

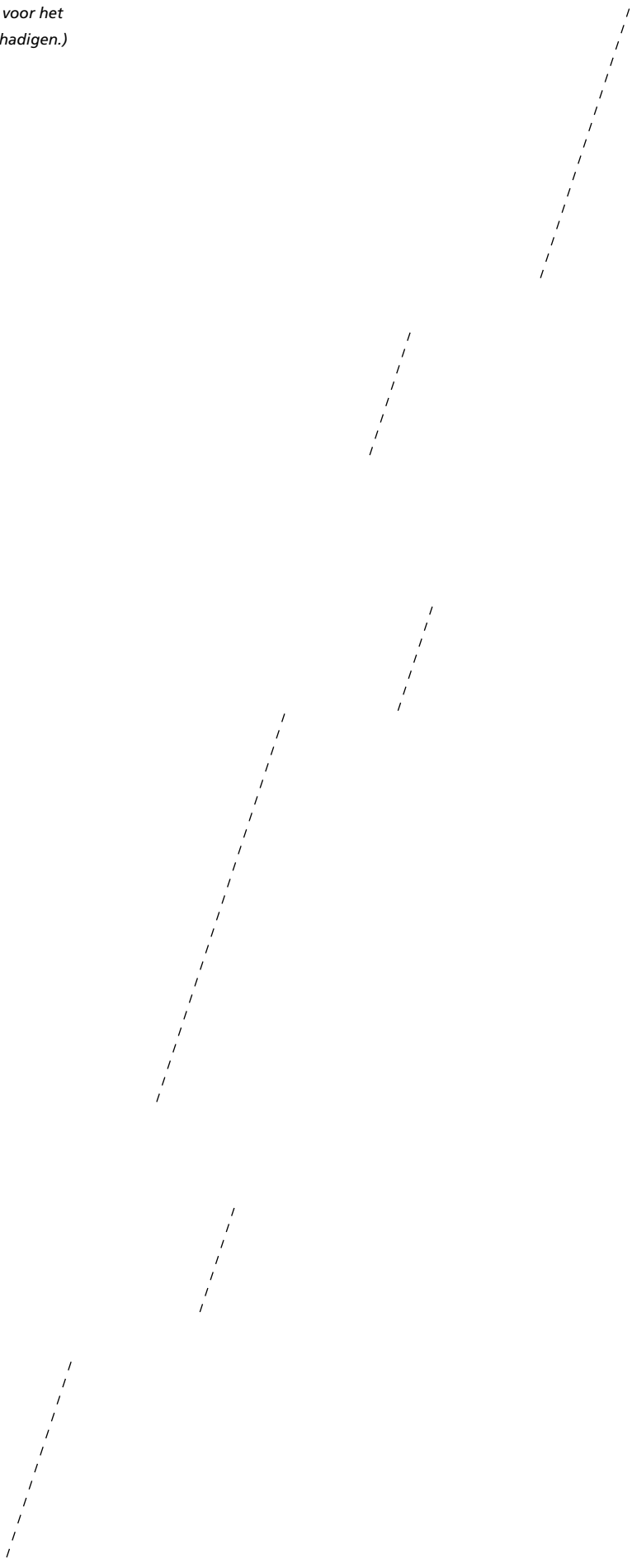
De Kernen
Jaarverslag 2011



Het thema van dit jaarverslag is 'ruimte' in letterlijke en figuurlijke zin. De Kern en creëert ruimte om te wonen, te werken, te leven en te ontwikkelen. In dit jaarverslag kunt u in de illustraties door middel van snijden en vouwen letterlijk zien hoe De Kern ruimte scheidt. Snij langs de gesloten zwarte lijnen en vouw om de zwarte stippellijnen voor een ruimtelijke beleving van 2011. (*Legt u voor het snijden, iets onder de pagina om het jaarverslag niet te beschadigen.*)

snijden

vouwen







Missie

Onze missie is te zorgen voor kwaliteit van wonen en kwaliteit van leven.

Met kwaliteit van wonen bedoelen we het ontwikkelen en aanbieden van goed onderhouden woningen. Wij bieden keuzemogelijkheden aan onze huurders, zodat zij hun woning naar eigen wens en smaak kunnen aanpassen. Bovendien dragen wij bij aan kwaliteit van leven door samen met maatschappelijke organisaties te werken aan het realiseren van welzijns- en zorgvoorzieningen. En stimuleren we ook het bedenken en organiseren van leefbaarheidsinitiatieven. Verder sponsoren we voorzieningen die buiten onze directe huisvestingstaak vallen, maar wel een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze kernen. Vanzelfsprekend betekent kwaliteit van wonen en leven dat we oog hebben voor duurzaamheid in alles wat we doen.

Colofon

Tekst en redactie Nestas communicatie, Almere

Eindredactie De Kernen, Beneden-Leeuwen/Hedel

Ontwerp Nout Design, Buren

Drukwerk Spijker Drukkerij, Buren

Datum juni 2012

Oplage 400

De Kernen

Korenstraat 1

Hedel

Brouwersstraat 1

Postbus 2

6658 ZG Beneden-Leeuwen

T 088 582 4000

F 088 582 4090

E info@dekernen.nl

W www.dekernen.nl



Inhoudsopgave

- 0** Woord vooraf **p9**
- 01** Ruimte voor dialoog **p13**
- 02** Ruimte voor onze primaire doelgroep **p17**
- 03** Ruimte voor kwaliteit van leven **p21**
- 04** Ruimte voor bijzondere zorg **p25**
- 05** Ruimte voor netwerken **p29**
- 06** Ruimte voor kwaliteit **p33**
- 07** Ruimte voor verbetering **p37**
- 08** Ruimte voor ontwikkeling van de organisatie **p41**



Woord vooraf

Ruimte voor wonen, ruimte voor groei

Het jaar 2011 staat voor De Kernen in het teken van het begrip ruimte. Niet alleen werken we jaarlijks aan diverse nieuwbouwprojecten waarmee we mensen nieuwe woonruimte bieden. We zijn in 2011 ook gestart met het zoeken naar een andere kantoorruimte waar we al onze medewerkers vanaf 2012 onder één dak kunnen huisvesten. De organisatie biedt ruimte voor persoonlijke groei en ontwikkeling en voor het mede invulling geven aan ons beleid, het inbrengen van nieuwe ideeën en initiatieven.

Dat deden we in 2011 door onszelf de vraag voor te leggen welke strategie we de komende jaren gaan voeren. We hebben een quickscan gemaakt voor elk van de 35 kernen in ons werkgebied waarin we antwoord gaven op vragen als: Hoe ziet de woningmarkt eruit? Wat zijn de demografische kenmerken en ontwikkelingen? Wat zijn de kwaliteiten van het dorp? Uit welke woningen bestaat onze voorraad? En wat moet er gebeuren om de sterke kanten van het dorp te benutten? Deze quickscans vormen naast de basis voor de kernplannen die we ontwikkelen, ook de opmaat voor gesprekken die we in 2012 voeren met gemeenten, klanten-vertegenwoordigingen, zorgleveranciers en andere stakeholders. Immers, deze partijen dragen bij aan de toekomst van alle kernen.

