



De Kernen Samen sterk

Bestuursverslag 2017

www.dekernen.nl



de kernen

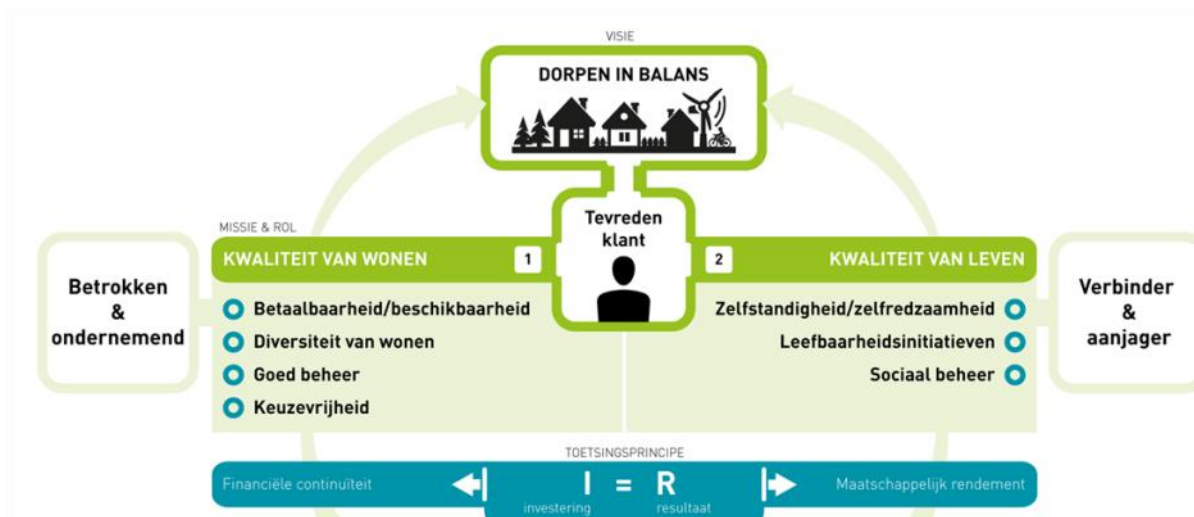
INHOUDSOPGAVE



Voorwoord	3
1. Kwaliteit van wonen	4
1.1 Betaalbaarheid	5
1.2 Beschikbaarheid	8
1.3 Goed onderhoud	16
1.4 Keuzevrijheid	19
2. Kwaliteit van leven	20
2.1 Zelfstandigheid en zelfredzaamheid	21
2.2 Leefbare dorpen	24
2.3 Sociaal beheer	27
3. Netwerken als basis	28
3.1 Samen met belanghouders	29
3.2 Ontwikkeling netwerkorganisatie	32
3.3 Reputatiemanagement	33
4. Interne beheersing	36
4.1 Beheersingskader	36
4.2 Financiële ontwikkelingen	41
5. Verslag Raad van Commissarissen	49
Jaarrekening	56

Dorpen in balans

De Kernen is een plattelandscorporatie met circa 4.500 woningen in 35 dorpen. Ieder dorp heeft zijn eigen identiteit en eigen behoeften op het gebied van wonen en leven. We vinden het belangrijk dat mensen prettig wonen en leven in hun huis en in hun dorp. We bekijken daarom per dorp hoe we een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven. En streven ernaar om dorpen in balans te houden. Samen met onze partners en huurders. Een dorp in balans brengen vraagt om maatwerk, omdat ieder dorp zijn eigen wensen, behoeften en uitdagingen heeft. Daar stemmen we onze aanpak op af. Ons motto luidt dan ook: hier om te wonen, hier om te leven, hier om te blijven.



Welke koers varen we?

We bevinden ons in een veranderende omgeving. Met onze strategische kaart houden we zicht op wat er op ons afkomt en welke uitdagingen dit met zich meebrengt. We hebben deze kaart opgesteld met behulp van de inbreng van onze partners. Samen kunnen en weten we meer. Ieder met zijn eigen kennis, inzicht, ervaring en kwaliteiten. We hebben te maken met drie belangrijke veranderingen: de wet verandert, onze doelgroep verandert en de maatschappij verandert.

Op onze strategische kaart staan vijf planbewegingen:

1. Waarborgen betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Differentiëren dienstverlening
3. Zorgen voor zelfredzaamheid
4. Leefbare kernen
5. Netwerken als basis

Binnen elke beweging hebben we te maken met de dynamiek van veranderingen in wet- en regelgeving, doelgroep en maatschappij. Samen vormen deze de rode draad van dit jaarverslag.



VOORWOORD



Goede kwaliteit van wonen en leven vinden we heel belangrijk voor onze klanten in de 35 dorpen. In onze ontwikkeling naar een netwerkorganisatie, zoeken we de verbinding met elkaar en met anderen. Een goede samenwerking is belangrijk om meer te kunnen bereiken. Samen staan we sterk.

We hebben in 2017 veel kunnen betekenen voor onze huurders. Op het gebied van verduurzamen, betaalbaarheid en leefbaarheid. We hebben veel aan verduurzaming gedaan. Niet alleen isoleren of zonnepanelen leggen, maar ook “facelifts” van woningen zodat ze aantrekkelijker zijn voor de klanten en we ze langer door kunnen verhuren. Daarnaast bouwden we in verschillende dorpen weer nieuwe woningen bij. Zo werken we aan de realisatie van onze kernplannen.

Met huurders en partners zijn we in gesprek gegaan, op zoek naar nieuwe mogelijkheden binnen de grenzen van de wet- en regelgeving. De ontwikkeling van de netwerkorganisatie krijgt steeds meer vorm. Hier zijn we trots op. Ook op de positieve invloed die we hiermee hebben op anderen. De netwerkgedachte heeft geleid tot een andere manier van werken en samenwerken met onze belanghouders. De nieuwe manier van werken maakt het mogelijk snel en efficiënt in te spelen op actuele ontwikkelingen.

We werken met pilots en projecten, met een Visie-team en coaches, intern en extern. Het is een groeiproces dat we tussentijds evalueren. Het begin is gemaakt en we zijn een lerende organisatie.

Onze telefonische bereikbaarheid is veranderd. Een bewuste keuze die we hebben gemaakt om meer tijd vrij te kunnen maken voor persoonlijke aandacht aan huurders die dit nodig hebben. We zien de maatschappij veranderen. Het aantal minder zelfredzame huurders neemt toe. Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met een smalle beurs, die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op de sociale woningmarkt. Ook de nieuwe regels van passend toewijzen hebben veel effect gehad op onze doelgroep. Belangrijke onderwerpen waar we ook veel aandacht aan hebben besteed zijn veiligheid, het voorkomen van agressie en laaggeletterdheid.

De samenwerking met de Bewonersraad is ook in 2017 prettig en goed verlopen. We zijn intensief met elkaar in gesprek geweest en hebben samen gekeken naar wensen, behoeften en mogelijkheden. De Bewonersraad is nauw betrokken geweest bij De Kernen, haar huurders, het beleid en de keuzes die gemaakt zijn. Zij hebben een nieuwe rol gekregen in 2017 tijdens het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten. Samen met de Bewonersraad en de gemeenten hebben we alle prestatieafspraken duidelijk en gestructureerd gemaakt. Ook de verdere samenwerking met de gemeenten is goed verlopen.

Vanaf mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming, oftewel AVG, van kracht. Hier hebben we in 2017 veel aandacht aan besteed om per 1 mei 2018 te kunnen voldoen aan de regels. De wet- en regelgeving vraagt meer van onze tijd. We proberen binnen de gestelde

kaders te zoeken naar nieuwe mogelijkheden om onze huurders te blijven helpen. Hierdoor is het belang van samenwerken met onze partners en met mensen uit het dorp toegenomen. Samen moeten we de verantwoordelijkheid nemen. Wat is er nodig en wie zijn er nodig? Wat kunnen we zelf betekenen? Het voelen en erkennen van een gedeeld gezamenlijk belang, daar begint het mee.

Het beeld dat andere partijen van De Kernen hebben is positief. Dat zien we terug in de kwaliteitsmeting onder onze huurders, de benchmark. Ook de Governance check en de woonautoriteit geven een positief beeld over ons. Er is een goede basis van vertrouwen met onze Raad van Commissarissen. De manier van toezichthouden op een netwerkorganisatie krijgt aandacht in 2018.

We zijn op de goede weg, kijken terug maar vooral vooruit, leren en verbeteren. Samen met anderen. Alleen dan komen we verder en bereiken we meer.

Marinus Kempe, directeur-bestuurder

1

KWALITEIT VAN WONEN

Onze primaire taak is zorgen voor kwaliteit van wonen. Dat begint met het bieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen. Duurzaamheid is een belangrijk thema.

Huurders wonen comfortabel in een duurzame en energiezuinige woning.

Dit heeft ook dit een positief effect op hun maandelijkse energielasten.

Daarnaast hebben onze huurders keuzemogelijkheden. Voor iedereen een comfortabel thuis creëren, daar gaat het om.



1.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is voor De Kernen een belangrijk thema geweest in 2017. Of een woning voor een huurder betaalbaar is, hangt af van de huur en de andere woonlasten, waaronder de maandelijkse energierekening. We hebben in 2017 dan ook fors ingezet op het verlagen van de energielasten voor onze huurders door woningen te verduurzamen. Ook hebben we vanaf 2016 extra aandacht besteed aan het vergroten van het energiebewust gedrag van onze huurders. Daarnaast is ons huurbeleid bijgesteld. Al deze maatregelen verlagen de woonlasten en verbeteren de betaalbaarheid voor onze huurders.

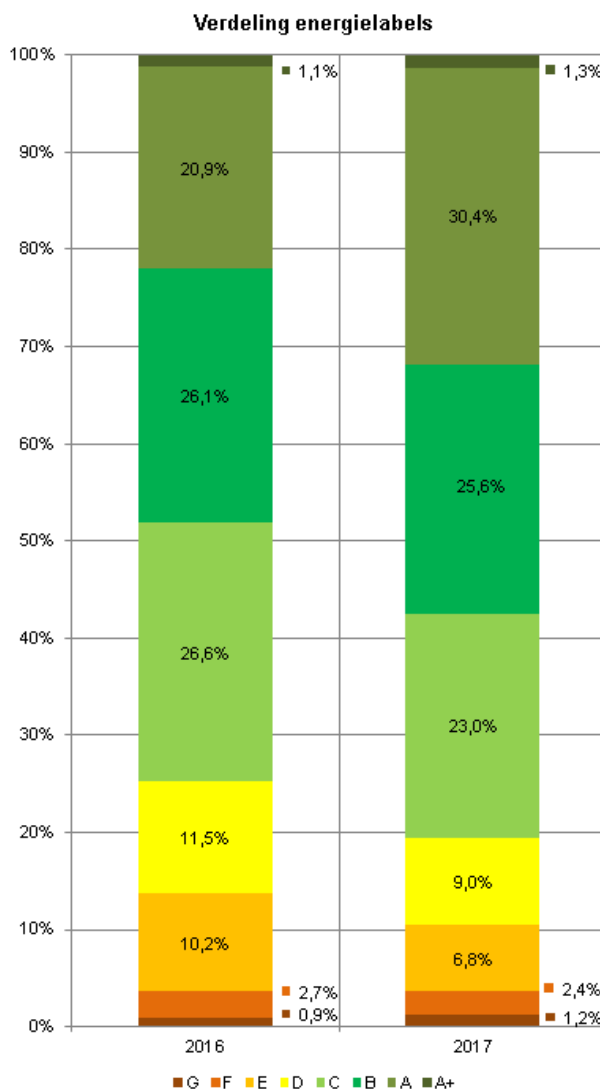
1.1.1 Slim verduurzamen van woningen

Met investeringen in energiebesparende maatregelen willen we de woonlasten verlagen, het wooncomfort verbeteren en bijdragen aan een beter milieu. Dit doen we door in de periode 2014 -2018 ruim 3.500 huurwoningen te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast hebben we woningen geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.

In 2017 zijn bij 353 huurwoningen, afhankelijk van de technische mogelijkheden, onder andere vloer-, spouw-, dak- en glasisolatie aangebracht. Tot aan 2018 pakken we circa 1.800 woningen aan. We verwachten een gemiddeld energielabel B in 2018 te behalen. We zijn ruim voor de vereiste deadline klaar, die conform het Convenant Energiebesparing Corporatiesector* op 2020 ligt. De Kernen beschikt over voldoende middelen om hierin te investeren.

Wij zetten ons in op het bewust(er) maken van onze huurders met betrekking tot hun eigen invloed op hun energierekening. Energiebespaargedrag beïnvloeden is echter ingewikkeld, het betreft immers gedrag dat vaak onbewust plaats vindt.

** Op 28 juni 2012 werden gezamenlijke ambities en doelstellingen vastgelegd in twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing van 33 procent tussen 2008 en 2021.*



Energiebesparing stimuleren

In 2017 heeft De Kernen de energiebespaarwedstrijd afgerond en is de winnaar, familie Van den Heuvel, tijdens een slotbijeenkomst in D'n Dulper in het zonnetje gezet. Van circa 30 huurders hebben we gedurende een jaar hun energieverbruik mogen volgen. Het doel van de energiebespaarwedstrijd is energiezuinig gedrag stimuleren. De winnaar heeft meer dan 30% kunnen besparen op gas en elektriciteit. Een mooi resultaat en een goed voorbeeld voor andere huurders.

Tijdens acht informatieavonden over zonnepanelen, die wij door ons hele werkgebied hebben gehouden in 2017, kaartten wij altijd aan bij bewoners dat zij zelf ook veel invloed kunnen hebben op energiebesparing. We zetten in op bewustwording. Dit vormt het vertrekpunt om te kunnen besparen. We geven een douchetimer cadeau en een folder met bespaartips. Zo stimuleren we huurders die dat nog niet doen, een begin te maken met energie besparen.

Winnaars energiebespaarwedstrijd, meneer en mevrouw Van den Heuvel.



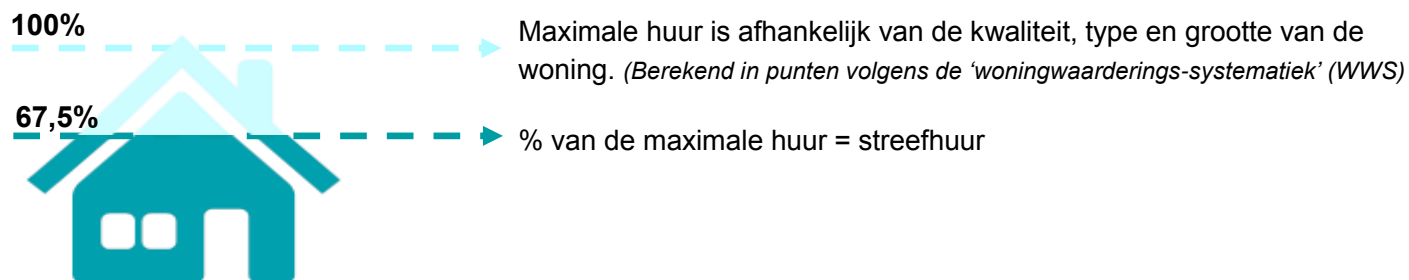
1.1.2 Huurbeleid

Streefhuurbeleid

De streefhuur is de huurprijs die wij vragen wanneer een woning opnieuw verhuurd wordt. Sinds de nieuwe regels van 'passend toewijzen' bepaalt de huurprijs (en dus de streefhuur) welke woning een huurder met zijn jaarinkomen mag huren. We vinden het belangrijk dat we voldoende woningen hebben voor mensen met verschillende inkomens. En vooral voor mensen met de laagste inkomens.

Het streefhuurpercentage van De Kernen is eind 2016 verlaagd naar 67,5%. Het streefhuurpercentage van De Kernen is betrekkelijk laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Voor onze huurders zijn hierdoor voldoende passende woningen beschikbaar met een goede prijs-kwaliteit verhouding. Een verlaging van de streefhuur betekent een lagere huurprijs voor nieuwe verhuringen en draagt bij aan betaalbaar wonen voor onze huurders. Hierdoor kan het voorkomen dat een zittende huurder meer huur betaalt dan zijn nieuwe buren. Bij vragen of opmerkingen hierover, zorgt De Kernen voor een duidelijke communicatie en goede uitleg.

Streefhuur



Zonnepanelen op 1500ste huurwoning

Op 9 november 2017 hebben mevrouw en meneer De Jong, huurders bij De Kernen, de negen zonnepanelen op hun woning op een ongewone manier aan de zon blootgesteld. Samen met wethouder Teus Kool van gemeente Neerijnen en Jan Stern, vertegenwoordiger van de huurdersbelangen bij De Kernen, hebben zij een metersgroot doek naar beneden gehaald en de zonnepanelen onthuld. Deze woning is de 1500ste woning die zonnepanelen heeft gekregen. Hiermee zijn we halverwege het omvangrijke zonnepanelenproject gekomen. Door huurwoningen te voorzien van zonnepanelen, dragen we bij aan lagere woonlasten voor onze huurders en aan een beter milieu.



< Link filmpje

Geen huurverhoging in 2017



In overleg met de Bewonersraad is besloten de huren in 2017 niet te verhogen, terwijl de maximale huurverhoging landelijk was vastgesteld op 1,3%. Dit is een bijzonder besluit en voor onze huurders bevat dit een belangrijke boodschap: De Kernen draagt met deze maatregel bij aan de betaalbaarheid van huurwoningen. Het niet doorvoeren van huurverhoging komt in de corporatiegeschiedenis weinig voor. Toch heeft De Kernen bewust gekozen om de huren in 2017 niet te laten stijgen. We zijn een gezonde organisatie, we kunnen het dragen en onze huurders zijn hiermee geholpen.

Evaluatie huurbeleid

Na redelijk forse huurverhoging in de jaren 2013 tot en met 2015, was de huurverhoging in de jaren 2016 en 2017 gematigd. In 2017 hebben we de huren zelfs gelijk gehouden per 1 juli. Wel is de laatste jaren aanzienlijk geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen; de prijs-kwaliteitsverhouding is ten opzichte van eerdere jaren aanmerkelijk verbeterd.

Wat ook verbeterd is, is de gemiddelde energetische kwaliteit van de woningen. Deze maatregelen zijn uitgevoerd zonder extra huurverhoging aan de zittende huurders en dragen bij aan een lagere energierekening. De gemiddelde woonlasten van de zittende huurder zijn daardoor sterk gedaald. In 2017 heeft De Kernen een grote bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid van het wonen voor haar huurders.

Voorbeeld maandelijkse huurlasten

			
Jaar	2012	2015	2017
Energie-label	D / E	B / C	A / B
Huur	€ 501	€ 548	€ 553
Energiekosten*	€ 151	€ 128	€ 103
Woonlasten	€ 652	€ 676	€ 656
In dit voorbeeld is géén rekening gehouden met eventueel door een huurder te ontvangen huurtoeslag. Zouden we dat wel doen, dan is de woonlast...			
1 p, bijstand	€ 405	€ 398	€ 375
1 of 2 p, net onder HT-grens	€ 590	€ 584	€ 560

Conclusie thema 1.1 'Betaalbaarheid'

Door een combinatie van maatregelen zijn we geslaagd in het beter laten aansluiten van ons aanbod bij de vraag. Hierdoor kunnen we onze primaire doelgroep meer en beter bedienen. De vraag is of de sturing op huurprijs op lange termijn de goede keuze is.

*Energieprijsniveau 2016

1.2 Beschikbaarheid

De Kernen streeft naar passende woonruimte voor jong en oud, gezinnen en alleenstaanden, lage en hogere inkomens. Op deze manier ontstaat er een leefbare mix van doelgroepen in de kernen. We streven naar een passend woningaanbod en laten vraag en aanbod zoveel mogelijk aansluiten. Naast het bieden van een passend woningaanbod, geven we onze huurders ook betaalbare keuzemogelijkheden, zodat zij hun woning naar eigen behoeften kunnen aanpassen.

Beschikbaarheid wordt sinds 2016 voor een belangrijk deel bepaald door de regels van passend toewijzen. Gezinnen hebben vaak een te hoog inkomen om nog in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Onze doelgroep bestaat mede hierdoor vooral uit een- en tweepersoonshuishoudens. Ons woningbezit bestaat echter voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Door ons huurprijsbeleid slagen we er toch in om voldoende aan te sluiten bij de vraag; we bieden woningen aan in verschillende huurprijscategorieën, passend voor diverse huishoudens.

1.2.1 Woonruimteverdeling

Woongaard.com is het digitale woonruimte verdeelsysteem met sociale huurwoningen, vrije sector huur- en koopwoningen in de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland.

