingen opvangvoorzieningen aan mensen die soms tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen. Zo proberen we dakloosheid te voorkomen, waarbij we ook in 2014 gebruik hebben gemaakt van de stappen van de zogeheten 'Woonladder'. De Woonladder werkt al in Rivierengebied en wordt begin 2015 uitgerold in de Bommelerwaard.

Woonwagengewoners

Ongeveer 30.000 mensen in Nederland wonen in woonwagens of stacaravans in speciale centra of op woonwagenkampen. In de regio's Maas en Waal en de Bommelerwaard beheert De Kernen een aantal woonwagenstandplaatsen en -wagens. In 2014 zijn dat er 21 geweest. In Dreumel hebben we gesproken met de bewoners van een standplaats. Op deze locatie staat nieuwbouw gepland.

Statushouders

In 2014 heeft De Kernen in de gemeenten West Maas en Waal, Neerijnen, Maasdriel en Zaltbommel een actieve bijdrage geleverd aan de invulling van de taakstelling, waarin staat hoeveel woningen De Kernen beschikbaar moet stellen aan vluchtelingen met een verblijfsvergunning (statushouders). Ondanks onze inzet is het niet geheel gelukt om aan de taakstelling te voldoen. Zo heeft het vinden van een passende woning voor alleenstaanden en grote huishoudens vaak meer tijd gekost. Voor 2015 wordt de taakstelling verdubbeld. Dit vraagt veel inspanning om dit te realiseren. Openheid, goede communicatie en duidelijkheid is heel belangrijk, ook richting omwonenden. De Kernen heeft proactief maandelijks meerdere woningen per gebied aangeboden. Samen met de gemeenten en

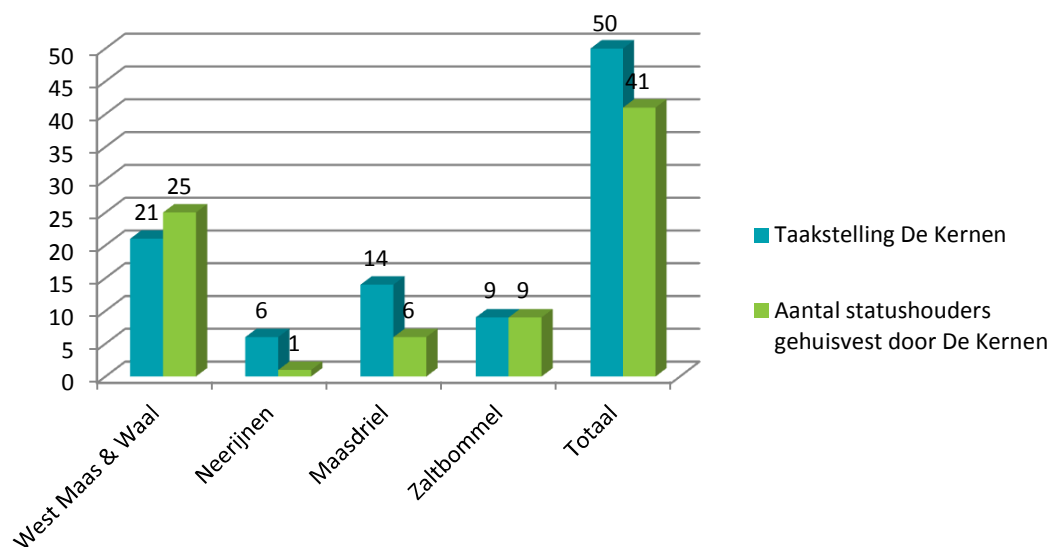
het Centraal Orgaan opvang assielzoekers is gekeken naar waar we nog resultaatgerichter kunnen werken en het proces kunnen versnellen en versoepelen. Er is veel overleg en samenwerking nodig geweest, korte lijnen en vaste aanspreekpunten. Slim handelen en netwerken, daarmee hebben we samen meer bereikt.

Sinds mei 2014 woont de familie Kimpiob met hun vijf kinderen in Wamel. Na een moeilijke start in Congo waar zij oorspronkelijk vandaan komen en na 10 jaar gevaar in Nigeria, zijn ze heel blij met deze kans in Nederland.

“Leven in Nigeria is niet gemakkelijk”, vertelt meneer Kimpiob. “Er is geen werk, geen opleiding, geen zorg, geen ruimte om te leven en geen geld. Het is vechten om te overleven. Gelukkig kregen we een kans via vluchtelingenorganisatie van de Verenigde Naties om naar Nederland te komen. Dit is onze kans op een toekomst. De Kernen heeft voor ons een huis in Wamel gereed gemaakt, waar we meteen terecht konden. Het is hier vredig, rustig en veilig.”



Taakstelling De Kernen 2014



Urgentieregeling

Meldt een woningzoekende zich met een urgente huisvestigingsvraag, dan bespreekt De Kernen dit al samen met de klant in het eerste contact. Wij beoordelen tijdens dit contact de urgentievraag al aan de hand van een aantal vaste criteria. Hierdoor bereiken alleen de échte urgentieverzoeken de regionale urgentiecommissie. In 2014 hebben we 13 urgentieaanvragen gehonoreerd. Voor 8 woningzoekenden heeft De Kernen al in het verslagjaar een woning beschikbaar gesteld. Het aantal feitelijke urgentieverzoeken is gedaald.

1.3 Goed onderhouden woningen

Dit is in onze ogen mede de basis voor prettig wonen. Door dagelijks en planmatig onderhoud zorgen we dat onze woningen in orde zijn en voldoen aan de hedendaagse wooneisen.

1.3.1 Lange termijn kwaliteit waarborgen

Planmatig onderhoud en preventief contractonderhoud

In 2014 heeft De Kernen besteed aan planmatig onderhoud:

Planmatig onderhoud 2014	
Asbest	25.000
Bestrating / Terreininrichting	77.000
Buitenschilderwerk	839.000
Dak- en Gevelonderhoud	904.000
Installaties	112.000
Contractonderhoud	504.000
Herstel nieuwbouw	58.000
Diversen	22.000
Eindtotaal	2.541.000

Nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

De Kernen heeft in 2014 grond aangekocht vanuit de VOF Leeuwse Veld voor de bouw van 22 sociale huurwoningen en 6 dure huurwoningen in fase 1 van het project Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen. Ook hebben we grond gekocht in Haften van Dura Vermeer voor de ontwikkeling van 24 appartementen tegenover Zorgcentrum De Wittenberg.



NIEUWBOUWPROJECTEN IN ONTWIKKELING

Naam/straat	Huur	Type woningen	Opmerkingen
Hof van Gameren, fase 2	+24	Sociale huurwoningen	Van Boxtel aannemer
Schoolstraat Gameren, fase 2	+16	Sociale huurwoningen	
Varikse3hoek Heerewaarden	+40	Sociale huurwoningen	+ € 500.000 vanuit Gelders impulsplan
Past. Zijlmansstraat Ben.-Leeuwen	+12	Appartementen	+ € 500.000 vanuit Gelders impulsplan
Holland House	+14	Sociale huurwoningen	
	106		

De Kernen heeft zorgvuldig gekeken naar de gronden, de mogelijkheden en de behoefte in de markt. Gronden die niet meer in onze portefeuille passen, verkopen we. We hebben onze bestaande voorraad geüpgraded en hebben nieuwe woningen gebouwd waar dit nodig en mogelijk is. Netwerken is hierbij steeds belangrijker geworden. Welke kwaliteiten en kennis hebben we nodig gehad voor de opgave die er lag? Eerder heeft De Kernen invulling gegeven aan een ontwikkelproject. Nu hebben aannemers een idee en berekening gemaakt. Per opgave hebben we gekeken naar welke kennis er nodig was en welke aannemer hier vervolgens het beste bij paste. Dat vereiste goed netwerken door De Kernen.

Nieuwbouwprojecten in uitvoering



NIEUWBOUWPROJECTEN IN UITVOERING

Naam/straat	Huur	Type woningen	Opmerkingen
Wielewaallaan Hurwenen	+6	Eengezinswoningen	Zeer energiezuinige huurwoningen
Schoolstraat Oost Gameren, fase 1	+12	Eengezinswoningen	Sociale huurwoningen
Schoolstraat Haaften, fase 1	+24	Appartementen	Zorgindicatie. Aannemer DuraVermeer
Centrumplan Dreumel, fase 2	+16	Appartementen	Klok Bouw en Leijten projectontwikkeling
De Herbergier Beneden-Leeuwen	+16	15 zorgkamers +1 won.	Zorgformule van De Drie Nootenboom
	+74		

Opgeleverde woningen



OPGELEVERDE WONINGEN

Naam/straat	Huur	Type woningen	Opmerkingen
Het Leeuwse Veld Ben.-Leeuwen	+22	Sociale huurwoningen	Flexwoningen en eengezinswoningen
De Zwaluw Appeltern	+5	Sociale huurwoningen	Eengezinswoningen
Het Leeuwse Veld Ben.-Leeuwen	+6	Dure huurwoningen	
	+33		

Investerings in kwaliteit woningvoorraad

Mutaties in 2014 in onroerende zaken in exploitatie

	Sociaal Vastgoed	Commercieel Vastgoed	Totaal
Opleveringen	4.977.000	1.700.000	6.677.000
Aankopen	11.140.000	675.000	11.815.000
Investerings	2.496.000	109.000	2.605.000
Herclassificatie	-3.017.000	3.344.000	327.000
Desinvesteringen	-1.969.000	0	-1.969.000
Overige waardeveranderingen	-3.253.000	-792.000	-4.045.000
Afschrijvingen	-3.697.000	-411.000	-4.108.000
Totale mutaties	6.677.000	4.625.000	11.302.000

Mutaties in 2014 in onroerende zaken in ontwikkeling

	Sociaal Vastgoed	Commercieel Vastgoed	Totaal
Opleveringen	-4.977.000	-1.700.000	-6.677.000
Investerings	12.747.000	1.668.000	14.415.000
Herclassificatie	-344.000	0	-344.000
Desinvesteringen	-532.000	0	-532.000
Overige waardeveranderingen	-3.045.000	0	-3.045.000
Totale mutaties	3.849.000	-32.000	3.817.000

Kwaliteit van wonen staat bij De Kernen hoog in het vaandel. Door economische ontwikkelingen zijn we voor wat betreft het bouwen van nieuwe woningen in 2013 tijdig op de rem gaan staan. We hebben de begroting tussentijds aangescherpt. Vervolgens hebben we ons woningbezit opnieuw bekeken in het licht van de woningbehoeften en hebben we in onze kernplannen de mogelijkheden voor een dorp beschreven. De Kernen heeft beduidend meer geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad ten opzichte van voorgaande jaren. Woningen hebben een facelift ondergaan, zijn opgewaardeerd of hebben extra isolatiemaatregelen gekregen. Dit heeft geleid tot energiezuinig en comfortabel woonplezier voor onze huurders.

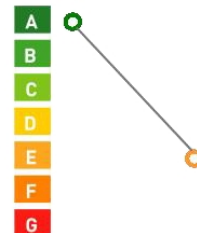
Het faceliften van 4 seniorenwoningen en 4 eengezinswoningen in Aalst heeft De Kernen in 2014 afgerond. Deze woningen zijn voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, van dubbelglas en zonnepanelen. Een bijzonder mooi resultaat.



Maart 2014: wethouder Ton van Balken en bewoonster mevr. Velema starten samen met het schilderwerk van de gevel. De laatste werkzaamheden van deze facelift.



Van energielabel E naar A





1.3.2 Op korte termijn kwaliteit waarborgen

Meer investeringen in dagelijks onderhoud

In 2014 hadden 3.406 huurders een onderhoudsabonnement. De Kernen heeft meer geïnvesteerd in het dagelijks onderhoud van de woningen. Waar voorheen een douche en toilet vervangen werden in planmatig onderhoud, is dit in dagelijks onderhoud gedaan. Ook het aantal woningen waar we dagelijks onderhoud hebben uitgevoerd, is toegenomen in 2014. Door economische ontwikkelingen hebben huurders ons eerder gebeld, ook voor kleinere reparaties.

Minder verhuizingen en een betere kwaliteit van het woningbezit, hebben in 2014 tot minder uitgaven geleid voor mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud 2014	
Reparatieonderhoud	1.446.000
Mutatieonderhoud	951.000
Eindtotaal	2.397.000

1.4 Onze huurders kunnen kiezen

We realiseren ons dat een woning geen verhuureenheid is, maar iemands thuis. Iedere huurder wil zijn huis graag op zijn manier 'aankleden'. We bieden onze huurders daarom een keuzemenu, zodat ze hun woning naar eigen behoeften kunnen aanpassen. Hebben ze een wens die niet op het menu staat? Dan kijken we of we deze tóch kunnen inwilligen. Ons uitgangspunt is dat 't kan.

1.4.1 Keuzepakketten

Iedereen heeft zijn eigen behoefte, wensen en een eigen manier van leven. Huurders van De Kernen hebben ook in 2014 de mogelijkheid gekregen om de kwaliteit van wonen te vergroten. Zij hebben zelf kunnen kiezen waar ze behoefte aan hebben en of ze hier gebruik van willen maken.

De keuzepakketten bestaan uit het opknappen van de douche, keuken en toilet. Ook bij nieuwbouwwoningen hebben bewoners verschillende keuzemogelijkheden gekregen. Zo hebben ze kunnen kiezen uit verschillende wand- en vloertegels voor de douche en toilet en uit deurtjes, handgrepen, wandtegels en het keukenblad voor de keuken.

1.4.2 Ondersteunen van ouderen om langer zelfstandig te kunnen wonen

Langer zelfstandig thuis wonen

Ons huurdersbestand is voor een steeds groter deel uit senioren gaan bestaan. Voor een deel van de ouderen is met het klimmen van de jaren de vraag naar woningaanpassingen en welzijnsactiviteiten toegenomen. De Kernen werkt daarom steeds meer samen met zorgpartners.



Een mooi voorbeeld is de samenwerking met De Wittenbergzorg in Haften. De wachtlijst voor het verzorgingshuis is groot. De Kernen is in 2014 gestart met de bouw van het appartementencomplex aan de overkant van de straat. Toekomstige bewoners kunnen straks eenvoudig gebruik maken van zorg van De Wittenbergzorg en hier zorgeloos oud worden.



September 2014: wethouder Krook en toekomstige bewoners metselen samen de eerste stenen van het nieuwbouwcomplex aan de Schoolstraat in Haften.



Ook zijn we in 2014 de pilot 'Langer zelfstandig thuiswonen' gestart. Vanuit deze pilot is het 'Oppluspakket' geïntroduceerd. Senioren kunnen tegen lage tarieven en gratis montage, aanpassingen in huis laten uitvoeren door De Kernen. Hierdoor kan deze steeds groter wordende doelgroep langer genieten van hun eigen huis en woonomgeving.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Kernen heeft in 2014 de afspraken in de Bommelerwaard gecontinueerd rondom de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). We hebben geen woningen met een zorgindicatie of Wmo urgentie verhuurd. De Kernen heeft 18 aanvragen voor WMO aanpassingen afgehandeld in 2014 en in totaal € 6.500 uitgegeven. Eind 2014 hebben we samen met gemeenten afspraken gemaakt over de inzet van WMO gelden. De Kernen komt vanaf 2015 met het Oppluspakket voor ouderen. Door kleine aanpassingen in huis, kunnen ouderen vaak langer zelfstandig thuis blijven wonen.



Kwaliteit van leven

Niet alleen dragen we bij aan kwaliteit van wonen, maar ook aan de kwaliteit van leven in de kernen. Wonen in een prettige woonomgeving is belangrijk. Dit zorgt ervoor dat een dorp aantrekkelijk is om in te (blijven) leven.