Eind 2011 hebben we echt last van de crisis. Er is sprake van sterk dalende verkoopcijfers van nieuwbouwwoningen, wat ons noodzaakt om ons investeringsprogramma onder de loep te nemen en nog strakker te monitoren. Samen met de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied zijn de gevolgen voor wat er van ons als corporatie wordt verlangd, groot. Risicobeheersing speelt daarom een serieuze rol binnen onze bedrijfsvoering, met name in het kader van onze projectenportefeuille.

Er speelde nog een aantal zaken in 2011, waaronder de invoering van een inkomenstoets bij woningtoewijzing en de nieuwe Woningwet. De regelgeving bij woonruimteverdeling beperkt ons in onze mogelijkheden om woningen te verhuren aan middeninkomens en in de nieuwe Woningwet zijn voornemens opgenomen waarin de overheid ons kan verplichten om vastgoed te verkopen. We verliezen hierdoor de mogelijkheid om zelf te bepalen welke woningen we willen verkopen en welke we willen behouden voor onze kernvoorraad.

We zijn druk bezig om onze organisatie vorm te geven om adequaat in te kunnen spelen en vooruit te kunnen lopen op al deze ontwikkelingen. We kijken beter naar wat de markt doet, hoe we daarmee om moeten gaan en welke mensen we daarvoor nodig hebben.

Het Nieuwe Werken speelt daarbij een prominente rol. We stimuleren en ontwikkelen medewerkers en bieden ze ruimte om verantwoordelijkheid te nemen. Zo blijven we ook in de toekomst een belangrijke speler op het gebied van wonen en leefbaarheid.

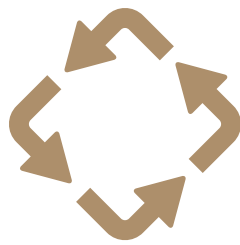


Mei 2012

Marinus Kempe, directeur-bestuurder



*We creëren ruimte voor ideeën
en meningen van anderen*



01

Ruimte voor dialoog

We willen dicht bij onze klanten staan en bij datgene wat klanten als wens hebben. Daarom werken we rayongewijs en verzamelen daarnaast input van huurdersorganisaties, bewonerscommissies en andere kanalen om onze filosofie 'Dorpen in balans' tot een succes te maken.

De keuzemogelijkheden zijn ruim

De klant staat bij ons centraal. We werken rayongewijs om het contact met klanten te versterken. In elk rayon is een allround vakman actief, we zijn echt zichtbaar in de kern. De klanten van De Kernen zijn over het algemeen genomen erg tevreden over onze dienstverlening, ze waarderen onze servicedienst die kleine reparatieverzoeken verricht, en ook onze persoonlijke benadering. De keuzemogelijkheden zijn ruim en wij adviseren graag bij het zelf aanbrengen van verbeteringen in de woning.

Twee huurdersorganisaties vormen de stem van de huurders

De stem van de huurders

We hebben twee huurdersorganisaties die samen de stem van de huurders vormen: Huurdersvereniging Bommelerwaard (HVB) en Vereniging Huurdersbelangen Rivierengebied (VHBR). Beide organisaties betrekken we bij de ontwikkeling van onze producten en diensten. Er is een koepeloverleg in het leven geroepen voor onderwerpen die specifiek voor de relatie tussen onze huurders en De Kernen van belang zijn. In 2011 ging de aandacht tijdens dit overleg vooral uit naar het strategisch beleidsplan.

In 2012 staan we op een weekmarkt

Bewonerscommissies komen moeilijk van de grond

Hoewel de manier waarop mensen invloed willen uitoefenen de laatste jaren aan verandering onderhevig is, zijn in de gemeente West Maas en Waal en Neerijnen op dorpsniveau zeven bewonerscommissies actief. Toch wordt de behoefte aan deze vorm van overleg steeds minder groot. Daarom zoeken we naar een manier die beter aansluit om dit overleg vorm te geven. Zo staan we in april 2012 op een weekmarkt om in gesprek te komen met mensen. We zoeken met dit soort initiatieven naar nieuwe manieren van contact.

We houden onderzoeken om te bepalen wat een dorp nodig heeft om in balans te blijven

Onderzoeken dragen bij aan Dorpen in balans

Om beter inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van woningzoekenden, houdt De Kernen regelmatig woonwensenonderzoeken en woningmarktonderzoeken. In 2011 hebben we bijvoorbeeld samen met de gemeente Neerijnen en woningcorporatie De Goede Woning de woningbehoefte in de gemeente Neerijnen onderzocht. De input gebruiken we om te bepalen wat een dorp nodig heeft om in balans te blijven.

Bewoners met een middeninkomen raken klem in het midden

Ruimte voor bewonersquêtes

Om te begrijpen wat onze klanten beweegt voeren we doorlopend bewonersquêtes uit onder nieuwe en vertrekkende huurders. Ook verzamelen we bewonerssignalen die bij ons binnenkomen. In 2011 hebben de samenwerkingsverbanden voor woonruimteverdeling Wonen Bommelerwaard, Woongaard.com en Wonen in Altena onder bewoners met een middeninkomen het onderzoek 'Klem in het midden' gehouden. Omdat corporaties sinds 1 januari wettelijk verplicht zijn om ten minste 90 procent van de vrijkomende woningen met een huur tot € 652 toe te wijzen aan mensen met een bruto huishoudinkomen van maximaal € 33.614, dreigen mensen met een hoger inkomen tussen wal en schip te raken omdat ze niet of beperkt in aanmerking komen voor een huurwoning en onvoldoende inkomen hebben om een woning te kopen. Met als gevolg dat de meeste huurders blijven zitten waarmee de doorstroming afremt.