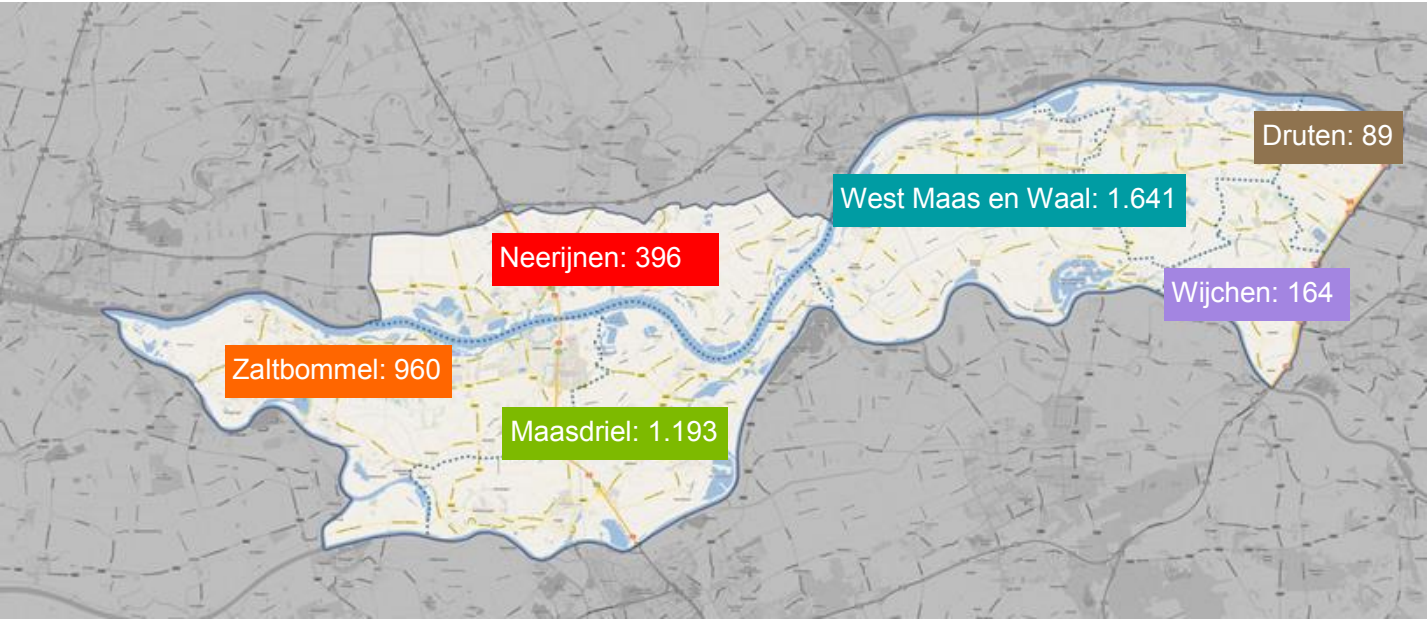
Het aantal woningzoekenden en actief woningzoekenden is ten opzichte van 2016 licht gestegen. De grootste groep actief woningzoekenden bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens met een laag of midden-laag inkomen in de leeftijdscategorie 23-55 jaar. Meer dan 60% van de verhuringen betreft woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (prijsspeil 2016: € 586,68). Het bereikbare aanbod voor de groep één- en tweepersoons huishoudens is in 2017 flink vergroot. De slaagkans voor de primaire doelgroepen lijkt hiermee te zijn gestabiliseerd ten opzichte van een jaar eerder.



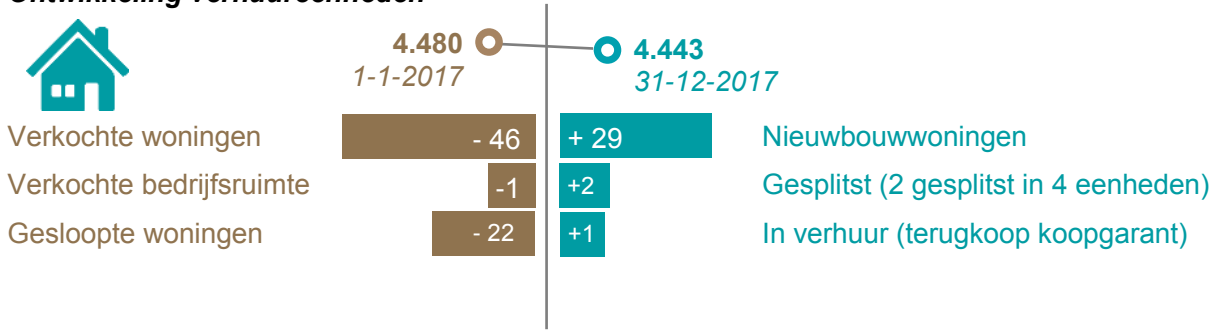
woongaard

- In totaal zijn 15 corporaties aangesloten bij Woongaard;
- 56.971 woningzoekenden staan op 31-12-2017 ingeschreven waarvan 15% actief op zoek naar een woning;
- In de gemeenten waar De Kernen woningen heeft, stonden ruim 11.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woongaard, waarvan 13% actief op zoek naar een woning;
- In 2017 hebben iets meer dan 3.000 mensen met succes een passende woning gevonden. Dit aantal is vergelijkbaar met eerdere jaren;
- Woongaard heeft een volledig digitaal proces dat efficiënt, snel en gemakkelijk werkt;
- Woningzoekenden kunnen altijd en overal, 24 uur per dag en 7 dagen per week, het woningaanbod bekijken en hierop reageren.

1.2.2 Woningvoorraad



Ontwikkeling verhuureenheden



De samenstelling van de woningvoorraad verschilt per dorp. We hebben onze visie per dorp vastgelegd in een kernplan. Gekeken naar de lange termijnontwikkeling op de woningmarkt en woningbehoefte, schetsen we hierin een toekomstbeeld van de kern. De ontwikkeling van onze woningvoorraad wordt hierop afgestemd. De komende jaren blijft het aantal woningen schommelen tussen 4.400 en 4.500.

WEST MAAS EN WAAL	1.641
ALPHEN GLD	116
ALTFORST	9
APPELTERN	52
BENEDEN-LEEUVEN	702
BOVEN-LEEUVEN	198
DREUMEL	272
MAASBOMMEL	92
WAMEL	200
MAASDRIEL	1.193
AMMERZODEN	320
HEDEL	359
HEEREWAARDEN	132
HURWENEN	44
ROSSUM GLD	266
WELL GLD	72
ZALTBOMMEL	960
AALST GLD	159
BRAKEL	213
BRUCHEM	104
DELWIJNEN	6
GAMEREN	200
KERKWIJK	22
NEDERHEMERT	48
NIEUWAAL	45
POEDEROIJEN	52
ZUILICHEM	111
NEERIJNEN	396
EST	30
HAAFTEN	24
HEESSELT	32
OPHEMERT	135
OPIJNEN	101
VARIK	62
WAARDENBURG	12
WIJCHEN	164
BATENBURG	39
BERGHAREN	87
HERNEN	38
DRUTEN	89
HORSSEN	89
TOTAAL	4.443

Nieuwbouwprojecten

De economie is aan het veranderen en de vraag naar woningen is licht gestegen. Hierdoor is er een uitdaging op het gebied van de bouw bij projecten ontstaan. Wij zijn op zoek gegaan naar andere oplossingen om toch verder te kunnen.



OPGELEVERD

Project	Aantal	Typewoningen
Pastoor Zijlmanstraat	12	(zorg) appartementen
Varikse3hoek in Heerewaarden (deel 2017)	17	4 multifunctionele- en 13 gezinswoningen
		29



IN UITVOERING

Project	Aantal	Typewoningen
Het Leeuwse Veld te Beneden-Leeuwen (fase 5)	15	3 multifunctionele-, 5 starters- en 7 gezinswoningen
E.P van Ooijenstraat te Aalst	22	appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens
De Ham III te Aalst (fase 5)	15	1-2 persoonshuishoudens waarvan 9 voor starters
Maasenwaalweg te Zuilichem	8	1-2 persoonshuishoudens waarvan 6 voor starters
Ammerzodenseweg te Hedel	4	gezinswoningen
		64



GEPLANDE PROJECTEN (per gemeente)

Gemeente	Aantal	Dorpen
Neerijnen	6	Varik
Zaltbommel	84	Aalst, Bruchem, Brakel, Gameren en Zuilichem
Maasdriel	32	Hedel, Heerewaarden en Rossum
West Maas en Waal	93	Beneden-Leeuwen, Wamel, Alphen, Appelteren en Maasbommel
		215

De bouw van sociale huurwoningen in Zuilichem en Aalst gestart

In november 2017 is de bouw gestart van 8 sociale huurwoningen aan de Maas-Waalweg in Zuilichem en 15 sociale huurwoningen aan de Waterlelie en Watermunt in Aalst. Het betreft starters- en eengezinswoningen. De oplevering van de woningen staat gepland voor de zomer 2018.

In het kader van het Deltaplan realiseert gemeente Zaltbommel in samenwerking met De Kernen versneld deze sociale huurwoningen.

Foto: november 2017, wethouder Adrie Bragt van gemeente Zaltbommel en directeur-bestuurder Marinus Kempe van De Kernen startten samen de boorpalenstelling in Zuilichem.



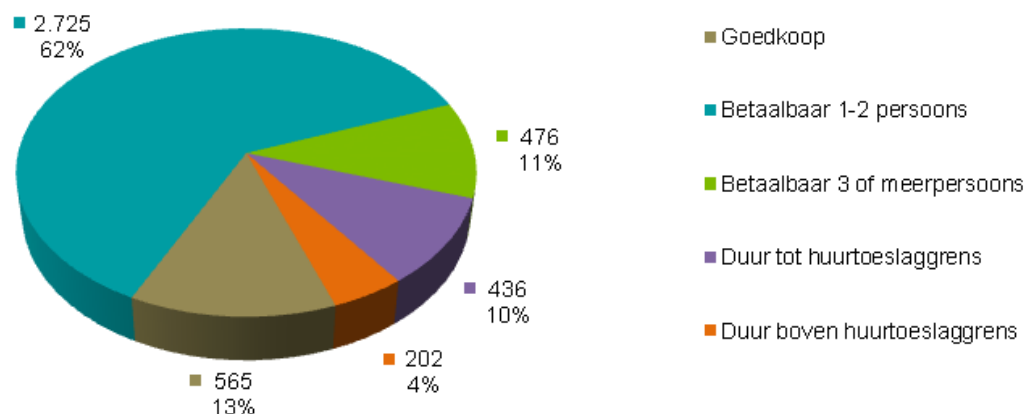
Samenstelling bezit

Van alle zelfstandige woonegelegenheden is ruim 60% een eengezinswoning.

Categorie	Aantal	Percentage
Zelfstandige woonelegenheden	4.374	98,45%
Onzelfstandige woonelegenheden	30	0,68%
Niet-woonelegenheden - overig parkeervoorzieningen	23	0,52%
Niet woonelegenheden - maatschappelijk wijk- en buurtvoorzieningen	8	0,18%
Niet-woonelegenheden - overig bedrijfsruimten/winkels	5	0,11%
Niet woonelegenheden - maatschappelijk onderwijs en opvoeding	2	0,05%
Niet-woonelegenheden - overig bezit	1	0,02%
Eindtotaal	4.443	100,00%

Verdeling huurklasse woningen

Onderstaande afbeelding geeft de verdeling van het woningbezit per huurklasse weer. Deze is ten opzichte van 2016 nauwelijks gewijzigd. Veel huurwoningen (86%) hebben een huurprijs onder de € 635. Deze huurprijs is (volgens de norm) betaalbaar voor mensen met recht op huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van een woning is in 2017 bijna € 544 geweest. Dat is ruim onder de aftoppingsgrenzen voor mensen met huurtoeslag.



Op 22 maart 2017 heeft wethouder Bragt van gemeente Zaltbommel samen met de aanwezige kinderen de nieuwe woonwijk Hof van Gameren feestelijk geopend.

Een bijzonder moment samen met veel wijkbewoners, omwonenden en betrokken partijen. In totaal telt Hof van Gameren 78 woningen, variërend van huurwoningen, koopwoningen tot vrije kavels. Zowel starters, gezinnen als doorstromers voelen zich hier inmiddels thuis. Deze nieuwe woonwijk vergroot de leefbaarheid in Gameren en daar zijn we trots op.

De omwonenden hebben vooraf meegedacht over de invulling van het gebied. Dankzij een goede samenwerking is een prachtige woonwijk tot stand gekomen.



Kleine betaalbare woningen

Door een sterke toename van de doelgroep kleine huishoudens met een krappe beurs heeft De Kernen kleine, betaalbare nieuwbouwwoningen ontwikkeld. Deze zijn, binnen de regels van passend toewijzen, voor hen bereikbaar. Gemeenten staan voor dezelfde uitdaging. Door samen te werken kan er snel woonruimte gerealiseerd worden voor deze doelgroep. Ook blijven we samen op zoek naar nieuwe locaties. Het afgelopen jaar hebben we met elkaar mooie doelen bereikt:

Locatie	Woningen
Winkelpand Hedel	4 onzelfstandige woningen
Maas-Waalweg Zuilichem	8 kleine woningen
Waterlelie Aalst	15 kleine woningen
Varik	aanvraag 6 tijdelijke kleine woningen
Molenstraat Alphen	pilot, 2 bestaande senioren woningen omgelabeld van 'herstructureren' naar 'doorverhuren aan starters'.
Planning 2018	
Molenkamp Brakel	13 woningen
Appeltern	4 tijdelijke woningen

Voor de nieuwbouwwoningen aan de Maas-Waalweg in Zuilichem en de Waterlelie in Aalst hebben jongeren tot 23 jaar voorrang gekregen. Tot op heden is er voor deze woningen weinig animo geweest van jongeren uit Aalst. De behoefte aan kleine nieuwbouw is er wel. De vraag is waarom er nauwelijks animo is geweest.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

- Mensen met een beperking
- Dak- en thuislozen
- Woonwagengewoners
- Statushouders
- Mensen met urgentie



Onze inspanningen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen nemen toe. Op het gebied van preventie doen we veel om er zo voor te zorgen dat mensen zelfredzaam kunnen blijven. We maken prestatieafspraken, hebben ketenoverleggen, bieden oppluspakketten aan en zijn op zoek naar mogelijkheden om bijzondere doelgroepen adequaat te kunnen huisvesten.

Wanneer we niks doen, zullen kwetsbare groepen tussen wal en schip raken. Door nieuwe regelgeving is de zorg teruggetrokken en gaat men ervan uit dat we in een participatiemaatschappij leven. Het weerbericht is momenteel mooi. Echter zien we een ontwikkeling dat steeds meer minder zelfredzame bewoners in onze huurwoningen terecht komen als gevolg van de beleidswijziging vanuit de overheid: 'Beschermd wonen naar beschermd thuis'.

Het beheer van de standplaatsen van woonwagens voor gemeenten stond, als gevolg van inkadering in de Woningwet, onder druk. De veranderende wet- en regelgeving heeft er toe geleid dat De Kernen het beheer nog steeds uitvoert.



Fotobijschrift: 21 maart 2017, wethouder Sander Bos van Gemeente West Maas en Waal en directeur-bestuurder Marinus Kempe helpen een handje mee.

Beneden-Leeuwen is 12 nieuwe zorggeschikte appartementen rijker

Aan de Pastoor Zijlmanstraat, grenzend aan het streekmuseum in Beneden-Leeuwen zijn 12 appartementen gebouwd verdeeld over twee vleugels. De nieuwe bewoners en hun familie zijn blij met het resultaat. Prachtig wonen midden in het centrum, met alle voorzieningen en zorg dichtbij. Zij kunnen naar wens zorg en diensten afnemen van de zorggroep Maas en Waal. Mede dankzij subsidie van provincie Gelderland heeft De Kernen deze betaalbare nieuwbouwappartementen kunnen realiseren.



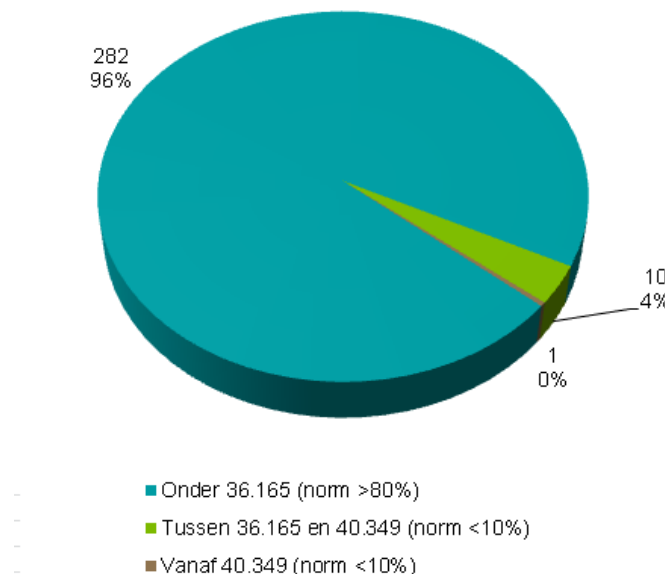
Fotobijschrift: 12 december 2017, bewoners ontvangen de sleutel van hun nieuwe huurappartement.

1.2.3 Woningtoewijzing

In 2017 hebben we 294 huishoudens blij kunnen maken met een nieuw thuis. Dit betreft 293 sociale huurwoningen en 1 dure huurwoning (> € 710,68). We verhuren steeds meer woningen aan mensen met een laag inkomen. Zo had 61% van onze nieuwe huurders een jaarinkomen onder de € 22.200

Staatsteunregeling

Hiernaast staat een overzicht van de 293 woningtoewijzingen volgens de staatsteunregeling met een huur onder de liberalisatiegrens (< € 710,68). In 2017 is ruimschoots aan de gestelde norm per inkomensgrens voldaan.



Statushouders

We vervullen de taakstelling in de gemeenten naar rato van ons woningbezit. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Om de druk op de woningmarkt enigszins op te vangen zijn twee woningen uit verkoop gehaald om beschikbaar te stellen aan statushouders. Ook is een winkelpand verbouwd tot kamerbewoning voor de huisvesting van statushouders

De taakstelling was in de eerste helft van 2017 vergelijkbaar met 2016. Voor de tweede helft van 2017 werd de opgave voor het huisvesten van statushouders naar beneden bijgesteld. Een lagere asielstroom heeft geleid tot een afname van de behoefte aan huisvesting.

In de gemeente Neerijnen hebben we dit jaar minder gerealiseerd, dit is in samenspraak gegaan met onze collega corporatie. In Zaltbommel hebben we afgesproken om in 2018 een aantal nieuwbouw woningen aan te bieden en op deze manier een stapje meer te doen. Ook volgen er nog in diverse gemeenten na reizigers. Dankzij een grote inzet van betrokken medewerkers en samenwerking met andere corporaties, Vluchtelingenwerk en de gemeenten hebben we dit mooie resultaat bereikt. Rekening houdend met bovenstaande afspraken heeft De Kernen de taakstelling nagenoeg gerealiseerd.



	Realisatie	Taakstelling
Maasdriel	27	31
Neerijnen	1	7
West Maas en Waal	21	22
Zaltbommel	7	10
2017	56	70
2016	110	116

Middeninkomens

Huishoudens met een jaarinkomen boven de € 36.165 vallen buiten onze primaire doelgroepen. Maar zij zijn niet altijd in staat om zelf een passende woning te vinden. Enerzijds omdat er weinig dure huurwoningen zijn waar zij voor in aanmerking komen. Anderzijds omdat er een beperkt aanbod koopwoningen is dat voor hen betaalbaar is.

In 2017 hebben we 4% van de beschikbare sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen (tussen de € 36.166 en € 40.349). Dit mag wettelijk maximaal 10% zijn. De Kernen blijft dus ruim onder deze norm.

De groep middeninkomens lijkt uit beeld te verdwijnen op de sociale huurmarkt. De duurdere huurwoningen (huurprijs tussen de € 635,06 en € 710,68), waarvoor deze groep in aanmerking komt, is relatief moeilijk te verhuren. Dit komt wellicht doordat het aanbod beperkt is. Maar ook omdat kopen 'in' is en de hypotheekrente laag.

De huurwoningen die De Kernen verkoopt, zijn vaak wel betaalbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen. In 2017 hebben we dan ook met name aan deze groep mensen woningen verkocht. Dit is een belangrijke manier waarop wij de huishoudens met een middeninkomen helpen aan woonruimte.

Woningtoewijzing 2017

1-persoons huishouden		Huurprijs / Inkomen	< 414,02	> 414,02 ≤ 592,55	> 586,68 ≤ 710,68	> 710,68	Eindtotaal
	< 65	< € 22.200	22	73	-	-	95
		> € 22.200	-	6	31	-	37
	> 65	< € 22.200	-	31	-	-	31
		> € 22.200	-	5	6	-	11
				22	115	37	0

2-persoons huishouden		Huurprijs / Inkomen	< 414,02	> 414,02 ≤ 592,55	> 592,55 ≤ 710,68	> 710,68	Eindtotaal
	< 65	< € 30.150	1	23	1	-	25
		> € 30.150	-	2	11	-	13
	> 65	< € 30.175	-	23	2	-	25
		> € 30.175	-	2	5	-	7
				1	50	19	0

3 of meer persoons huishouden		Huurprijs / Inkomen	< 414,02	> 414,02 =< 635,05	> 635,05 =< 710,68	> 710,68	Eindtotaal
	< 65	< € 30.150	-	37	1	-	38
		> € 30.150	-	4	6	1	11
	> 65	< € 30.175	-	1	-	-	1
		> € 30.175	-	0	-	-	0
				0	42	7	1

Totaal		23	207	63	1	294
---------------	--	-----------	------------	-----------	----------	------------

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 zijn de nieuwe regels van passend toewijzen ingevoerd. Afhankelijk van huishoudgrootte, leeftijd en inkomen, komen mensen in aanmerking voor een huurwoning in een bepaalde huurprijscategorie. Woningcorporaties moeten volgens de nieuwe wet- en regelgeving minimaal 95% van de huishoudens uit de primaire doelgroep (woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag) passend toewijzen. Huurders komen zo minder snel in betalingsproblemen. Ook probeert de overheid de uitgaven aan huursubsidie te verminderen.

Door het aanpassen van het streefhuurbeleid, hebben we meer mensen met een lager inkomen (de primaire doelgroep) kunnen huisvesten. Voor hen is de slaagkans gelijk gebleven om een passende woning te vinden.

In 2017 zijn in totaal 215 woningen van de verhuurd aan mensen met een inkomen in de laagste de inkomenscategorie. In het bijzonder is bij 4 woningtoewijzingen een uitzondering gemaakt. Dit in verband met het herplaatsen van huurders bij herstructurering en woonruimte voor zorgbehoevenden. Desondanks heeft De Kernen afgelopen jaar 98,1% passend toegewezen en daarmee ruimschoots aan de norm van 95% voldaan.

1.2.4 Huuropzeggingen

In 2017 zijn 328 huurcontracten beëindigd, waarvan 323 woongelegenheden en 5 overige objecten. De meeste huurcontracten zijn beëindigd vanwege gezondheidsredenen/overlijden of omdat mensen een woning hebben gekocht.



AANTAL BEËINDIGDE CONTRACTEN (met bestemming)

	2017	2016
Verkoop	53	67
Sloop	17	33
Tijdelijke verhuur	0	3
Verhuur	258	230

1.2.5 Leegstand en huurderving

De Kernen pakt een verhuurmutatie vroegtijdig op. De totale huurderving door leegstand is in 2017, vergeleken met voorgaande jaren, laag geweest. Door onze efficiënte aanpak verwachten we dat de leegstand en huurderving ook de komende tijd laag blijft.