Onze kernplannen laten onze visie op de woningmarkt zien. Hoe kijken we naar ontwikkelingen van de dorpen? Het beeld dat De Kernen ervan heeft, is niet altijd gelijk aan die van de bewoners. Toch is het van belang samen naar de kracht van het dorp te kijken. Welke kansen liggen er en hoe kunnen we samenwerken om de kwaliteit van leven in het dorp te vergroten? En waar moeten we op letten? Door de wijzigingen in de regelgeving, de nieuwe Woningwet, worden de mogelijkheden van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid beperkter. In 2014 heeft De Kernen zich ingezet voor leefbaarheid in de dorpen en het realiseren van Kulturhusen. In leefbaarheid blijven we ook in de toekomst investeren. Door meer te netwerken en meer samen te doen, bereiken we meer.

2.1 Maatschappelijke organisaties ondersteunen we met het realiseren van welzijns- en zorgvoorzieningen

Onder maatschappelijk voorzieningen vallen scholen, woonzorgcomplexen en buurthuizen. Wij kunnen voor de huisvesting zorgen, maar we laten de exploitatie altijd aan onze partners over.

2.1.1 (Bijdrage aan) de exploitatie van maatschappelijk vastgoed

Ontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed

In de pilot 'Zorgvastgoed' is de volgende vraagstelling bekeken: 'Hoe kan nu en in de toekomst intramuraal zorgvastgoed voor ouderenzorg worden gerealiseerd en geëxploiteerd, als wonen en zorg gescheiden worden? En welke rol kan De Kernen hierin spelen?' Doordat de wet- en regelgeving is gewijzigd, moeten meer mensen met een zorgindicatie thuis blijven wonen. Het advies van de pilotgroep was om ons te richten op het bieden van huisvestingsoplossingen aan mensen met een zorgindicatie die 'thuis' blijven wonen.

Verder hebben we in overleg met verschillende partijen onderzocht of het mogelijk is om wonen en zorg te scheiden. De Kernen als verhuurder van onroerend goed en de zorgpartij die zich volledig richt op het verlenen van zorg. Zorgpartijen bleken het prima geregeld te hebben en er geen behoefte aan te hebben. Voor De Kernen zou dit bovendien veel risico's met zich mee hebben gebracht. Daarom is hier geen verder vervolg aan gegeven.

2.2 Leefbaarheidsinitiatieven bedenken en organiseren

We bedenken en organiseren leefbaarheidsinitiatieven en jagen het bedenken van ideeën aan. Belangrijk is dat het initiatief bijdraagt aan de leefbaarheid in een kern. Denk aan straatschoonmaakacties, buurtontbijt, NL Doet en overlastbestrijding. Ook dragen we bij aan voorzieningen die buiten onze huisvestingstaak vallen, maar wel broodnodig zijn voor de kwaliteit van leven in een dorp. Zoals de buurtbus.

2.2.1 Investeren in leefbaarheid

Leefbaarheidsfonds

Leefbaarheid is dus ook in 2014 een belangrijk thema geweest. Met het continueren van het leefbaarheidsfonds stimuleert De Kernen bewoners leefbaarheidsinitiatieven te bedenken en te organiseren. Wij hebben hierbij ook ondersteund door de inzet van ons netwerk. De Kernen denkt mee, verbindt en ondersteunt met een financiële bijdrage vanuit het leefbaarheidsfonds. Een onafhankelijke commissie heeft de aangedragen ideeën getoetst en bedoordeeld. Per kern was een bedrag van maximaal € 5.000 beschikbaar.

In het verslagjaar hebben we 12 van de 27 aanvragen gehonoreerd, waaronder de aanvraag van Stichting Vrienden Voedselbank Bommelerwaard voor een bijdrage aan de nieuwe bezorgbus, Stichting Dorpsraad Hurwenen voor een multifunctionele, duurzame horecastraat en naar Ontmoetingscentrum De Hanze in Maasbommel voor het project 'Open Eettafel'. In totaal hebben we € 49.593 aan leefbaarheidsinitiatieven besteed.

Overigens kost leefbaarheid niet altijd geld. Mensen die meehelpen of meedenken, leveren ook een bijdrage aan het in balans houden van onze dorpen. In 2014 zijn de richtlijnen waaraan een leefbaarheidsaanvraag moet voldoen opnieuw bekeken en herijkt.

Maatschappelijke inspanningen

Ook in 2014 hebben medewerkers van De Kernen samen de handen uit de mouwen gestoken tijdens NL Doet op 21 en 22 maart 2014. Een gezellige en actieve dag met een mooi resultaat:

- Een beleevingsbord in Zorgcentrum De Regenboog in Brakel
- Een houten stellage voor Activiteitscentrum Maas en Waal
- En klussen voor het Kulturhus in Ophemert



Elk dorp een eigen gezicht

Kernbranding of 'kernmerken' is een manier om de unieke kanten van een dorp te belichten en in te zetten, omdat het kan helpen de leefbaarheid in ons werkgebied te bevorderen. Door de unieke en sterke kanten van een dorp te benoemen, kunnen we samen met betrokkenen de aantrekkelijkheid ervan vergroten. Dit geldt ook voor het gevoel van trots op het eigen dorp. Bewoners zijn de ambassadeurs van hun dorp en maken zich samen sterk voor goede initiatieven. We proberen samen met gemeenten, partners en bewoners een wensbeeld per dorp te creëren. Ook de huurdersbelangenvereniging is betrokken geweest bij de opzet van kernbranding. Kernbranding is ook inzetbaar als marketinginstrument om (nieuwe) inwoners te overtuigen van de kwaliteiten van een dorp. Ook draagt het bij aan een gedeelde oriëntatie op de toekomst.

In 2014 is de pilot kernbranding na afronding omgezet in een project. In de zomermaanden is voor de kern Heerewaarden een kernbrandingsproject in de praktijk uitgevoerd en een onderzoek onder de inwoners gehouden. Op basis van ervaringen is een handleiding uitgewerkt die partijen bij kernbranding van andere kernen kunnen toepassen.

Samen met bewoners, de gemeente en de dorpsraad Heerewaarden zijn de uitkomsten uit het onderzoek gedeeld, ideeën besproken en omarmt. De merkwaarden zijn benoemd en een aantal ideeën bedacht. Het is nu is het aan het dorp om het stokje over te nemen en hier verdere invulling aan te geven, waarbij De Kernen op de achtergrond faciliteert. In 2015 krijgt dit vervolg. We willen in samenwerking met stakeholders gebiedsmarketing toepassen.

2.2.2 Investeren in veiligheid

Schoon, heel en veilig

Om de veiligheid in onze dorpen te verbeteren hebben we in 2014 achterpaden opgeknapt en achterpadverlichting aangebracht. Uiteraard hebben we ook onze woningen goed beveiligd. En hebben we indien nodig het hang-en-sluitwerk bij incidenten en bij planmatig schilderwerk gecontroleerd en hersteld.

Wat deden we in 2014 nog meer?

- Er is goed contact geweest met wijkagenten, maatschappelijk werk en zorgpartijen.
- In Neerijnen hebben we deelgenomen aan het Integraal Veiligheidsoverleg en in de Bommelerwaard aan het Ketenoverleg.
- Bij mutatie van een woning ouder dan 10 jaar hebben we een elektra- en gaskeuring uitgevoerd.
- In zorgcomplexen hebben we legionella preventie uitgevoerd.
- We hebben woningen voorzien van rookmelders.
- In het najaar 2014 zijn we gestart met het project 'drempels nivelleren'. Bij seniorenwoningen in de gemeente Zaltbommel worden de onderdorpels vervangen door hardstenen dorpels en het toegangspad naar de woning wordt opgehoogd. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd zonder huurverhoging en afgerond in juni 2015.
- We hebben huurders aangesproken wanneer de tuin er onverzorgd uitziet of een achterompad vervuild is. Ook hebben we regelmatig contact gehad met de Avri en gemeenten over illegaal vuil bij ondergrondse afvalcontainers en in de plantsoenen.

2.3 Sociaal beheer

We geven individuele aandacht en ondersteuning aan huurders met sociale problemen. Denk bijvoorbeeld aan overlast of huurachterstand.

2.3.1 Individuele aandacht voor huurders met sociale problemen

Meldpunt Bijzondere Zorg

In het Rivierengebied is het Meldpunt Bijzondere Zorg actief dat mensen helpt die overlast veroorzaken en/of een gevaar voor zichzelf en anderen zijn. Ook is er een loket voor mensen die zorg nodig hebben, maar deze niet zelf zoeken. Dit is per regio geregeld. Vanuit Maas en Waal en de gemeente Neerijnen wordt er samengewerkt met de GGZ in Tiel en vanuit de Bommelerwaard met de GGZ in Den Bosch. Organisaties, zoals politie en huisartsen, en wijzelf kunnen mensen aanmelden. Met het team Meldpunt Bijzondere Zorg wordt vervolgens gekeken of de cliënt al bekend is en wat er samen gedaan kan worden. In 2014 is er 13 keer melding gemaakt bij het Meldpunt Bijzondere Zorg.

Woonladder

Om te voorkomen dat mensen in een kwetsbare positie op het gebied van wonen tussen het wal en schip raken, werkt De Kernen met de Woonladder. De Woonladder is een samenwerkingsverband van maatschappelijke organisaties die gezamenlijk bijdragen aan huisvesting en hulpverlening aan diegenen die (tijdelijke) niet geheel zelfstandig kunnen wonen. Deze werkt al in het Rivierengebied en wordt begin 2015 uitgerold in de Bommelerwaard. Samen met zorgpartners, verhuurders en gemeenten werken we samen aan het dichten van het gat tussen zelfstandig wonen en 'wonen op straat'. Netwerken is hierbij belangrijk. Het aantal ontruiming vanwege ernstige overlast of verwaarlozing is op jaarbasis beperkt. Toch is het oplopen van huurachterstanden het signaal dat er problemen zijn, die bij nader onderzoek vaak niet alleen financieel van aard zijn. Gezamenlijk voorkomen is beter dan genezen.

De Woonladder bestaat uit onderstaande zes treden.

- Normaal wonen, een ketenoverleg waarin de verschillende partijen met elkaar samenwerken.
- Tweede kans (beleid), tweede kans voor huurders, die vanwege overlast en/of huurschuld, door een corporatie uitgezet dreigen te worden.
- Bijzondere bemiddeling.
- Tussenvoorziening, tijdelijke woonvorm met begeleiding op maat. De begeleiding richt zich op het mogelijk maken van zelfstandig wonen en beoogt een zekere crisisopvang voor mensen die dak- of thuisloos zijn geraakt.
- Beschermd wonen niveau
- Onderste trede woonladder, onderkomen voor dak- en thuislozen die vanwege hun gedrag/problematiek niet in reguliere woningen of voorzieningen voor groepswonen kunnen wonen.

Voor wat betreft het Tweede kans beleid werkt De Kernen met een checklist en streeft naar een eenduidige werkwijze voor het gehele werkgebied. In 2014 zijn er drie woningen met een tweede kans contract verhuurd.

Overlast en woonfraude

In 2014 hebben we geen meldingen van woonfraude gekregen. Het aantal meldingen van overlast is wel gestegen, maar betroffen vaak kleinere klachten. Economische ontwikkelingen hebben er toe geleid dat mensen sneller geïrriteerd raakten. In totaal ontvingen we 74 overlastmeldingen, variërend van geluidsoverlast tot verwaarloosde tuinen en afval. Er zijn geen ontruiming geweest

naar aanleiding van overlast. We hebben in het oplossen van overlast vaak samengewerkt. Met onze netwerkpartners gemeenten en politie hebben wij goed en regelmatig overleg gevoerd. Ook hebben alle medewerkers van De Kernen in 2014 een training 'Omgaan met agressie' gevolgd. Iedereen kan direct of indirect onverwachts te maken krijgen met agressie. Zorgvuldig en op de juiste manier hierop reageren, kan agressie voorkomen of oplossen.

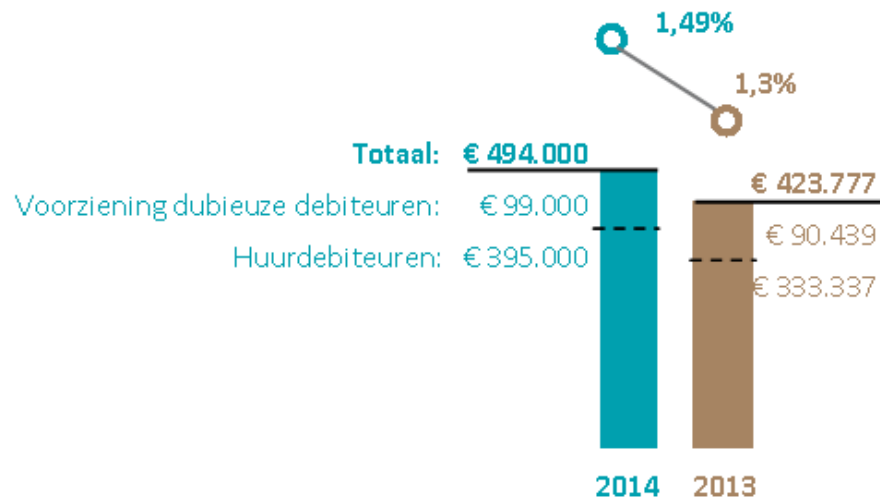
Huurachterstand: nadruk op preventie

Helaas zijn er steeds meer mensen die moeite hebben hun huur te betalen. Door de recessie zijn mensen hun baan verloren, hun schulden zijn toegenomen en ze hebben vaker een beroep gedaan op de schuldhulpverlening en voedselbanken.

De Kernen heeft in 2014 geprobeerd mensen met een huurachterstand zoveel mogelijk te helpen met behulp van onderstaande acties.

- We hebben mensen een cursus 'Omgaan met geld' aangeboden. Eind 2014 zijn we hiermee gestart en 5 mensen hebben hieraan deel genomen.
- We hebben geprobeerd problemen vroegtijdig te signaleren.
- Er is vaker contact geweest met Stichting Humanitas om budgetten in beeld te krijgen en er is nauw contact geweest met de sociale dienst.
- Wanneer mensen de huur niet konden betalen, is er direct contact opgenomen voor huurincasso en betalingsregelingen.

Door goed te netwerken, willen we voorkomen dat klanten nog grotere problemen krijgen.



Bijna de helft van de huurachterstanden betrof reguliere achterstand en de andere helft deurwaarderszaken. In 2015 willen we het traject rondom schuldhulpverlening verbeteren. Met als doel het vergemakkelijken van het proces rondom de schuldhulp-aanvragen.

2.4 Oog voor duurzaamheid

We zien het als onze plicht om zorgvuldig om te gaan met milieu en energie. Dit vertaalt zich onder meer in energiebesparing voor onze huurders, het gebruik van duurzame bouwmaterialen en aandacht voor milieu.

2.4.1 Energiezuiniger maken van het woningbezit

Uitgaven milieubewuste en energiebesparende maatregelen

In 2012 is De Kernen gestart met energiebesparende maatregelen. Hoewel de kwaliteit van ons woningbezit goed is, kan de energetische waarde beter. Ook zijn er in 2012 landelijke afspraken gemaakt hierover in een convenant van de overheid en Aedes. In 2014 hebben we voor 164 woningen, in totaal € 1.337,000 uitgegeven aan isolatieglas, zonnepanelen, spouwmuur-, dak- en vloerisolatie. Dankzij in totaal € 2.224.000 subsidiegeld vanuit Het Gelders Impulsplan van de provincie Gelderland, is het budget voor energiebesparende maatregelen verdubbeld. Deze subsidie wordt verdeeld over 2014 en 2015. Ook een gedeelte van de extra huurverhoging in 2014 gaat besteed worden aan extra investeringen in energiebesparende maatregelen.