We creëren ruimte voor ideeën en meningen van anderen

Onze partners

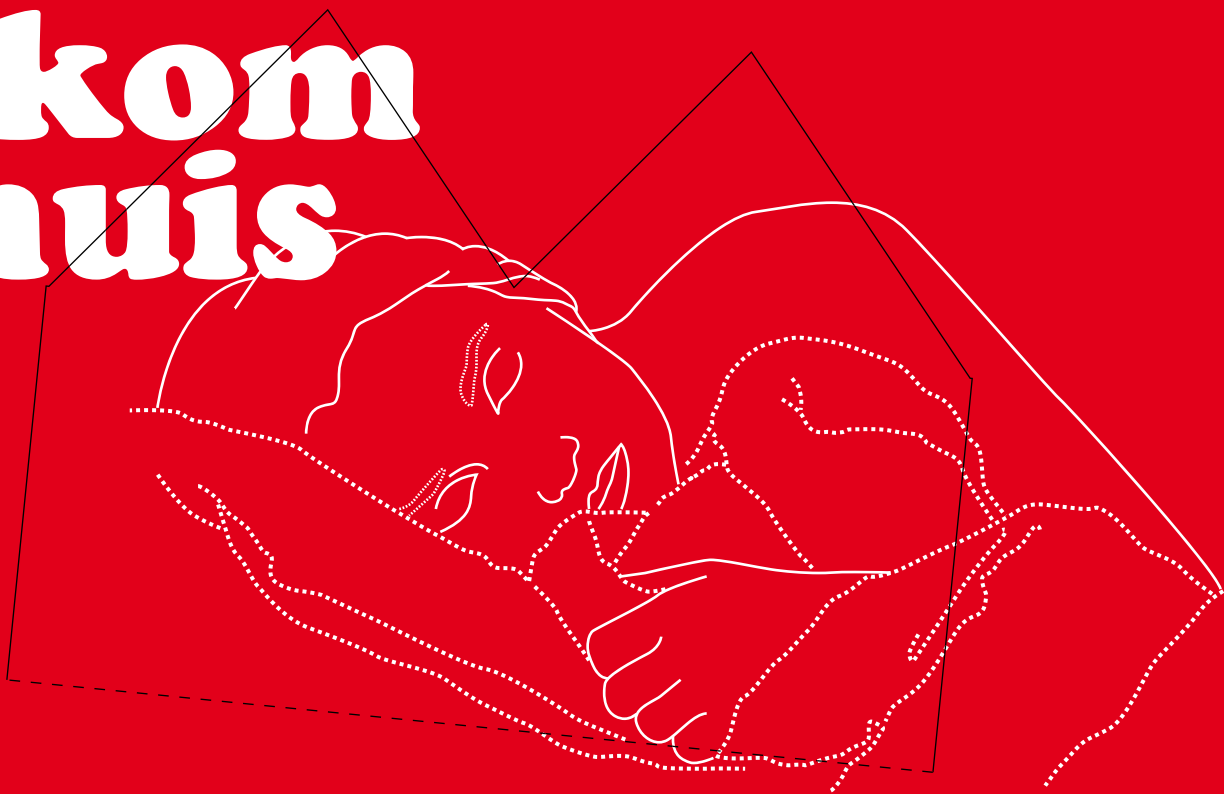
Het in balans brengen van onze dorpen doen we niet alleen. We creëren ruimte voor ideeën en meningen van anderen. Regelmatig komen we samen met gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen om te zoeken naar nieuwe initiatieven. Zo hebben we in 2011 fractievoorzitters van politieke partijen actief benaderd om te luisteren en te voelen wat in de politieke arena speelt en een beeld te geven van waarmee wij bezig zijn. In 2012 organiseren we een stakeholdersbijeenkomst om de wensen en behoeften van onze stakeholders vast te stellen.

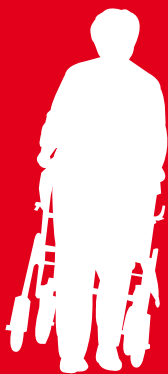
We maken graag verbeterlagen

Ruimte voor verbeterlagen

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector verricht periodiek metingen bij onze organisatie om ons inzicht te verschaffen in onze prestaties op de verschillende terreinen van dienstverlening. In 2011 hebben we het KWH-label gecontinueerd. We laten deze metingen niet alleen uitvoeren omdat we graag willen weten of onze dienstverlening op orde is, maar ook om steeds weer verbeterlagen te kunnen maken.

welkom thuis





*Kwaliteit van vrouwen staat
voor ons centraal*



02

Ruimte voor onze primaire doelgroep

We bouwen en beheren woningen voor mensen die dat zelf niet (makkelijk) kunnen. Dat is onze primaire doelgroep. In ons huurbeleid staat kwaliteit van wonen centraal. Daarom brengen we bij mutatie verbeteringen aan in de woning waarbij we de huur verhogen naar 70 procent van maximaal redelijk.

Ons huurbeleid is inflatievolgend

Ons huurbeleid is inflatievolgend. De jaarlijkse huurverhoging kwam in 2011 uit op 1,3 procent. Tegen deze huurverhoging hebben we in 2011 geen bezwaren ontvangen. Huurders die niet genoeg inkomen hebben om hun huur te betalen, ontvangen huurtoeslag via de Belastingdienst. Die huurtoeslag kan de Belastingdienst ook rechtstreeks aan ons overmaken, dat noemen we huurmatiging. In 2011 maakten 865 huurders hiervan gebruik.

We maken ruimte vrij voor huishoudens met een middeninkomen

Kwaliteit van wonen

Kwaliteit van wonen staat centraal in ons huurbeleid, daarom brengen we bij mutatie verbeteringen aan in de woning en verhogen de huur naar 70 procent van maximaal redelijk. In 2011 vonden 329 mutaties plaats in tegenstelling tot 305 in 2010. De mutatiegraad kwam daarmee uit op 7,52 procent. De eerder verwachte daling van het aantal verhuizingen door de economische omstandigheden en aanpassingen van de regels bij woningtoewijzing op grond van inkomen, heeft zich in 2011 in ieder geval niet voorgedaan.

Overigens verhogen we ook bij nieuwbouw de huur naar 70 procent van maximaal redelijk, alleen passen we sinds 2011 een correctie toe in de woningwaardering van maximaal 10 procent naar boven of naar beneden. We differentiëren bijvoorbeeld op ligging en aantrekkelijkheid.

Wonen voor iedereen

Woningzoekenden met een hoger inkomen dan € 33.614, komen sinds 1 januari niet meer in aanmerking voor een woning met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Wij willen deze groep niet uitsluiten van dit deel van de huurmarkt en verhuren daarom woningen met een huur tussen € 550 en € 650 per maand aan huishoudens met een middeninkomen. In 2011 was dit 3 à 4 procent van de nieuwe verhuringen (zie tabel op de volgende pagina).