AANTAL WONINGEN

	2017	2016
Leegstand regulier	17	15
Leegstand i.v.m. verkoop	15	9
Leegstand i.v.m. sloop	24	23
Huurderving leegstand	€ 80.000	€ 103.000

1.2.6 Verkoop

Bestaand bezit

In 2017 zijn 47 verhuureenheden verkocht waarvan 46 huurwoningen en 1 bedrijfsruimte. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 150.000, dit is iets hoger dan voorgaande jaren. Onze koopwoningen zijn betaalbaar voor starters en mensen met een middeninkomen. Op basis van de nieuwste kernplannen, hebben 882 huurwoningen een verkooplabel. Afgelopen jaar zijn twee verkoopwoningen met een verkooplabel niet verkocht, maar ingezet voor het huisvesten van statushouders om aan de taakstelling te kunnen voldoen.



2017:	47
2016:	59

€ 7,0 mln.

€ 8,6 mln.



Conclusie thema 1.2 'Beschikbaarheid':

Door slim te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en het aanpassen van onze woningvoorraad helpen we onze klanten zo goed mogelijk en behouden we aansluiting bij de vraag van onze klanten voor nu en de langere termijn.

Overige objecten

Behalve de verkoop vanuit bestaand bezit zijn ook 5 koopgarant woningen en 1 projectpand verkocht.



1.3 Goed onderhoud

Onze huurders mogen erop rekenen dat wij de huurwoningen goed onderhouden door dagelijks en planmatig onderhoud. Dat is in onze ogen, naast beschikbaarheid en betaalbaarheid, de basis voor prettig wonen.

1.3.1 Dagelijks onderhoud

De kosten voor dagelijks onderhoud zijn lager uitgevallen dan voorgaand jaar. We voeren reparaties uit op verzoek van zittende huurders (reparatieonderhoud) en maken een woning kwalitatief op orde voor de nieuwe huurder bij een woningmutatie (mutatieonderhoud).

	2017	2016
Reparatieonderhoud	1.790.000	2.165.000
Mutatieonderhoud	1.242.000	1.279.000
	3.032.000	3.444.000

Een groot gedeelte van deze werkzaamheden betreft het renoveren van douche, keuken of toilet. In 2017 zijn circa 200 douche-, keuken- en toiletrenovaties uitgevoerd. Ten opzichte van 2016 zien we op dit gebied een toename bij woningmutaties en een afname bij zittende huurders. Onze uitgaven hiervoor beslaan ongeveer 40% van de totale kosten. Grootschalige werkzaamheden worden meestal door aannemers uitgevoerd. Kleine reparaties in en om huis voeren we meestal zelf uit. Onze servicedienst is op ruim 2.000 adressen geweest om onze klanten van dienst te zijn en om woningen klaar te maken voor een nieuwe huurder. De kosten voor dagelijks onderhoud zijn afgelopen jaar met circa € 400.000 gedaald.



Planmatig onderhoud 2017 (kosten + investeringen)	2017	2016
Advieskosten / labeling	67.000	78.000
Bestrating / terreininrichting	160.000	52.000
Dak- en gevelonderhoud	1.123.000	1.054.000
Herstellen nieuwbouw	-	6.000
Installaties	602.000	184.000
Asbest	400.000	644.000
Buitenschilderwerk	1.121.000	332.000
Opwaarderen/facelift	3.867.000	177.000
Energetische maatregelen	4.189.000	2.436.000
Overige	-96.000	29.000
Contractonderhoud (inclusief afrekening servicekosten)	659.000	511.000

2017
2016

12.092.000

5.503.000



Fotobijschrift: bewoners in Ammerzoden kijken naar de nieuwe impressie. Hun woningen worden opgewaardeerd in 2017 en krijgen een nieuwe

Verdeling uitgaven planmatig onderhoud



Onze kosten hebben betrekking op regulier onderhoud en onze investeringen richten zich op verbeteringen voor de langere termijn.

Planmatig onderhoud

De Kernen voert planmatig onderhoud uit aan haar woningen. Dit onderhoud omvat met name onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woning (daken, gevels, schilderwerk en bestrating). Daarnaast worden ook de installaties in woningen planmatig onderhouden. Om goed inzicht te hebben in de werkzaamheden inspecteert De Kernen jaarlijks een aantal woningen. Deze inspecties voeren we per dorpskern uit. De resultaten van deze inspecties verwerken we in een meerjaren onderhoudsplanning. Door werkzaamheden per dorpskern in te plannen kunnen we onderhoudswerkzaamheden efficiënt laten uitvoeren.

Ten opzichte van 2016 zijn de uitgaven met name toegenomen bij Opwaarderen, Faceliften en Energetische maatregelen. Dit komt doordat projecten op gebied van Opwaarderen en Faceliften zijn doorgevoerd vanuit 2016 naar 2017. Daarnaast is op gebied van energetische maatregelen voornamelijk meer geïnvesteerd, doordat veel meer zonnepanelen zijn aangebracht dan in voorgaand jaar.

De verwachting is dat de onderhoudskosten op termijn gaan stijgen als gevolg van steeds strenger en complexer wordende regelgeving (met name asbestregelgeving en flora-fauna wetgeving).

Faceliften

Door woningen te faceliften, blijft de verhuurbaarheid van deze woningen goed en verbetert het straatbeeld. Het faceliften heeft een positieve impuls gegeven in de woonwijk. In 2017 zijn 55 woningen aangepakt:

- 31 woningen in Ammerzoden aan de Sint Clarastraat en Langenhof.
- 24 woningen in Beneden- Leeuwen aan de Westerpas en Oosterpas.

Opwaarderen

Met opwaarderen pakken we de schil van de woning aan. Volgens planning gaan we tot 2024 89 bestaande woningen opwaarderen, waarbij we de levensduur, duurzaamheid en verhuurbaarheid verbeteren. In 2017 zijn 58 woningen aangepakt:

- 33 woningen in Beneden-Leeuwen aan de Wielstraat en Parkstraat.
- 16 woningen in Brakel aan de Zalmstraat, Vrijheidslaan, Elftstraat en Hovensedijk.
- 9 woningen in Ammerzoden aan de Burgemeester Herckenrathlaan.

Asbest

In 2017 heeft De Kernen bij 146 woningen asbest verwijderd. De ingreep verschilt per woning. Vooraf zijn door een gecertificeerd bedrijf alle huurwoningen geïnventariseerd en is beoordeeld welke asbesttoepassingen er kunnen worden verwijderd. Het verwijderen van asbest wordt gedaan tijdens planmatig onderhoud aan de woning. Dit gebeurt in goed overleg met de huurder. Na het verwijderen van asbest, beoordeelt een onafhankelijk bedrijf dezelfde dag of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Het is belangrijk hiermee zorgvuldig om te gaan en huurders volledig te informeren. De veiligheid en gezondheid van huurders staan voorop. Zij moeten weten wat wel en vooral niet mogelijk is als er asbest in hun woning zit. Voor 2022 wordt in alle huurwoningen het zichtbare en/of bereikbare asbest verwijderd.



Pilot NOM-Ready

Om onze woningvoorraad toekomstbestendig te houden, zijn we in december 2017 gestart met een nieuwe pilot 'NOM-Ready'. De ambitie van de overheid is dat woningen in Nederland in het jaar 2050 energieneutraal zijn. We zijn daarom gestart met een onderzoek om bestaande woningen Nul op de Meter te maken. We kijken naar wat dit van de organisatie en huurders vraagt. De impact is groot. Het vraagt onder andere een gedragsverandering van huurders, zodat zij optimaal kunnen genieten in een comfortabele Nul op de Meter-woning. Belangrijk is huurders vanaf het begin te betrekken, goede begeleiding te bieden en in te spelen op wat voor hen belangrijk is. Het begin is gemaakt. We zijn in gesprek geweest met andere corporaties, met een adviseur en bouwkundige partijen. De pilot wordt in 2018 voortgezet en afgerond.



Meneer en mevrouw van Gelder wonen in de Wielstraat in Beneden-Leeuwen. Hun woning is onlangs opgewaardeerd, geïsoleerd en heeft een nieuwe moderne uitstraling gekregen. "De informatieavond vooraf vonden we duidelijk en positief. En ook de verbouwing is prima verlopen. Het was een behoorlijke ingreep en natuurlijk brengt het opwaarderen van je woning overlast met zich mee. Maar we zijn erg blij met het resultaat, onze straat ziet er mooi uit."

1.3.3 Investerings in kwaliteit woningvoorraad

Kwaliteit van wonen staat bij De Kernen hoog in het vaandel. De Kernen blijft investeren in de kwaliteit van haar woningbezit. Bij planmatig onderhoud investeert De Kernen in het verduurzamen van woningen op het gebied van energiebesparende maatregelen en exploitatieduurverlenging. Daarnaast voegen we ook nieuwe woningen toe vanuit nieuwbouwprojecten of vervangen we bestaande woningen door nieuwbouw bij herstructurering.

Door de kwaliteit van onze woningen op een goed niveau te houden kunnen huurders comfortabel wonen. Energiebesparende maatregelen zorgen bovendien voor lagere woonlasten. Investerings in verduurzaming hebben wel gevolgen voor de woningwaardering en de huurprijs die daarvan afhankelijk is. Het is belangrijk om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te bewaken. De prijs en kwaliteit moeten in balans zijn.

Mutaties in onroerende zaken in exploitatie (x € 1.000)

	Sociaal Vastgoed	Commercieel Vastgoed	Totaal
Opleveringen	3.221	0	3.221
Investerings	6.459	34	6.493
Desinvesteringen	-4.277	-640	-4.917
Herclassificatie	622	-471	151
Aanpassingen marktwaarde	19.310	1.459	20.769
Totaal van de mutaties	25.335	382	25.717

Mutaties onroerende zaken in ontwikkeling (x € 1.000)

	Sociaal Vastgoed	Commercieel Vastgoed	Totaal
Opleveringen	-3.221	0	-3.221
Investerings	8.307	0	8.307
Desinvesteringen	-13	0	-13
Herclassificatie	-1.872	0	-1.872
Overheveling voorziening ORT	-3.734	0	-3.734
Totaal van de mutaties	2.612	0	2.612

Link filmpje >



Herstructurering Varikse3hoek Heerewaarden



September 2017: feestelijke oplevering

Een feestelijke 'eindstreep' Varikse3hoek in Heerewaarden

Op 28 september 2017 heeft wethouder Gerard van den Anker samen met de 8-jarige Raphaël Stuivenberg de sleutel van de bouw teruggegeven aan de Ganzenfanfare uit het dorp. Het herstructureringsproject Varikse3hoek is hiermee symbolisch opgeleverd. Een mooi moment voor Heerewaarden en in het bijzonder voor de bewoners van de vernieuwde woonwijk met 38 prachtige huurwoningen. De entree van het dorp heeft hierdoor een totale metamorfose ondergaan.

Tijdens de feestelijke opening zijn de twee sterke waarden van Heerewaarden 'natuur' en 'vrijheid' duidelijk teruggekomen. Wethouder Gerard van den Anker van gemeente Maasdriel, adjunct-directeur Jan Boot van De Kernen, directeur Ted van der Netten van Stigt van aannemer De Vree en Sliepen en Amanda Vissers van dorpsraad Heerewaarden hebben samen het spel levend Ganzenbord gespeeld.



1.4 Keuzevrijheid

We realiseren ons dat een woning geen verhuur-eenheid is, maar iemands thuis. Iedere huurder wil zijn huis graag op zijn manier 'aankleden'. We bieden huurders daarom keuzevrijheid, zodat ze hun woning naar eigen behoeften kunnen aanpassen. Hebben ze een wens die niet op het 'keuzemenu' staat? Dan kijken we of we deze toch kunnen inwilligen.

Betaalbaarheid zet de keuzevrijheid wel onder druk. We kunnen niet alle wensen meer honoreren. Woningaanpassingen beïnvloeden de woningwaardering en daarmee de huurprijs. Woningen moeten ook na mutatie een betaalbare huurprijs hebben.

Keuzepakket nieuwbouw

Iedereen heeft zijn eigen woonwensen en smaak. Huurders van De Kernen hebben ook in 2017 de mogelijkheid gekregen om de kwaliteit van wonen te vergroten. Zo konden huurders van nieuwbouw huurwoningen kiezen uit verschillende wand- en vloertegels voor de douche en het toilet en uit deurtjes, handgrepen, wandtegels en het keukenblad voor de keukens. Met het samenstellen van de keuzepakketten houden we rekening met de invloed van de huurprijs en de betaalbaarheid van onze huurwoningen.

Renovatie douche, keuken, toilet

Het uitgebreide keuzepakket voor douche, keuken en toilet is niet alleen bij nieuwbouw aan de orde. Ook zittende en nieuwe huurders hebben grote keuzevrijheid bij woningverbetering.

Conclusie thema 1.3 'Goed onderhoud'

Ook in 2017 hebben we fors geïnvesteerd in de kwaliteit van onze woningen. Dit blijven we de komende jaren voortzetten. Een goed onderhouden woning in een fijne, veilige buurt, maakt je woning tot een thuis.

Adriaan Nederveen en Sharon Hahnrahts wonen in Boven-Hardinxveld en verhuizen straks naar een nieuwbouw huurwoning aan de Maas-Waalweg in Zuilichem:

"We stonden nog maar 1,5 jaar ingeschreven op Woongaard en hebben nu al een woning gevonden. We hebben erg veel zin om te verhuizen naar Zuilichem. Een klein dorp, maar centraal gelegen en met veel mogelijkheden in de omgeving. We zijn erg verast door de vele keuzemogelijkheden die we nu hebben. Er is veel meer mogelijk dan wij dachten."

Adriaan Nederveen en Sharon Hahnrahts



Janny van Dalen woont in een huurwoning aan de Schoolstraat in Zuilichem en verhuist binnenkort naar een nieuwbouwwoning aan de Maas-Waalweg:

"Een spannende, maar erg leuke stap. Vroeger was er helemaal geen keuzemogelijkheid, nu juist erg veel. Het ziet er mooi uit allemaal. Ik kan naar wens mijn eigen keuken inrichten!"

Janny van Dalen



2

KWALITEIT VAN LEVEN

Ook kwaliteit van leven staat bij De Kernen hoog in het vaandel. Niet alleen de woning, ook een prettige woonomgeving en een leefbare buurt bepalen het woongenot van onze huurders.



2.1 Zelfstandigheid en zelfredzaamheid

Onze doelgroep is sterk aan het veranderen. We hebben te maken met verschillende huurders die diverse eisen stellen en diverse wensen hebben ten aanzien van onze dienstverlening en communicatie.

Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens is fors gegroeid. Circa 70% van de woningzoekenden bestaat uit één- tot tweepersoonshuishoudens; jongeren die op zichzelf gaan wonen, mensen van middelbare leeftijd die hun relatie beëindigen en mensen die op oudere leeftijd langer thuis blijven wonen. Ook zien we een stijging van het aantal huishoudens met een krappe beurs en huurders die moeilijk kunnen rondkomen. Volgens cijfers van het Cultureel Planbureau zit ongeveer 1/3 van de huurders in Nederland qua inkomen op de armoede- of NVMT (niet veel maar toereikend) grens.

2.1.1 Dienstverlening minder zelfredzame huurders

We hebben te maken met een toename van kwetsbare groepen in de kernen. Soms hebben zij moeite om zelfstandig hun weg te vinden door alle verschuivingen in de maatschappij. Zij kloppen vervolgens bij ons aan voor informatie en advies. De tijd en aandacht die we hebben besteed aan deze doelgroep, is sterk toegenomen. Complexe situaties waarbij de hulp van meerdere professionele organisaties nodig is geweest. De samenwerking opzoeken met onze partners wordt steeds belangrijker. Om zelfstandig te kunnen blijven wonen, hebben deze bewoners meer behoefte aan persoonlijk contact en begeleiding.



De Kernen heeft samen met 43 organisaties in Rivierenland op 30 november 2017 het Taalakkoord Rivierenland 2018-2020 ondertekend.

Om laaggeletterdheid aan te pakken, bespreekbaar te maken, laaggeletterde inwoners te verwijzen naar personen of organisaties die ze kunnen helpen, taalachterstand te verminderen en te zorgen dat iedereen digitaal vaardig is, is het belangrijk dat veel organisaties zoals scholen, bedrijven, kinderopvangcentra en gezondheidsorganisaties, samenwerken.



Persoonlijk verhaal van Addy van Meerten

Addy van Meerten: “Ik wil ook anderen helpen om hun schaamte te overwinnen, erover te praten en er iets mee te doen. Het heeft mij zekerder en gelukkiger gemaakt en mijn leven gemakkelijker.”

Moeite hebben met lezen en schrijven, wat betekent dat voor mensen? 2,5 miljoen mensen zijn laaggeletterd. Ook een deel van onze klanten. Daarom heeft De Kernen samen met Addy van Meerten eind 2017 twee bijeenkomsten georganiseerd. Addy is laaggeletterd en heeft haar verhaal verteld. Wat betekent het voor iemand om laaggeletterd te zijn? Aan welke signalen kunnen we laaggeletterdheid herkennen? Waarmee kunnen wij helpen?

“Laaggeletterd zijn, betekent niet altijd dat je niet kunt lezen en schrijven, maar wel dat je dit erg lastig vindt. Brieven liet ik vaak liggen en ook met solliciteren had ik veel moeite. Nu zit ik op school en gaat het erg goed”, vertelt Addy. En Addy is niet alleen. Door erover te praten, merkt ze dat veel mensen zich hiervoor schamen en erg onzeker zijn. “Nu ik zelf de stap heb gezet, wil ik ook anderen helpen. Daarom ben ik ambassadeur geworden. Beter leren lezen en schrijven, heeft mij zekerder en gelukkiger gemaakt. Mijn leven is nu gemakkelijker en dat wil ik voor anderen ook. Door mijn verhaal te vertellen en ervaringen te delen, wil ik mensen over de drempel helpen en samen de stap richting het Digi-Taalhuis West Maas en Waal zetten.”

Er wordt meer aandacht besteed aan laaggeletterdheid in Nederland. Ook heeft De Kernen samen met 43 andere organisaties in Rivierenland het Taalakkoord Rivierenland ondertekend. Samen werken deze organisaties aan het signaleren en aanpakken van laaggeletterdheid en bereiken samen meer. Ook Addy heeft al veel bereikt. Het enige dat nog ontbreekt, is een baan. “Het vinden van werk, zou een mooie kroon zijn”.

2.1.2 Dienstverlening moderne klant

Huurders die zelfredzaam en digitaal zijn, kunnen bij De Kernen de meest voorkomende zaken zelf online regelen. Daarnaast digitaliseren we waar mogelijk onze dienstverlening om meer tijd vrij te kunnen maken voor onze minder zelfredzame huurders. Het klantportaal 'Mijn De Kernen' is toegankelijker gemaakt. Ook hebben we de mobiele website klantvriendelijker gemaakt; huurders kunnen een reparatieverzoek indienen zonder in te loggen. We zien mede daardoor een forse toename van het aantal online ingediende reparatieverzoeken; ruim drie keer vaker dienen klanten een reparatieverzoek in na verbetering van de mobiele site en het klantenportaal.

Woongaard volledig digitaal

Voor woningzoekenden is het woonruimteverdeelp proces volledig gedigitaliseerd via Woongaard. Van inschrijven als woningzoekende en zoeken naar een woning tot het reageren op een woning en accepteren ervan, alles gaat via de website www.woongaard.com. Woningzoekenden kunnen hier 24 uur per dag, 7 dagen per week gebruikmaken van de online dienstverlening. Minder zelfredzame klanten helpen we telefonisch of persoonlijk met hun inschrijving bij Woongaard en hun zoektocht naar een passende woning. 14 Woningcorporaties zijn aangesloten bij Woongaard. Woningzoekenden krijgen met één inschrijving een groot aanbod sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen te zien van alle aangesloten corporaties. Ook binnen Woongaard blijven we samen zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor huurders, efficiëntere werkwijzen en gezamenlijke aanpakken van vraagstukken. Samen bereiken we meer en kunnen we huurders binnen een veel grotere regio helpen.



2.1.3 Samenbrengen zelfredzame en minder zelfredzame huurders

Project 'Versterken sociale betrokkenheid in de buurt'

Samen sterk, dat geldt ook voor samen wonen in een buurt. Elkaar helpen of gewoon met elkaar in gesprek gaan. Het vergroot de leefbaarheid en het woongenot in de buurt wanneer mensen elkaar kennen en weten te vinden. Daarom zijn we in 2017 gestart met een nieuw project 'Versterken sociale betrokkenheid in de buurt'. Wanneer zorg en familie op afstand zijn, zien we dat de directe buurt voor mensen belangrijker wordt. Daarom zijn we gestart met het in beeld brengen van woonwijken. Door persoonlijke gesprekken en vragenlijsten krijgen we meer inzicht in wat mensen belangrijk vinden, in sterke en zwakke eigenschappen van een buurt en in de bereidheid om er voor elkaar te zijn. In 2018 voeren we dit verder uit.

Woongaard is het woningmarktgebied dat is verankerd in de Woningwet en de regio die haar woningaanbod gezamenlijk presenteert en aanbiedt aan woningzoekenden.



2.1.4 Hulp en begeleiding bieden

Woonladder

Om te voorkomen dat mensen in een kwetsbare positie op het gebied van wonen raken, hanteert De Kernen de uitgangspunten van de woonladder. De woonladder is erop gericht om wonen en zorg bij elkaar te brengen als blijkt dat kwetsbare mensen tijdelijk niet (geheel) zelfstandig kunnen wonen. We werken daarbij samen met verschillende zorg- en welzijnspartners.

Het inzetten van de woonladder is een middel om in het uiterste geval een woonoplossing te bieden onder de juiste voorwaarden met passende begeleiding. We zien dat door het passend toewijzingsbeleid er meer behoefte is aan samenwerking met zorg- en welzijnspartners. Door snel en preventief te handelen en samen met diverse (zorg)partijen afspraken te maken, proberen we de zelfredzaamheid te bevorderen en mogelijke ontruiming door tijdige en passende hulpverlening te voorkomen.

2.1.5 Ondersteunen langer zelfstandig thuis wonen

Zorgen voor zelfredzaamheid wordt belangrijker. We zien dat het aantal kwetsbare huurders in de wijk toegenomen is. De participatiesamenleving verlangt van deze doelgroep dat zij zo lang mogelijk zelfstandig wonen en op eigen kracht meedraaien in de maatschappij.