De Kernen heeft een energiebeleidsplan. In 2014 hebben onze woningen gemiddeld energielabel C gekregen, wat voorheen energielabel D was. Aanpassingen en energiebesparende maatregelen moeten we onze woningvoorraad gemiddeld naar energielabel B brengen. En alle woningen moeten minimaal energielabel C krijgen. In 2014 en 2015 isoleren we vooral woningen met energielabel E, F en G. Naar verwachting bereiken we in 2019 gemiddeld energielabel B. Volgens de eisen uit het Aedes-convenant moeten we deze score in 2022 halen.

Mede dankzij subsidiegelden vanuit het Gelders Impulsplan heeft De Kernen in 2014 387 woningen energiezuinig gemaakt en op 115 woningen zonnepanelen gelegd.

Kim Peeters en Dirk van Ewijk hebben op 28 februari 2014 de sleutel gekregen van hun nieuwe huurwoning in Appeltern. "Toen een medewerker van De Kernen vertelde dat ze onze woning graag wilden 'upgraden' naar een hoger energielabel, waren we blij verrast", vertelt Kim. "Ons huis is inmiddels voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie. Het dak is bovendien voorzien van zonnepanelen."



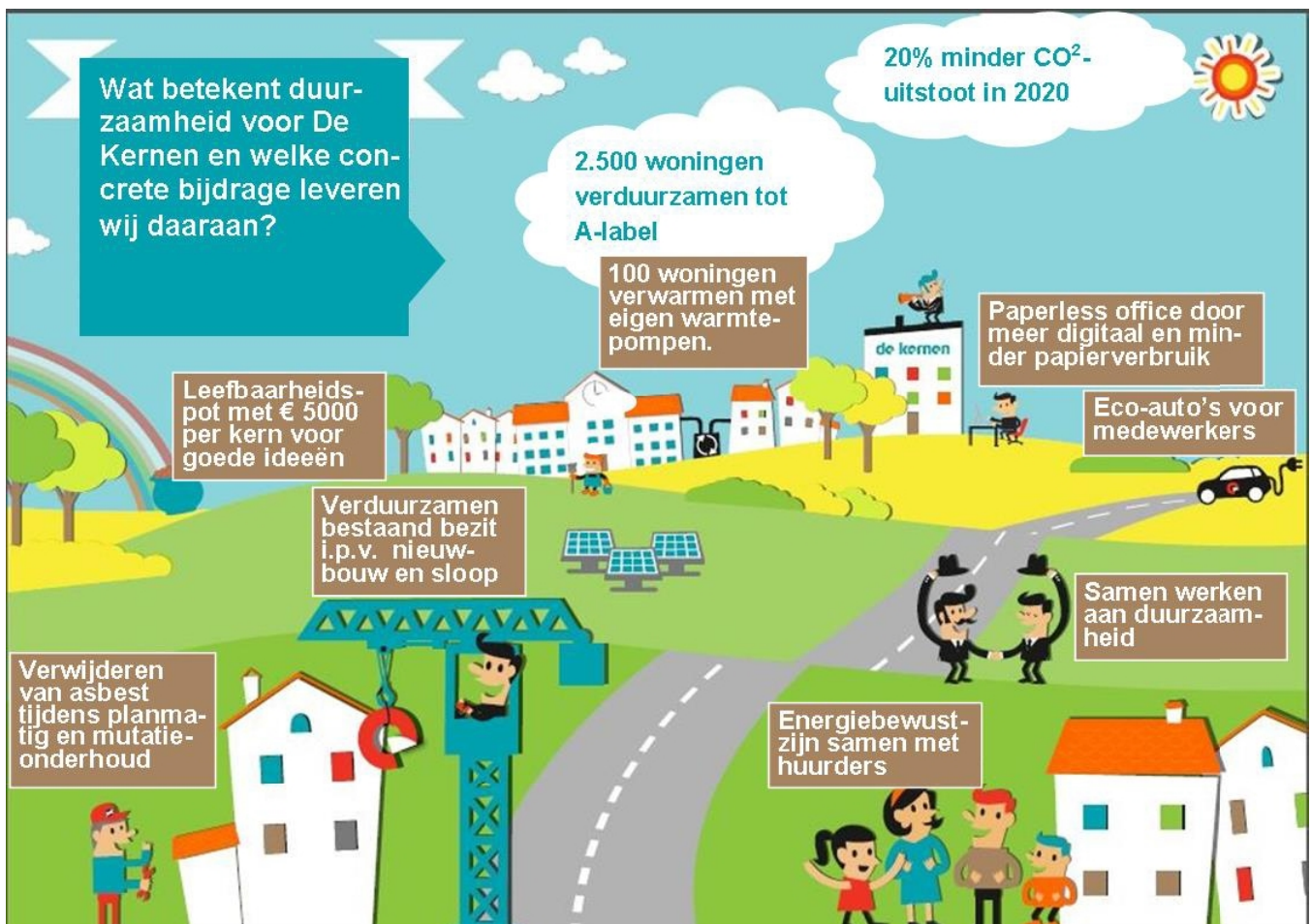
Het reduceren van CO² uitstoot is een harde norm en wordt uitgedrukt in kilogram. In 2014 had ons bezit een CO² uitstoot van ongeveer 3.062 kg. In 2015 bekijken we daarom hoe we de gevolgen van bovenstaande investeringen op de CO² kunnen inschatten.

2.4.2 Duurzaam materiaal gebruik

In 2013 hebben we een asbestbeleid gemaakt. In 2014 hebben we tijdens het uitvoeren van planmatig onderhoud bij het signaleren van asbest ook direct gesaneerd. Naar verwachting worden in 2015 ook andere woningen geïnventariseerd. Tijdens de inventarisatie wordt gekeken naar de omvang en inhoud van asbest aan en in de woning. Het doel is zoveel mogelijk asbest te saneren in ons woningbezit.

2.4.3 Duurzame bedrijfsvoering

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)



De Kernen heeft in 2014 bewust gekeken naar duurzame bedrijfsvoering en verbetermaatregelen. Om het kantoor energiezuiniger en duurzamer te maken, zijn de volgende maatregelen genomen:

- Alle lampen op het kantoor zijn vervangen door led verlichting. Deze investering wordt in 2 jaar tijd terugverdiend en levert in theorie een besparing op van 27.700 kWh per jaar.
- Meer digitaliseren en minder gebruik van papier, door de introductie van de inspectie-app, klantportaal en het nieuwe automatiseringssysteem Itrix, zijn meer processen gedigitaliseerd.

2.4.4 Duurzame energie

Rivierengebied Energie BV

De laatste vier jaar hebben de energieprestatienormen een halvering van het energieverbruik geeist. De komende jaren nemen deze eisen naar verwachting toe, we moeten daarom gebruik maken van conventionele energiesystemen zoals een CV-ketel. Warmtepompprojecten, warmtekracht centrales, zonne-energie en dergelijke worden meer toegepast om aan de strengere eisen te kunnen voldoen.

Het appartementencomplex De Slotshof in Gameren is eind 2011 opgeleverd. Het complex bestaat uit 42 appartementen waarvan 24 huur- en 18 koopwoningen en 1 gemeenschappelijke ruimte. Een Warmte Koude Opslag systeem voorziet het complex in verwarming, koeling en warm tapwater. De Kernen heeft de exploitatie van de energievoorziening ondergebracht in Rivierengebied Energie BV en de exploitatiewerkzaamheden uitbesteed aan derden.

Warmtewet

Per 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden. In de Warmtewet zijn maximumtarieven vastgesteld voor de levering van warmte. Warmteleveranciers zoals Rivierengebied Energie BV moeten per 1 januari aan de Warmtewet voldoen en zich houden aan de maximale tarieven. Het Warmtewettarief dat er in rekening is gebracht, bestaat uit een variabel tarief voor de afgenomen gigajoules voor verwarming en warm tapwater, een vastrecht, een vergoeding voor de warmtewisselaar en een meetvergoeding. Jaarlijks wordt op basis van werkelijk verbruik met de klanten afgerekend. Ook is in de Warmtewet een vergunningplicht voor warmteleveranciers opgenomen. Deze vergunning heeft Rivierengebied Energie BV nog niet maar zal in 2015 aangevraagd worden.

Jaarresultaat Rivierengebied Energie BV

Rivierengebied Energie BV heeft in 2014 een jaarresultaat voor belasting van € 5.600 behaald. De beperkte winst zal worden ingezet voor toekomstige herinvesteringen en onderhoud t.b.v. de installatie.



Betrekken en samenwerken

3.1 Samen met partners zorgen voor kwaliteit van wonen en leven

Ieder dorp heeft zijn eigen identiteit, dynamiek en behoeften op het gebied van wonen en leven. Voor ieder dorp hebben we een op maat gesneden kernplan gemaakt. Wat heeft een dorp in onze optiek nodig om in balans te blijven en welke inspanningen leveren wij om dit te realiseren? Dit doen we actief samen met partners en klanten. Zo verrijken we ons eigen beeld, creëren we draagvlak, verbinden we in een vroegtijdig stadium mensen en ontwikkelingen in de dorpen en leggen de basis voor samenwerkingsprojecten.

De wensen en behoeften van klanten zijn sterk aan het veranderen geweest. Daarom was het belangrijk dat we onze klanten 'steeds opnieuw leerden kennen', zodat we passende producten en diensten konden blijven ontwikkelen.

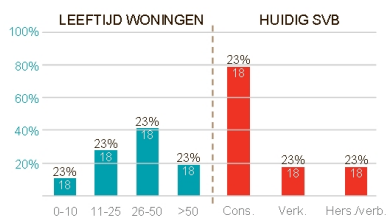
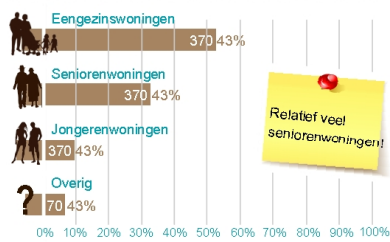
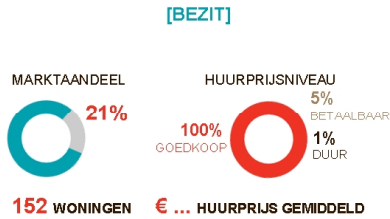
De impact van de overheidsmaatregelen op de kwaliteit van wonen en leven is groot. Onze aandacht is steeds meer verschoven van het investeren in stenen naar het signaleren en mobiliseren van mensen, gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners om te zorgen dat we wijken en dorpen leefbaar houden. Met het kernplan als één van de pijlers zijn we in gesprek gekomen over behoeften in een kern en hebben we onze strategie daarop af kunnen stemmen. Bovendien is het gezamenlijk maken van één visie nodig geweest om op koers te blijven.

'Kernplannen delen met onze belanghouders is een continu proces.'

In 2014 is van elk kernplan een versie voor onze belanghouders gemaakt en zijn we begonnen met het delen van de eerste 16 kernplannen. Dit is een continu proces voor de komende jaren. In de gemeente West Maas en Waal is de visie leefbaarheid 2030 ontwikkeld. Daarin wordt een samenhangend beeld geschetst van de ontwikkelingen in de gemeente op een breed terrein van wonen, zorg en welzijn. In vervolg daarop is de Structuurvisie door de gemeente vastgesteld. In vervolg daarop zal de gemeente, naar verwachting, in 2015 een Woonvisie opstellen. Met de gemeente is intensief overleg gevoerd tijdens de totstandkoming van deze plannen en is de samenhang met onze kernplannen besproken. Daarmee willen we een samenhangende aanpak van het wonen en leven in de dorpen van West Maas en Waal vormgeven en de investeringen op deze gebieden afstemmen. In de toekomst willen we de structuurvisie koppelen aan onze kernplannen. In 2015 moet blijken of een en ander heeft geleid tot een effectievere afstemming van de plannen voor investeringen in leefbaarheid.

Een voorbeeld van een kernplan

IMPRESSIE VAN ONS BEZIT EN PROJECTEN



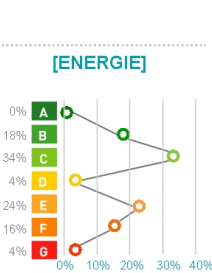
[PROJECTEN]

NIEUWBOUW

Nr.	Naam/straat	Duur	Huur	Koop	Overig	Type woningen	Opmerking
1	P715 Hogenkamp	Medio 2012	+18			10 eg-woningen & 8 appartementen	8 app. Voor RIBW
2	P705 Pastoor Zijlmanstraat	2014-2015	+6			6 appartementen	Vervalt als P735 doorgaat
3	P735 Bibliotheek Rozenstraat	2014-2015	+35			35 appartementen	Niet op lijst gemeente
4	P012 't Leeuwse Veld	2013-2022	+90	+220		Nog onbekend	Meerdere fases
			+143	+220			

PROJECTEN DERDEN

Naam/straat	Start	Aantal	Opdrachtgever / opmerking
5 Ambacht Zuid / Krozenbogerd	Loopt	+10	Kavels voor wonen + werk, 2 daarvan zijn reeds bebouwd
6 Diverse / De Pronker	-	+5 / +2	
7 Hogenkamp Beneden-Leeuwen	-	+3	
8 De Smidse (Marskramer)	Loopt	+21	Koopappartementen
9 Tulpstraat	-	+11	Grondgebonden koopwoningen
10 Ringkade / Lauwesdijk	Loopt	+25	Deel is reeds bebouwd
11 Leliestraat / Akkerstraat		+42	
			+119



HERSTRUCTURERING

Naam/straat	Start	Aantal	Opmerking
12 Julianastraat + Begoniastraat	Na 2021	29	
13 St. Josephstraat 25-59	Na 2021	18	
14 Wielstraat 13-43 + Kuppenhof	Na 2021	21	
15 Wielstr. 12-18 + Parkstr. 21-35	Na 2021	12	
16 Emmastr. 2-22 + Margrietstr. 5-19	Na 2021	19	Emmastraat 2 terugkopen
17 Lijnbaanstraat	Na 2021	24	
18 Begoniastraat 1-17	Na 2021	9	
19 Van Haagenstraat 13-23	Na 2021	6	
			156

Prestatieafspraken met gemeenten

Periodiek maken we prestatieafspraken met gemeenten en bewaken gezamenlijk het nakomen van deze afspraken, die gaan over onder meer de kwaliteit van onze woningvoorraad en welke nieuwbouw en investeringen we gaan plegen. Prestatieafspraken zijn gemaakt met gemeente Zaltbommel en Maasdriel voor de periode 2012 – 2015 en met de gemeente Neerijnen. In 2015 wordt de woonvisie met gemeente West Maas en Waal opgesteld. Daarna volgen prestatieafspraken. In 2015 starten opnieuw gesprekken met gemeente Zaltbommel en Maasdriel net zoals met gemeente Druten. We overleggen regelmatig met gemeenten. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en West Maas en Waal onder andere in de vorm van stakeholdersbijeenkomsten begin 2014. Met gemeenten Druten en Wijchen vinden geen stakeholdersbijeenkomsten plaats, maar is er wel contact met het college geweest. Neerijnen is nog niet aan bod gekomen in 2014.

Samenwerking met zorgpartners

Een goede afstemming met zorgpartijen is nodig om onze gezamenlijke doelstellingen te bereiken. Daarom hebben we regelmatig bestuurlijk overleg gehad samen met gemeenten en zorgpartijen.

‘Een gezamenlijke visie maken is nodig om op koers te blijven.’

De vele ontwikkelingen die op ons afkomen, maken intensievere samenwerking en netwerken met onze partners noodzakelijk. Samen houden we de dorpen beter in balans. Als co-makers gaan we met elkaar voor het behalen van één resultaat. Vooral in rumoerige tijden is het belangrijk gebleken lokale zaken goed te organiseren. Door slim te netwerken is dit mogelijk. De Kernen stimuleert het netwerken actief bij haar medewerkers. Ook blijft het van belang te blijven denken vanuit de kracht van een dorp, ook wel kernbranding

genoemd. Dit is in de kernplannen ook naar voren gekomen. Het geeft houvast, voor de politiek, de bewoners en alle betrokken partijen, als je dit maar samen aandurft. De lokale verbinding is cruciaal, zeker gezien de landelijke ontwikkelingen. Nut en noodzaak zijn dicht bij elkaar gekomen.