AANTAL WONINGTOEWIJZINGEN PER INKOMENSGROEP IN 2011

Verhuringen 2011 De Kernen

1 persoon		Huur < € 361,66	Huur € 361,66 - 517,64	Huur > € 517,64	Totaal
< 65 jaar	< € 21.625	20	52	15	87
	> € 21.625	21	41	12	74
> 65 jaar	< € 20.325	3	23	6	32
	> € 20.325		4		4
Subtotaal		44	120	33	197

2 personen		< € 361,66	€ 361,66 - 517,64	> € 517,64	Totaal
< 65 jaar	< € 29.350	5	13	7	25
	> € 29.350	2	8	15	25
> 65 jaar	< € 27.750	2	19		21
	> € 27.750		3		3
Subtotaal		9	43	22	74

> 3 personen		< € 361,66	€ 361,66 - 517,64	> € 517,64	Totaal
< 65 jaar	< € 29.350		8	15	23
	> € 29.350			2	2
> 65 jaar	< € 27.750				0
	> € 27.750				0
Subtotaal		0	8	17	25
Totaal		53	171	72	296

Woonruimteverdeling Rivierengebied

De woonruimte in het Rivierengebied wordt verdeeld via drie woonruimteverdeelsystemen: Woongaard voor het werkgebied van de vestiging Beneden-Leeuwen en Wonen Bommelerwaard voor het werkgebied van de vestiging Hedel, met uitzondering van Neerijnen. Samen met De Goede Woning participeren we daar in een gemeentegebonden woonruimteverdeelsysteem.

Toenemend aantal woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden is in 2011 flink gestegen, mede dankzij de malaise in de koopwoningenmarkt. Op 31 december 2011 bedraagt het aantal woningzoekenden bij Woongaard 25.094. Het aantal actief woningzoekenden bedraagt in totaal 9.385 (2010: 10.264).

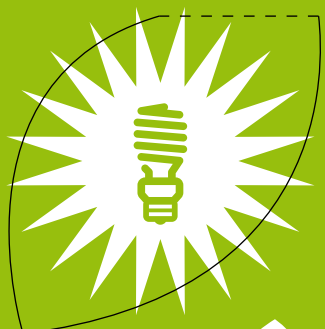
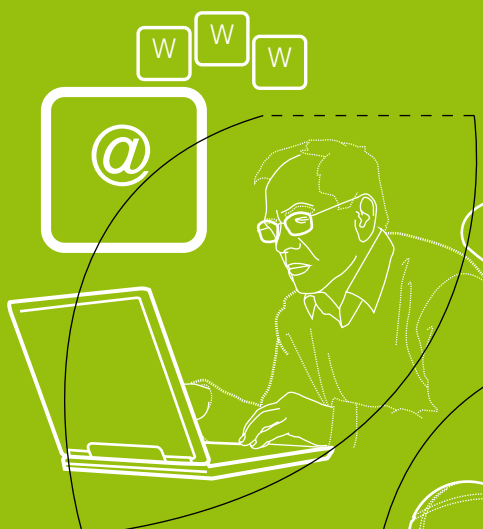
Bij Wonen Bommelerwaard is het totaal aantal woningzoekenden op 31 december 2011 7.710. Het aantal actief woningzoekenden is 2.804.

Ook in het aantal urgent woningzoekenden is een behoorlijke stijging zichtbaar. In 2010 vroegen 17 mensen een urgentieverklaring aan bij de samenwerkende corporaties in tegenstelling tot 37 in 2011 waarvan 6 bij de vestiging in Beneden-Leeuwen en 31 bij de vestiging in Hedel.

Het aantal woningzoekenden neemt toe



opa
vertelt...





*We hebben 14 van de 21 leefbaarheids-
initiatieven een financiële impuls gegeven
uit het leefbaarheidsfonds*

03

Ruimte voor kwaliteit van leven

Investeren in leefbaarheid draagt zowel bij aan het welbevinden van onze bewoners als aan de waarde van ons vastgoed. Een prima argument om als aanjager samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en bewonerscommissies initiatieven te ontplooiën om de kwaliteit van leven in onze dorpskernen te verbeteren.

In ons strategisch beleidsplan hebben we extra ruimte voor investeringen in leefbaarheid opgenomen

Hier om te wonen, hier om te leven, hier om te blijven, dat is ons motto. Om onze dorpskernen leefbaar te houden investeren we in leefbaarheid wat zowel bijdraagt aan het welbevinden van bewoners als aan de waarde van ons vastgoed. In 2011 hebben we in ons strategisch beleidsplan het voornemen uitgewerkt om te investeren in leefbaarheid. Per dorp kijken we hoe we de kwaliteit van wonen en leven kunnen verbeteren en vragen bewoners nadrukkelijk om daarover met ons mee te denken.

Onze rol is die van aanjager

Aanjager van leefbaarheid

Als aanjager van leefbaarheid werken we samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en bewonerscommissies om initiatieven te ontplooiën om de kwaliteit van leven te verbeteren. In de samenwerking met de gemeente stellen we ons proactief op, we zijn bereikbaar en aanspreekbaar maar de gemeente blijft eindverantwoordelijk.

We hebben 14 van de 21 leefbaarheidsinitiatieven een financiële impuls gegeven uit het leefbaarheidsfonds

Ruimte voor leefbaarheidsinitiatieven

Ook bewoners zelf kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van hun kern door het bedenken en organiseren van leefbaarheidsinitiatieven. Om initiatieven op het gebied van leefbaarheid te stimuleren heeft De Kernen een leefbaarheidsfonds. Elk dorp kan bij dit fonds ideeën aandragen, die een onafhankelijke adviescommissie beoordeelt en toetst. Per dorp selecteren wij een idee om te verwezenlijken en stellen hiervoor per kern een bedrag van € 5.000 beschikbaar. In 2011 hebben we 14 van de 21 aanvragen voor het leefbaarheidsfonds een financiële impuls gegeven:

- plaatsen van ooievaarsnest, Heemkunde Vereniging Leeuwen;
- beweegtuintje voor jong en oud, zorgcentrum St. Barbara/Stichting Samen Voor Peuters;
- lesproject 'Opa Vertelt', bezoekerscentrum De Grote Rivieren;
- natuurbelevingsproject 'Het Bewaarde Land', bezoekerscentrum De Grote Rivieren;
- animatiefilm, bezoekerscentrum De Grote Rivieren;
- twee informatieborden en ontwikkelen website, dorpsraad 'Well-Wellseind';
- tweede fase multifunctionele hooiberg, stichting Kinderboerderij De Grote Gemeente Wamel;
- uitbreiding aantal leerlingplaatsen voor senioren computercursus, stichting

Recreatiepaviljoen 'Het Binnenhof';

- geluidsinstallatie in foyer van het dorps huis, vereniging 'De Uithof' in Altforst;
- uitbreiding zaalruimte en vergroten/borgen leefbaarheid, dorps huis 't Gement in Aalst;
- aanschaf boekenkasten, christelijke bibliotheek Zuilichem;
- jeu-de-boulesbaan in Maasbommel, M. Stroomberg;
- plaatsen van een huiszwaluwtuil in het park Groenewoud, stichting Leefbol in Boven-Leeuwen;
- aanschaf verlichting, kerkje Hurwenen.

Ruimte voor sponsoring

Ook sponsoren wij diverse voorzieningen en activiteiten om de kwaliteit van leven in een dorp te bevorderen zoals de Stichting Maas en Waalse Dijkenloop, de Stichting Voor Mekaar (Plusbus Maas en Waal), buurtbussen in de Bommelerwaard, MFA Dreumel Den Hoender en andere kleinschalige lokale evenementen.