Nieuwe woonvorm

De Kernen vindt het belangrijk om vereenzaming van alleenstaande ouderen te voorkomen. Zo hebben we het plan ontwikkeld om in de Schoolstraat (Edohof) in Alphen een Thuishuis te vestigen. Het Thuishuis is een kleinschalige woonvorm voor alleenstaande ouderen die niet alleen willen of kunnen wonen. In een gewoon huis wonen ongeveer vijf tot maximaal zeven mensen met elkaar onder één dak. De bewoners, mannen/vrouwen (60+) hebben ieder hun eigen woonruimte van circa 40 m² met een woonkamer,

slaapkamer en badkamer/toilet. Naar eigen wens richten zij deze ruimte in. Samen delen zij een keuken, woonkamer, hobbyruimte, bijkeuken, één à twee logeerruimten en bij voorkeur een tuin. Het Thuishuisproject wordt 'gerund' met en door vrijwilligers. De Kernen is samen met de gemeente dit initiatief gestart. In 2018 doorlopen we hiervoor de bestemmingsplanprocedure en starten we met het ontwerp van het Thuishuis.

Oppluspakket

Met ons Oppluspakket hebben wij huurders de mogelijkheid gegeven hun woning op te plussen. Voorzieningen aanbrengen die het mogelijk maken om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Tegen een gereduceerde prijs kunnen zij producten aanschaffen en gratis laten monteren door De Kernen. Hier wordt veel gebruik van gemaakt door huurders van 70 jaar en ouder. In 2017 zijn 145 aanvragen binnengekomen. Er is vooral vraag naar thermostaatkranen, verhoogde toiletten en beugels in de douche en het toilet. Ook het plaatsen van een douchezitje, een extra trapleuning en het weghalen van drempels is mogelijk.

Conclusie thema 2.1 'Zelfstandigheid en zelfredzaamheid'

Door goed samen te werken in ons netwerk en slimme maatregelen of oplossingen in te zetten, lukt het ons steeds beter om klanten, die wat extra's nodig hebben, goed te helpen. Vraagstukken worden wel steeds complexer waardoor samenwerken met ons netwerk steeds belangrijker wordt.



Project 'Ik zoek een maatje'

Een bijzonder project voor De Kernen is het project 'Ik zoek een maatje'. De inzet is een leegstaand klein zorgcomplex in Beneden-Leeuwen geweest met zes slaapkamers, een gezamenlijke keuken en woonkamer en voor elke bewoner een eigen badkamer. De bedoeling van het project is dat twee maatjes vier medebewoners/ statushouders begeleiden bij het integreren in de samenleving. Een goed voorbeeld waarbij wij zelfredzame en minder zelfredzame huurders samenbrengen. De bewoners zijn warm ontvangen door direct omwonenden, die allen nauw betrokken zijn geweest bij dit project. Zo is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij buurtbewoners waren uitgenodigd om kennis te maken. Dit werd erg gewaardeerd. Er heerst een gemoeidelijke sfeer in de buurt. Ook de samenwerking met de gemeente West Maas en Waal, het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en VluchtelingenWerk Nederland is goed verlopen. Tijdens de (tussen)-evaluatie met gemeente West Maas en Waal en Vluchtelingenwerk is een belangrijk verbeterpunt ter sprake gekomen, namelijk de communicatie tussen de verschillende culturen. Om dit te verbeteren is besloten dat Vluchtelingenwerk wekelijks contact heeft met vrijwilligers, De Kernen maandelijks op bezoek gaat en ook taalvrijwilligers uit Beneden-Leeuwen komen langs om Nederlandse taal te geven. Samen bereiken we meer.

2.2 Leefbare dorpen

2.2.1 Kernplannen

In de kernplannen omschrijven we onze plannen en ambities per dorp. We werken hierin onze strategische visie per dorp uit. Dit doen we samen met collega's. Wat is de vraag en de behoefte? Hoe kijken we naar lange en korte termijn ontwikkelingen? Wat zijn kansen en bedreigingen en hoe kunnen we daarop inspelen? Wat zijn de thema's op leefbaarheid en wie moeten we betrekken? In 2016 en 2017 heeft De Kernen alle kernplannen bijgewerkt. De informatie in de kernplannen is geactualiseerd en de kernplannen zijn in een nieuw jasje gestoken. Daarnaast hebben we gekeken of de kernvisie die we per dorp beschrijven nog steeds juist is. Voorbeeld van een kernplan staat op de volgende pagina.

2.2.2 Kernbranding vanuit leefbaarheid

Kernbranding of ook wel dorpsmarketing, heeft als doel de sterke kanten van een dorp op de kaart te zetten. Het benadrukken van de aantrekkelijke kanten door een sterke positionering van een dorp, moet tegenwicht bieden aan de effecten van ontgroening, vergrijzing en krimp. Wij agenderen dit gedachtegoed bij onze netwerkpartners en zijn ons bewust van de bescheiden rol die we hierin kunnen hebben; aanjager en verbinder. Afgelopen jaar is met gemeente West Maas en Waal verder invulling gegeven aan een gezamenlijke pilotopdracht die in 2016 is gestart: 'Hoe houden we de (Maas)dorpen leefbaar?' Drie dorpsplatforms uit Altforst, Wamel en Maasbommel zijn hiermee aan de slag gegaan. De Kernen heeft hiervoor een 'kernbranding format' ontwikkeld dat de dorpen faciliteert. Begin 2018 rapporteren deze dorpen aan de gemeente en De Kernen hun acties. Het thema kernbranding is ook aan de orde gekomen tijdens een gezamenlijke belanghoudersbijeenkomst met gemeenten West Maas en Waal en Neerijnen. De Kernen neemt kernbranding tot slot ook op in haar kernplannen en vormt voor

(nieuwbouw- of herstructurerings)projecten zoals de Wamelse Poort een leidraad.

2.2.3 Samen agenderen van toekomstvisie

Samen met de huurders (vertegenwoordigd door de Bewonersraad) en de gemeenten hebben we in 2017 per gemeente de prestatieafspraken geactualiseerd. Daarbij agenderen we thema's als betaalbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. Per thema benoemen we in jaarafspraken de concrete acties die we willen ondernemen en wie daarvoor verantwoordelijk is. En met regelmaat controleren we samen de voortgang en spreken elkaar aan op het nakomen van de afspraken. Op pagina 31 van het jaarverslag leest u meer over de prestatieafspraken met gemeenten.

2.2.4 Geld voor onze Buurt

Op ons leefbaarheidsfonds 'Geld voor onze Buurt' is afgelopen jaar geen beroep gedaan. De Kernen vindt leefbaarheid wel uiterst belangrijk. Daarom is gekeken naar hoe we onze rol kunnen verstevigen. De bedoeling is medewerkers actief te stimuleren leefbaarheidszaken in buurten aan te jagen; concrete zaken die binnen de Woningwet passen en de leefbaarheid bevorderen in de zin van een schone, veilige woonomgeving zonder overlast. De ervaring heeft ons afgelopen jaren geleerd dat huurders ons niet snel benaderen om geld vanuit een leefbaarheidsfonds aan te boren voor leefbaarheidsinitiatieven in hun eigen woonomgeving. De nieuwe aanpak heeft wel geleid tot concrete verbeteringen in leefbaarheid in buurten.

Conclusie thema 2.2 'Leefbare dorpen'

Aan de leefbaarheid werken van een dorp of buurt doe je samen! Dat bewustzijn blijkt erg belangrijk. Een mooi voorbeeld is de grote verandering in het dorp Heerewaarden, waar alle partijen zich samen fors hebben ingezet en geïnvesteerd in die ontwikkeling.

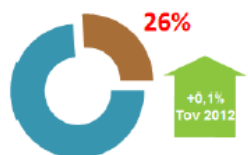


Belanghoudersbijeenkomst in oktober 2017 met gemeente West Maas en Waal en Neerijnen over de herijking van de strategische visie van De Kernen.

2 IMPRESSIE VAN ONS BEZIT

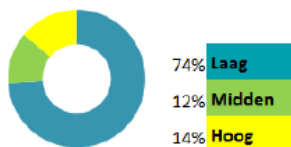
[BEZIT]

MARKTAANDEEL

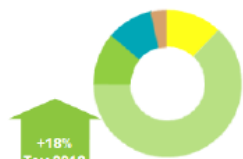


680 WONINGEN

INKOMENS IN HUURWONING

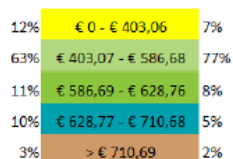


HUURPRIJSNIVEAU



€ 535 GEMIDDELD

STREEFHUURNIVEAU



WONINGTYPE

Eengezinswoningen



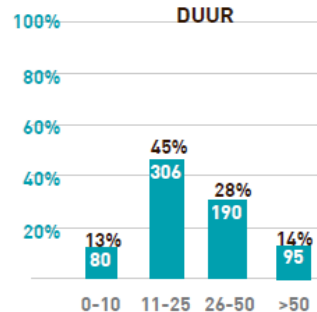
Seniorenwoningen



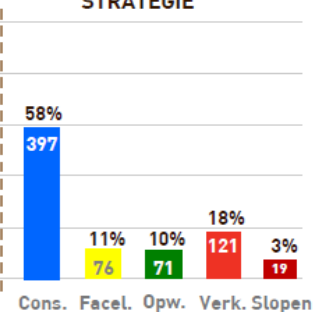
Woningen kleine hh



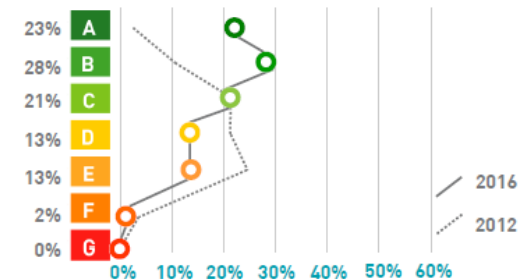
RESTERENDE LEVENSDUUR



STRATEGIE



ENERGIE



Dag van het Huren 2017

In 2017 heeft De Kernen meegedaan aan de landelijke Dag van het Huren. Samen met de Bewonersraad is het idee uitgewerkt huurders uit te nodigen op Kasteel Ammersoyen. Het gekozen thema 'wonen vroeger en nu' kreeg letterlijk vorm. Ruim 200 huurders zijn door afgevaardigden van de Bewonersraad, Raad van Commissarissen en De Kernen medewerkers verwelkomd op het kasteel op 7 oktober. Ook zijn we bij 40 huurders op de koffie geweest. Het doel van de Dag van het Huren is om de huurder centraal te stellen. Ook faciliteren we de Bewonersraad in het jaarlijks contact leggen met haar achterban.



Enquête door **126** huurders ingevuld, van gemiddeld **67** jaar:

We hebben voor het eerst ook een enquête gehouden over het woongenot vroeger en nu.



Over de woning

Tevredenheid ten opzichte van 5 jaar geleden:

22% was meer tevreden;

8% minder tevreden;

70% net zo tevreden.

Gemiddeld
7,9



Over de woonomgeving

Tevredenheid ten opzichte van 5 jaar geleden:

15% was meer tevreden;

15% minder tevreden;

70% net zo tevreden.

Gemiddeld
7,5

Top 4, wat bepaalt uw woongenot?

1. Energiezuinig huis;
2. Een goed onderhouden woning;
3. Een ruime woning;
4. Fijne burens.



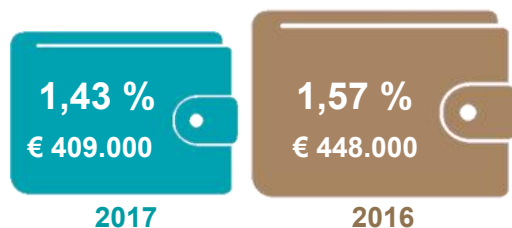
Wat we ophalen zijn aandachtspunten ter verbetering van onze dienstverlening.



2.3 Sociaal beheer

2.3.1 Huurachterstand

In 2017 hebben we vaker persoonlijk contact gezocht met mensen met een huurachterstand. Waar nodig samen met onze partners. Dankzij deze aanpak is onze achterstand op het laagste peil sinds jaren. Daarnaast zijn wij gestart met de pilot 'Vroeg Eropaf' in de Bommelerwaard. Eind 2017 is de eindevaluatie geweest en is besloten hier vervolg aan te geven in 2018. Wanneer we geen contact krijgen met onze huurders, kunnen we ze bij dit project aanmelden. Onze ketenpartners, zoals buurtteam en gebiedsteam, helpen mee om alsnog achter de voordeur te komen. Ook hebben we ons huurincasso proces aangescherpt in 2017 en er is een aparte functie binnen De Kernen van gemaakt. Hierdoor is er nog meer aandacht uitgegaan naar de huurders met een achterstand. Makkelijker en sneller de huurder bereiken, om zo samen tot een gepaste oplossing te komen.



2.3.2 Overlast

De afgelopen jaren is overlast in de dorpen complexer geworden. De aard van overlast verschilt tussen gebieden en dorpen. Dit vraagt om maatwerk. Per overlastsituatie wordt gekeken naar wat er speelt en hoe we hiermee om kunnen gaan. Een persoonlijke benadering blijft hierin van groot belang.



Overlastgevallen komen de laatste jaren ook vaker bij ons terecht. Waar veel organisaties een terugtrekkende beweging maken, is De Kernen laagdrempelig te benaderen door het persoonlijke contact met onze huurders. Deze behoefte is er bij huurders. Wij laten hen niet in de kou staan. We zien meer geweldsincidenten en bedreigingen. De zorg heeft vaak betrekking op multi-problematiek. Het speelveld is veranderd en we zien een verschuiving in verantwoordelijkheden en in verwachtingen. We proberen mensen zoveel mogelijk door te verwijzen.

Ontruimingen

Door onze grote inspanning hebben we slechts 1 woning ontruimd. We hechten eraan om zo weinig mensen hun woonruimte te ontnemen en zoeken voortdurend naar kansen om mensen blijvend onderdak te bieden.

Meldpunt bijzondere zorg

In het Rivierengebied is het Meldpunt bijzondere Zorg actief dat mensen helpt die overlast veroorzaken en/of een gevaar voor zichzelf of anderen vormen. Ook is er een loket voor mensen die zorg nodig hebben, maar deze niet zelf zoeken. Dit is per regio geregeld. Er zijn meerdere manieren van doorverwijzen waarbij we proberen de lijnen kort te houden. De trend die zich ingezet heeft, blijft. Het aantal doorverwijzingen naar Meldpunt bijzondere zorg neemt niet af.

Conclusie thema 2.3 'Sociaal beheer'

Sociaal beheer vraagt steeds meer aandacht. Goed samenwerken is van groot belang, waarbij de juiste mensen meedenken over het beperken en beheersen van problemen van bewoners of buurten. Wij zetten hier stevig op in.

Ondernemend Bommelerwaard gaat de uitdaging aan

Maandag 19 juli 2017 is de Bommelerwaardse Uitdaging officieel van start gegaan. Een bedrijvennetwerk dat bestaat uit een club enthousiaste matchgroepleden uit het bedrijfsleven in de Bommelerwaard. De matchgroep zet zich in om uiteenlopende aanvragen van maatschappelijke organisaties, verenigingen en stichtingen te realiseren. Uitdagingen op het gebied van materialen of spullen, middelen en menskracht (extra handjes, creativiteit, kennis en kunde). Het doel is bij te dragen aan een betere leefkwaliteit van de inwoners van de Bommelerwaard.

De Nederlandse Uitdaging wordt gesteund door het Oranje Fonds, dat betrokkenheid in de samenleving bevordert. De Kernen heeft in 2017 de Bommelerwaardse uitdaging ondersteund in het bestuur en pr & communicatie.



3

NETWERKEN ALS BASIS

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen, zelfredzaamheid van bewoners en leefbare kernen. Onze opgaven op al deze vlakken zijn groot en divers, terwijl tegelijkertijd de wet- en regelgeving onze mogelijkheden, ons huurbeleid en onze investeringsruimte steeds meer aan banden heeft gelegd. Ook onze partners zitten in een vergelijkbare positie. Deze situatie vraagt om een integrale, creatieve aanpak, maar de regeltjes dwingen ons vaak juist om in eigen hokjes te denken en handelen.

Samenwerking met partners is noodzakelijk geworden om onze doelen te bereiken. Niets doen zou betekenen dat we niet langer in staat zijn om invulling te geven aan onze primaire opgaven en ambities. Samen hebben we de grenzen opgezocht van onze mogelijkheden. Om te blijven doen wat nodig is. Lef en creativiteit zijn hiervoor nodig geweest. Samen sterk, elkaars kwaliteiten opzoeken, benutten en versterken is essentieel geweest.

Netwerken heeft de basishouding gevormd waarmee we naar onze opgaven gekeken hebben, intern en extern. Door actief de verbinding te maken met partners om ons heen en collega's, weten we van elkaar wat er speelt en waar we elkaar kunnen ondersteunen. Netwerken heeft geleid tot win-win situaties.



3.1 Samen met belanghouders

3.1.1 Bewonersraad

Samen betrokken

In 2017 zijn twee nieuwe leden aangesloten bij de Bewonersraad. Nu bestaat de Bewonersraad uit zeven actieve, betrokken huurders van De Kernen en heeft juridisch een stichtingsvorm.

2017, een jaar waarin we samen een prachtige Dag van het Huren hebben neergezet op het kasteel in Ammerzoden. Veel huurders hebben we deze dag of tijdens de koffiebezoeken thuis gesproken. Erg waardevol om zo van huurders te horen wat er leeft. Ook in de Pit heeft de Bewonersraad in 2017 een vaste rubriek gehad.

We zien in 2017 dat we meer en intensiever contact gehad hebben met huurders. Samen zijn we meer buiten geweest en hebben actief het contact met huurders gezocht.

Bijeenkomsten waar de Bewonersraad in 2017 bij aanwezig is geweest:

- Jaarlijkse vergadering RvC;
- Belanghoudersbijeenkomst gemeenten Neerijnen en West Maas en Waal;
- Oplevering nieuwe woningen in o.a. Heerewarden;
- Uitleg over passend toewijzen in Zaltbommel;
- Start opwaarderen projecten Ammerzoden en Beneden-Leeuwen;
- Dag van het Huren 2017;
- Excursies door het gebied;
- Voorlichting over laaggeletterdheid;
- Het leggen van zonnepanelen op de 1000ste en 1500ste woning.

De Kernen en haar Bewonersraad zijn positief in gesprek met elkaar. Actualiteiten worden besproken en er wordt continu gekeken naar zowel zittende als toekomstige huurders. Het belang van de huurders staat hierbij centraal.

Ook heeft de Bewonersraad een actieve rol vervuld bij het maken van de prestatieafspraken met de zes gemeenten. Inbreng was mogelijk en het proces is positief ervaren. Meedenken over het beleid geeft ook inzicht in de kaders en de wet- en regelgeving waarmee De Kernen te maken heeft. Samen wordt gekeken hoe er binnen deze kaders toch gewerkt kan worden. De Bewonersraad vanuit haar ervaring, De Kernen vanuit haar mogelijkheden. Samen bereiken we meer.

Een belangrijk onderwerp voor 2018 is leefbaarheid, met name voor oudere mensen en statushouders. Sociale contacten zijn voor hen erg waardevol en dit zien we veranderen en verminderen in de huidige maatschappij.



Onderwerpen die tijdens het reguliere overleg van de Bewonersraad met De Kernen besproken zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening over 2016;
- Bod op Woonvisie 2018;
- Huurverhoging 2017 en huurbeleid 2018;
- De begroting voor het jaar 2018 (en de meerjarenbegroting);
- De ontheffingsaanvraag;
- Project zonnepanelen, resultaten klanttevredenheidsonderzoek;
- Kernplannen en Strategisch Voorraad Beleid;
- Klantprofielen;
- Geld voor onze Buurt en leefbaarheidsactiviteiten;
- Klantkeuze tijdens het opknappen van huurwoningen;
- Renoveren van de badkamer wanneer deze 30 jaar of ouder is;
- Sloopreglement en sociaal protocol.

3.1.2 Klantpanel

In 2016 zijn we gestart met een klantpanel om huurders te betrekken bij en hun mening te vragen over diverse thema's. Het panel is ondertussen gegroeid naar 520 panelleden eind 2017. In 2017 hebben we drie keer een panelonderzoek georganiseerd. De resultaten zijn wederom positief. Na afloop van het onderzoek delen we de uitkomsten met de klantpanelleden en onze medewerkers.

Belangrijkste uitkomsten:

- Huurders zien De Kernen als klantvriendelijk, probleemoplossend en betrouwbaar.
- De mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis blijven wonen, bijvoorbeeld met behulp van het oppluspakket zijn voor meer dan de helft van de huurders nog onbekend.
- Een aantal mensen heeft bij het tweede panel aangegeven door ons benaderd te willen worden voor meer informatie. Dit had met name betrekking op vragen over Woongaard, mogelijkheden voor verhuizing en ons oppluspakket.
- Meer dan 60% van de huurders bereikt ons het liefst telefonisch. Onze telefonische bereikbaarheid blijft belangrijk voor onze klanten.

3.1.3 Prestatieafspraken met gemeenten

In 2017 hebben wij samen met onze Bewonersraad, gemeenten en collega-corporaties prestatieafspraken voor 2018 gemaakt. In de prestatieafspraken staan de bijdragen van partijen op het gebied van volkshuisvesting. Dit geldt voor alle zes gemeenten (Druten, Maasdriel, Neerijnen, West Maas en Waal, Zaltbommel en Wijchen) waar we actief zijn. In de meeste gemeenten hebben we al meerjarige kaderafspraken en zijn voor 2018 jaarafspraken gemaakt. We overleggen met de gemeenten over het maken van meerjarenaafspraken om de belasting voor de partijen te beperken.

De prestatieafspraken zijn gestart met het uitbrengen van een 'bod op de woonvisie'. In dit bod staat de bijdrage van De Kernen aan de volkshuisvesting in de gemeente. Dit bod is afgestemd met de Bewonersraad en is een uitnodiging aan de gemeente om gezamenlijke prestatieafspraken te maken. Het gehele traject is gezamenlijk met de Bewonersraad gelopen in de maanden september tot en met november.