Netwerken in de praktijk

In praktische zin hebben onze eigen servicedienst medewerkers een belangrijke rol gespeeld in het signaleren en adresseren van knelpunten. Zo zagen zij vaak als eerste mensen die vereenzamen of zich verwaarlozen. Hun rol 'achter de voordeur' was op een neutrale manier verbonden met de uitvoering van het werk en heeft signalering laagdrempelig gemaakt. De Kernen heeft vervolgens haar in- en externe netwerk ingeschakeld om de signalen bij de juiste personen of instanties neer te leggen.

Kwaliteit en specialisme in netwerken

De kennis die nodig is om op de woningmarkt te kunnen opereren, is steeds specialistischer geworden. Aangezien wij niet alle specialistische kennis in huis hebben, is het goed elkaars kennis, ervaringen en contacten in te zetten. Daarnaast kunnen partners projectkosten en -risico's met elkaar delen. We hebben goede co-makers nodig om tot innovatievere oplossingen te komen en samen sterker te staan in onderhandelingen. Een ontwikkeling die we hebben gezien is dat sommige partijen zich vanwege geldtekort uit het maatschappelijk speelveld hebben teruggetrokken en het aan de kern zelf hebben overgelaten om voor bijvoorbeeld leefbaarheid te zorgen. Een ontwikkeling die ook vertaald wordt in de uitwerking van de transitie in zorg en welzijn. Voor het bieden van een goede woonkwaliteit draait het dan ook steeds meer om de kwalitatieve vraag. Daarom hebben wij meer ingezet op het opplussen en opwaarderen van woningen en het verbeteren van de toegankelijkheid van seniorenwoningen.

3.1.1 Huurders en belangenverenigingen optimaal betrekken bij beleid en beheer

Betrekken huurderbelangenorganisaties

We blijven natuurlijk met onze bewoners in gesprek. Hun wensen en behoeften verzamelen we onder andere tijdens de overleggen met de twee huurdersverenigingen van De Kernen, Huurdersvereniging Bommelerwaard (HVB) en Vereniging Huurdersbelangen Rivierengebied (VHBR). In het verslagjaar hebben we vijf keer overlegd met de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen VHBR en HVB in het zogeheten koepeloverleg.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- jaarverslag 2013;
- huurbeleid 2014;
- strategisch Voorraadbeleid
- presentatie kernplannen;
- kwaliteitsmeting bij De Kernen;
- onderhoudsplan 2014 / 2015;
- interregionale woonruimteverdeling;
- inbreng van bewoners; op welke wijze organiseren we de huurdersinbreng op een toekomstbestendige wijze
- begroting 2015.

'Het versterken van de verbinding tussen huurder en verhuurder is belangrijk en wordt in 2015 nog belangrijker.'

In 2014 vond het periodiek overleg (in het kader van de Overlegwet) plaats in het Huurders Overleg de Kernen (HOK). Dit is een vergelijkbare overlegstructuur met de eerdere jaren gehouden koepeloverleggen, echter met een iets lagere frequentie (mede op verzoek van één van de

huurdersbelangenverenigingen). Het versterken van de verbinding tussen huurder en verhuurder hebben we in 2014 plaats gegeven door:

1. Verbeteren van de dienstverlening: goed product leveren, snel reageren op signalen van de klant, bij het leveren van diensten en actief peilen (verwachtingen/aftersales).
2. Klant actief betrekken bij plannen met de woning of het complex (maatregelen van onderhoud/energiebesparing/renovatie/nieuwbouw): tijdig samen met de klant het plan van aanpak ontwikkelen.
3. Koesteren van bewonerscommissies: goede relatie houden met bestaande commissies , stimuleren oprichting van nieuwe commissies.
4. Klantenpanel: belangstellende huurders betrekken bij het ontwikkelen van nieuwe producten of diensten (nog op te richten).
5. Thema-besprekingen: behandelen van actuele onderwerpen met geïnteresseerde huurders.
6. Kernplannen: actief betrekken van huurders van de kern bij de invulling van de kernplannen.
7. Continueren overleg huurdersverenigingen: bilateraal overleg met de beide huurdersorganisaties.
8. Oprichten klantenraad of bewonersraad om de huurder invloed te geven op het beleid van de stichting (zie hierboven)

Met de Huurdersvereniging Bommelerwaard en VHBR heeft De Kernen ook apart gesproken over meer gebiedseigen onderwerpen op het terrein van klanttevredenheid, dienstverlening, nieuwbouw, technisch beheer en dergelijke. Verder hebben wij de commissies bij de voorbereiding van de onderhoudsbegroting betrokken en hebben we de uitvoering van de verschillende maatregelen besproken. De afgelopen jaren is de manier waarop mensen invloed willen en kunnen uitoefenen, sterk veranderd. In 2014 hebben we het overleg met bewoners anders vormgegeven. Naast reguliere overleggen met de huurdersverenigingen, hebben we in de zomer een themabijeenkomst gehad over het thema wonen zorg en welzijn en in het najaar een themabijeenkomst over digitale dienstverlening. Ook is er een excursie en een eindejaarsreceptie geweest. Op complex- en dorpsniveau zijn er zes bewonerscommissies die twee keer per jaar hebben overlegd met de rayonteam van De Kernen.

‘Jaarlijks voeren de huurders-verenigingen overleg met de raad van commissarissen.’

Eind 2014 heeft de Huurdersvereniging Bommelerwaard aangegeven dat het adviseren van drie corporaties veel energie vraagt die door steeds minder mensen moet worden opgebracht. Om die reden onderzoeken we nu de mogelijkheid om de inbreng van de bewoners sterker met de verschillende corporaties in de Bommelerwaard te verbinden. Zo kunnen we met de huurdersvereniging meer tijd besteden aan de inhoud van de adviezen.

Klantpanel

De wens voor 2015 is een bewonersraad of klantenpanel op te zetten, waarmee we gestructureerd overleg voeren. Hierin kan een afvaardiging vanuit de huurdersbelangenverenigingen zitting nemen, naast eventuele andere geschikte en geïnteresseerde huurders.



Huurdersbelangenvereniging

Tevreden

De huurdersbelangenverenigingen zijn tevreden over de samenwerking in 2014 en hebben deze erg gewaardeerd.

De voorzitter van de Vereniging Huurders Belangen Rivierengebied (VHBR) somt een aantal punten op:

“De betrokkenheid over en weer is fantastisch. De huurdersbelangenverenigingen voelen zich gewaardeerd en serieus genomen door medewerkers, directie en Raad van Commissarissen. Ook is de informatieverstrekking uitstekend verlopen en hier is zichtbaar veel energie in gestoken door De Kernen. Een ‘hoogstandje’ in het afgelopen jaar is de pittige discussie geweest over het huurbeleid 2014. Deze discussie heeft geresulteerd in de toezegging van De Kernen zich te bezinnen op een vangnetconstructie om te voorkomen dat huurders in een uitzichtloze en onoplosbare situatie raken als gevolg van deze stevige verhoging van huren. Er is een gevoel dat de kerntaak van de corporatie, de duurzame zorg voor voldoende betaalbare woningen voor de mensen met een bescheiden portemonnee, de gezamenlijke zorg is van huurders, corporatie en Raad van Commissarissen. De inhoudelijke themabijeenkomsten en excursie hebben we erg op prijs gesteld, evenals de ondersteuning die De Kernen ons biedt om ons werk zo goed mogelijk te kunnen doen.”

3.1.2 Stakeholders betrekken bij beleid en beheer

Regionale visies op wonen en zorg

De Kernen heeft in 2014 continue een vertaling gemaakt van kernplan naar kernproject. Bij alle projectvoorstellen heeft vooraf een toetsing aan het kernplan plaatsgevonden. Een mooi voorbeeld hiervan is het herstructureringsplan de Varikse3hoek in Heerwaarden geweest. Van 10 kernen is geen kernplan gemaakt, hier heeft De Kernen met een quickscan gewerkt.

Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Rivierenland (SWR)

De Kernen maakt deel uit van de SWR, waarin acht corporaties zitten. We werken aan een gezamenlijke visie in SWR-verband. De samenwerking is gegroeid en begint vruchten af te werpen. Het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem Woongaard is hier een mooi voorbeeld van. Ook het Gelders Impulsplan en gezamenlijke inkopen zoals binnen het energiebeleid zijn positieve uitwerkingen van deze samenwerking.

3.1.3 Nieuwe generatie betrekken bij beleid

Samenwerken met scholen en aanbieden van stageplaatsen

De Kernen is een erkent stagebedrijf en biedt jonge mensen graag een kans zich verder te ontwikkelen. Zo hebben wij studenten niet alleen een kans gegeven zaken in de praktijk te leren, we hebben daarmee ook de bekendheid bij jongere generaties vergroot over wat corporaties doen voor de maatschappij. En wij hebben jongeren geleerd te kijken naar wonen en onze maatschappelijke

rol. De onderzoeken die studenten hebben gedaan, heeft De Kernen meer inzicht in nieuwe ontwikkelingen gegeven.

Tamara van Geffen, 20 jaar, volgt sinds augustus 2012 de opleiding Sociaal Maatschappelijk Dienstverlener in 's-Hertogenbosch. Vanaf augustus 2013 loopt ze stage bij Woonstichting De Kernen op de afdeling Wonen.

Tamara: "De opleiding Sociaal Maatschappelijk Dienstverlener is breed georiënteerd, je kunt gaan werken bij een woningbouwcorporatie, maar ook in de verslavingszorg. Ik heb hiervoor gekozen vanwege de uitdaging mensen te helpen en te begeleiden naar een beter welzijn. Je leert advies geven en praktische ondersteuning bieden aan mensen met verschillende problemen. Bijvoorbeeld het aanvragen van een uitkering of het regelen van huisvesting. Ik zit nu in mijn examenjaar en loop sinds 2013 stage bij De Kernen op de afdeling Wonen. Goede huisvesting is belangrijk voor iedereen. Bij De Kernen wil ik ervaring op doen met het verhuren- en beheren van sociale huurwoningen. Iedere week werk ik 16 uur op de afdeling Wonen. Ik doe onder andere huurovereenkomstbesprekingen, huisbezoeken en de administratieve werkzaamheden. Ook heb ik zelfstandig verschillende onderzoeken gedaan, waar ik heel veel van geleerd heb. Na de zomer ga ik verder met de vervolgopleiding Maatschappelijk Werk en Dienstverlening aan de Avans Hogeschool in 's-Hertogenbosch."



Samenwerking Pax Christi College

Ook in 2014 heeft De Kernen weer gastcolleges gegeven rond het thema wonen. De tweedejaars leerlingen van basis-kader, VMBO-T, HAVO en VWO kregen gastlessen over onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen. De VWO-leerlingen hebben een heus debat gehouden met onder andere de directeur-bestuurder van De Kernen, burgemeester, wethouders en andere belanghebbenden van de gemeente West Maas en Waal.

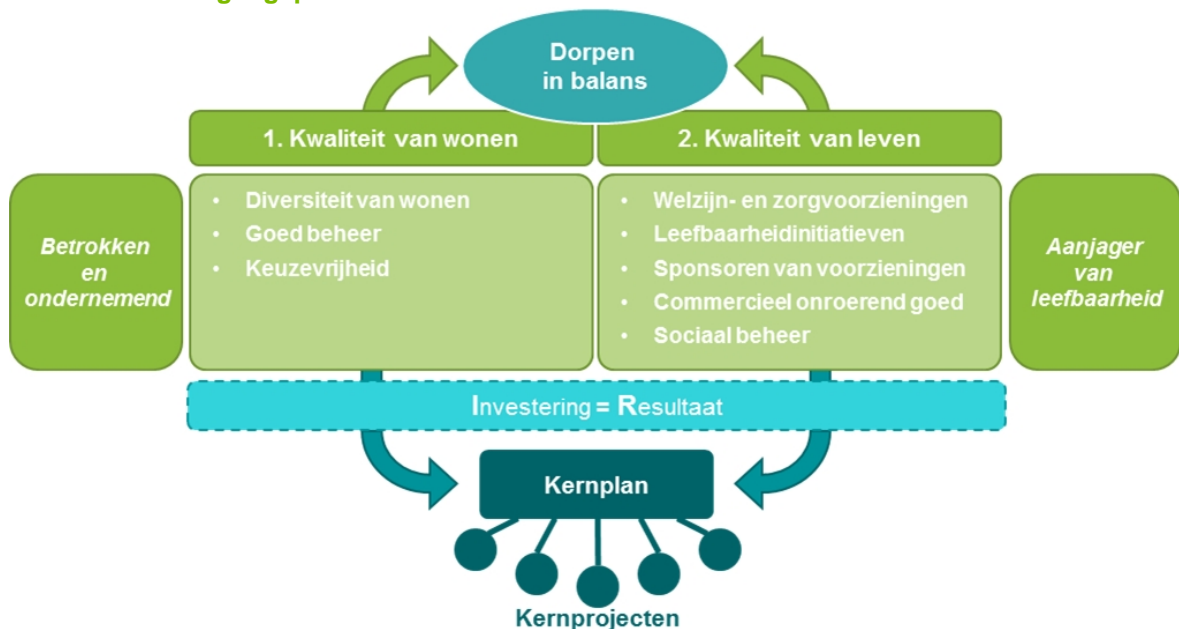
4 Organisatie

4.1 Ons DNA

Ons DNA is het uitgangspunt. In 2014 hebben twee leidende principes centraal gestaan, mens en houding. Daarmee bedoelen we dat we ons nog bewuster zijn geworden dat dit de 'motor' is waarop we draaien. Elke medewerker zet zich iedere dag in om de kwaliteit van wonen en leven in de kernen te verbeteren. Hun manier van denken, voelen en handelen leidt tot een gevoelde betrokkenheid bij onze klanten en de erkenning dat wij positief verschil kunnen maken. Dat bereiken we nooit met kant-en-klare producten of rechtlijnige processen. Daarom hebben we verantwoordelijkheden laag in de organisatie neergelegd.

In ons DNA staat waarin we geloven: wij brengen dorpen in balans door er te zorgen voor kwaliteit van wonen en leven. Deze visie en missie hebben ons ook in 2014 richting gegeven aan ons doen en laten.

4.1.1 DNA als uitgangspunt

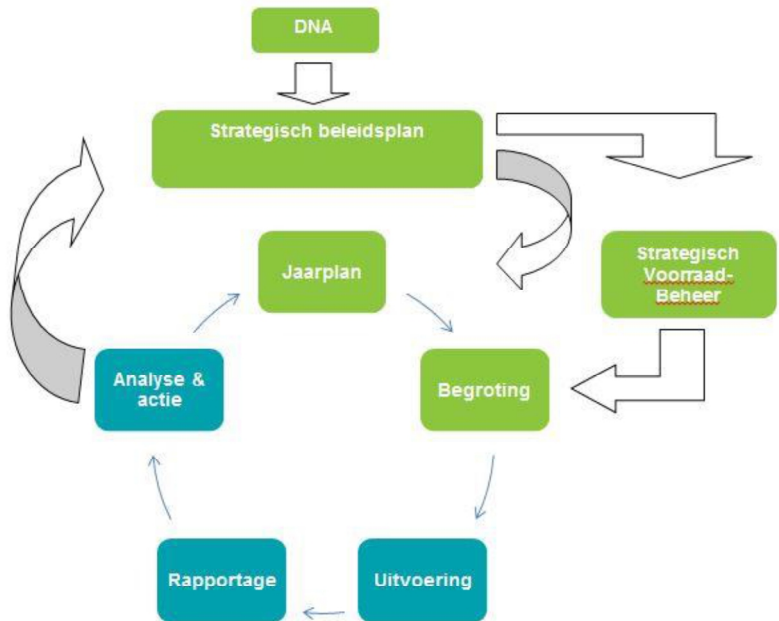


De Kernen hanteert het DNA als uitgangspunt voor haar handelen. Onze missie is kwaliteit van wonen en kwaliteit van leven. Deze missie evalueren we uiteraard continue. Sluiten de dingen die we doen nog aan bij de behoefte van onze huurders, bij onze partners en bij de veranderende markt en regelgeving? Zo geven we vanuit ons DNA invulling aan de nieuwe Woningwet. Wat daarvan de mogelijke impact is, analyseren we komend jaar.