Wij sponsoren diverse voorzieningen om de kwaliteit van leven in dorpen te bevorderen



*Ook mensen met een beperking
verdienen een goede plaats
in de samenleving*



D4 Ruimte voor bijzondere zorg

We vinden het voor zich spreken dat wonen, zorg en welzijn nauw met elkaar verbonden zijn. Met diverse zorg- en welzijnsinstellingen in de regio's West Maas en Waal en Bommelerwaard werken we dan ook intensief samen om een goede kwaliteit van leven in de dorpskernen te realiseren. Waar mogelijk leveren we zorg op maat, ook voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen en mensen met een beperking.

Wij dragen zorg voor huisvesting, de exploitatie is de verantwoordelijkheid van onze partners

We willen bijdragen aan de kwaliteit van leven in de dorpskernen, dat staat ook in ons DNA. Dit doen we samen met diverse maatschappelijke organisaties die zorg- en welzijnsvoorzieningen willen realiseren. De ene keer nemen wij het initiatief tot samenwerking, de andere keer benaderen zorg- of welzijnsinstellingen ons. Wij dragen zorg voor huisvesting, maar laten de exploitatie graag aan onze partners over.

Nieuwe zorgvisie in de Bommelerwaard

In de Bommelerwaard is sprake van een diversiteit aan zorginstellingen en een groeiende zorgvraag. Omdat we waar mogelijk juist zorg op maat willen leveren waar de mensen wonen, hebben de gemeenten en corporaties in de Bommelerwaard een onderzoeksbureau de opdracht gegeven om te komen tot een integrale visie op wonen en zorg. De nieuwe visie wordt in 2012 afgerond.

Bijzondere doelgroepen

Naast het bouwen en beheren van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen, zetten we ons als maatschappelijk ondernemer ook in voor mensen die bijzondere zorg nodig hebben.

Ouderen

De demografische ontwikkelingen in het gebied waar De Kernens werkzaam is, zijn niet moeilijk te voorspellen. Het aantal ouderen neemt toe. Daarom bouwen we nieuwe woningen levensloopbestendig. Ook passen we woningen aan door drempels weg te halen, toiletten te verhogen en doucheruimten aan te passen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor elektronische communicatie tussen allerlei toepassingen in de woning en woonomgeving voor ouderen en hun dienstverleners. In Maasbommel hebben we in juni 2011 via het project 'Thuis met het grootste gemak' in een modelwoning 47 handige

Het project 'Thuis met het grootste gemak' laat zien hoe eenvoudig het is om het leven van alledag te vergemakkelijken

technische hulpmiddelen toegepast. Bezoekers konden zo zien wat er allemaal mogelijk is om het leven van alledag te vergemakkelijken.

2011

In 2011 zijn we in verzorgingstehuis De Vaste Burcht in Rossum begonnen met het ombouwen van een kantoorvleugel tot een groepswoning met 14 woonunits voor dementerende ouderen.

Daarnaast is in december 2011 het project De Slotshof in Gameren bouwkundig opgeleverd. Dit zijn 42 seniorenappartementen gebouwd naast verzorgingshuis 't Slot, waarbij bewoners zonodig van de zorg van 't Slot gebruik kunnen maken.

Mensen met een beperking

Mensen met een beperking verdienen een volwaardig bestaan. Daarom maken we ons sterk om ook deze groep een plaats in de maatschappij te geven.

2011

Samen met Syndion zijn we in 2011 voor kinderen met een verstandelijke handicap gestart met de bouw van De Fontein, een woonzorgcomplex in Aalst waar kinderen zelfstandig en toch dicht bij hun ouders kunnen wonen.

In hetzelfde jaar hebben we voor zorginstelling Cello 14 woonunits gerealiseerd voor bewoners met een verstandelijke beperking aan de Mr. La Grosstraat in Ammerzoden. En aan de RIBW Nijmegen & Rivierenland verwachten we in 2012 het project Konijnenwal in Beneden-Leeuwen op te leveren, bestaande uit 10 huurwoningen en 8 huurappartementen.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) sluit aan op de algemene tendens dat mensen steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. De wet heeft als doel om aanvragen tot woningaanpassing direct uit te voeren zodat de klant snel is geholpen. In een Wmo-convenant staan duidelijke werkafspraken over de invulling en uitvoering van zaken op het gebied van de Wmo. Corporaties en gemeenten in de regio Bommelerwaard zijn tevreden met het eerder gesloten tijdelijke convenant en hebben daarom de looptijd verlengd. Er bestaat overigens geen apart convenant voor de regio West Maas en Waal.

Ook mensen met een beperking verdienen een goede plaats in de samenleving





*Het delen van kennis en het uitbreiden
van ons netwerk maakt onderdeel uit
van onze strategische visie*

05

Ruimte voor netwerken

De Kernen wil lokaal aanwezig zijn en investeren in de regio. Dit doen we samen met zorg- en welzijnsinstellingen, gemeenten, collega-corporaties en huurders. We onderschrijven het belang van kennis delen en het uitbreiden van ons netwerk dat sinds kort ook onderdeel uitmaakt van onze strategische visie.

Het delen van kennis en het uitbreiden van ons netwerk maakt onderdeel uit van onze strategische visie

Succes hangt tegenwoordig deels af van kennis hebben, maar belangrijker is weten waar de juiste kennis zit. Het delen van kennis en het uitbreiden van ons netwerk stimuleren we niet alleen steeds meer, het maakt ook onderdeel uit van onze strategische visie. We delen onze kennis daarnaast met andere partijen, dat maakt het makkelijker om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

In 2011 zocht De Kernen de samenwerking op met diverse zorg- en welzijnsinstellingen, gemeenten, collega-corporaties en huurders.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Voor de volgende zorg- en welzijnsinstellingen willen we graag een stimulerende partner zijn:

- Brabant Zorg;
- Cello;
- Habion;
- Huize St. Barbara;
- Philadelphia;
- RIBW Nijmegen & Rivierenland;
- Stichting Voormekaar;
- Stichting Driestroom;
- Stichting De Wittenberg;
- Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland (STMR);
- Stichting Welzijn Neerijnen;
- Stichting Zorgcentra Rivierenland;
- Syndion;
- Tactus;
- Zorggroep Maas en Waal;
- Zorggroep Zuid-Gelderland.

Met de gemeenten maken we prestatieafspraken

*We werken
steeds nauwer
en inhoudelijker
samen met onze
collega-corporaties*

Gemeenten

Met de gemeenten in ons werkgebied maken we in het kader van het lokale woonbeleid prestatieafspraken over de te bereiken doelen en de daartoe te leveren prestaties. Dit doen we samen met de gemeenten: West Maas en Waal, Druten, Neerijnen, Wijchen, Maasdriel en Zaltbommel.