In december hebben we de aanpak geëvalueerd samen met de Bewonersraad, een vertegenwoordiging van de RvC en de Woonbond. Zowel De Kernen als de Bewonersraad zijn tevreden. De aanpak in 2017 is veel duidelijker geweest dan in het jaar ervoor. Uit de evaluatie kwam tot slot het kritische punt dat we wat eerder in het jaar kunnen beginnen, zodat de prestatieafspraken ruim voor de deadline gemaakt kunnen worden.

Foto: Prestatieafspraken in Wijchen, samen doen!



Ontheffingsverzoek

Als uitvloeisel van de Woningwet 2015 heeft het ministerie op 25 augustus 2016 de door de gemeenten voorgestelde woningmarktregio's vastgesteld. Daarmee is de regio Woongaard de kernregio van Woonstichting De Kernen geworden. In deze regio staat het merendeel van ons woningbezit, verdeeld over vier gemeenten (Maasdriel, Neerijnen, West Maas en Waal en Zaltbommel).

Een deel van ons woningbezit ligt in de aangrenzende woningmarktregio Arnhem-Nijmegen, te weten in gemeente Druten (89 woningen in Horssen) en gemeente Wijchen (164 woningen in Batenburg, Bergharen en Hernen). De woningwet stelt dat corporaties niet buiten de eigen kernregio mogen investeren in nieuwbouw en/of aankoop van woningen (artikel 41), tenzij hiervoor een ontheffing wordt verleend.

We mogen nu geen nieuwe woningen bouwen in de plaatsen Horssen, Batenburg, Bergharen en Hernen. Terwijl wij (of één van onze rechtsvoorgangers) hier al sinds 1968 als enige sociale verhuurder actief zijn. We zijn er maatschappelijk verankerd en voelen ons verantwoordelijk voor sociale woningbouw daar. Wanneer we niet meer mogen investeren in nieuwbouw, dan wordt onze rol langzaam kleiner in de gemeenten Druten en Wijchen. De Kernen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de dorpen. Het is onduidelijk of en hoe bijvoorbeeld andere corporaties deze rol overnemen.

In 2017 heeft De Kernen ontheffing aangevraagd ten aanzien van het investeringsverbod. Met veel steun van onze huurders, de gemeenten waarin we actief zijn en de collega-corporaties hebben we begin december een ontheffingsverzoek gedaan aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Wij hebben geen ontheffing gekregen en maken hiertegen bezwaar.

Luisteren naar onze belanghouders

Verbinding maken, ons maatschappelijke oor te luisteren leggen bij een groot én divers aantal belanghouders is ook in 2017 weer gebeurd tijdens verschillende belanghoudersbijeenkomsten en andere momenten van contact en dialoog. Wij nemen de belangen en inbreng van onze partners mee in ons beleid en onze besluiten. Dit vinden wij een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam netwerken.

De horizontalisering van maatschappelijke verhoudingen ziet De Kernen hierbij ook. We moeten belanghoudersmanagement altijd bekijken vanuit meerdere perspectieven. Onze belanghouders zijn immers actief in verschillende netwerken, spreken elkaar in ander verband over onderwerpen die ons ook aangaan. Daarom zoeken wij telkens de dialoog omdat we zo elkaar én elkaars belangen het beste leren kennen.

In 2017 zijn we gestart met het ophalen van beelden en belangen bij onze belanghouders voor het herijken van ons strategisch beleidsplan. Hier is een interactieve bijeenkomst voor opgezet. Dit krijgt in 2018 een vervolg. Het gezamenlijk pilots doen met onze externe belanghouders, beschouwen we in dit licht ook als een onderdeel van belanghoudersmanagement. Evenals het samen met de Bewonersraad een Dag van het Huren organiseren waarbij we ons oor maximaal te luisteren hebben kunnen leggen bij een grote groep huurders. Goed belanghoudersmanagement heeft het primaire doel elkaar en elkaars belangen te leren kennen en hier naar te handelen. Het effect is een goede, duurzame reputatie.

Conclusie thema 3.1 'Samen met belanghouders'

We werken in een groot gebied met veel belanghouders en vinden het belangrijk om de goede dingen in ons werkgebied te doen. Daarom zoeken we steeds naar het gedeeld gezamenlijk belang. We ervaren, door bijvoorbeeld de nieuwe manier van het maken van prestatieafspraken, dat we samen beter koers bepalen en houden.

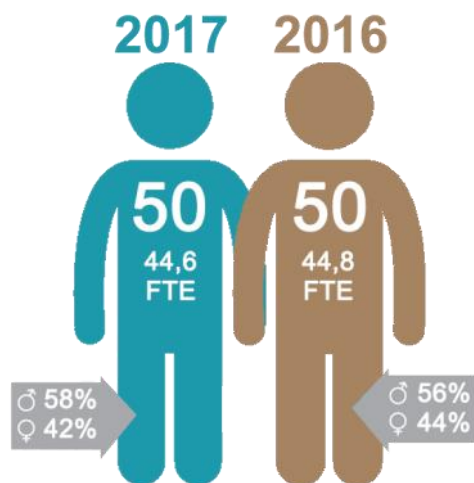
Mei 2017, De Kernen is in samenwerking met het Pax Christi College opnieuw het project '**Zo wil ik wonen!**' gestart. Gedurende twee weken zijn tweedejaars leerlingen van vmbo, havo en vwo van het Junior College West Maas en Waal aan de slag gegaan met het thema wonen. Dit is de 11de editie van dit project.

De vwo-leerlingen zijn dit jaar samen met de burgemeester van West Maas en Waal, wethouders, raadsleden en andere vertegenwoordigers van organisaties in debat gegaan over de Visie Leefbaarheid 2030 in relatie tot zorg. Wat is hun visie op zorgvoorzieningen en jonge mantelzorgers.

3.2 Ontwikkeling netwerkorganisatie

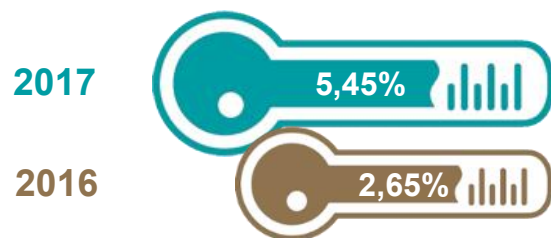
Medewerkers

Door wisseling van positie wegens Governance-wetgeving en de vraag naar specifieke kennis zijn er twee nieuwe functies bijgekomen: controller en adviseur juridische zaken. Ondanks een aantal personeelsmutaties is de totale bezetting ten opzichte van 2016 nauwelijks veranderd. Ook hebben drie studenten stage gelopen bij De Kernen op het gebied van sociaal beheer en vastgoed.

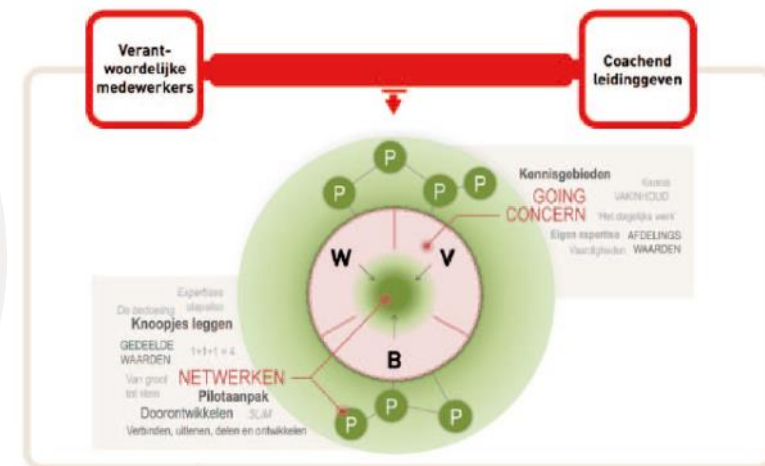
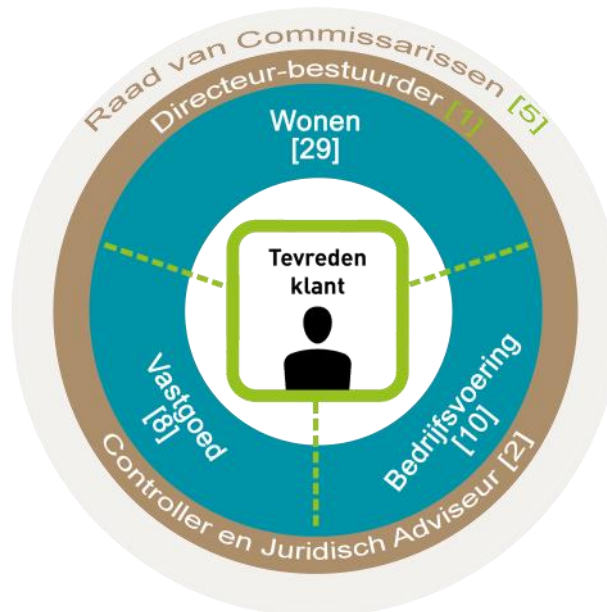


Gezondheid personeel

Door incidenteel langdurig ziekteverzuim, is het ziekteverzuim ten opzichte van 2016 gestegen.



Er heeft een Preventief Medisch Onderzoek plaatsgevonden medio 2017. 85% van de medewerkers heeft hieraan deelgenomen en heeft aangegeven zich gezond te voelen.



Opleiding

In vervolg op de training 'Coachend leidinggeven aan jezelf', hebben in totaal 25 medewerkers deelgenomen aan de lightversie. Deze medewerkers hebben meer inzicht gekregen in zichzelf. Ze hebben geleerd wat het effect van de eigen houding en gedrag op anderen kan zijn, en op het werk en op de manier van samenwerken. Erg waardevol voor de verdere ontwikkeling van de netwerkorganisatie.

Daarnaast zijn er in de zomer drie verdiepingstrainingen aangeboden en hebben we collectief onze (Belbin)rollen verkend. Een goede toevoeging aan de 'gereedschapskist' voor alle medewerkers. Onze EHBO-ers en BHV-ers worden jaarlijks geschoold.



OR

De directeur-bestuurder heeft vier keer een informeel overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR). De relatie met de OR is goed, constructief en oplossingsgericht geweest. In 2017 lag de nadruk op de netwerkorganisatie. Daarnaast heeft de OR haar jaarlijkse vergadering gehad met de RvC en de directeur-bestuurder.

Link filmpje >



Beleven netwerkorganisatie

Wat hebben we intern nodig om goed samen te werken en te zorgen voor een toekomstbestendige organisatie? Samenwerken en steeds meer de verantwoordelijkheid nemen. De hele organisatie heeft hierover in 2016 meegedacht. Vervolgens zijn er vijf projecten gestart in 2017:

- Organisatie en personeel: in 2017 zijn we gestart met een visieteam en coaches. Het managementteam krijgt een andere rol en verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk bij medewerkers gelegd. Belangrijk is dat we het beeld van onszelf en van anderen vergroten, ieders kwaliteiten zien en benutten, feedback geven en ontvangen en continu in- en extern spiegelen, zodat we de goede dingen blijven doen.
- Social intranet gelanceerd en in gebruik genomen. Hierop delen en reageren collega's veel, zowel organisatie breed als binnen projectgroepen. Dit is een groeiproses. We leren door te doen.
- Interactieve bijeenkomsten worden positief bijgewoond door veel medewerkers van De Kernen. Inbreng komt vanuit de organisatie en het halen en brengen van informatie is mogelijk.
- Informele bijeenkomsten hebben een toegevoegde waarde. Elkaar beter leren kennen, ook niet werk gerelateerd, bevordert het vertrouwen in elkaar. Elkaar vinden en aanspreken wordt gemakkelijker en natuurlijker.
- 'Gewoon doen', aandacht voor de dagelijkse gang van zaken die belangrijk zijn om fijn te kunnen samenwerken. Gedeelde normen en waarden. Dit is een groeiproses. Het gaat in veel gevallen om gewoonten en rituelen. Belangrijk is om elkaar het goede voorbeeld te geven en waar nodig aan te spreken.

Conclusie thema 3.2 'Ontwikkeling netwerkorganisatie'

Deze ontwikkeling is essentieel om onze klanten, nu en in de toekomst, goed en effectief te helpen.

3.3 Reputatiemanagement

Onze huurder staat in alles wat we doen centraal. Huurders én belanghouders die zich gehoord en gekend voelen in hun belangen, zijn de graadmeters voor een goede reputatie. In 2017 heeft De Kernen de verbeteringsuggesties uit de visitatie van 2016 aangegrepen om al een aantal verbeteringen in 2017 door te voeren. Wij zijn blij geweest met de feedback en tips van onze belanghouders. Wat we hier mee doen, bepaalt uiteindelijk voor een groot deel onze reputatie. De Kernen zetten in 2017 meer in op luisteren dan op zenden. Dit was concreet terug te zien in ophaalrondes, klantpanels en belanghoudersbijeenkomsten waarin we naar andere communicatievormen zoeken.

Ook verbreden we ons perspectief. We hebben andere dan gebruikelijke belanghouders uitgenodigd, die niet direct iets met ons of onze huurders te maken hebben, maar waar we iets van kunnen leren. Intern zijn we meer samen in gesprek gegaan. Zo zijn onze overleggen interactiever geworden. Afgelopen jaar hebben wij ons gedachtegoed rondom onze netwerkorganisatie en de pilot 'visieteam' gedeeld. Binnen en buiten de corporatiesector. Wij zien een toenemende belangstelling voor hoe wij ons organiseren en hoe wij met talent en leiderschap omgaan. Door intern de mens en zijn mogelijkheden centraal te stellen, wordt deze ruimte buiten ook positief opgemerkt. Met andere woorden, ook onze veranderde organisatievorm heeft invloed op onze reputatie.

Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen en Woonstichting De Kernen hebben op 8 mei 2017 een samenwerkingsovereenkomst getekend.

Met name de nieuwe Woningwet heeft als gevolg dat de regeldruk enorm toegenomen is. Er is hierdoor behoefte ontstaan aan verdere samenwerking tussen de corporaties met betrekking tot volkshuisvestelijke onderwerpen. Daarom hebben Woonstichting De Kernen en Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen de samenwerking opgezocht. Dit is slim en efficiënt. Opgedane kennis en ervaring kan goed benut worden.



Kwaliteitsbeoordeling

Ook dit jaar heeft De Kernen de kwaliteit van haar dienstverlening laten meten. De mening van onze huurders vinden wij belangrijk. Wij verlenen onze diensten immers aan hen. Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft steekproefsgewijs huurders gebeld kort na de geleverde dienst. Door kort na de dienstverlening te meten, kunnen we onze dienstverlening indien nodig sneller aanpassen en beter laten aansluiten op de wensen en behoeften van onze huurders. Onze huurders ervaren deze manier van meten positief.

Vier onderdelen zijn gemeten:

- Woning betrekken
- Woning verlaten
- Reparaties
- Planmatig onderhoud

De resultaten worden meegenomen in de jaarlijkse benchmark van Aedes.

Klachtencommissie

Er is in 2017 één klacht doorgestuurd naar de SWR-klachtencommissie. Deze klacht had betrekking op gebreken aan de woning die ontstaan zijn na het plaatsen van de cv-ketel. De Kernen is vervolgens met de bewoner in gesprek gegaan en heeft geluisterd naar de huurder. Het probleem is naar tevredenheid opgelost.

Conclusie thema 3.3 'Reputatiemanagement'

We doen het erg goed, dat blijkt uit onze resultaten. Toch leren we telkens weer bij om het nog beter te kunnen doen.

Visitatie

Afgelopen jaar zijn de aanbevelingen vanuit het Visitatierapport 2016 omgezet in concrete verbeteracties. Deze uitwerking is in het najaar van 2017 in een themabijeenkomst gedeeld met Raad van Commissarissen en Bewonersraad. De Kernen laat daarmee zien dat ze open staat voor feedback en tips en continue willen leren en verbeteren. Vanuit de aanbevelingen zijn op onderstaande thema's verbeteracties doorgevoerd:

- Ontwikkeling netwerkorganisatie
- Besturing netwerkorganisatie
- Onderbouwing vermogensinzet
- Openbare verantwoording
- Onderhoud en dienstverlening
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Mate van invloed op het beleid
- Samenwerking met belanghebbenden
- Wonen en zorg



Inzicht maatschappelijke meerwaarde

Rondom het thema 'Maatschappelijke Meerwaarde' heeft De Kernen een eigen model ontwikkeld, waarmee we het effect van onze (maatschappelijke) inspanningen in beeld brengen. Dit model, waarvan de inhoud aansluit op ons DNA en het Strategisch Plan, hebben we inmiddels geïmplementeerd in de bestaande bedrijfsvoering.

In 2016 hebben we bij onze stakeholders opgehaald waar volgens hen de belangrijkste maatschappelijke bijdrage van De Kernen zit, door scores te geven aan 8 maatschappelijke doelstellingen van De Kernen. Dit is input geweest voor het prioriteren van activiteiten ('Plan'). Vervolgens zijn we activiteiten gaan ontplooiën ('Do') die bijdragen aan maatschappelijke effecten.

In oktober 2017 hebben we aan de hand van het jaarverslag 2016 per maatschappelijke doelstelling inzichtelijk gemaakt welke resultaten De Kernen geboekt heeft. Deze resultaten zijn teruggegeven, besproken en beoordeeld samen met de Bewonersraad en de RvC ('Check').

Vervolgens hebben we onszelf en onze belanghouders (huurders, Bewonersraad, RvC) opnieuw de vraag gesteld wat voor hen de belangrijkste maatschappelijke thema's zijn waaraan De Kernen een bijdrage moet leveren. Dat vormt voor De Kernen input voor de focus in 2018 ('Act'). Hiernaast staat de 'uitslag' van de maatschappelijke thema's.



DE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE VAN DE KERNEN - PLAN 2018

	Wat zijn voor u de belangrijkste effecten van de inspanningen van De Kernen?	HUURDERS	BEWONERS- RAAD dK	MEDEWER- KERS dK	RVC dK	TOTAAL
		69	6	32	5	112
1.	Mensen met een laag inkomen wonen in een betaalbare woning.	3,9	3,8	6,5	8,6	4,8
2.	De woonkansen voor mensen met een middeninkomen worden vergroot.	2,0	0,8	0,5		1,4
3.	Huurders van De Kernen wonen in een goede en aantrekkelijke woning.	2,0		1,3	1,0	1,6
4.	Huurders met een zorgbehoefte kunnen (blijven) wonen in hun woning of woonomgeving.	2,4	5,8	1,8		2,3
5.	De kwetsbare klanten kunnen mee blijven doen in de maatschappij en passen in de omgeving.	0,4	1,0	1,4	0,6	0,7
6.	Bijdrage aan een gezond leefklimaat door lagere belasting van het milieu.	1,6		1,0	1,0	1,3
7.	Tevreden huurders doordat de corporatie naar hen luistert en rekening houdt met hun belangen.	1,5		1,9	1,6	1,5
8.	Mensen in ons werkgebied wonen in aantrekkelijke dorpen (woonomgeving).	0,3	0,8	0,1		0,3
9.	Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor mensen met een beperkt inkomen, zodat zij in de eigen omgeving kunnen (blijven) wonen.	1,7	3,8	1,4	1,6	1,7
10.	Sociale samenhang in de woonomgeving (gevarieerd karakter, verschillende huishoudentypen die elkaar ondersteunen).	1,9	1,8	2,1	3,6	2,0



4

INTERNE BEHEERSING

De laatste jaren lijken de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting elkaar steeds sneller op te volgen. Ontwikkelingen binnen de markt, economie, wetgeving en op het gebied van duurzaamheid vragen om een organisatie die midden in de samenleving staat en snel weet te reageren.

De Kernen heeft zich de laatste jaren ontwikkeld tot een netwerkorganisatie gekenmerkt door interne en externe samenwerking met verantwoordelijkheden laag neergelegd in de organisatie. Zo kunnen we snel inspelen op alle veranderingen. Belangrijk aandachtspunt bij een dussdanige inrichting van de organisatie is de beheersing: hoe zorgen we ervoor dat De Kernen financieel gezond is en blijft en dat wij kunnen stellen dat we 'in control' zijn? In dit hoofdstuk gaan we daar verder op in.

4.1 Beheersingskader

De Kernen maakt gebruik van diverse plannings- en (risico-) beheersingsinstrumenten. Deze staan in ons beheersingskader. Hierin hebben we de inrichting van de planning- en controlcyclus beschreven. Per beheersingsniveau (strategisch, tactisch en operationeel) hebben we de instrumenten vastgelegd die deel uitmaken van de planning- en controlcyclus. Periodiek actualiseren we ons beheersingskader.

We hebben ook aangegeven welke aanvullende in-

strumenten we willen implementeren of verder willen verbeteren om te komen tot een nog betere beheersing van de organisatie. Dit wordt weergegeven in een beheersingsplan. Minimaal eenmaal per jaar wordt over de voortgang van dit beheersingsplan gerapporteerd aan de directeur-bestuurder en de RvC.

4.1.1 Planningsinstrumenten

De Kernen kent diverse planningsinstrumenten waarin zij haar ambities weergeeft. Onderstaand worden deze kort beschreven.

Strategisch beleidsplan 2016-2020

In dit beleidsplan hebben we vastgelegd wat er allemaal op ons af komt, wat onze uitdagingen en opgaven zijn en welke bewegingen we willen maken om invulling te geven aan deze uitdagingen. Momenteel zijn wij bezig aan een update van dit plan.



Strategisch voorraadbeheer

Hierin leggen wij onze ambities vast ten aanzien van ons woningbezit. Dit doen wij per dorp in zogenaamde kernplannen.

Maatschappelijk rendementsmodel

In ons maatschappelijk rendementsmodel worden onze doelen vertaald naar activiteiten met daaraan gekoppeld de verwachte investeringen, de verwachte resultaten en de maatschappelijke effecten.

Meerjarenbegroting

De meerjarenbegroting is een planningsinstrument dat de strategische uitgangspunten (beleid en voorraadbeheer) vertaalt in financiële gevolgen op lange termijn voor de ontwikkeling van de kasstromen en het eigen vermogen. Hiermee wordt de haalbaarheid van de uitgangspunten getoetst en de financiële continuïteit gewaarborgd. De gewenste activiteiten, de eisen ten aanzien van de financiële positie op korte en lange termijn, de capaciteit van de organisatie en de marktomgeving worden op elkaar afgestemd. Op deze wijze komt een realistisch scenario naar voren. Ter aanvulling op het realistische scenario worden ook een aantal alternatieve scenario's doorgerekend, waarbij bepaalde marktinvoeden worden bekeken voor wat betreft de impact.