De buitenwereld verandert en vraagt om anders organiseren, meer samenwerken en netwerken. Elkaars kwaliteiten en sterke kanten benutten, zowel in- als extern. We denken dat een netwerkorganisatie de juiste vorm is. In een netwerkorganisatie staan kennis, kunde en kwaliteit centraal en minder de afdeling waar iemand onder valt. De rollen van onze medewerkers veranderen binnen een netwerkorganisatie.

4.1.2 Strategisch beleidsplan en voorraadbeheer

In 2014 heeft De Kernen een grote slag gemaakt en haar heldere visie vanuit het DNA en kernplannen doorvertaald naar complex niveau. Strategisch Voorraadbeheer is een mooi voorbeeld van hoe je samen de behoefte van klanten en de marktverandering in kaart brengt en kennis bundelt om zo een goed beleid uit te stippelen. De projectgroep waarin medewerkers van de afdelingen wonen, vastgoed en bedrijfsvoering zaten, heeft het woningbezit beoordeeld in relatie tot de behoefte van inwoners, technische staat, leefbaarheid en de financiële haalbaarheid. Zij hebben hun visie gedeeld met de organisatie met als resultaatbreed draagvlak voor het strategisch voorraadbeheer.



In 2014 hebben we geconstateerd dat het strategische beleidsplan, dat na de fusie is opgesteld, nagenoeg helemaal uitgevoerd is.

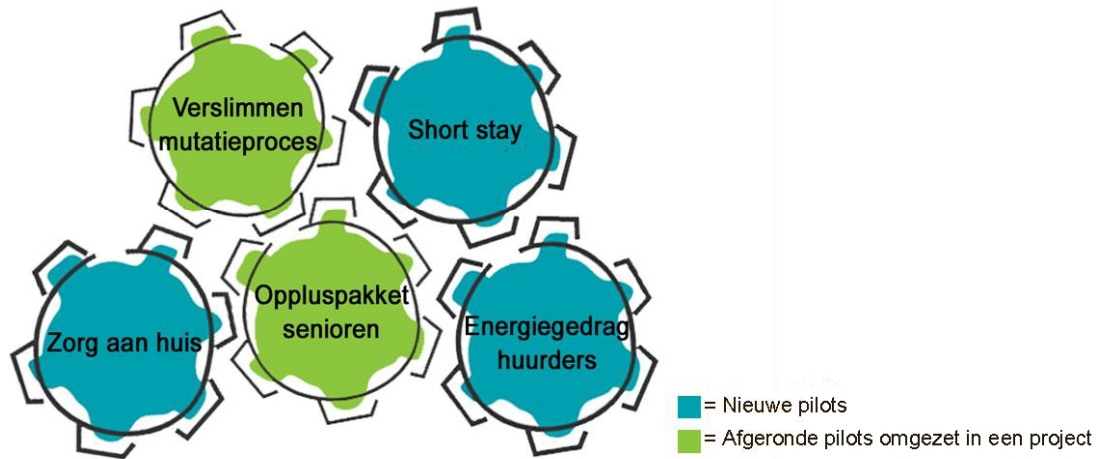
4.2 Onze dienstverlening

Ook voor onze organisatie geldt dat veranderingen zich blijven aandienen. We willen dichtbij onze klanten staan. Zo kunnen klanten ook op het Dienstencentrum in Beneden-Leeuwen op afspraak bij ons terecht. In 2014 zijn we gestart met de opzet van een klantportaal, zodat huurders 24 uur per dag en 7 dagen per week hun gegevens kunnen inzien, zaken kunnen regelen en wijzigingen of meldingen kunnen doorgeven. Hier hebben we ook de huurdersverenigingen bij betrokken. Als klanten veranderen, veranderen wij mee. Onze medewerkers zijn in staat om mee te bewegen. Flexibiliteit is dan ook een van onze basiscompetenties.

4.2.1 Pilots

Pilots hebben het mogelijk gemaakt een nieuwe aanpak te ontdekken waarin samenwerking, flexibel en innovatief de speerpunten zijn. We hebben hierdoor een vernieuwde dienstverlening gecreëerd en nieuwe producten waar de markt om vraagt. De pilots Moderne Klant, Kernbranding, Optimaliseren inkoopproces en Netwerkorganisatie zijn in 2013 opgestart en zijn in 2014 afgerond. Nieuwe pilots zijn daarna van start gegaan waarbij een collega de rol als coach op zich heeft

genomen. Daarnaast zijn twee afgeronde pilots omgezet in een project, om vervolgens in de praktijk tot uitvoering te brengen.



Medio 2015 staan we stil bij de ontwikkelingen en de gevolgen van de pilots op de organisatie inrichting.

4.2.2 Communicatie met onze klant

Op gebied van communicatie is er de afgelopen jaren behoorlijk wat veranderd. De klant staat centraal en daarom hebben we onze dienstverlening nog flexibeler ingericht en verder gedigitaliseerd. Zo gaan we meer naar de klanten toe en werken minder vanuit kantoor. We zijn meer in gesprek met klanten geweest en zichtbaar aanwezig in de wijk. Dit hebben we kunnen doen, omdat de mogelijkheden voor klantcontacten uitgebreid zijn in 2014. Dankzij nieuwe technologieën, zoals de inspectie app is er veel meer mogelijk geweest op locatie van de klant. Ook kunnen klanten veel digitaal regelen. We hebben de voorbereidingen voor een digitaal klantportaal getroffen waardoor onze klanten in 2015 via 'Mijn De Kernen', in kunnen loggen om 24 uur per dag en 7 dagen per week zaken te regelen. Via 'Mijn De Kernen' kunnen zij online onder andere hun (financiële) gegevens inzien, wijzigingen doorgeven, een reparatieverzoek melden en de huur betalen. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de nieuwste digitale mogelijkheden hebben we onze website vernieuwd. Deze is overzichtelijker en gebruiksvriendelijker geworden.

De Kernen is in 2014 actief geweest via social media kanalen als Twitter, Facebook en Youtube. Niet alleen online hebben we onze klanten geïnformeerd, ook via ons bewonersblad Pit. Deze hebben we in 2014 vernieuwd en is in december in krantvorm verschenen. De nieuwe Pit bevat meer beeld en minder tekst, is overzichtelijker en leesvriendelijker geworden. Vanaf 2014 hebben onze huurders en stakeholders de Pit twee keer per jaar ontvangen in plaats van drie keer.

Een mooi voorbeeld van goede communicatie met onze klanten is de sluiting van het kantoor in Beneden-Leeuwen. Toen we het kantoor hebben gesloten eind 2012, was dat een grote stap. In 2014 werden we hier nog altijd positief op beoordeeld, want het klantcontact is erg goed gebleven. Het gebruik van het Dienstencentrum scoort dus hoog, omdat we dichtbij de klant zijn blijven staan. Medewerkers hebben bovendien hun individuele netwerken steeds beter ingezet. Ook is de verbinding met andere partijen veel beter geworden, doordat zij in hetzelfde pand zitten. Samen hebben zij ingespeeld op wat de markt heeft gevraagd en hebben wij onze dienstverlening hierop afgestemd.



4.2.3 Kwaliteitsbeoordeling

In 2014 hebben we geconstateerd dat we nog maar weinig van de KWH metingen konden leren en de kosten relatief hoog waren. Daarom hebben we ons georiënteerd op een nieuwe manier van meten. Dichter bij onze klanten staan, direct het effect van onze dienstverlening meten, flexibiliteit en kosten, vormden onze vertrekpunten. We zijn daarom overgestapt op een persoonlijke, telefonische benadering. We hebben gekozen voor onderzoeksbureau Right. In februari 2015 zijn we gestart met de nieuwe kwaliteitsmeting. We hebben ons in eerste instantie gericht op de primaire processen: woning betrekken, woning verlaten en reparatieverzoeken.

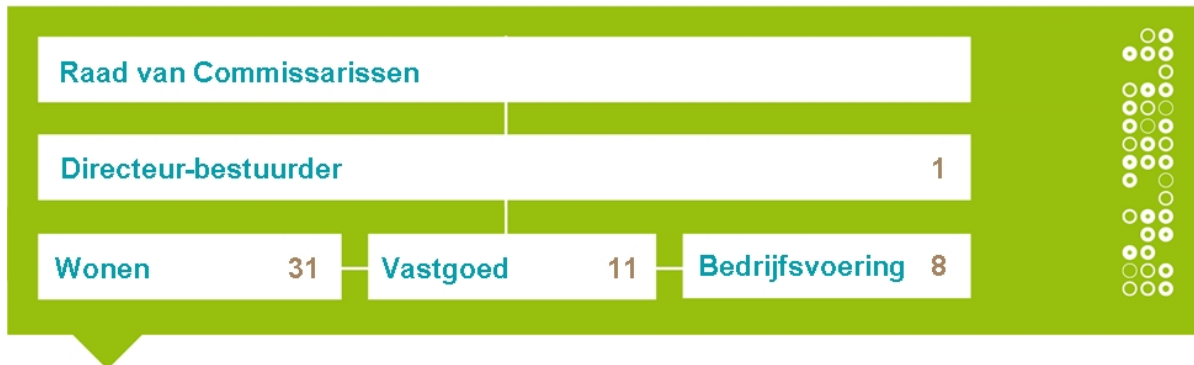
4.2.4 Klachtencommissie

In 2014 zijn twee klachten doorgestuurd naar de SWR klachtencommissie. Hiervan is een klacht afgehandeld waarbij De Kernen in het gelijk gesteld is. De andere zaak loopt nog.

4.3 De organisatie in beeld

4.3.1 Personeelsbeleid

Organogram De Kernen op 31-12-2014 met aantal medewerkers



Aantal FTE



Op 31 december 2014 werkten er 51 medewerkers bij De Kernen, 29 mannen en 22 vrouwen met een gemiddelde leeftijd van 44 jaar. Aan de bestuurlijke man / vrouw verhouding is bij De Kernen geen invulling gegeven vanwege eenhoofdige (mannelijk) bestuurlijke leiding. Afgelopen jaar is er een nieuw contract afgesloten met de Arbodienst waardoor de medewerkers gebruik kunnen maken van een vertrouwenspersoon.

4.3.2 Inspraak en medezeggenschap

Iedere zes weken heeft de directeur-bestuurder overleg gehad met de OR. Hierbij was het belangrijk om zaken die buiten gebeuren te verbinden met de organisatie en andersom. De OR is een afspiegeling van de organisatie. In 2014 is de directeur-bestuurder met MT en OR twee keer om de tafel gegaan..

Bespreekpunten OR:

- Arbeidsvoorwaarden
- Autoregeling
- Klantgerichte dienstverlening
- Organisatieontwikkelingen

Net na de zomer is een nieuwe OR aangetreden. De relatie met de OR is goed en constructief en er zijn inmiddels enkele lastige onderwerpen opgelost. Deze zijn tot stand gekomen door rekening te houden met elkaars waardes en door te denken in oplossingen.

4.3.3 Leren en verbeteren

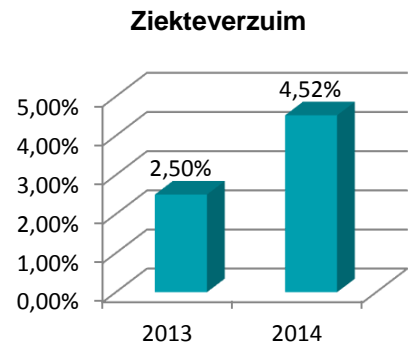
Opleidingen hebben ervoor gezorgd dat het personeel zich verder kon ontwikkelen. Er is een verschil tussen functiegerichte opleidingen en loopbaangerichte opleidingen. Het loopbaanbudget is steeds meer aangesproken. De opleidingen die de medewerkers hebben gevolgd zijn breder dan alleen de thema's marktgericht- en innovatief denken en handelen. In oktober is bedrijfsbreed een training over het thema agressie gegeven. Ook worden onze EHBO-ers en BHV-ers jaarlijks bijgeschoold. In totaal bedroegen de opleidingskosten € 71.000.

Daarnaast hebben we meer ingezet op leren van elkaar en verbeteren. Collega's hebben vaker meegekeken over de schouder van een collega om tot verbetering te komen. Dit proces wordt

steeds belangrijker in een netwerkorganisatie. Onze kennis hebben we ook gedeeld met scholen. Afgelopen jaar hebben zes studenten bij ons stage gelopen of een afstudeerproject gedaan.

4.3.4 Gezondheid personeel

De Kernen heeft continue aandacht gehad voor de arbeidsomstandigheden. Veilig en gezond werken is een belangrijk thema geweest. Het ziekteverzuim lag in december op 4,52% (inclusief langdurig verzuim, exclusief zwangerschap). De stijging in het verzuimcijfer wordt door zes langverzuimers (langer dan zes weken) veroorzaakt en is niet werkgerelateerd. Het verzuim is verdeeld over de drie afdelingen van De Kernen, waardoor het gemiddelde per afdeling nagenoeg even hoog is. Kort verzuim is mede door de griep epidemie in de wintermaanden opgelopen, waardoor het totale ziekteverzuim hoger uitkomt dan in 2013.



4.4 Interne beheersing

Door onder meer veranderende wetgeving is de druk op onze financiën groter geworden. We houden ons financieel inzicht scherp door jaarlijks tussentijds de begroting bij te stellen en zo mogelijke risico's vroegtijdig te signaleren, zodat we effectief kunnen bijsturen. We hebben de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting door deelname aan het controllersnetwerk gemonitord. Dit hebben we onder andere gedaan door regelmatig themabijeenkomsten te bezoeken. De nieuwe Woningwet gaat behoorlijke gevolgen hebben voor administratieve organisatie en risicobeheersing. In 2015 bepalen wij hoe wij hier mee om zullen gaan.

De Kernen maakt gebruik van diverse analyse- en beheersingsinstrumenten. Deze staan in ons controlplan. In dit plan hebben we de inrichting van de planning- en controlcyclus beschreven. Per beheersingsniveau (strategisch, tactisch en operationeel) hebben we de instrumenten behandeld die deel uitmaken van de planning- en controlcyclus. We hebben ook aangegeven welke aanvullende instrumenten we hebben geïmplementeerd om te komen tot een nog betere beheersing van de organisatie. Waar nodig hebben we ons controlplan geactualiseerd.

4.4.1 Statuten en reglementen

Niet alleen binnen het kwaliteitssysteem leggen we in de diverse procesbeschrijvingen bevoegdheden vast. Ook in statuten en aparte reglementen zijn de bevoegdheden van de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en het managementteam vastgelegd. Een voorbeeld hiervan is de mandatering van de directeur-bestuurder op basis van de begroting. Daarnaast zijn in de rekeningcourantovereenkomsten met de huisbankier de autorisatieregels vastgelegd. De tekenbevoegdheden staan in de boeken bij de Kamer van Koophandel.

Controllersstatuut

De Kernen beschikt over een controllerstatuut, dat de onafhankelijke positie van de controller waarborgt. In dit statuut staan onder andere de plaats van de controller in de organisatie, de doelen, de reikwijdte van de bevoegdheden en de taakvelden van de controller beschreven. In 2013 heeft de accountant het controllerstatuut getoetst en heeft een werkbeschrijving gemaakt van hoe de controller plannen moet uitvoeren.