In de gemeenten West Maas en Waal, Zaltbommel en Maasdriel zijn we in 2011 tot nieuwe afspraken gekomen in de vorm van conceptprestatie-overeenkomsten. In het voorjaar van 2012 ondertekenen alle partijen naar verwachting deze documenten. In 2012 volgt ook Neerijnen, Wijchen en Druten volgen later.

SWR

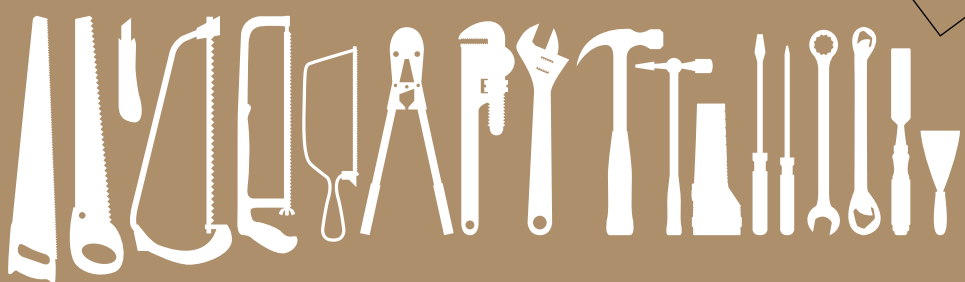
In SWR-verband werken we steeds nauwer en inhoudelijker samen met onze collega-corporaties in Rivierenland. SWR staat voor Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Rivierenland. Daarnaast hebben we als SWR-corporaties een gezamenlijke regionale klachtencommissie. De volgende corporaties participeren in het SWR:

- Woonlinie;
- SCW;
- SVT;
- Kleurrijk Wonen;
- SWB;
- Alphons Ariëns;
- De Goede Woning Neerijnen;
- Woningstichting Maasdriel;
- De Kernen.





*We onderhouden
onze woningen goed!*



06

Ruimte voor kwaliteit

In 2011 hebben we een begin gemaakt met het vertalen van onze strategische visie in kernplannen, onder andere op het gebied van wonen. De kwaliteit van onze woningen vormt een belangrijk onderdeel van deze plannen. Daarom hebben we een basiskwaliteit vastgelegd en investeren we in het onderhoud van onze woningen. Zo kunnen we continue kwaliteit garanderen.

In een woningmarkt waar de demografische ontwikkelingen leiden tot zowel groei als krimp van de kernen, is het belangrijk om een goed doordachte strategische visie te hebben en deze vervolgens te vertalen in afzonderlijke kernplannen. In de kernplannen verbinden we onze inzet op het terrein van wonen aan leefbaarheid in de kernen en de rol van bewoners en andere betrokkenen daarin.

De basiskwaliteit van onze woningen is in 2012 vastgesteld

Kwalitatief goed bezit

Ook hebben we in 2011 in concept de basiskwaliteit van onze woningen gedefinieerd, die vervolgens in 2012 in nauw overleg met onze huurdersorganisaties is vastgesteld. Ons bezit is van goede kwaliteit en bestaat uit 4.389 woningen, waaronder 1.239 seniorenwoningen, 2.461 eengezinswoningen, 239 multifunctionele woningen, 82 appartementen, 280 woningen voor alleenstaanden en twee personen en 88 overige woningen.

Energie en milieu krijgen in 2012 een prominentere plek

Werken aan energiebeleidsplan

Onder kwaliteit van wonen verstaan wij ook het zorgvuldig omgaan met energie en milieu. Daarom stellen we in 2012 ons energiebeleidsplan vast. Woningen met energielabel D willen we upgraden naar label C of zelfs B met bouwkundige en installatietechnische maatregelen, zoals het aanbrengen van isolatieglas en vloer-, spouw- en dakisolatie, hoogrendementsketels en wellicht zonne-energie. Dat is een van onze uitgangspunten.

We onderhouden onze woningen goed

Het belang van onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen te garanderen hebben we in 2011 € 2,8 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud, waaronder schilderwerk en onderhoud aan dak en gevel. Overig planmatig onderhoud bestond uit het vervangen van cv-ketels en contractonderhoud aan installaties, liften, mechanische ventilatie, bestrating en terreininrichting. Aan dagelijks onderhoud zoals reparatieverzoeken hebben we € 1,3 miljoen besteed en aan mutatieonderhoud eveneens € 1,3 miljoen.

Opgeleverd in 2011

Niet alleen qua onderhoud timmeren we flink aan de weg, ook qua bouw zitten we niet stil. Voorwaarde is wel dat er voldoende afzet is.

In 2011 hebben we de volgende woningen opgeleverd:

- 6 woningen (project Plan De Poll) te Dreumel;
- 1 complex met 14 appartementen voor bewoners met een verstandelijke beperking aan de Mr. La Grosstraat in Ammerzoden. De zorg wordt hier geleverd door Cello.

In uitvoering in 2011

In 2011 hadden we maar liefst 10 projecten in uitvoering, te weten: 12 zorgappartementen De Ham II in Aalst (huur), 9 huur- en 12 koopwoningen Bestenhof in Ammerzoden, 19 huurwoningen Hogenkamp in Beneden-Leeuwen, 28 huurwoningen Wolterborgh in Boven-Leeuwen, 19 huur- en 5 koopwoningen Molenkamp 't Plein in Brakel, 9 huurwoningen Kosterijen in Bruchem, 14 huurwoningen Centrumplan fase 1 in Dreumel, 14 huurwoningen De Vaste Burcht in Rossum, 7 huur- en 10 koopwoningen De Bogerd in Well en 5 huur- en 8 koopwoningen Molenstraat in Zuilichem.

Verkoop, aankoop en sloop

Omdat het lastig is om nieuwbouwwoningen te verkopen, hebben we onze marketing aan de marktsituatie aangepast. We moeten mensen nóg meer en nóg beter informeren over nieuwbouwprojecten. Ook proberen we bij de ontwikkeling van nieuwbouw potentiële kopers al van begin af aan bij het traject te betrekken.

We hebben in 2011 913 woningen gelabeld voor verkoop en daar komen er in de loop van 2012 nog eens 300 bij. Een leuke bijkomstigheid is dat we in de bestaande bouw 9 woningen meer hebben verkocht dan ons doel van 40.

Soms moeten we ook woningen slopen en daarna opnieuw bouwen. In 2011 was daarvan in twee gevallen sprake. Grond hebben we dat jaar niet aangekocht.