4.1.2 Beheersingsinstrumenten

De doelstellingen uit de vermelde planningsinstrumenten kunnen door allerlei risico's worden bedreigd. Met de hierna volgende instrumenten beheersen wij deze risico's.

Toezichtvisie

De RvC heeft de functie van toezichthouder en beoordeelt in deze het door het bestuur gevoerde beleid. In het document Toezichtvisie De Kernen is haar visie op toezicht en een beschrijving van de toezichtrol opgenomen. Daarnaast worden de klankbord-, werkgevers- en netwerkrol besproken.

Voor de uitvoering van haar toezichtrol maakt zij gebruik van een toetsingskader. Deze kaders hebben betrekking op enerzijds de besturing van de organisatie (zoals het strategisch beleidsplan, het strategisch voorraadbeleid en daarin opgenomen lange termijn investeringsplannen) en anderzijds de beheersing van de organisatie (zoals de meerjarenbegroting, het investeringsstatuut, het financieel statuut en het risicobeheersingssysteem).

Daarnaast wordt hier tevens verwezen naar het toezichtkader. Dit betreft de extern en intern vastgelegde bevoegdheden, verantwoordelijkheden en kaders. De basis voor de externe kaders wordt gevormd door de Woningwet, Aedescode, Governancecode, gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken. De interne kaders worden gevormd door het stelsel statuten en reglementen van de organisatie zoals hieronder vermeld.

De controller ziet toe op de werking en toepassing van het toetsingskader en toezichtskader. Hij wordt bij het toezichtskader ondersteunt door de juridisch medewerker.

Compliance

Het begrip 'compliance' letterlijk vertaald betekent 'nakoming'. Compliance in deze richt zich dan ook op het naleven van geldende wet- regelgeving. De wijzigingen in de Woningwet en daarmee samenhangende toegenomen wet- en regelgeving heeft De Kernen

ertoe bewogen binnen de organisatie de functie van juridisch medewerker in te vullen met als taak het zorgdragen dat de ontwikkelingen in wet- en regelgeving op de juiste manier worden vertaald naar de diverse bedrijfsprocessen. De hiermee samenhangende activiteiten zijn vertaald in een compliance werkplan.

Governancecode

De Kernen onderschrijft de Governancecode. Doel van deze Governancecode is het vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De code bevat zowel principes als concrete bepalingen die de bestuurder en commissarissen van de woningcorporatie en in acht moeten nemen. De principes kunnen worden opgevat als moderne, en inmiddels breed gedragen, algemene opvattingen over goed bestuur. De Kernen heeft de code in haar statuten, reglementen en algemene werkwijze verwerkt.

Statuten en reglementen

In statuten en aparte reglementen zijn de bevoegdheden van de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de controller vastgelegd. Daarnaast zijn in de rekeningcourantovereenkomsten met de huisbankier de autorisatieregels vastgelegd.

Hieronder wordt een aantal statuten, regelingen en reglementen afzonderlijk besproken. Waar nodig zijn deze in lijn gebracht met de Woningwet.

Procuratieregeling

In onze procuratieregeling zijn transparant en eenduidig de bevoegdheden van onze medewerkers vastgelegd voor het geven van opdrachten en het ondertekenen van documenten. De tekenbevoegdheden staan in de boeken bij de Kamer van Koophandel.

Controllerstatuut

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 taakvelden van de controller en de reikwijdte van de bevoegdheden beschreven.

Integriteitscode en Klokkenluidersregeling

Onze organisatie eist van iedereen integer handelen. Daarom hebben we een integriteitscode en Klokkenluidersregeling en verzoeken wij onze medewerkers regelmatig eventuele nevenactiviteiten te melden. Hieruit zijn geen relevante zaken naar voren gekomen. Verder tekenen de Raad van Commissarissen, bestuurder en managers voor hun handelen ook een integriteitsverklaring. Hierin verklaren zij dat zij in het betreffende boekjaar hebben gehandeld conform de vigerende integriteitsregeling en reglementen.

Reglement financieel beleid en beheer

In 2016 is, conform de eisen van de Woningwet, het financieel reglement beleid en beheer opgesteld. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgesteld voor beleggingen en derivaten. Het reglement heeft mede betrekking op dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen. Het reglement is onderworpen aan goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties. De Kernen heeft deze goedkeuring in oktober 2016 ontvangen. Het Reglement is op 1 januari 2017 in werking getreden.

Door veranderingen in het wettelijk kader van de Woningwet moesten een aantal wijzigingen worden aangebracht in het reglement. Deze wijzigingen zijn vorm gegeven in een addendum bij het reglement, wat ultimo 2017 is goedgekeurd door Autoriteit Woningcorporaties.

Financieel statuut

Het financieel statuut beschrijft het financiële beleid van De Kernen en is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit en realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Onderdelen van het financieel statuut zijn een beschrijving van de financiële kaders, planning- en controlcyclus en het treasurystatuut.

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. De Kernen heeft dan ook zowel in haar reglement financieel beleid en beheer als in het financieel statuut vastgelegd dat zij ervoor kiest geen nieuwe derivatencontracten af te sluiten. Momenteel kennen wij één derivaat (€ 6 miljoen) zonder dat daaraan grote risico's, zoals verplichte bijstortingen, zijn verbonden. Dit derivaat loopt af in 2019.

Binnen De Kernen stelt de treasurycommissie de gewenste handelswijze vast voor financieringen, beleggingen en cashmanagement. Uitgangspunt hiervoor vormen de meerjarenbegroting en liquiditeitsbegroting voor de eerstkomende jaren. In het reglement financieel beleid en beheer wordt ook naar dit financieel statuut verwezen.

Investeringsstatuut

De Kernen beschikt tevens over een investeringsstatuut. Het doel van het investeringsstatuut is het bieden van een toetsingskader voor het beoordelen van investeringsvoorstellen op financieel en maatschappelijk rendement binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en het daarmee:

- Reduceren van de hieraan gekoppelde risico's.
- Transparant en beheersbaar maken van de investeringen
- Bieden van een basis voor bestuurlijke verantwoording
- Bieden van handvatten voor het vervullen van een toezichthoudende rol van de RvC.

Verbindingenstatuut

De Kernen heeft een verbindingsstatuut. Doel van het verbindingsstatuut is het bieden van een handvat en toetsingskader voor het aangaan, beheersen en eventueel verbreken van verbindingsen. Tevens biedt het een kader voor de beheersing van de verbindingsen in de zin van de planning en controlcyclus, de besturing en het risicomanagement.

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 2016 is dit plan waar nodig weer geupdate. Begin 2017 is inmiddels een uitgebreide securitycheck uitgevoerd op onze systemen om te toetsen of de bestanden en daarmee persoonsgegevens van onze klanten zo optimaal mogelijk zijn beveiligd in het kader van privacy gevoeligheid.

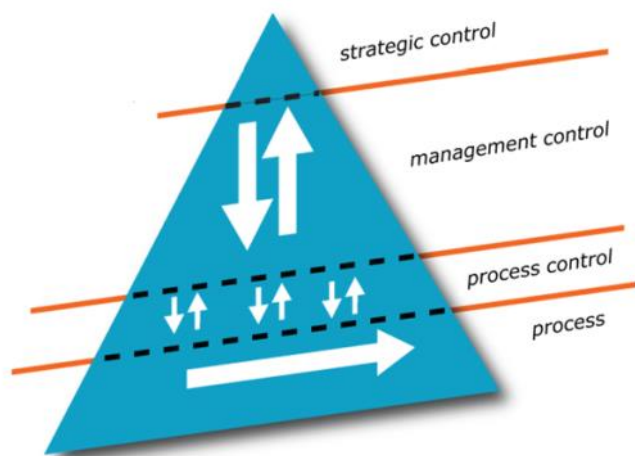


Managementrapportage op alle niveaus

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, directie), tactisch (procesverantwoordelijken) en operationeel (medewerkers) niveau.

Strategische rapportage

De strategische doelstellingen, zoals neergelegd in ons nieuw vastgestelde strategisch beleid voor de jaren 2016-2020, worden vertaald naar strategische themakaarten. De themakaarten zijn een belangrijk instrument voor de projectgroepen waarin ze de opdracht formuleren en de risico's en projectvoortgang monitoren. Door de themakaarten met elkaar te delen voorzien ze de netwerkorganisatie van informatie. Viermaandelijks krijgen directie en de Raad van Commissarissen een Strategische Kaart waarin van alle thema's een samenvatting is opgenomen van de laatste ontwikkelingen en verwachtingen.



Operationele rapportage

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

24 business risks

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beschikt over een risicobeoordelingsmodel in de vorm van 24 business risk vragen. Voor iedere vraag heeft het WSW een richtlijn uitgewerkt. De Kernen werkt deze 24 vragen jaarlijks uit en verstrekt deze aan het WSW ten behoeve van hun beoordeling. Aan de hand van deze inventarisatie en de beoordeling van het WSW wordt een actieplan uitgewerkt voor eventuele verdere verbeteringen in de beheersing van de gedefinieerde risico's.

Projectrisico's in kaart

De Kernen is slechts beperkt actief op het gebied van koop- en duurdere huurwoningen; zij concentreert zich vooral op de sociale woningbouw. Door de onderstaande maatregelen heeft De Kernen een goed zicht op haar risico's en zijn deze beperkt en passend bij haar (financiële) positie.

Fasedocument

Voor De Kernen zijn de risico's binnen de nieuwbouwprojecten een apart punt van aandacht. We hebben de belangrijkste en meest zwaarwegende 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 en leggen dit vast in het projectfasedocument.

Stoplichtenmodel

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. Hiermee willen we inzicht hebben in het totaalrisico van de projectportefeuille en deze kunnen beperken tot een voor ons acceptabel niveau.

Interimcontrole

De interimcontrole is een jaarlijks terugkerende tussentijdse controle vooruitlopend op en voortvloeiend uit de gebruikelijke werkzaamheden voor de jaarrekeningcontrole. De managementletter geeft ons aanknopingspunten voor verdere verbetering van onze bedrijfsvoering

Visitatie

Iedere vier jaar laat De Kernen zich visiteren. Wij zien dit als een belangrijk leerinstrument: de verbeter suggesties worden in kaart gebracht en opgepakt.

Jaarrekening en jaarverslag

De jaarrekening en het jaarverslag ziet De Kernen niet alleen als een verplichting, maar ook als een instrument om verantwoording af te leggen over het door haar gevoerde beleid. Voor wat betreft vorm en inhoud houden wij daarbij rekening met de eisen vanuit de wet 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.

Administratieve organisatie en interne controle

Kwaliteitssysteem

In ons kwaliteitssysteem (Modulor) onderscheiden we Primaire Processen, Ondersteunende Processen en Sturende Processen. In het afgelopen jaar zijn tientallen processen vanwege wijzigingen aangepast en opnieuw gepubliceerd. Proceseigenaren zoeken voortdurend naar verbetering, met als gevolg dat een gewijzigde werkwijze ook in het proces wordt vastgelegd. Daardoor houden we de leer- en verbetercyclus op gang en zal de kwaliteit toenemen. Op dit moment omvat het kwaliteitssysteem 11 verschillende categorieën met daaronder 48 beschreven (deel)processen.

Proces control

Onze processen worden daarnaast ook gevuld met procesdoelen en procesrisico's. Dit maakt mogelijk dat elk proces een risicoprofiel krijgt aangemeten. Het uiteindelijke risicoprofiel bepaalt de frequentie van de audits maar ook de mate van en behoefte aan beheersmaatregelen. Alle beheersmaatregelen, zoals controles, aanwijzingen en voorzieningen, worden in het proces opgenomen. Door deze maatregelen te treffen zal het restrisico afnemen.

Interne audits

Op basis van het risicoprofiel is bepaald met welke periodiciteit de bedrijfsprocessen worden geaudit. Wanneer de auditor een rol heeft in het te auditen proces, wordt deze audit door een externe partij uitgevoerd; dit met het oog op de gewenste onafhankelijkheid. Op basis van de resultaten uit deze audits worden acties ondernomen op eventuele afwijkingen en verbeteringen aangebracht.

Cultuur en gedrag (soft controls)

Naast de hierboven vermelde beheersingsinstrumenten onderschrijft De Kernen het grote belang van soft controls. Hieronder verstaan wij een verzameling van maatregelen gericht op het beïnvloeden van het gedrag van onze medewerkers, zodat zij integer hande-

len in het belang van de organisatie en haar doelstellingen. Om dit te bereiken streeft De Kernen naar het creëren van een uitdagende en stimulerende werkomgeving met een grote nadruk op gedeelde normen en waarden.

De Kernen heeft hiervoor de volgende instrumenten ingezet:

- Feedback: medewerkers van De Kernen hebben een feedbacktraining ontvangen, wat handvaten biedt voor elkaar aanpreken op gedrag.
- Integriteit: in een integriteitstraining zijn de medewerkers geconfronteerd met diverse potentiële integriteitsvraagstukken.
- Coachend leiderschap: een groot aantal medewerkers heeft een training 'coachend leiderschap en coachend leidinggeven aan jezelf' mogen volgen; op deze wijze stimuleert De Kernen de ontwikkeling, creativiteit en zelfstandigheid van haar medewerkers.
- Vaststellen van organisatiebrede waarden: De Kernen legt niet haar waarden op (top down), maar heeft deze gezamenlijk met haar personeel vastgesteld, in samenhang met haar strategisch beleid. Deze worden daardoor breed (uit) gedragen.
- Waardenmanagement: door middel van een waardenprofiel zijn, aan de hand van een vragenlijst, de persoonlijke drijfveren en dynamiek van iedere medewerker in kaart gebracht. Dit inzicht kan bijdragen aan een grotere openheid tegenover en beeld en begrip van elkaar. Ook wordt meer duidelijk waar iemands kracht en ontwikkelpotentieel ligt en kan het daarmee bijdragen aan een grotere persoonlijke effectiviteit.

- Intervisiebijeenkomsten: regelmatig organiseren verschillende intervisiegroepen binnen De Kernen bijeenkomsten om, in relatief korte tijd, een of meerdere problemen te behandelen die door een van de leden van de groep worden ingebracht.
- Strategie: het strategisch beleid is niet een document puur voor het management, maar is vertaald naar specifieke projecten. Iedere medewerker wordt gestimuleerd mee te denken over de vertaling van de strategische bewegingen naar concrete projecten en hier voorstellen voor te formuleren.
- Netwerorganisatie: De Kernen streeft ernaar zich steeds sterker te ontwikkelen als netwerorganisatie. Daarbij vormen transparantie en vertrouwen de hoekstenen.
- Belbin rollen: In 2017 zijn de teamrollen volgens Belbin binnen De Kernen in kaart gebracht. Hiermee wil De Kernen zo optimaal mogelijk gebruik maken van de sterke punten van haar medewerkers en de onderlinge samenwerking verder versterken. Dit gebeurt ook om iedereen inzicht te geven in zijn of haar persoonlijke valkuilen.



4.2 Financiële ontwikkelingen

Dit betreft onder andere de ontwikkelingen van de markt, wetgeving en economie. Op basis van deze veranderingen heeft De Kernen beslissingen genomen voor wat betreft haar investeringen, haar bedrijfskosten en de markt waar zij zich op richt. Deze beslissingen hebben ervoor gezorgd dat, ondanks omvangrijke heffingen van de overheid, onze organisatie financieel gezond en sterk is en op basis van haar meerjarenbegroting ook zal blijven. Hierin hebben we overigens nog geen rekening gehouden met de verhoogde duurzaamheidsambities in Europa.

4.2.1 Ontwikkeling eigen vermogen

Het positieve groepsresultaat is ten gunste van het eigen vermogen gekomen. Hieronder is het resultaat en het effect daarvan verder gespecificeerd.

Eigen vermogen (x € 1.000)	
Stand op 31 december 2016	€ 389.310
Resultaat boekjaar 2017	€ 26.225
Stand 31 december 2017	€ 415.535

Analyse van het jaarresultaat (x € 1.000)	
Groepsresultaat na belasting	€ 26.225
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- € 1.738
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 800
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- € 20.875
Belastingen	€ 893
Resultaat Deelnemingen	- € 45
Zuiver resultaat uit normale exploitatie	€ 5.260

4.2.2 Ontwikkeling bedrijfslasten

De Kernen werkt sinds 2013 mee aan het Aedes Benchmark onderzoek over bedrijfskosten. We kijken kritisch naar onze resultaten en vergelijken ons met andere corporaties om ervan te leren. Het afgelopen jaar zijn de beïnvloedbare netto bedrijfslasten* met circa € 761.000 gezakt. De niet beïnvloedbare kosten* zijn echter toegenomen met € 158.000. Dit komt met name door de stijging van de verhuurdersheffing. In totaal dalen de geharmoniseerde netto bedrijfslasten* met circa € 603.000. Per gewogen verhuureenheid komt dit, op basis van categorale indeling van de winst- en verliesrekening, neer op € 791 (in 2016 was dit € 955).

**Definities en berekeningen zijn conform methodiek Aedes Benchmark 2017.*

Beïnvloedbare netto bedrijfslasten (x € 1.000)	2017	2016
Opbrengst servicekosten	-419	-412
Overige bedrijfsopbrengsten	-623	-517
Personeelskosten	2.110	2.192
Leefbaarheid	62	72
Lasten servicecontracten	400	679
Overige bedrijfslasten	2.055	2.332
Totaal	3.585	4.346

Niet beïnvloedbare kosten (x € 1.000)	2017	2016
Verhuurdersheffing	3.282	3.079
Saneringssteun	0	0
Onroerend zaak belasting	828	865
Waterschapsbelasting	309	310
Rioolheffing	1.187	1.169
Overige belastingen en heffingen	0	25
Totaal	5.606	5.448

Geharmoniseerde netto bedrijfslasten (x € 1.000)	2017	2016
Beïnvloedbare netto bedrijfslasten	3.585	4.346
Niet beïnvloedbare kosten	5.606	5.448
Totaal	9.191	9.794

4.2.3 Ontwikkeling kasstromen

De inkomsten vanuit de huur zijn nagenoeg gelijk aan 2016 terwijl de bedrijfskosten zijn gedaald. Hierdoor is kasstroom uit operationele activiteiten € 2,1 miljoen hoger dan voorgaand jaar. Doordat minder woningen zijn verkocht, is de ingaande kasstroom vanuit desinvesteringen met circa € 2,2 miljoen afgenomen. Daarentegen is € 4,7 miljoen meer uitgegeven aan woningverbeteringen in het kader van verduurzaming en daarnaast nieuwbouwprojecten. Afgelopen jaar losten we voor € 1,9 miljoen aan leningen af zonder daartegenover nieuwe leningen te hebben aangetrokken. Dankzij de goede ontwikkeling van onze kasstromen kunnen we blijven investeren in duurzaamheid en verversen van de woningvoorraad.

Kasstroomoverzicht geconsolideerd	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.900	5.767
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(8.280)	(1.405)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.938)	1.113
Mutatie liquide middelen	(2.318)	5.475

Financiering

De financiering van het bestaande bezit (herfinanciering) en nieuwe financiering van nieuwbouw en andere investeringen zal voornamelijk geborgd plaatsvinden waar het DAEB investeringen betreft. Voor niet-DAEB investeringen wordt momenteel nog geen aanvullende financieringsbehoefte verwacht.

De totale financieringsbehoefte voor de komende vijf jaren is naar verwachting € 51,7 miljoen, enerzijds voor de aflossingen (€ 21,4 miljoen) en anderzijds voor investeringen in nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Daarmee zal de verwachte nominale schuld per verhuureenheid (4.443 vho's) stijgen naar ongeveer € 30.200 (ultimo 2017: € 23.472). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de omvangrijke investeringen in zowel nieuwbouw als verbeteringen en energiebesparende maatregelen ingerekend in de eerste paar jaren van de meerjarenbegroting 2018-2027.

Geldverstrekker	Hoofdsom in euro's	Schuldrestant in euro's	In % hoofdsom portefeuille	In % schuldrestant portefeuille
Gemeente Maasdriel	9.075.604	907.560	7%	1%
BNG	67.148.730	56.877.918	52%	54%
NWB	28.347.495	22.501.465	22%	21%
AEGON	5.000.000	5.000.000	4%	5%
SRLEV N.V.	4.000.000	4.000.000	3%	4%
FAMK	10.000.000	10.000.000	8%	10%
AG Insurance SA NV	5.000.000	5.000.000	4%	5%
	128.571.828	104.286.944	100,00%	100,00%

4.2.4 Beoordeling externe toezichthouders

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Financiële beoordeling

In 2017 heeft De Kernen haar gezonde financiële situatie behouden en de continuïteit gewaarborgd. Het AW beoordeelt jaarlijks onze financiële positie achteraf op basis van onze verantwoordingsinformatie over een eerder verstreken boekjaar. Deze beoordeling zal volgens de AW medio 2018 worden verzonden.

Eisen van kredietwaardigheid

Het WSW heeft onze financiële positie beoordeeld op basis van het jaarverslag 2016 en onze prognosegegevens 2017 tot en met 2026. Indien wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt aan de deelnemers aan het Waarborgfonds, verstrekt het WSW een zogeheten borgbaarheidsverklaring. In de borgbaarheidsverklaring staat dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer en dat wij op grond van deze verklaring binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen kunnen aantrekken met WSW-borging. Het WSW verstrekt ieder jaar een overzicht van dit borgingsplafond. Hiermee 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.

4.2.5 Waarderingsgrondslagen

Met de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag is voor woningcorporaties een nieuwe kleur aan het palet van waarderingsmethoden toegevoegd. Tegelijk is hiermee een discussie geopend over de rol van de marktwaardering in het financiële toezicht op woningcorporaties. Een terecht punt van kritiek op de marktwaardering is dat de fictieve kasstromen die bij de marktwaardering worden ingerekend, niet representatief zijn voor de werkelijke verwachte kasstromen van een woningcorporatie. Gezien de maatschappelijke doelstellingen van corporaties, opereren zij niet 'marktconform' maar is de volkshuisvestelijke behoefte leidend. De waardering op basis van volkshuisvestelijke behoefte komt beter tot uiting in de bedrijfswaarde; in deze waardering komt het beleid van de corporatie tot uiting, namelijk het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen en het bijdragen aan een leefbare omgeving.