Integriteitscode en Klokkenluidersregeling

Onze organisatie eist van iedereen integer handelen. Daarom hebben we een integriteitscode en Klokkenluidersregeling. In 2014 hebben we geen meldingen van integriteitsschendingen ontvangen. Of er sprake is van belangenverstrengeling, hebben we onderzocht. Eind 2014 hebben al onze medewerkers een brief ontvangen met het verzoek eventuele nevenactiviteiten te melden. Hieruit zijn geen zaken naar voren gekomen. Verder hebben de Raad van Commissarissen, bestuurder en managers voor hun handelen ook in 2014 een integriteitsverklaring getekend. Hierin verklaren zij dat zij het betreffende boekjaar hebben gehandeld conform de vigerende integriteitsregeling en reglementen.

Financieel statuut

In het financieel statuut staan financiële doelstellingen, bevoegdheden en kaders benoemd omtrent het beheersen van de risico's. Binnen De Kernen stelt de treasurycommissie via een driemaandelijks overleg de gewenste handelswijze vast voor financieringen, beleggingen en cashmanagement en eventuele derivaten. Uitgangspunt hiervoor vormen de meerjarenbegroting en liquiditeitsbegroting voor de eerstkomende jaren.

Het beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering, is de primaire taak van treasury. We moeten dan ook altijd over voldoende liquide middelen beschikken om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. Uiteraard streven wij naar een financiële positie die sterk genoeg is om deze continuïteit te waarborgen. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van de financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit zijn hierbij de belangrijkste doelstellingen.

Daarnaast streven we een zo optimaal mogelijk treasurybeleid na met beperking van de rentelasten en optimalisatie van de rentebaten. We zetten echter te allen tijde de voordelen af tegen de risico's en voeren hierbij een vrij sterk risico-avers beleid. We hebben in het proces "Aantrekken lang geld" de functiescheiding laten toetsen door de accountant.

Met de inzet van derivaten wordt terughoudend omgegaan. Derivaten zijn alleen toegestaan ter beheersing van bestaande risico's in de beleggings- en financieringsportefeuille. De directeur-bestuurder neemt hierover een besluit en dient dit vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor te leggen. Derivaten mogen alleen worden afgesloten bij te goeder naam en faam bekend staande financiële instellingen. Verder is het gebruik van gestructureerde derivaten en renteopties uitgesloten. Derivaten zijn dan ook alleen een optie als de daaraan gekoppelde risico's zijn afgedekt of uitgesloten. Momenteel kennen wij één derivaat zonder dat daaraan grote risico's, zoals verplichte bijstortingen, zijn verbonden.

Het financieel statuut hebben we in 2012 aangepast. Dat doen we in 2015 opnieuw, onder andere op basis van de nieuwe Woningwet.

4.4.2 Code voor informatiebeveiliging

De Kernen streeft ernaar om de continuïteit van de informatie en de informatievoorzieningen maximaal te beveiligen en te waarborgen en eventuele gevolgen van beveiligingsincidenten tot een acceptabel niveau te beperken. In 2014 is samen met de accountant gekeken naar de effectiviteit van de beveiliging van onze systemen en is er een nieuw informatiebeveiligingsplan opgesteld.

4.4.3 Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een belangrijk meetinstrument voor het management, de Raad van Commissarissen en de medewerkers om de realisatie van de strategische doelen te volgen en komt in ieder geval terug in de viermaandelijke (trimester)managementrapportage. De in 2012 bijgestelde Balanced Scorecard sluit nog steeds aan bij de uitgangspunten van ons strategisch beleid voor de jaren 2011-2016. De hoofddoelstellingen zijn vertaald naar kritische succesfactoren waaronder zowel prestatie- als risico indicatoren hangen. Aan de resultaten van deze indicatoren is de voortgang in het desbetreffende jaar te zien. In 2015 wordt op basis van de nieuwe Woningwet en laatste ontwikkelingen in de markt een nieuw strategisch beleid geschreven. Op basis daarvan wordt ook de Balanced Scorecard in combinatie met de onderliggende prestatie en risico indicatoren opnieuw opgesteld.

4.4.4 Projectrisico's in kaart

In de huidige markt is het moeilijk om risico's te vermijden. Onze grootste risico's vormen de besluiten van de overheid. We beperken de bouw van nieuwbouwoopwoningen. Voor De Kernen zijn de risico's binnen de nieuwbouwprojecten een apart punt van aandacht. We hebben de belangrijkste en zwaarwegendste risico's voor ons werkgebied in kaart aan de hand van een uitgebreide basislijst van mogelijke risico's. Per project bepalen we op basis van deze lijst de

risico's. Verder maken we gebruik van fasedocumenten om beter te kunnen zien in welke fase een project zich bevindt, waardoor risico's eerder zichtbaar worden.

In een apart onderdeel van de managementrapportages rapporteren we over de in kaart gebrachte risico's per project. We maken een uitgebreide beschrijving van de projecten met een hogere kans op ingrijpende gevolgrisco's en volgen deze projecten nauwlettend in hun ontwikkeling door de tijd. Hiermee willen we op ieder moment inzicht hebben in het totaalrisico van de projectportefeuille en deze kunnen beperken tot een voor ons acceptabel niveau.

Aan de hand van een zogenaamd 'stoplichtenmodel' geven we voor ieder project de status weer in de kleuren rood, oranje of groen. Rood betekent dat het project niet meer kan worden stopgezet. Bij oranje levert stopzetting kosten op en bij groen is een project eenvoudig stop te zetten. Deze verdeling in drie categorieën volgen we nauwgezet, zodat we altijd kunnen ingrijpen als de omstandigheden daarom vragen.

Door de bovenstaande maatregelen heeft De Kernen een goed zicht op haar risico's en zijn deze beperkt en passend bij haar (financiële) positie.

4.4.5 Meerjarenbegroting en borging financiële continuïteit

Jaarlijks stellen we een financiële meerjarenbegroting op, waarbij we de risico's en gevolgen van diverse scenario's in kaart brengen. Tevens kijken we zeer kritisch naar onze kasstroom risico's in relatie tot hoe onze liquiditeiten zich ontwikkelen. In 2014 hebben we, zoals gebruikelijk, de begroting tussentijds op basis van de ontwikkelingen doorgerekend. Vervolgens worden de resultaten van deze tussentijdse begroting doorvertaald naar 2015 en verder. Op deze manier zijn we in staat snel te sturen op nieuwe ontwikkelingen.

In de begroting brengen we de ontwikkeling van het eigen vermogen en de kasstromen voor de komende 10 jaar in kaart. Voor de financiële gezondheid van de organisatie is de operationele kasstroom, zowel op de korte als ook op lange termijn, een goede indicator. Zowel de kasstroom over de eerste 5 jaar, als de kasstroom over de begrotingsjaren 6 tot en met 10, moet volgens ons dan ook een positief saldo laten zien. De meerjarenbegroting 2015 laat een positief saldo zien voor beide periodes.

In 2014 heeft het WSW ook haar beoordelingsmethodiek aangepast. In de eerste plaats heeft zij een risicobeoordelingsmodel ontwikkeld, waarmee zij de woningcorporaties indelen in risicoklassen. In 2015 zal voor de eerste maal ook voor De Kernen dit oordeel worden verstrekt. Daarnaast heeft het WSW het zogenoemde faciliteringsvolume (voor hoeveel het WSW voor nieuwe leningen borg wil staan) vervangen door het borgingsplafond. Met dit laatste geeft zij aan tot welk maximum zij totaal aan leningen voor de woningcorporatie wil borgen op basis van de laatst verstrekte gegevens. Op basis van dit borgingsplafond ziet De Kernen geen probleem voor wat betreft haar financiering in de komende paar jaren. Tenslotte verstrekt het WSW niet meer een kredietwaardigheidsverklaring aan de woningcorporaties, maar een zogeheten borgbaarheidsverklaring. In de borgbaarheidsverklaring van De Kernen staat dat wij gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het WSW indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

4.4.6 Managementrapportage op alle niveaus

Een belangrijk onderdeel van de planning- en controlcyclus vormt voor De Kernen de managementrapportage. We volgen de resultaten aan de hand van diverse rapportages op strategisch (RvC), tactisch (MT) en operationeel (medewerkers) niveau. Door het in gebruik nemen van het nieuwe automatiseringssysteem Itris Viewpoint heeft De Kernen in 2014 alle rapporten

opnieuw moeten samenstellen. Dankzij operationele rapportages kunnen medewerkers hun eigen processen nauwlettend volgen. Daarnaast krijgen medewerkers en het operationeel managementteam maandelijkse trendrapportages met daarin de ontwikkelingen over de laatste 12 maanden. Dit betreft zowel financiële en niet-financiële kengetallen. Dankzij inzicht in de laatste ontwikkelingen kunnen we tijdig bijsturen en onder andere ook daarop de nieuwe begroting en jaarplannen bijstellen.

4.4.7 Administratieve organisatie en interne controle

In totaal heeft De Kernen 46 (sub)processen beschreven, waarvan 10 in 2014. Van deze processen is de helft afgelopen jaar opnieuw tegen het licht gehouden in relatie tot procescontrol. Per proces zijn procesdoelen benoemd en daaraan procesrisico's gekoppeld die deze doelen mogelijk kunnen belemmeren. Deze risico's worden uiteindelijk door beheersingsmaatregelen zoveel mogelijk beperkt. Uiteindelijk krijgt een proces een risicoprofiel waarop de auditplanning wordt afgestemd.

Interne controle, beleid en administratieve organisatie zijn in het kwaliteitssysteem aan elkaar gekoppeld. Het nieuwe automatiseringssysteem heeft ook de aanpassing van diverse processen noodzakelijk gemaakt. Door invoering van een vernieuwde werkwijze met meer ruimte voor innovatie en processen gebaseerd op werkstromen waren enkele bestaande processen achterhaald. Na enkele maanden zijn in 2014 diverse primaire processen geëvalueerd en verder geoptimaliseerd.

Daarnaast is ook proefgedraaid met een nieuwe aanpak voor het auditen van processen. Met het oog op meer efficiëntie en effectiviteit is een integrale aanpak geïntroduceerd waarbij diverse medewerkers die in een proces acteren in een gesprek gehoord worden. Met welke periodiciteit we de bedrijfsprocessen auditen, bepalen we op basis van risico-inschatting. Als de auditor betrokken is bij stappen in de te auditen processen, voert een externe partij deze uit met het oog op de gewenste onafhankelijkheid. Op basis van de resultaten uit deze audits ondernemen we acties op eventuele afwijkingen en/of brengen we verbeteringen aan. In het verslagjaar deden we dat voor de processen Woningtoewijzing, MJB (meerjarenbegroting) en jaarbegroting en Functioneren en beoordelen.

4.4.8 Jaarrekening en jaarverslag

De jaarrekening en het jaarverslag ziet De Kernen niet alleen als een verplichting, maar ook als een instrument over verantwoording afleggen voor het door haar gevoerde beleid. Voor wat betreft vorm en inhoud houden wij daarbij rekening met de eisen zoals gesteld vanuit het Burgerlijk Wetboek, het BBSH, de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de Governancecode.

De inzichten vanuit de jaarrekening en het jaarverslag dienen, tezamen met de inzichten uit de laatst beschikbare managementrapportage, als basis voor het nieuwe jaarplan en de nieuwe begroting.

4.4.9 Jaarlijks bedrijfsplan

De vertaling van de middellange termijn doelen naar jaardoelen wordt neergelegd in het jaarlijks bedrijfsplan (zie 4.1.2 Strategisch beleidsplan en voorraadbeheer). Dit wordt opgesteld door het Strategisch Management Team (SMT) in samenwerking met de bedrijfseconomisch medewerker. Vervolgens wordt dit plan vastgesteld en goedgekeurd door de directeur-bestuurder.

De voortgang van dit jaarplan wordt gevolgd door het SMT en gerapporteerd aan de RvC in de periodieke managementrapportage. Eventuele bijstellingen van de oorspronkelijke planning, de oorzaken hiervoor en de gevolgen daarvan worden hierin weergegeven.

4.5 Financiële ontwikkelingen

Dat verandering de enige constante is, blijkt ook uit onze financiële situatie. Waar in 2012 nog een minder rooskleurige ontwikkeling werd begroot en 2013 al een beter beeld liet zien, was 2014 een jaar van een verdere verbetering van onze financiële positie. Toch blijven we op onze hoede; door ons financieel toezicht te verscherpen, risico's methodisch te bewaken en continu marktonderzoek uit te voeren, versterken we onze mate van in control zijn.

4.5.1 Ontwikkeling kasstromen

In 2014 ontwikkelden de kasstromen van De Kernen zich positief, onder andere door de verkopen van bestaand bezit. Door de relatief goed betaalbare prijzen verkoopt De Kernen boven verwachting qua aantallen. Daarnaast levert de huurverhoging een bijdrage aan deze positieve kasontwikkeling. Deze kan daarmee worden ingezet om de stijgende verhuurderheffing (€ 2,5 miljoen) en de bijdrage aan saneringssteun voor noodlijdende corporaties (€ 0,9 miljoen) te betalen.

4.5.2 Terugbrengen bedrijfskosten

Na diverse ingrepen op onze bedrijfskosten in 2012 en 2013, zijn we kritisch blijven kijken naar besparingen. Zo zijn we overgestapt naar een nieuw automatiseringssysteem, waardoor de jaarlijkse kosten fors teruggebracht worden.

De impact van alle genoemde maatregelen is omvangrijk. Volgens Corporaties in Perspectief (CIP) van het CFV zijn onze kosten eind 2013 inmiddels met 13% gedaald ten opzichte van 2010. De besparingen op bedrijfskosten zijn in 2014 voortgezet. Medio 2015 kijken wij hoe onze cijfers zich verhouden tot het dan gegeven landelijk gemiddelde.

4.5.3 Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2014 voegen we op de volgende manier toe aan ons eigen vermogen:

Eigen vermogen op 31 december 2013	€ 100,9 miljoen
Resultaat boekjaar	€ 3,5 miljoen
Eigen vermogen op 31 december 2014	€ 104,4 miljoen

Analyse van het jaarresultaat

Resultaat na belasting	€ 3.541.000
Af: Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- € 7.366.000
Bij: Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	€ 5.857.000
Bij: Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	€ 713.000
Af: Belastingen	- € 1.598.000
Bij: Resultaat Deelnemingen	€ 12.000
Zuiver resultaat uit normale exploitatie	€ 1.159.000

Ons jaarresultaat uit normale exploitatie over 2014 is € 1.159.000 (positief) geweest. In 2014 hebben we geen vennootschapsbelasting hoeven betalen over 2013.

Overige waardeveranderingen

Uit de algemene reserve reserveren we voor de komende 5 jaren een bedrag van € 18,2 miljoen voor verwachte onrendabele toppen van diverse projecten. De gehanteerde parameters die aan grote schommelingen onderhevig zijn bepalen grotendeels de hoogte van dit bedrag. Om dit te compenseren verwachten wij de komende 5 jaren 284 woningen uit ons bestaande bezit te verkopen. Een verwachting die volgens ons nog steeds realistisch is en ons een boekwinst oplevert van € 38,9 miljoen. Deze woningen verkopen we uit een pool van 1.135 woningen die zijn gelabeld voor verkoop. Niet alle woningen met een verkooplabel zullen we verkopen. Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening 2014 is het jaarresultaat, conform het opgenomen Bestemmingsvoorstel, toegevoegd aan het eigen vermogen.

4.5.4 Leningen

In 2014 losten we voor € 5,8 miljoen aan leningen af, zijnde € 3,6 miljoen aan eindaflossingen en € 2,2 miljoen aan reguliere aflossingen. In 2014 zijn geen nieuwe leningen aangegaan.