*Speerpunt voor 2012
is een verdere beperking
van de bedrijfskosten*



2009

2010

2011

2012



07

Ruimte voor verbetering

Hoewel onze kasstroompositie en onze reserves goed zijn, ontkomen we niet aan de invloed van de crisis. We krijgen in 2012 te maken met verkopen die achter blijven op onze begroting. Daarom zoeken we waar mogelijk naar verbeteringen die ons op financieel gebied meer ruimte geven.

Om volkshuisvestelijk goed te opereren moeten onze kasstroompositie, solvabiliteit en liquiditeit goed zijn. We houden hier intern toezicht op door jaarlijks een financiële meerjarenbegroting op te stellen, waarbij we aan de hand van diverse scenario's de risico's en gevolgen in kaart brengen. We hanteren een risicoprofiel waarbij we proberen risico's zoveel mogelijk te vermijden dan wel te verminderen, totdat de risico's een voor ons acceptabel niveau hebben en beheersbaar zijn.

Onze financiële activiteiten passen bij onze vermogenspositie

Extern oordeel

Ook extern wordt gekeken naar onze financiën. Zowel het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen onze financiële positie. Beide instanties concluderen dat onze voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij onze vermogenspositie.

Presentatie jaarresultaat

In managementrapportages informeren we personeel, management, directie en de Raad van Commissarissen over de stand van zaken van financiële en niet-financiële kengetallen. Zo kwamen wij tot de volgende cijfermatige analyse van ons jaarresultaat over 2011:

ANALYSE VAN HET JAARRESULTAAT	
Resultaat na belasting	€ -10.517.000
Af: Verkoop onroerende zaken	€ -6.221.000
Bij: Wijziging onderhanden werk	€ 989.000
Bij: Overige waardeveranderingen materieel vast actief	€ 16.947.000
Af: Belastingen	€ -2.290.000
Af: Resultaat Deelnemingen	€ -56.000
Zuiver resultaat uit normale exploitatie	€ -1.148.000

In 2012 moeten we rekening houden met achterblijvende verkopen

Gevolgen kredietcrisis

Ondanks deze cijfers ontkomen we niet aan de gevolgen van de kredietcrisis. We houden er rekening mee dat de verkoop van woningen in 2012 achterblijft op de begroting. Dit

kan leiden tot een afname van onze mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en omvangrijke verbeteringen. Tel daar bij op de impact van de diverse overheidsmaatregelen, waaronder de geplande bijdrage aan de huurtoeslag en de heffingsbijdrage wijkenaanpak en de uitkomst is duidelijk: we moeten ruimte maken voor verbetering.

Speerpunt voor 2012 is een verdere beperking van de bedrijfskosten

Beperking van bedrijfskosten

Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat onze bedrijfskosten hoger liggen dan de norm van het CFV. Hoewel de oorzaak hiervan grotendeels in eenmalige fusiekosten ligt, is een verdere beperking van deze kosten speerpunt voor De Kernen in 2012. Het samenvoegen van onze twee huidige kantoorlocaties is één van de kostenbesparende maatregelen.

We compenseren onrendabele toppen met de verkoop van ons bestaande bezit

Nieuwe Balanced Scorecard

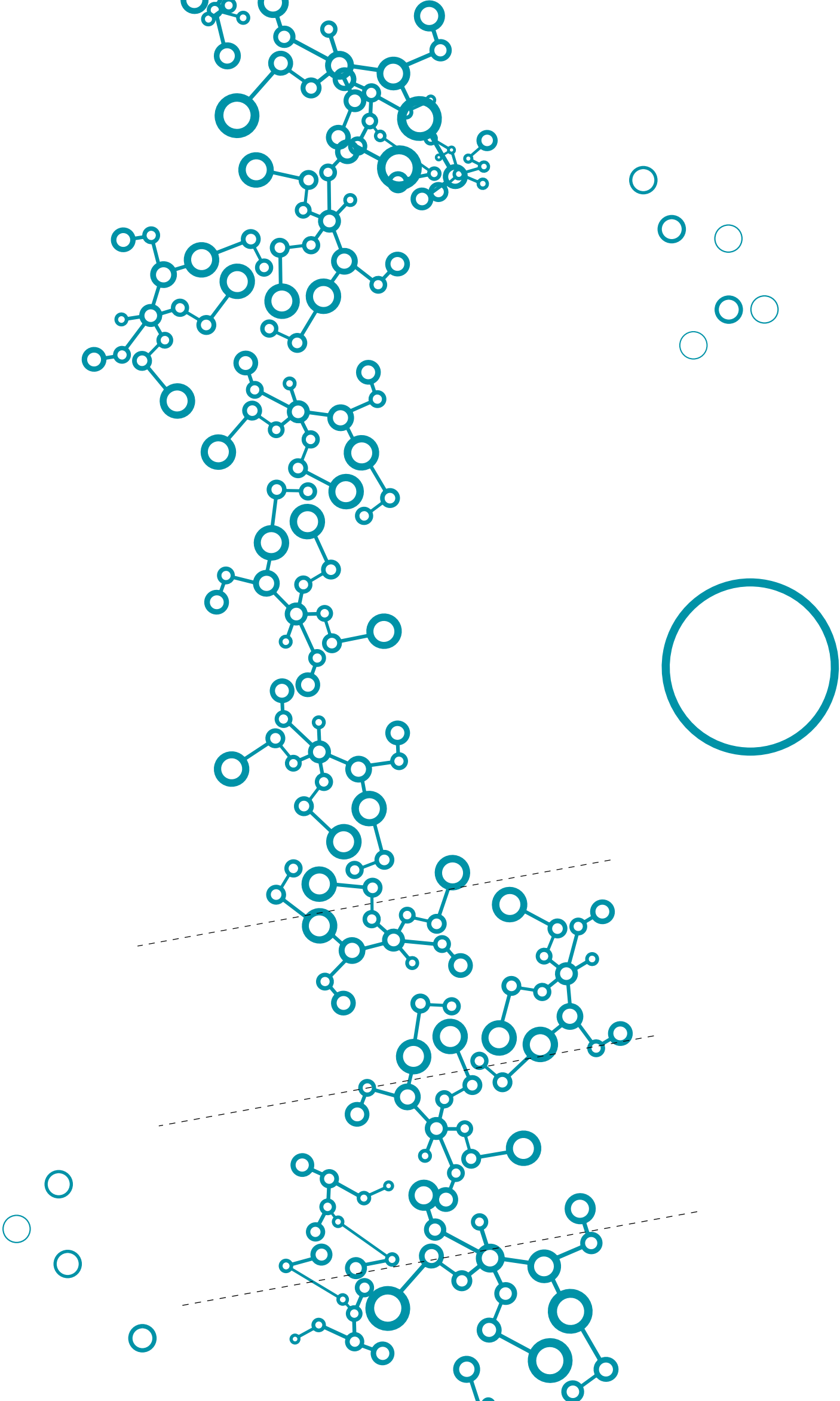
Een belangrijk meetinstrument voor het management en de Raad van Commissarissen om de realisatie van de strategische doelen te volgen, is de Balanced Scorecard. Omdat we in 2011 zijn gekomen tot een nieuwe strategische visie voor de jaren 2012-2016, hebben we eind 2011 gewerkt aan de opzet van een nieuwe Balanced Scorecard (BSC) waarmee we alle omvangrijke risico's in beeld brengen die onze doelstellingen in de weg staan.