Marktwaarde

Marktwaarde is het commerciële vermogen dat ligt besloten in onze vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd vermogen komt tot uitdrukking in de bedrijfswaarde van het bezit. Het vermogen van een woningcorporatie zegt niet direct iets over hoeveel geld de corporatie kan uitgeven. Ons vermogen zit vooral in de stenen van onze huizen. De waarde van ons vastgoed fluctueert met de markt mee. Dit zegt niet veel over de verdien capaciteit. Stenen zijn geen bankbiljetten. De boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van de vastgoedportefeuille begin 2017 was € 480 miljoen, de bedrijfswaarde van deze activa bedroeg € 212 miljoen.

In 2017 hebben de volgende mutaties invloed op de eindwaardering:

- Twee nieuwbouwprojecten opgeleverd ter waarde van € 3,2 miljoen;
- Investerings in vastgoedportefeuille € 6,5 miljoen;
- Herclassificatie van koopwoningen € 0,2 miljoen;
- Desinvesteringen € 4,9 miljoen door verkoop en sloop;
- Waardestijging van de marktwaarde vastgoedportefeuille € 20,8 miljoen.

Bedrijfswaarde

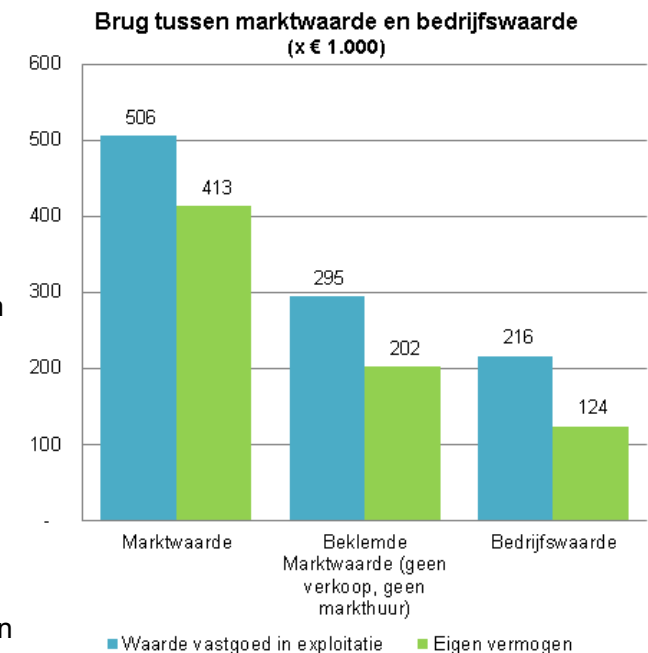
De bedrijfswaarde geeft inzicht in de toekomstige kasstromen van De Kernen welke in belangrijke mate worden bepaald door ons eigen uitgevoerde beleid ten aanzien van onze woningen en overig vastgoed. Belangrijk hierin is dat er altijd voldoende inkomsten gegenereerd worden om aan onze financiële verplichtingen te blijven voldoen. Het WSW ziet als borgsteller hierop toe. Per 31 december 2017 bedraagt de bedrijfswaarde van het vastgoed € 216 miljoen. Dit is een stijging van circa € 4 miljoen ten opzichte van 31 december 2016 (€ 212 miljoen). Hierbij laten we alle kosten die niet vastgoed gerelateerd zijn buiten beschouwing.

De brug tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Gezien de maatschappelijke doelstellingen van corporaties, opereren wij niet 'marktconform' maar is de volkshuisvestelijke behoefte leidend. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 506 miljoen. De bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 216 miljoen. *zie ook paragraaf 1.1.2 Huurbeleid.

De verschillen tussen Marktwaarde (€ 506 miljoen), bekleemde Marktwaarde (€ 295 miljoen) en tenslotte Bedrijfswaarde (€ 216 miljoen) is als volgt opgebouwd:

- Het verschil tussen Marktwaarde en bekleemde Marktwaarde bedraagt € 211 miljoen. Doordat De Kernen haar woningen beschikbaar (niet uitponden) en betaalbaar (lagere huren dan markthuren) wil houden voor haar doelgroep.
- Het verschil tussen bekleemde Marktwaarde en Bedrijfswaarde bedraagt € 79 miljoen, waarbij in de bekleemde Marktwaarde gerekend wordt met vaste normen voor onderhoud en beheer en bij de Bedrijfswaarde wordt gerekend met de verwachting van de werkelijke onderhouds- en beheerskosten welke bij De Kernen beduidend hoger liggen dan bij commerciële partijen. De Kernen streeft naar goed onderhouden en energiezuinige woningen.



4.2.6 Toekomstparagraaf

De Kernen gebruikt in haar meerjarenperspectief onder andere de door het WSW gehanteerde ratio's als sturingselementen. Conform de meerjarenbegroting 2018 verwacht De Kernen voor de komende vijf jaren een ruim positieve operationele kasstroom na aflossingsfictie. Haar financiële positie is daarmee sterk te noemen. Hierbij is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging. Binnen de operationele kasstroom is gerekend met vijf jaren aan saneringssteun voor collega corporaties van in totaal € 1,5 miljoen). Tevens is hierbij gerekend met een verhuurdersheffing voor de eerstkomende vijf jaren van in totaal € 22,3 miljoen.

Voor de komende vijf jaren voorziet De Kernen investeringen in nieuwbouw huurwoningen van circa € 95 miljoen. Daarnaast investeert zij circa € 14 miljoen in verbetering van haar bestaande bezit. Hierin zijn tevens energiemaatregelen opgenomen ter verbetering van het gemiddelde energielabel van haar bezit. Koopwoningen zal De Kernen nog maar zeer beperkt ontwikkelen.

Gezien de gezonde financiële positie van De Kernen zijn de risico's momenteel relatief laag. De verdere duurzaamheidsambities zullen nog van invloed zijn op onderstaande ratio's. De impact van onder andere deze beleidsmatige keuzes worden nog doorgerekend in nieuwe begroting.

	2018	2019	2020	2021	2022	Norm	
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,6	2,5	2,4	2,5	2,4	>	1,4
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	2,7	2,6	2,4	2,5	2,5	>	1,0
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde (LTV)	56	61	58	57	57	<	75
Solvabiliteit o.b.v. vhw bestemming	56	58	60	61	62	>	20
Dekkingsratio o.b.v WOZ waarde	17	18	16	15	15	<	50

Definitie WSW ratio's:

- De ICR (Interest Coverage Ratio) geeft weer in hoeverre De Kernen haar interestverplichtingen kan voldoen uit haar operationele kasstroom.
- De DSCR (Debt Service Coverage Ratio) drukt uit hoezeer De Kernen aan haar interest- en aflossingsverplichtingen kan voldoen.
- De LTV (Loan to Value) deelt het vreemd vermogen door de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- De solvabiliteit wordt bepaald op basis van het eigen vermogen gedeeld door het totaal vermogen op basis van volkshuisvestelijke bestemming.
- Tenslotte hanteert het WSW tevens de dekkingsratio. Hierbij worden de schulden uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde van het bezit.



4.2.7 Risicoparagraaf

Beschrijving van de verwachte 'impact' op de resultaten en/of financiële positie indien één of meer van de voornaamste risico's en onzekerheden zich zouden voordoen en de maatregelen die zijn getroffen ter beheersing van de voornaamste risico's en onzekerheden.

Risicogebied	Risico's	Impact	Beheersingsmaatregelen	Risico bereidheid
	Betaalbaarheid en beschikbaarheid.	De impact van passend toewijzen is groot. Als we niets doen, dan nemen de wachtlijsten voor de primaire doelgroep toe en neemt hun keuzevrijheid af. Daarnaast plaatst passend toewijzen een aantal van onze ambities (zoals verduurzaming) in een nieuw licht en is het van invloed op onze verdien capaciteit. De veranderende samenstelling van onze doelgroep zorgt er tenslotte voor dat ons woningaanbod (groot en duur) steeds minder aansluit op de vraag (compact en betaalbaar).	• Verduurzamen woningbezit • Aanpassen huurbeleid • Betaalbare nieuwbouwwoningen • Splitsen bestaande woningen	Risicobereidheid is laag
Strategisch	Zelfredzaamheid	De toename van het aantal kwetsbare groepen heeft niet alleen impact op onze dienstverlening, maar ook op ons woningbezit, de betaalbaarheid van onze woningen en de leefbaarheid in de wijk. Zelfstandig wonen en leven is voor deze groepen geen vanzelfsprekendheid. Het kan snel misgaan. In dit geval is het niet alleen de huurder, maar vaak ook de directe woonomgeving die hier last van ondervindt. Naar mate de groep minder zelfredzame huurders binnen onze doelgroep toeneemt, neemt ook het beslag op ons werkapparaat verder toe. Als we ons hier niet op voorbereiden, zal de efficiency en effectiviteit van onze dienstverlening hieronder lijden. We beschikken dan immers over te weinig middelen (tijd, mensen, netwerk, kennis) om deze groep passend van dienst te kunnen zijn. Maar ook de moderne klant vraagt om een aanpassing van onze dienstverlening. De ontwikkelingen op dit gebied gaan zo snel dat ons dienstverleningsconcept achterhaald dreigt te raken en niet langer aansluit op de wensen van nu. Stilstand betekent in dit geval letterlijk achteruitgang.	• Dienstverlening minder zelfredzame huurders. • Dienstverlening moderne klant • Samenbrengen zelfredzaam en minder zelfredzaam • Hulp en begeleiding bieden • Ondersteunen langer zelfstandig wonen	Risicobereidheid is laag
	Leefbare kernen	De trek naar de steden en de toename van kwetsbare groepen in de wijk zijn trends die niet lijken te keren. Doen we niets, dan dreigen onze kernen qua voorzieningsniveau en bevolkingsopbouw uit balans te raken.	• Kernbranding • Gebiedsgerichte aanpak door o.a. prestatieafspraken en agenderen toekomstvisie • Kernplannen	Risicobereidheid is laag
	Slagkracht	Er komen steeds meer opgaven op ons af die we niet langer alleen kunnen invullen. Nu het werkdomein en de investeringsruimte van ons en onze partners steeds verder begrensd worden, is samenwerking noodzakelijk geworden om onze doelen te bereiken. Niets doen zou betekenen dat we niet langer in staat zijn om invulling te geven aan onze primaire opgaven en ambities.	• Ontwikkeling netwerkorganisatie • Managen van risico's en reputatie • Betrekken huurders	Risicobereidheid is laag

Risicogebied	Risico's	Impact	Beheersingsmaatregel(en)	Risico bereidheid
Operationeel	Ontwikkeling netwerkorganisatie,	De ontwikkeling naar een netwerkorganisatie is noodzakelijk om zo de interne en externe samenwerking te bevorderen in relatie tot het strategische risico "Slagkracht".	• Trainen en opleiden van personeel. • Intervisie bijeenkomsten medewerkers • Integriteitsverklaring, getekend door management en toezichthouders. • Meldplicht nevenactiviteiten door medewerkers. • Waardenmanagement organisatiebreed. • Belbin rollen (inclusief gedragsvoorbeelden).	Risicobereidheid is laag
	Opdrachtgeverschap en sluiten van contracten en samenwerkingsverbanden.	De impact van het niet voldoen aan de verwachtingen zoals neergelegd in contracten en afspraken is groot voor wat betreft het imago van de woningstichting.	• Duidelijke en heldere afspraken. • We doen wat we zeggen.	Risicobereidheid is laag
	Renterisico	De impact van rentestijgingen kan aanzienlijk zijn, afhankelijk van de leningbehoefte in de komende jaren. Een rentestijging van 1% t.o.v. de huidig gehanteerde tarieven in de meerjarenbegroting zorgt voor een totale kostenstijging van 5,5 miljoen over de periode 2018-2027, zijnde een effectieve stijging van de rentelasten van ongeveer 12% over dezelfde periode.	• Spreiding van het renterisico over de jaren, waarbij het gemiddelde renterisico per jaar onder de 15% norm van het WSW wordt gehouden. • Continue volgen van de rente-ontwikkeling.	Risicobereidheid is laag
Financieel	Heffingen overheid	De financiële impact van de heffingen is groot. Een omvangrijke stijging in deze heffingen zal direct effect hebben op de financiële mogelijkheden van de woningstichting. Over de periode 2018-2027 bedragen de begrote uitgaven inzake verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en OZB 30% van de totale uitgaven.	• Verwachte ontwikkelingen in de heffingen blijven volgen. Wanneer een omvangrijke stijging wordt verwacht, wordt de impact hiervan op het meerjarenperspectief direct bepaald.	Risicobereidheid is laag
	Inflatie op o.a. bouwkosten	De impact van een stijging van de bouw- en onderhoudskosten kan fors zijn, waardoor projecten niet meer voor de gebudgetteerde stichtingskosten gerealiseerd kunnen worden. Dit kan leiden tot planaanpassing, vertraging of kostenoverschrijding.	• De inflatie-ontwikkeling van de bouwkosten hebben we in de basisscenario al zwaar ingerekend. Desalniettemin kan door marktomstandigheden deze nog verder toenemen dan we reeds ingerekend hebben.	Risicobereidheid is laag
Compliance	Niet voldoen aan wet- en regelgeving	Het niet voldoen aan wet- en regelgeving kan leiden tot sancties met een behoorlijke impact op de organisatie.	• De wet- en regelgeving is verwerkt in de diverse processen. • Een van onze medewerkers toetst de naleving op de wet- en regelgeving en geeft adviezen (compliance). • Interimcontrole. • Werkgroepen woningwet.	Risicobereidheid is laag
	Informatiebeveiliging	Informatielekken kunnen ervoor zorgen dat privacygevoelige informatie op straat komt te liggen.	• Zorgvuldig ingerichte ICT-omgeving. • Duidelijk vastgestelde regels. • Er is een toets verricht om de kwetsbaarheid van onze systemen vast te stellen: positief oordeel.	Risicobereidheid is laag

Belangrijke risico's en onzekerheden

Hieronder treft u een opsomming aan van een aantal belangrijke risico's voor wat betreft mogelijke impact op de financiële positie van De Kernen.

Rentelasten:

Momenteel wordt rekening gehouden met een stijging van het rentepercentage over ruim 20 jaar naar 5%. Wanneer dit rentepercentage echter sneller stijgt, heeft dit een grote impact op de rentelasten, zeker gezien de omvangrijke financieringsbehoefte.

Vennootschapsbelasting:

De vennootschapsbelasting vormt een punt van aandacht: de plannen van de overheid inzake beperking van de verliesverrekening, de wijziging van het belastingpercentage en de beperking van de rentekosten .

Verkopen:

De Kernen rekent met een forse inkomstenstroom vanuit verkopen. Wanneer deze achterblijft bij de verwachting, of ingeperkt wordt door nieuwe wet- en regelgeving, heeft dit meteen impact op de financieringsbehoefte.

Investerings in bestaand bezit:

In de meerjarenbegroting zijn bedragen ingerekend voor verbetering van bestaand bezit en energiebesparende maatregelen. Op lange termijn zullen echter naar verwachting meer en tevens forse investeringen nodig zijn om te komen tot een CO2-neutraal woningbezit in 2050. Uit de Aedes routekaart 2050 blijkt een extra investeringsbehoefte van circa € 150 miljoen welke nog niet verwerkt zijn in onze laatste begroting.

Nieuwbouw huur:

De in de meerjarenbegroting opgenomen investeringen in nieuwbouw huur zijn omvangrijk. De stijgende bouwkosten en hoge kosten van verwerving van grondposities zetten nieuwbouwplannen onder druk.



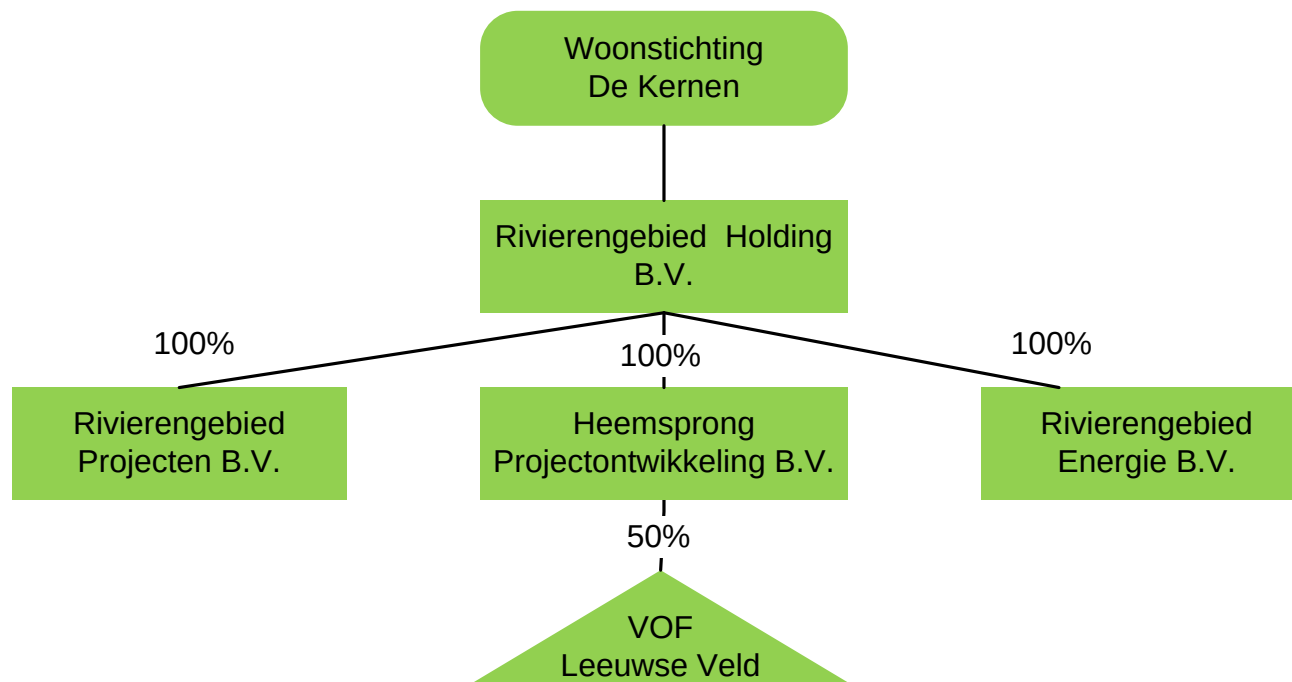
4.2.8 Deelnemingen in rechtspersonen

De Kernen participeert in de volgende rechtspersonen:

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

Juridische structuur Woonstichting De Kernen

Per december 2017 is WSDVG Projecten B.V. met daaronder Waalwaardwonen B.V. en Waalwaardwonen C.V. ontbonden waardoor de juridische structuur er als volgt uitziet:



Rivierengebied Holding B.V.

Rivierengebied Holding B.V. is in 2007 opgericht waarvan de toegelaten instelling Woonstichting De Kernen 100% van de aandelen bezit met daaronder een aantal werk -B.V.'s waarvan de Holding 100% eigenaar is.

Heemsprong Projectontwikkeling B.V.

Heemsprong Projectontwikkeling B.V. is in 2011 opgericht. Er is een samenwerking aangegaan met de VOF Leeuwse Veld waarin Heemsprong Projectontwikkeling B.V. 50% participeert en een projectontwikkelaar voor de andere 50%. De VOF Leeuwse Veld ontwikkelt huur- en koopwoningen in Beneden Leeuwen.

Rivierengebied Projecten B.V.

Rivierengebied Projecten B.V. is zoals Rivierengebied Holding B.V. eveneens in 2007 opgericht. Momenteel is de belangrijkste activiteit van deze B.V. het beheren en verkopen van grondposities die niet bestemd zijn voor sociale woningbouw. Deze gronden zijn in het verleden gekocht van de Toegelaten Instelling.

Rivierengebied Energie B.V.

Rivierengebied Energie B.V. is in 2010 opgericht. Hierin is de exploitatie van de energievoorziening van Het complex Slotshof ondergebracht. Een warmte- en koudeopslagsysteem voorziet het complex van warmte, koelte en warmtapwater.



VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Samen verder komen, meer bereiken en nieuwe mogelijkheden ontdekken. In 2017 hebben we weer belangrijke stappen gezet. De Kernen samen met haar Raad van Commissarissen (hierna te noemen de RvC). In onze rol als klankbord voor de bestuurder; maar ook als toezichthouder van De Kernen. Speerpunten in 2017 zijn duurzaamheid en leefbaarheid geweest. En met name ook de wijze van toezichthouden op een netwerkorganisatie. We hebben de dossiers Waalwaardwonen afgerond, een samenwerkingsovereenkomst met De Goede Woning Neerijnen getekend en er is veel aandacht uitgegaan naar de uitkomsten van de Visitatiecommissie. Twee commissarissen zijn herbenoemd en in 2017 was de auditcommissie het eerste volledige jaar operationeel. Ook is er een keuze gemaakt voor een nieuwe accountant. Kortom veel onderwerpen passeerden de revue. Samen, door met elkaar in gesprek te zijn, met collega's, partners en de Bewonersraad van De Kernen. Samen sterk.

De wereld om ons heen verandert snel, stilstaan en afwachten is geen optie. De RvC is zeer positief over de manier waarop De Kernen hier in 2017 op ingespeeld heeft. Als netwerkorganisatie lopen we voorop. De maatschappij wordt complexer, de Woningwet stelt scherpe kaders en we zien steeds meer minder zelfredzame mensen. We zien de voordelen, maar ook de nadelen van passend toewijzen. Een uitdaging waarbij een goede basis van vertrouwen en sa-

menwerken van groot belang is. En deze basis is er. Het vertrouwen is er en de samenwerking met elkaar is prettig en efficiënt. Wanneer we stakeholders vragen naar hun beeld van De Kernen, horen we dit ook unaniem terug. De Kernen heeft in 2017 de juiste koers gevaren, ruim binnen de lijntjes op zoek naar nieuwe mogelijkheden samen met partners. Ook op basis van eigen indicatoren stellen we vast dat het goed gaat met De Kernen. We verkeren financieel in rustig vaarwater. Daarbij is ook onze score op de Aedes benchmark prima (lees via onderstaande QR-code het [artikel](#) op onze website). Als constante geldt daarbij de insteek 'Wat is het juiste voor onze huurder?' Deze insteek zit in het DNA voor de gehele woonstichting.