Financier	Hoofdsom	Schuldrestant 31-12-2014	In % hoofdsom portefeuille	In % schuld- restant portefeuille
Gemeente Zaltbommel	5.672.253	850.838	4%	1%
Gemeente Maasdriel	9.075.604	2.268.901	7%	2%
BNG	64.834.451	57.978.914	47%	54%
NWB	38.330.279	26.977.394	28%	25%
Rabobank International	2.314.279	1.247.543	2%	1%
AEGON	5.000.000	5.000.000	4%	5%
SRLE V N.V.	4.000.000	4.000.000	3%	4%
FAMK	10.000.000	10.000.000	7%	9%
	139.227.246	108.323.590	100%	100%

Financiering

De financiering van het bestaande bezit (herfinanciering) en nieuwe financieringen ten behoeve van nieuwbouw en andere investeringen zal voornamelijk geborgd plaatsvinden (DAEB investeringen). Voor niet-DAEB investeringen zal worden bekeken wat de behoefte en de mogelijkheden zullen zijn. De totale financieringsbehoefte voor de komende vijf jaren is naar verwachting € 43,3 miljoen. Daartegenover staan aflossingen ten bedrage van € 23,0 miljoen. Daarmee zal de verwachte nominale schuld per verhuureenheid stijgen naar bijna € 28.300 (ultimo 2014: € 23.900).

4.5.5 Beoordeling externe toezichthouders

Oordeel CFV: continuïteit gewaarborgd

In 2014 heeft De Kernen haar gezonde financiële situatie behouden en de continuïteit gewaarborgd. Het CFV beoordeelt jaarlijks onze financiële positie achteraf op basis van onze verantwoordingsinformatie over een eerder verstreken boekjaar. Ons volkshuisvestelijk vermogen over het jaar 2013 komt uit op 47,5%. De minimaal gewenste ondergrens hiervan is 12,9%. Daarnaast kijkt het CFV naar de financiële gezondheid over 5 jaar op basis van de opgegeven plannen. Ook hier voldoet De Kernen ruim aan de minimaal gewenste ondergrens. Tevens kijkt het CFV ook naar de mogelijkheid van de corporatie om haar rente en schulden te betalen, nu en over 5

jaar. Ook daar scoort De Kernen bovengemiddeld ten opzichte van de sector en voldoet zij aan alle eisen. Het CFV gaf verder aan geen aanleiding te zien voor interventies.

Eisen van kredietwaardigheid WSW

Het WSW beoordeelde onze financiële positie op basis van het jaarverslag 2013 en onze prognosegegevens 2014 tot en met 2016. Het WSW verklaart dat wij, conform artikel 8 van het Reglement deelneming van het Waarborgfonds, voldoen aan de eisen die WSW stelt aan De Kernen als deelnemer. Op grond van deze verklaring kunnen wij gebruikmaken van de faciliteiten van het Waarborgfonds, met inachtneming van de voorwaarden voor borging.

Waarderingsgrondslagen

Bedrijfswaarde

Per 31 december 2014 bedraagt onze bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed € 222,2 miljoen. Dit is een stijging van € 3,6 miljoen ten opzichte van 31 december 2013 (€ 218,6 miljoen). Hierbij laten we alle kosten die niet vastgoed gerelateerd zijn buiten beschouwing.

Aanpassing waardering materiële vaste activa (incl. Vlottende activa) o.b.v. bedrijfswaarde

De aanpassing waardering materiële vaste activa op basis van structureel lagere bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed bedraagt € 8,1 miljoen. Dit betekent dat de waarde van de toekomstige kasstromen in ons bestaand bezit € 8,1 miljoen lager is dan de boekwaarde van de woningen in ons bestaand bezit.

Marktwaarde in verhuurde staat

De verhuureenheden met een huurprijs boven € 699,48 waarderen we tegen boekwaarde of lagere marktwaarde in verhuurde staat van het commerciële vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat is per 31 december 2014: € 25,4 miljoen Dit is een stijging van 4,5 miljoen ten opzichte van 31 december 2013 (€ 20,9 miljoen).

Aanpassing waardering op basis van marktwaarde

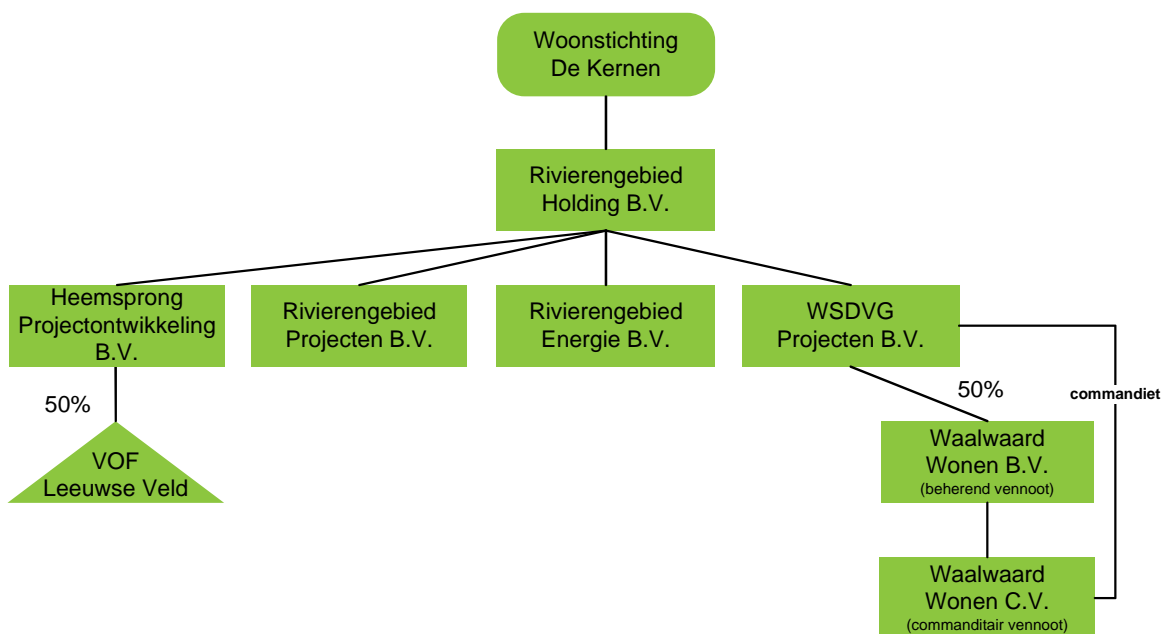
De aanpassing waardering vastgoedbeleggingen op basis van structureel lagere marktwaarde in verhuurde staat van het commerciële vastgoed bedraagt € 2,6 miljoen. Dit houdt in dat de marktwaarde van ons bestaand bezit ultimo 2014 € 2,6 miljoen lager is dan de boekwaarde van de woningen in ons bestaand bezit.

4.5.6 Deelnemingen in rechtspersonen

De Kernen participeert in de volgende rechtspersonen:

- CV Partners Uithof III (realisatie studentenhuisvesting in Utrecht);
- Woningnet (organisatie die de woonruimteverdeling faciliteert);
- Rivierengebied Holding B.V. (rechtspersoon waarbinnen vastgoedontwikkeling en energielevering is ondergebracht).

Juridische structuur Woonstichting De Kernen



4.5.7 Toekomstparagraaf

De Kernen verwacht voor de komende vijf jaren een ruim positieve kasstroom na aflossingsfictie. Haar financiële positie is daarmee sterk te noemen. Hierbij is rekening gehouden met gematigde huurverhogingen voor de eerste twee jaren, waarna deze wederom inflatievolgend worden ingerekend. Binnen de operationele kasstroom is vanuit voorzichtigheidsprincipe gerekend met twee jaren aan saneringssteun voor collega corporaties (2016 en 2018, totaal 0,6 miljoen). Tevens is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een continuering van de verhuurdersheffing na 2017. De totaal ingerekende verhuurdersheffing voor de eerstkomende vijf jaren bedraagt € 17,9 miljoen.

Voor de komende vijf jaren voorziet De Kernen investeringen in nieuwbouw huurwoningen van € 68,9 miljoen. Daarnaast investeert zij € 23,3 miljoen in verbetering van haar bestaande bezit. Hierin zijn tevens energiemaatregelen opgenomen ter verbetering van het gemiddelde energielabel van haar bezit. Dit programma heeft een extra impuls gekregen door toegezegde subsidies vanuit de provincie. Koopwoningen zal De Kernen niet of nauwelijks meer ontwikkelen.

WSW ratio's

De Kernen gebruikt in haar meerjarenperspectief tevens de door het WSW gehanteerde ratio's als sturingselementen. Hieronder worden deze vijf ratio's kort toegelicht.

- De ICR (Interest Coverage Ratio) geeft weer in hoeverre De Kernen haar interestverplichtingen kan voldoen uit haar operationele kasstroom. De prognose van de ICR op basis van de meerjarenbegroting 2015 komt uit op 2,20 (norm WSW: > 1,40).
- De DSCR (Debt Service Coverage Ratio) drukt uit hoezeer De Kernen de interest- en aflossingverplichtingen kan voldoen. De prognose van de DSCR bedraagt 2,36 (norm WSW: > 1,00).
- De LTV (Loan to Value) deelt het vreemd vermogen door de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie. De prognose hiervan bedraagt 49% (norm WSW: < 75%).

- De solvabiliteit wordt bepaald op basis van het eigen vermogen gedeeld door het totaal vermogen op basis van bedrijfswaardewaardering. De prognose van de solvabiliteit bedraagt 51% (norm WSW: > 20%).
- Tenslotte hanteert het WSW tevens de dekkingsratio. Hierbij worden de schulden uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde van het bezit. De prognose hiervan bedraagt 15% (WSW-norm: < 50%).

Gezien de gezonde financiële positie van De Kernen zijn de risico's relatief laag. Uiteraard volgt De Kernen desondanks de ontwikkelingen van deze ratio's en andere zaken scherp.



Verslag Raad van Commissarissen

Belangrijke onderwerpen in 2014 waren ontwikkelingen richting netwerkorganisatie, de parlementaire enquête, governance en de herziening van de Woningwet. Ontwikkelingen die ervoor zorgden dat we in 2014 een pas op de plaats moesten maken. We zijn op tijd op de rem gaan staan, hebben projecten scherper bewaakt en kosten gereduceerd. We hebben onze begroting herijkt medio 2014. Daarna was het mogelijk bewust weer bepaalde projecten op te pakken. Bovendien hebben we nog meer kunnen samenwerken met andere partijen.

Governance

Woningcorporaties zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. De governancecode geeft richting aan de manier van toezicht houden op het uitvoeren van de maatschappelijke taak van corporaties en aan het afleggen van verantwoording over de resultaten. De Kernen past de code toe en legt verantwoording af. Met een paar aspecten uit de Governancecode gaat De Kernen anders om. Zo heeft onze directeur-bestuurder een vaste aanstelling en geen aanstelling voor een periode van vier jaar, zoals in de code staat. Naar verwachting wordt de governancecode geactualiseerd in 2015 naar aanleiding van de bevindingen van de parlementaire enquetecommissie.

Bewust op weg

De Kernen heeft een goede relatie met haar belanghouders, waaronder huurdersbelangenverenigingen, zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten. Dit is tot uiting gekomen tijdens belanghouders-bijeenkomsten, in een leesbaar jaarverslag, in de berichten richting huurders, in de kwaliteitsmeting en in de visitatie. De ontwikkelingen in de sector zijn dynamisch en turbulent. Een paar jaar geleden maakte De Kernen een meerjarenplan van vijf jaar. Nu worden plannen continu herijkt om te kijken of ze nog steeds op koers zijn. De Kernen schakelt tijdig, is voorzichtig en gaat voor de lange termijn. Ze kiest bewust voor samenwerking en de juiste koers blijven varen en bewaken. Binnen de taakstelling en de financiële mogelijkheden zoekt De Kernen de grenzen op van wat kan en mag, om de 36 dorpen waarin ze werkt, aantrekkelijk te houden.

Rol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen oefent naast de statutair bepaalde zaken omtrent beleid, financiële beheersing, verantwoording en risicobeheersing, toezicht uit op het beleid van de directeur-bestuurder van De Kernen. Dat is een van zijn belangrijkste taken. Aan de hand van interne risicobeheersing en controle toetst de raad daarnaast de integriteit van de organisatie. Ook houdt hij toezicht op de algemene gang van zaken in de organisatie en de met haar verbonden dochterondernemingen. Hoewel de raad een onafhankelijk orgaan is, beoordeelt hij ook zijn eigen functioneren in de vorm van zelfevaluatie. De raad is naast toezichthouder, ook werkgever van de directeur-bestuurder en beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. En als de directeur-bestuurder advies nodig heeft, vindt hij een klankbord bij de leden. Ook kunnen zij de directeur-bestuurder ongevraagd adviseren.

Om een eerlijke, integere en transparante bedrijfsvoering te handhaven en te controleren heeft de Raad van Commissarissen het volgende gedaan in 2014:

- Uitvoeren van een auditprogramma en bewaken van het aantal audits;
- Meebeslissen bij de keuze van de accountant, bepalen van de aandachtspunten voor de accountant en bewaken van een heldere planning en controlecyclus van de jaarrekening en het jaarverslag;
- Monitoren van de begroting en indien nodig halfjaarlijkse herijking hiervan;
- Bezoeken van projecten, nacalculeren van projecten achteraf en het opmaken van een verschillenanalyse;
- Bespreken van de managementletter;
- Bij de vergadering van de Raad van Commissarissen is ook het management van De Kernen regelmatig aangeschoven.

In 2014 hebben we extra aandacht besteed aan het waarborgen van de kwaliteit en een gezonde financiële draagkracht en is op tijd een pas op de plaats gemaakt. De begroting, risico's en projecten zijn scherper bewaakt. Mede dankzij de verkoop van woningen, het kritischer kijken naar uitgaven, besparen op (onderhouds)kosten, reduceren van personeelskosten, de gunstige rente en aantrekkelijke aanneemsom, was het mogelijk dat De Kernen weer voorzichtig gas kon geven met een aantal projecten in 2014. De kernplannen vormden ook in 2014 de basis van wat De Kernen waar heeft uitgevoerd in het kader van onderhoud, duurzaamheid, leefbaarheid en projecten.

Onafhankelijkheid

In 2014 hebben de leden van de Raad van Commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, voldoende onafhankelijk kunnen handelen. Ter voorkoming van belangenverstremming is hier bij de werving van nieuwe leden extra aandacht naar uitgegaan. De leden zijn verplicht nieuwe of nevenfuncties te melden. En ondertekenen de leden van de raad en de directeur-bestuurder jaarlijks een verklaring over integer handelen.

Deskundigheid

Elk lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van vier jaar en kan in principe maximaal acht jaar zitting hebben. Elk lid moet over de juiste competenties beschikken om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. Om zijn of haar taak te vervullen, heeft ieder lid een specifieke deskundigheid. Een nieuw te werven lid moet aan een uitgebreid functieprofiel voldoen. Hiermee creëert de raad een evenwichtige samenstelling van de Raad van Commissarissen. Werving vindt plaats in samenwerking met een extern bureau en een vertegenwoordiging van de huurdersbelangenverenigingen. De Kernen stelt nieuwe leden in staat om een cursus voor toezichthouders te volgen, themadagen bij te wonen of een gastdeskundige uit te nodigen. Verder draagt hij zorg voor een introductieprogramma voor nieuwe leden.

Om goed geïnformeerd te zijn over plaatselijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen en een juist oordeel te kunnen geven over het functioneren van De Kernen, heeft de Raad van Commissarissen in 2014 informatie vergaard via:

- Managementrapportages;
- Knipselkrant;
- strategisch plan, begroting en jaarrekening;
- aanwezigheid bij start en oplevering van projecten;
- het bijwonen van stakeholdersbijeenkomsten;
- overleggen met de Ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging;

- de directeur-bestuurder, adjunct-directeur, manager bedrijfsvoering en op verzoek manager vastgoed. Deze personen zijn aanwezig bij reguliere vergaderingen en themabijeenkomsten met externe en interne deskundigen;
- nieuws en vakliteratuur;
- kennis van externe deskundigen, zoals accountants en fiscalisten bij complexe vraagstukken.