Compensatie onrendabele toppen

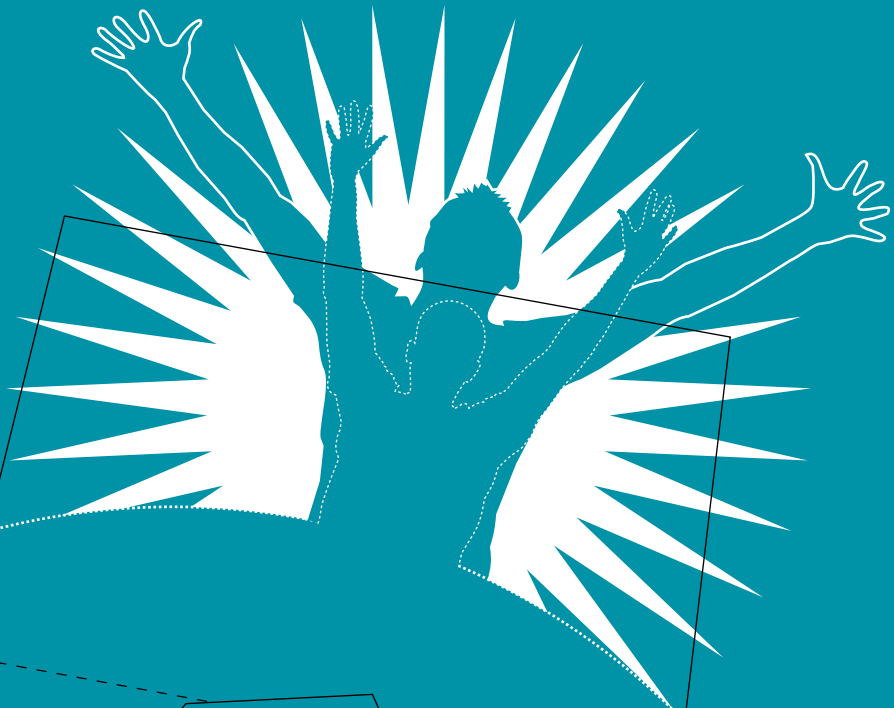
Een ander punt van aandacht zijn de onrendabele toppen. In totaal hebben we in 2011 € 16,9 miljoen als onrendabele investering afgeboekt. Dit aantal neemt in de toekomst alleen maar toe. Daarom reserveren we hiervoor de komende vijf jaar € 61,8 miljoen. Hiervan komt € 12,5 miljoen ten laste van de stille reserve en € 49,3 miljoen ten laste van de winst-en-verliesrekening. Door de komende vijf jaar 250 woningen uit ons bestaande bezit te verkopen verwachten wij dit verlies te compenseren.

Gezonde financiële basis

Ondanks een daling van de bedrijfswaarde van € 66,2 miljoen ten opzichte van 31 december 2010, is de bedrijfswaarde per 31 december 2011 nog steeds € 171,6 miljoen. We verbeteren ons woningbezit, maar maken ook ruimte vrij voor maatschappelijke inspanningen, in 2011 voor een bedrag van € 7.584.779. Ons streven is om vanuit deze gezonde financiële basis onze maatschappelijke doelstellingen en ambities nu en op termijn waar te maken.



*Er is ruimte voor persoonlijke groei
en ontwikkeling*



08

Ruimte voor ontwikkeling van de organisatie

Het eerste jaar na de fusie stond de interne organisatie in het teken van het integreren van twee corporaties die nu nog op twee verschillende locaties werkzaam zijn. Het samengaan vraagt om een nieuwe manier van acteren waarbij veel ruimte is voor persoonlijke groei en ontwikkeling van medewerkers. Om nog efficiënter te kunnen werken, huisvesten we in 2012 al onze medewerkers onder één dak.

Het samengaan van twee werkgebieden vraagt om een nieuwe manier van acteren

Hoewel de integratie van organisaties, automatisering en huisvesting voorspoedig is verlopen, vraagt het werken in twee gebieden zowel intern als extern om een nieuwe manier van acteren. Met een nieuwe strategische visie, waarbij we steviger samenwerken met lokale partners, geven we in 2012 en daarna invulling aan het in balans brengen van de dorpskernen. Samen zorgen we voor kwaliteit van wonen en leven. Dit staat ook in ons DNA waarin we laten zien waar we als organisatie voor staan.

Er is ruimte voor persoonlijke groei en ontwikkeling

Nieuwe werkwijze

Voor de organisatie betekent dit dat we meer markt- en klantgericht moeten denken, meer specifiek met klanten moeten omgaan en de markt proactief moeten benaderen. Dit vereist andere kwaliteiten en een nieuwe manier van denken van medewerkers. De Kernen biedt haar medewerkers alle ruimte om te werken aan persoonlijke groei en ontwikkeling. Naast een mentaliteitsverandering qua houding en gedrag, vraagt een nieuwe werkwijze ook om een andere manier van aansturen van de organisatie.

95 procent van de medewerkers geeft aan met plezier zijn werk te doen

Periodiek Medisch Onderzoek

Dat onze medewerkers genoeg ruimte krijgen voor persoonlijke groei en ontwikkeling blijkt onder andere uit het in 2011 gehouden Periodiek Medisch Onderzoek (PMO). De medewerkers zijn niet alleen medisch gecheckt, ook vroegen we hen naar werkdruk en werkbeleving: 95 procent geeft aan met plezier zijn werk te doen. Slechts 10 procent daarvan ervaart de werkdruk als hoog. Ons ziekteverzuim is dan ook erg laag en daar zijn we trots op. De veiligheid, gezondheid en het welzijn van onze medewerkers staat voorop.

Nieuwe samenstelling OR

Met een nieuwe samenstelling van de ondernemingsraad, bestaande uit vier personen, hebben we in 2011 de fusie geëvalueerd. Zowel klanten als medewerkers ervaren een behoorlijke efficiëntieslag door de fusie. De grotere omvang van De Kernen biedt de

Om nog efficiënter te kunnen werken, huisvesten we in 2012 al onze medewerkers onder één dak

mogelijkheid om het personeelsbeleid naar een hoger plan te tillen en in eigen huis meer specialistisch te ondersteunen. De met de fusie gewonnen kracht blijkt nu al een voordeel bij het vinden van oplossingen. Om nog efficiënter te kunnen werken, huisvesten we in 2012 al onze medewerkers onder één dak.