Toezichtvisie

De visie op toezicht is in 2017 onveranderd. Er is veel aandacht vanuit de samenleving op woningcorporaties. De rol van het intern toezicht blijft hierdoor erg belangrijk. Uitgangspunt van toezichtvisie bij De Kernen is dat de RvC het in de wet en statuten verankerde orgaan is. De RvC is belast met het toezicht houden op het bestuur. Toezichthouden op een netwerkorganisatie brengt wel een uitdaging met zich mee. Het vraagt een andere manier van toezichthouden, gebaseerd op vertrouwen. Op welke wijze gaan we toezichthouden op een netwerkorganisatie? We hebben onszelf deze vraag gesteld en gaan hier in het nieuwe jaar samen antwoord op geven. Op onze website leest u het document 'Toezichtvisie

De Kernen'.

Verder hanteren we de volgende vijf principes, die in dit jaarverslag terug komen:

- Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- De manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten.
- De toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC
- De dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.
- Besteden van aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.



www.dekernen.nl >

Samenwerken en netwerken met belanghebbenden

De RvC is zich er van bewust dat zij een onderdeel is van een groter geheel. Om succesvol te zijn met elkaar is het van belang dat er regelmatig contact is met de diverse belanghebbenden. In 2017 heeft de RvC alle belanghebbenden gehoord en het contact erg positief ervaren.

- **Bewonersraad:** in 2017 is er intensief gesproken met de Bewonersraad. Tijdens projectbezoeken en de twee themamiddagen. Het formele jaarlijkse overleg met de Bewonersraad wordt begin 2018 gepland.
- **Gemeenten:** vanuit de RvC is in oktober 2017 actief deelgenomen aan 'belanghebbenden-bijeenkomst' met gemeente West Maas en Waal en Neerijnen over de herijking van de strategische visie van De Kernen.
- **Management / Visieteam:** ook met het managementteam van De Kernen is er overleg geweest. Tijdens themabijeenkomsten en bij behandeling van individuele dossiers is er frequent contact geweest tussen leden van de RvC en het management. Ook heeft de RvC samen met het managementteam een externe workshop risicobeheersing gevolgd en twee themamiddagen bijgewoond.
- **OR:** tijdens het jaarlijks overleg en de themabijeenkomsten ontmoetten de leden van de RvC de leden van de OR en werd over verschillende onderwerpen van gedachten gewisseld.
- **Dag van het huren:** de RvC heeft actief deelgenomen aan een succesvolle Dag van het Huren. Huurders waren uitgenodigd op het Kasteel in Ammerzoden en dit werd druk bezocht. Daarnaast zijn leden van RvC op bezoek geweest bij huurders thuis. In gesprek met huurders geeft

veel inzicht over wat er bij hen speelt. Dit is als zeer waardevol en leerzaam ervaren. Belangrijk om naar hun verhaal te luisteren.

- **Aanwezigheid bij officiële handelingen:** bij de oplevering van De Varikse3hoek in Heerewaar-den en bij de opening van woonwijk Hof van Gameren was er een vertegenwoordiging van de RvC aanwezig.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie: voorzitter en vice-voorzitter van de RvC hebben de jaarlijkse beoordeling gedaan over het functioneren en belonen van de directeur-bestuurder. Er is een verandering aangebracht in de beoordelingssystematiek: 360 graden feedback. Op basis hiervan is de beoordeling uitgevoerd. Een positieve beoordeling en de beloning blijft binnen de normering.

Twee leden van de RvC zijn in 2017 herbenoemd, de heer drs. J. Wiolders en de heer ir. P. Esveld. Ook is de gehele RvC in 2017 op cursus geweest, onder begeleiding van een extern bureau. Het thema 'dynamische en actieve commissaris' stond centraal. Gezamenlijk hebben de leden geoefend met het stellen van goede en effectieve vragen. In 2018 geven zij hieraan een vervolg.

Begin 2018 is onder externe begeleiding de zelfevaluatie uitgevoerd. Ook heeft de selectie- en remuneratiecommissie individuele gesprekken met de commissarissen gevoerd over het functioneren. De commissieleden hebben dit onderling met elkaar ook gedaan.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft de RvC voorgesteld om de beloning van de leden gelijk te houden aan voorgaand jaar. Hiermee is de RvC akkoord gegaan.

Onafhankelijkheid en deskundigheid

Hoe garandeert de RvC zijn onafhankelijkheid? We houden ons aan de spelregels van de Woningwet en Governancecode en leggen hier verantwoording over af. Met één aspect 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, dit valt onder overgangsbepaling. Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van De Kernen. Voorts ondergaan de leden de zogenoemde 'fit en proper test' van de Autoriteit Wonen; dit is de toets waarbij door de Autoriteit Wonen gekeken wordt naar de geschiktheid en betrouwbaarheid van de commissaris.

RvC leden tekenen een integriteitsverklaring, zijn continue oplettend naar elkaar en stellen elkaar kritische vragen. We hebben zorgvuldig naar elkaar en naar onszelf gekeken en handelen onafhankelijk.

Het blijft mensenwerk, waarbij een goede basis van vertrouwen erg belangrijk is. De regionale binding wordt geborgd door de aanwezigheid in de regio bij officiële handelingen, stakeholdersbijeenkomsten en de Dag van het Huren.

We zorgen ervoor dat de RvC pluriform is samengesteld. De raad bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, vastgoed, financiën, governance, management en organisatie.

Tegenstrijdige belangen

In 2017 vonden geen situaties met tegenstrijdige belangen en onverenigbaarheden plaats binnen De Kernen.

Samenstelling van de raad

De heer drs. J. van den Dungen

Hoofdfunctie:	voorzitter (vanaf 8 maart 2016), lid van selectie- en remuneratiecommissie
Beroep:	manager Smart Home Feenstra
Nevenfunctie:	lid Raad van Toezicht 'De Roerdomp' Nieuwegein lid Raad van Toezicht Stichting Installatiewerk Midden
Expertise:	bedrijfskunde, algemeen management
Leeftijd:	47
Benoemd sinds:	17 december 2012
Herbenoemd:	24 november 2016
Einde zittingstermijn:	24 november 2020
Beloningen:	€ 12.150
Beloningen betaalbaar op termijn:	geen
PE-punten:	26

Mevrouw drs. I.L. Bergsma, MBA-H

Hoofdfunctie:	vice-voorzitter, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Beroep:	leiderschapscoach en consultant
Nevenfunctie:	voorzitter Raad van Commissarissen bij woningcorporatie Groenwest in Woerden vicevoorzitter Raad van Toezicht Openbaar Onderwijs Rivierenland (OPO-R) bestuurslid bij International Coach Federation Nederland (tot 13-2-2018)
Expertise:	deskundig op het terrein van economie, zorg
Leeftijd:	61
Benoemd sinds:	30 juni 2015
Mogelijke datum herbenoeming:	30 juni 2019
Einde zittingstermijn:	30 juni 2023
Beloningen:	€ 10.056
Beloningen betaalbaar op termijn:	geen
PE-punten:	25

De heer drs. J. Wielders

Hoofdfunctie:	lid
Beroep:	eigenaar 'Jos Wielders Advisering' en 'De Lopende Band'
Nevenfunctie:	procescoördinator Brede school Moerdijk
Expertise:	sociaal beleid/publieke domein
Leeftijd:	59
Benoemd sinds:	9 oktober 2013
Herbenoemd:	9 oktober 2017
Einde zittingstermijn:	9 oktober 2021
Beloningen:	€ 10.056
Beloningen betaalbaar op termijn:	geen
PE-punten:	24



De heer ir. P. Esveld

Hoofdfunctie:	lid, lid auditcommissie
Beroep:	partner en directeur bij Akro Consult B.V.
Expertise:	organisatieverandering, conflictbemiddeling, woning- en gebieds-ontwikkeling.
Leeftijd:	50
Benoemd sinds:	10 december 2013
Herbenoemd:	10 december 2017
Einde zittingstermijn:	10 december 2021
Beloningen:	€ 10.056
Beloningen betaalbaar op termijn:	geen
PE-punten:	25

De Heer N. Kees, RA

Hoofdfunctie:	lid, voorzitter auditcommissie
Beroep:	controller
Nevenfunctie:	bedrijfsadviseur
Expertise:	financiën en accountancy
Leeftijd:	53
Benoemd sinds:	1 september 2016
Mogelijke datum herbenoeming:	1 september 2020
Einde zittingstermijn:	1 september 2024
Beloningen:	€ 10.056
Beloningen betaalbaar op termijn:	geen
PE-punten:	12

Wisselingen binnen de RvC

In 2017 zijn twee leden van de RvC herbenoemd. Op 2 oktober 2017 is J. Wielders als lid van de RvC herbenoemd en op 10 december 2017 RvC lid P. Esveld. De selectie- en remuneratiecommissie begeleidde de herbenoeming met hulp van een extern bureau. Op basis van een positief advies van de Bewonersraad, van de directeur-bestuurder en een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen heeft de RvC de herbenoeming vastgesteld van de leden J. Wielders en P. Esveld voor een nieuwe periode van 4 jaar. J. van den Dungen is samen met J. Wielders huurderscommissaris.

Man/vrouwverdeling Bestuur en Raad van Commissarissen

De RVC binnen de Kernen heeft een man vrouw verdeling van 4 tot 1. De Kernen streeft ernaar om in de toekomst bij wisselingen binnen de RVC tot een andere verdeling te komen. Bij de werving van nieuwe leden staat op basis van het functieprofiel, kennis en kunde van de geselecteerde kandidaten bij de uiteindelijke keuze altijd bovenaan.



Ontwikkeling kennispeil

We voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Alle leden van de RvC hebben de educatiepunten behaald. De meeste leden hebben meer educatiepunten behaald dan benodigd. Ook hebben ze de interne risicotraining gevolgd. Dit is positief en geeft ook aan hoe gedreven de leden zijn.

Om op de hoogte te blijven van de actuele ontwikkelingen binnen de sector en De Kernen worden we in hoge mate bijgepraat door de directeur-bestuurder en medewerkers van De Kernen. Via de knipselkrant en de media volgen we ontwikkelingen en we lezen vakliteratuur en het Aedesmagazine. Er zijn twee themamiddagen georganiseerd over 'Onderhoudsplanning' en 'Vermogensbesteding'. Hierbij zijn de leden RvC, de OR, medewerkers van De Kernen en de Bewonersraad aangeschoven.

Verder zijn we goed geïnformeerd over plaatselijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen door:

- vakliteratuur en Aedesmagazine;
- krantenknipsels;
- VTW berichten en bijeenkomsten;
- persberichten;
- deelname aan contactmiddagen;
- projectbezoeken;
- informatie uitwisselen met andere stakeholders, waaronder de Bewonersraad;
- aanwezig tijdens stakeholdersbijeenkomsten (op niveau van gemeente).

Eigen functioneren en zelf-evaluatie

Jaarlijks evalueert de Raad van Commissarissen zichzelf. De evaluatie over 2017 bestond uit individuele gesprekken van de selectie- en remuneratiecommissie met iedere individuele commissaris en een groepsevaluatie welke begeleid is door een externe

partij. De groepsevaluatie heeft een negental concrete actiepunten opgeleverd, welke zijn terug te lezen in een separaat verslag. Kernpunten hieruit zijn:

- Het bespreken met de bestuurder hoe de klankbordrol door de raad anders kan worden ingevuld;
- Een gezamenlijke visie op toezicht op een netwerkorganisatie verder vorm geven;
- Afstemming over welke onderwerpen de agenda van de auditcommissie beheersen;
- In gesprek met de directeur-bestuurder vaststellen welke rol de RvC naar stakeholders speelt.

Gezamenlijk hebben we vastgesteld dat er geen acute tekortkomingen zijn in het functioneren van de RvC. De verbeterpunten worden opgepakt om de kwaliteit van toezicht op het gewenste niveau te houden.

Beloning RvC

Er zijn in 2017 geen wijzigingen geweest betreffende de beloning van de RvC. We hebben de Honoreringscode commissarissen van de VTW gehanteerd.

Functioneren en beloning directeur-bestuurder

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2017 een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarvoor heeft zij mede gebruik gemaakt van de input van de RvC leden, management en leden van de Bewonersraad. De directeur-bestuurder heeft in 2017 bovenmatig goed gefunctioneerd. De commissie heeft hem als integer beoordeeld, de drijvende kracht binnen de netwerkorganisatie. Mede dank zij zijn functioneren, heeft De Kernen haar huidige positie als netwerkorganisatie.

Met betrekking tot de periodiek betaalde beloningen aan de directeur-bestuurder in 2017: de beloning van de directeur-bestuurder is onderhevig aan de WNT en de sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de hierbij behorende overgangsregeling.

Naam:	Ing. M.C. Kempe
Geslacht:	man
Leeftijd:	54
Werkzaam in huidige functie sinds:	1 januari 2010
Werkzaam bij de organisatie sinds:	15 juli 1997
Duur benoeming:	onbepaalde tijd
Beloning:	€ 116.516
Beloningen betaalbaar op termijn:	€ 22.516
PE-punten:	121
Nevenfuncties:	- kandidaatstelling commissie Aedes bestuur; - lid sectoradviescommissie Sanering bij St. Humanitas Huisvesting (tot medio 2017)

Auditcommissie

Met ingang van 1 september 2016 is een auditcommissie ingesteld om binnen de RvC meer aandacht te geven aan haar wettelijke taak op het gebied van financiële prestaties en risico's. Tevens komt hiermee voor de raad tijd vrij voor haar toezichthoudende rol die meer aandacht vergt door de invoering van de Nieuwe Woningwet, aanvullende regelingen en de Autoriteit Woningcorporaties.

De auditcommissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en heeft een adviserende rol. Tevens vervult zij een klankbordrol naar de directeur-bestuurder.

2017 is het eerste volledige jaar dat de auditcommissie operationeel is geweest. Nu zijn we het functioneren van de auditcommissie aan het evalueren en wordt bekeken wat er eventueel verbeterd kan worden. Een zoektocht voor zowel de auditcommissie als voor De Kernen.

Werkzaamheden auditcommissie

De werkzaamheden van de auditcommissie richten zich, conform het reglement van de commissie, op de advisering van de RvC omtrent het toezicht op (onder meer) het gebied van financiën, interne beheersing, risico's, treasury en werkzaamheden en aanbevelingen van de accountant en de werkzaamheden van controller. Het reglement van de commissie is gepubliceerd op de website van De Kernen. Meer uitleg over haar werkzaamheden is te vinden in art. 3 van dit reglement.

De auditcommissie heeft in 2017 6 keer vergaderd, waarbij de volgende onderwerpen besproken zijn:

- Opzet risicomanagement;
- Controleplan 2017 en bevindingen interne controle 2016;
- Aanzet voor een Treasury jaarplan;
- Aangepaste wettelijke rol van de controller;

- Accountantskeuze;
- Financiële tertiaire rapportages;
- Bevoegdheid directeur-bestuurder;
- Jaarrekening/jaarverslag De Kernen 2016;
- Jaarrekeningen verbindingen 2016;
- Voortgang control activiteiten;
- Jaarrekening/controleverklaring / accountantsverklaring / assurancerapporten Dvi;
- Interne beheersing meerjarenonderhoudsbegroting;
- Proces aanbesteding nieuwbouw;
- Waalwaardwonen;
- Meerjarenbegroting 2018 - 2027;
- Stand van zaken overdracht werkzaamheden controller.

Bij de vergaderingen zijn de directeur-bestuurder, controller en manager bedrijfsvoering aanwezig geweest. Wanneer nodig, is de expertise van medewerkers van De Kernen gevraagd.

In 2017 heeft de auditcommissie advies uitgebracht aan de RvC over de volgende onderwerpen:

- De accountantskeuze;
- Rol van de controller;
- Bevoegdheid directeur-bestuurder;
- Jaarrekening;
- Jaarrekening verbindingen;
- Begroting 2018 / meerjarenbegroting 2018-2027.

Onder andere via de trimesterrapportage ontvan-

gen de RvC en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de strategische, financiële en operationele prestaties. Daarnaast is expliciet aandacht besteed aan de strategische rapportage en de hieraan gekoppelde themakaarten. De auditcommissie werd ook tussentijds geïnformeerd over de voortgang van diverse dossiers. Op basis van informatie uit de managementletter van de accountant en informatie van het bestuur komt de RvC tot het oordeel dat De Kernen de realisatie van de strategische doelstellingen goed beheerst. Het vormgeven van risico- en prestatimanagement en de operationele beheersing verdient meer aandacht en uitwerking.

Werkzaamheden Raad van Commissarissen

De raad kwam in 2017 11 keer bij elkaar waarvan de directeur-bestuurder niet bij alle vergaderingen aanwezig was.

Behandelde onderwerpen in chronologische volgorde:

- Realisatie beëindiging samenwerking Waalwaard Wonen;
- Jaarrapportage 2016 voortgang realisatie strategisch beleidsplan;
- Aangepast controllerstatuut;
- Summary strategische eilanden en begroting;
- Samenwerking/ dienstverlening met en aan De Goede Woning Neerijnen;
- Prestatieafspraken tussen De Kernen en de gemeenten in haar werkgebied;
- RvC-evaluatie 2016;
- Jaarstukken verbindingen;
- Jaarverslag/jaarrekening De Kernen 2016;
- Verslaglegging klachten van De Kernen 2016 vanuit de klachtencommissie SWR;
- Analyse meerjarenbegroting;
- Kernplannen De Kernen;
- Verkoopbeleid/ verkooplijst;
- Herbenoemingen J. Wielders en P. Esveld;
- Accountantskeuze;
- Addendum financieel reglement veegwet;
- Resultaten ILT – bevindingen Governance inspectie 2017;
- Meerjarenbegroting 2018;
- voorstel incompany training toezicht houden in een netwerkorganisatie.

Besluiten in chronologische volgorde:

- Jaarverslag De Kernen / jaarrekening De Kernen 2016 – vastgesteld
- Verkoopbeleid inclusief verkooplijst 2017 - goedgekeurd
- Herbenoemingen J. Wielders en P. Esveld - goedgekeurd
- Begroting 2018 met kennisname van de cijfers tot 2027 - goedgekeurd
- Beëindiging WSDVG – Projecten BV – goedgekeurd
- Voorstel deel II – in company programma voor RvC De Kernen – toezicht houden in een netwerkorganisatie - vastgesteld

Namens de Raad van Commissarissen
drs. J. van den Dungen
voorzitter

Conclusie

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, en verklaart dat de middelen in het volkshuisvestelijk belang zijn ingezet.



JAARREKENING



Geconsolideerde balans per 31 december 2017 (voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

Vaste activa

Materiële vaste activa

	2017		2016
1 DAEB vastgoed in exploitatie	490.181		464.846
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.872		15.490
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.321		8.785
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.612		3.145
5 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	960		1.120
		517.946	493.386

Financiële vaste activa

6 Latente belastingvordering(en)	2.948		3.841
7 Andere deelnemingen	433		398
		3.381	4.239

Som der vaste activa (transport)

521.327

497.625

Geconsolideerde balans per 31 december 2017
(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

Transport

Viottende activa

Voorraden

- 9 Vastgoed bestemd voor verkoop
- 10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
- 11 Vastgoed niet in ontwikkeling
- 12 Overige voorraden

Vorderingen

- 13 Huurdebiteuren
- 14 Gemeenten
- 15 Overige vorderingen
- 16 Overlopende activa

18 Liquide middelen

Som der viottende activa

Totaal activa

	2017	2016
<i>Transport</i>	521.327	497.625
<u>Viottende activa</u>		
Voorraden		
9 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.190	3.268
10 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.902	977
11 Vastgoed niet in ontwikkeling	1.560	1.614
12 Overige voorraden	71	60
	7.723	5.919
Vorderingen		
13 Huurdebiteuren	409	448
14 Gemeenten	5	19
15 Overige vorderingen	751	526
16 Overlopende activa	1.105	573
18 Liquide middelen	2.270	1.566
Som der viottende activa	7.274	9.592
Totaal activa	17.267	17.077
	538.594	514.702

Geconsolideerde balans per 31 december 2017
(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)

		2017		2016	
	Groepsvermogen				
19	Herwaarderingsreserve	293.160		278.744	
20	Overige reserves	96.150		78.897	
21	Resultaat boekjaar	26.225		31.699	
			415.535		389.310
	Voorzieningen				
22	Voorziening onrend. invest. en herstructurering	1.374		4.349	
			1.374		4.349
	Langlopende schulden				
23	Schulden/leningen overheid	908		1.645	
24	Schulden/leningen kredietinstellingen	103.379		104.580	
25	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.306		8.876	
			112.593		115.101
	Kortlopende schulden				
26	Schulden aan leveranciers	3.043		1.271	
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	999		482	
28	Schulden ter zake van pensioenen	43		45	
29	Overlopende passiva	5.007		4.144	
			9.092		5.942
	Totaal passiva				
			538.594		514.702

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)

	2017		2016
Bedrijfsopbrengsten			
30 Huuropbrengsten	28.538		28.512
31 Opbrengsten servicecontracten	419		412
32 Lasten servicecontracten	-400		-679
33 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.447		-6.939
34 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.762		-6.779
35 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.427		-2.405
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.921	12.122
36 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	51		37
37 Kosten resultaat vastgoed in ontwikkeling	-63		-322
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-12	-285
38 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	7.662		9.474
39 Toegerekende organisatiekosten	-121		-126
40 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.803		-6.491
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.738	2.857
41 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-800		-2.625
42 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.769		25.236
43 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	106		104
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.075	22.715
44 Opbrengst overige activiteiten	75		54
45 Kosten overige activiteiten	-108		-66
Netto resultaat overige activiteiten		-33	-12
46 Overige organisatiekosten		-166	-165
47 Leefbaarheid		-62	-71
		31.461	37.161
Bedrijfsresultaat (transport)			

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)

	2017	2016
<i>Bedrijfsresultaat (transport)</i>	31.461	37.161
48 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	22
49 Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.390	-4.512
Saldo financiële baten en lasten		
	-4.388	-4.490
Resultaat voor belastingen		
50 Belastingen	27.073	32.671
	-893	-1.185
Resultaat na belastingen		
51 Aandeel in resultaat van deelnemingen	26.180	31.486
	45	183
Nettoresultaat		
	26.225	31.669