Samenstelling van de raad

In 2014 kende de raad de volgende nieuwe samenstelling:

Naam: **De heer drs. J. van Dort CMC**
Hoofdfunctie: voorzitter en lid
Beroep: interimmanager/organisatieadviseur
Nevenfuncties: voorzitter Raad van Toezicht SWK-groep
 voorzitter Rekenkamercommissies Valei en Veluwerand
 voorzitter Raad van Commissarissen Arcade
Expertise: bestuurlijke ervaring, heldere visie op maatschappelijk ondernemen, deskundig op het gebied van volkshuisvesting, financiën en organisatiekunde, goede sociale, communicatieve en leiderschapsvaardigheden
Leeftijd: 68
Benoemd sinds: 1 januari 2010
Datum aftreding: 1 september 2016 (niet herbenoembaar)
Beloningen: € 9.874
Belastbare onkostenvergoedingen: € 580
Beloningen betaalbaar op termijn: geen

Naam: **Mevrouw drs. I.A.M.A. Verheijen**
Hoofdfunctie: vicevoorzitter en lid
Beroep: directeur Grondig BV
Nevenfuncties: geen
Expertise: deskundig op het terrein van vastgoed, projectontwikkeling en daaraan gerelateerde marketingtechnieken. Gericht op de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen in de woningmarkt, zowel wat betreft de vraagzijde (doelgroepen) als wat betreft de aanbodzijde (nieuwbouw en vernieuwbouw).
Leeftijd: 43
Benoemd sinds: 1 januari 2010
Datum aftreding: 1 september 2015 (niet herbenoembaar)
Beloningen: € 8.228
Belastbare onkostenvergoedingen: geen
Beloningen betaalbaar op termijn: geen

Naam: **De heer drs. J. van den Dungen**
Hoofdfunctie: lid
Beroep: directeur Eneco Installatie Bedrijven
Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht 'De Roerdomp' Nieuwegein, bestuurder Stichting Installatiewerk Midden
Expertise: bedrijfskunde, algemeen management

Leeftijd: 44
Benoemd sinds: 17 december 2012
Mogelijke datum herbenoeming: 17 december 2016 (herbenoembaar)
Beloningen: € 6.582
Belastbare onkostenvergoedingen: € 43
Beloningen betaalbaar op termijn: geen

Naam: **De heer drs. J. Wielders**
Hoofdfunctie: lid
Beroep: zelfstandig adviseur/onderzoeker
Nevenfuncties: lid Rekenkamer Tilburg, toezichthouder MEE de meentgroep
Expertise: sociaal beleid/publieke domein
Leeftijd: 57
Benoemd sinds: 9 oktober 2013
Datum aftreding: 9 oktober 2017 (herbenoembaar)
Beloningen: € 6.582
Belastbare onkostenvergoedingen: € 464
Beloningen betaalbaar op termijn: geen

Naam: **De heer ir. P. Esveld**
Hoofdfunctie: lid
Beroep: directeur Vastgoedregie bij Vivare
Nevenfuncties: voorzitter Bommelse Kunst Route
Expertise: organisatieverandering, conflictbemiddeling, woning- en gebiedsontwikkeling
Leeftijd: 47
Benoemd sinds: 10 december 2013
Datum aftreding: 10 december 2017 (herbenoembaar)
Beloningen: € 6.582
Belastbare onkostenvergoedingen: € 325
Beloningen betaalbaar op termijn: geen

Man/vrouwverdeling Bestuur en Raad van Commissarissen

In 2014 zijn er geen vacatures geweest in het bestuur van de Raad van Commissarissen. Hierdoor is er geen gelegenheid geweest om in dat jaar te voldoen aan de vereiste in de Wet Bestuur en Toezicht van een zo evenwichtig mogelijke verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het Bestuur.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De raad kwam in 2014 negen keer bij elkaar. De nadruk lag tijdens de overleggen op:

- managementrapportage;
- terugkoop woningen van het WIF;
- organisatieontwikkelingen en terugkoppeling pilots;
- de jaarlijkse huurverhoging;
- afstemming informatievoorziening RvC;
- periodieke accountantskeuze;
- strategie van Kernplan en Strategisch Voorraadbeheer naar complexplan;

- tussentijdse meerjarenbegroting;
- de grondposities van De Kernen;
- afrekening projecten;
- voorstel zelfevaluatie RvC;
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw: vaststelling borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring;
- meerjarenbegroting 2015;
- balanced Scorecard 2015;
- managementletter;
- ILT: oordeelbrief verslagjaar 2013;
- resultaat Parlementaire Enquête;
- procedurevoorstel profiel commissaris;
- fiscaliteiten;
- jaarstukken Holding BV;
- jaarrekening De Kernen 2013;
- volkshuisvestelijk verslag De Kernen 2013;
- huurbeleid.

Goedkeuring besluiten

De volgende besluiten heeft de Raad van Commissarissen in 2014 onder andere goedgekeurd of genomen:

- huurbeleid;
- terugkoop woningen van het WIF;
- doorschuiven accountantskeuze naar 2015;
- jaarrekening en volkshuisvestelijk verslag De Kernen 2013;
- meerjarenbegroting 2015.

Voorafgaand aan de vergadering zijn deze besluiten geagendeerd. Geheel volgens de richtlijnen van het statutair quorum, was het benodigde aantal leden van de Raad van Commissarissen aanwezig bij het nemen of goedkeuren van bovenstaande besluiten. Door langdurige afwezigheid van één van de leden, was de raad in de tweede helft van 2014 niet voltallig aanwezig.

Goedkeuring strategische doelstellingen

Mede met behulp van de financiële meerjarenbegroting/ meerjarenplan en het daarop gebaseerde jaarplan, stelt De Kernen haar operationele en financiële doelstellingen vast. De Kernen streeft ernaar om maximaal maatschappelijk rendement te behalen, met als randvoorwaarde financiële continuïteit.

Interne risicobeheersing en controle

Het ontwikkelen van projecten brengt strategische, financiële en operationele risico's met zich mee, die De Kernen actief beheerst. Hoewel De Kernen nooit onverantwoorde risico's neemt, vormen adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen nog geen absolute garantie. In 2014 is door de Raad van Commissarissen extra controle uitgevoerd op de financiële ruimte, de mogelijkheden en de borging van leningen. De projecten die door konden gaan en konden starten, zijn continu grondig geëvalueerd door middel van onder andere audits en besprekingen met de accountant. Het gedrag van De Kernen is in 2014 terughoudender geweest dan voorheen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen, heeft de jaarlijkse beoordeling van het functioneren en de beloning van de directeur-bestuurder opgeschoven naar begin 2015. Dit vanwege de langdurige afwezigheid van de vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen. Begin 2015 heeft alsnog het functioneringsgesprek plaatsgevonden. De conclusie van de raad is dat de directeur-bestuurder goed functioneert en dat er een prima samenwerking is met de raad. Daarnaast bespreekt de voorzitter maandelijks de voortgang en de agenda van de komende vergadering met de directeur-bestuurder. Volgens de raad geeft de directeur-bestuurder op professionele en zeer betrokken wijze leiding aan zijn organisatie. Daarnaast is de raad ook goed te spreken over het functioneren van de rest van het managementteam.

Beloning directeur-bestuurder

<i>Naam:</i>	ing. M.C. Kempe
<i>Geslacht:</i>	man
<i>Geboortedatum:</i>	4 juli 1963
<i>Nevenfuncties:</i>	voorzitter MKW
<i>Werkzaam in huidige functie sinds:</i>	1 januari 2010
<i>Werkzaam bij de organisatie sinds:</i>	15 juli 1997
<i>Duur benoeming:</i>	onbepaalde tijd
<i>Beloning:</i>	€ 122.163
<i>Belastbare onkostenvergoedingen:</i>	€ 3.226
<i>Beloningen betaalbaar op termijn:</i>	€ 26.748

De Kernen volgt voor het belonen van haar directeur-bestuurder de in 2010 vastgestelde Sectorbrede Beloningscode voor Bestuurders van Woningcorporaties. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben de gevolgen van de Wet Normering Topinkomen besproken en houden hier rekening mee bij de beloningsafspraken.

Beoordeling accountant

De raad beschikt over diverse hulpmiddelen om een eerlijke, integere en transparante bedrijfsvoering te handhaven en te controleren. Zo heeft extern accountant Ernst & Young bekeken hoe De Kernen risico's benadert en financiële risico's beheerst. Ook zijn zij aanwezig geweest bij het vaststellen van de jaarrekening. Ernst & Young heeft de jaarrekening onderzocht en de Raad van Commissarissen heeft deze goedgekeurd. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van deze externe accountant beoordeeld aan de hand van ervaringen en signalen uit de organisatie. De raad is tevreden met de inbreng van Ernst & Young in 2014. In 2017 zal de selectie voor een nieuwe accountant opgestart worden conform uitgangspunten governance code.

Tegenstrijdige belangen

In 2014 vonden geen situaties met tegenstrijdige belangen plaats binnen De Kernen.

Samenwerken en netwerken met stakeholders

Conform de Governance Code ziet de Raad van Commissarissen erop toe dat De Kernen regelmatig en goed contact onderhoudt met haar belangrijkste stakeholders. Om met minder middelen te kunnen blijven doen wat nodig is om de kernen aantrekkelijk te houden, moet De Kernen intensiever netwerken en samenwerken met haar maatschappelijke partners. De Kernen heeft daarom stakeholdersbijeenkomsten met gemeenten, zorginstellingen, klanten en andere partners georganiseerd in 2014. Een aantal leden van de raad was in 2014 aanwezig tijdens deze bijeenkomsten met de gemeente Maasdriel, en de gemeente West Maas en Waal. De nadruk lag

tijdens deze bijeenkomsten op de kernplannen, samenwerking en het creëren van draagvlak. De bijeenkomsten zijn goed georganiseerd, prettig verlopen en moeten zeker vervolg krijgen in 2015. De input van stakeholders is ook van belang voor de visitatie van De Kernen die eenmaal in de vier jaar plaatsvindt. Visitatie is een eenduidige manier van het afleggen van maatschappelijke verantwoording. De input die hieruit naar voren komt, neemt De Kernen mee in haar beleidsontwikkeling, en dient ter verbetering van de kwaliteit van het overleg met stakeholders.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie met de nieuwe leden is in 2014 met enige terughoudendheid uitgevoerd. 2014 wordt gezien als nulmeting. Belangrijk is kritisch te kijken naar het eigen functioneren om de gewenste kwaliteit en continuïteit te kunnen garanderen. De verschillende kennis en kwaliteiten van de individuele commissarissen zijn complementair gebleken in 2014. Het is ook een jaar geweest waarin de vernieuwde raad heeft gezocht naar een goede balans in het benodigde niveau van toezicht en advies.

Conclusie

Hoewel externe ontwikkelingen en met name overheidsmaatregelen de mogelijkheden voor de organisatie hebben beperkt, heeft De Kernen adequaat ingespeeld op de veranderingen die op haar afkomen. De Kernen heeft in 2014 de juiste keuzes gemaakt en gaat deze koers ook in 2015 voortzetten. Samen met bewoners en partners werken zij verder aan de kwaliteit van wonen en leven in alle kernen. Haar motto is niet voor niets 'Hier om te wonen, hier om te leven, hier om te blijven'.

De Raad van Commissarissen legt met dit verslag publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling geeft en heeft gegeven aan de uitvoering van zijn verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.

Namens de Raad van Commissarissen
drs. J. van Dort CMC
voorzitter



De Kernen

Jaarrekening 2014

www.dekernen.nl



de kernen

Inhoudsopgave Jaarrekening 2014

Geconsolideerde balans per 31 december 2014	65
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	68

Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	168.725	162.048
1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.697	5.848
1.3 Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>1.507</u>	<u>1.740</u>
	179.929	169.636
Vastgoedbeleggingen		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	22.548	17.923
2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12	44
2.3 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>10.109</u>	<u>10.349</u>
	32.669	28.316
Financiële vaste activa		
3.1 Andere deelnemingen	211	231
3.2 Latente belastingvordering(en)	8.257	6.659
3.3 Overige vorderingen	<u>300</u>	<u>1.000</u>
	<u>8.768</u>	<u>7.890</u>
Som der vaste activa (transporteren)	221.366	205.842

(in duizenden euro's)	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Transport	221.366	205.842
<u>Vlottende activa</u>		
Vorraden		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.511	1.945
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.080	2.079
4.3 Vastgoed niet in ontwikkeling	2.136	6.133
4.4 Overige voorraden	<u>60</u>	<u>58</u>
	9.787	10.215
Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	395	333
5.2 Gemeenten	12	37
5.3 Overige vorderingen	81	761
5.4 Overlopende activa	498	532
5.5 Belastingen en premies sociale verzek.	<u>530</u>	<u>0</u>
	1.516	1.663
6.1 Liquide middelen Algemeen	3.713	8.674
6.2 Kasgeldlening u/g	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Liquide middelen	<u>3.713</u>	<u>18.674</u>
Som der vlottende activa	15.016	30.552
Totaal activa	<u><u>236.382</u></u>	<u><u>236.394</u></u>

Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

		Passiva	
(in duizenden euro's)		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Eigen vermogen			
7.1	Groepsvermogen	104.457	100.916
Voorzieningen			
8.1	Voorziening onrend. invest. en herstruct.	<u>3.970</u>	<u>5.145</u>
	Totaal voorzieningen	3.970	5.145
Langlopende schulden			
9.1	Schulden/leningen overheid	3.120	3.858
9.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	105.204	110.255
9.3	Verplichtingen inzake onr. zaken VOV	<u>10.388</u>	<u>10.678</u>
	Totaal langlopende schulden	118.712	124.791
Kortlopende schulden			
10.1	Schulden aan leveranciers	3.011	1.054
10.2	Belastingen en premies sociale verzek.	932	1.408
10.3	Schulden ter zake van pensioenen	53	51
10.4	Overlopende passiva	<u>5.247</u>	<u>3.029</u>
	Totaal kortlopende schulden	9.243	5.542
	Totaal passiva	<u><u>236.382</u></u>	<u><u>236.394</u></u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(in duizenden euro's)		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bedrijfsopbrengsten			
R1.1	Huuropbrengsten	26.583	25.089
R1.2	Opbrengsten servicecontracten	426	420
R1.3	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.366	8.091
R1.4	Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	318	404
R1.5	Overige bedrijfsopbrengsten	<u>626</u>	<u>737</u>
	Som der bedrijfsopbrengsten	35.319	34.741
Bedrijfslasten			
R2.1	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en commercieel vastgoed	4.395	5.446
R2.2	Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	5.857	5.936
R2.3	Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	713	384
R2.4	Lonen en salarissen	2.489	2.488
R2.5	Sociale lasten	386	358
R2.6	Pensioenlasten	455	445
R2.7	Onderhoudslasten	4.937	5.696
R2.8	Leefbaarheid	90	141
R2.9	Lasten servicecontracten	668	654
R2.10	Verhuurdersheffing en Saneringsbijdrage	3.443	1.091
R2.11	Overige bedrijfslasten	<u>4.472</u>	<u>4.567</u>
	Som der bedrijfslasten	<u>27.905</u>	<u>27.206</u>
	Bedrijfsresultaat	7.414	7.535
R3.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	-700	0
R3.2	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	108	127
R3.3	Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-4.867</u>	<u>-5.229</u>
	Saldo financiële baten en lasten	<u>-5.459</u>	<u>-5.102</u>
	Resultaat voor belastingen	1.955	2.433
R4.1	Belastingen	<u>1.598</u>	<u>-288</u>
	Resultaat na belastingen	3.553	2.145
R5.1	Aandeel in resultaat van deelnemingen	<u>-12</u>	<u>25</u>
	Groepsresultaat na belastingen	<u><u>3.541</u></u>	<u><u>2.170</u></u>