



2010

De Kernen in beweging
Jaarverslag



Missie

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



Inhoud



- O** **Woord vooraf** *p4*
In beweging
- 01** **De organisatie** *p6*
De motor waarop het draait
- 02** **Woningvoorraad** *p9*
Onze woningen
- 03** **Huurbeleid** *p13*
Verhuren met beleid
- 04** **Betrekken bewoners bij beleid** *p17*
De klant is koning
- 05** **Leefbaarheid** *p20*
Aanjager van leefbaarheid
- 06** **Wonen en zorg** *p22*
Samen zorgen
- 07** **Samenwerken** *p24*
Samen sterker
- 08** **Financieel beleid** *p27*
Financiële continuïteit

In beweging

De Kernen was in 2010 volop in beweging waarbij de nadruk lag op de fusie. Niet alleen wij waren in beweging, de hele corporatiewereld heeft te maken met ingrijpende ontwikkelingen. De overheid probeert de vrijheid van woningcorporaties te beperken, maar wij laten ons niet zo snel uit het veld slaan.

Sinds 1 januari 2010 gaan Waterborgh Wonen en De Vijf Gemeenten verder onder de naam De Kernen. Deze nieuwe naam benadrukt onze focus op de dorpen, de afzonderlijke kernen. Daar gebeurt het op het gebied van wonen en leefbaarheid. Afgelopen jaar hebben we gesprekken gevoerd met de afzonderlijke raadsfracties en andere stakeholders om onze ambities af te stemmen en van toegevoegde waarde te laten zijn voor ons werkgebied.

Verandering is leuk

In deze periode zijn we intern erg druk geweest met de fusie en het opnieuw inrichten van de organisatie. Het was een behoorlijke uitdaging om de winkel tijdens het fusiejaar gewoon open te houden. Veranderingen brengen veel werk met zich mee, zoals het werken aan een nieuwe strategische visie, maar verandering is ook erg leuk! Het geeft de medewerkers een positief gevoel als ze door de veranderingen meer mogelijkheden op hun eigen vakgebied zien.

Helaas beperken externe ontwikkelingen corporaties steeds verder in het behalen van hun sociale doelstellingen. Vanaf 1 januari 2011 mogen we sociale huurwoningen alleen nog verhuren aan huishoudens met een inkomen



van maximaal € 33.614. In overleg met onze collega-corporaties in de regio hebben wij ruimte gezocht om ook de groep 'middeninkomens' een deel van de woningvoorraad aan te bieden. Ons doel is en blijft tenslotte het voorzien in onderdak voor huishoudens, die dat zelf niet of onvoldoende kunnen. Daar kan de overheid niets aan veranderen.

Positief over de toekomst

De overheid wil ons taakgebied niet alleen kleiner maken, ook wil ze dat we meer belasting gaan betalen dan vastgoedbeleggers. Maar daarmee onttrekt ze geld aan de volkshuisvesting, waar nog voldoende opgaven liggen. Gelukkig kunnen wij ook na de fusie spreken van een gezonde financiële situatie van De Kernen. We kijken dan ook positief naar de toekomst en doen er alles aan om een meerwaarde te bieden aan de omgeving waarin wij werken. We willen wonen en leefbaarheid in deze omgeving op de kaart zetten.



Juni 2011

Marinus Kempe, directeur-bestuurder



De motor waarop het draait

01

Het eerste jaar als gefuseerde organisatie is prima verlopen. De klant heeft weinig gemerkt van de integratie van de twee organisaties omdat de winkel gewoon open is gebleven. Dat is mede te danken aan onze medewerkers. Zij zijn de motor waarop de organisatie draait.

*Ons DNA is
bepalend bij alles
wat we doen*

Per 1 april 2010 zijn de twee organisaties officieel overgegaan in de nieuwe corporatie De Kernen. Hieraan voorafgaand hebben we een DNA opgesteld waarin we laten zien waar we als organisatie voor staan. In 2011 en daarna geven we op basis van de nieuwe strategische visie invulling aan het in balans brengen van de dorpskernen door te zorgen voor kwaliteit van wonen en leven.

*Binnen de
organisatie heeft
een behoorlijke
efficiëntieslag
plaatsgevonden*

Sleutel tot succes

Het principe Dorpen in balans geeft ons richting, maar dit doel bereiken we natuurlijk nooit zonder de inzet van onze 59 medewerkers. Hun manier van denken, voelen en handelen komt direct binnen bij de klant. Daarom leggen we verantwoordelijkheden laag in de organisatie. We willen namelijk dat iedereen zelf gemotiveerd en verantwoordelijk is om van onze filosofie een succes te maken.

*We blijven
in beweging
door onszelf
te ontwikkelen*

Efficiëntieslag

De fusie heeft binnen de organisatie geleid tot een behoorlijke efficiëntieslag. De afdelingen van de twee organisaties in Hedel en Beneden-Leeuwen zijn samengevoegd tot de drie afdelingen: Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering.



Opgeleverd in 2010

De Poll in Dreumel

15 woningen

Opgeleverd in 2010

De Zandborgh in Bergharen

6 seniorenappartementen



Het werken in rayonteams op de afdeling Wonen blijkt een forse verbetering. Ieder team heeft nu zijn eigen werkgebied, zodat het klanten directer en sneller kan helpen. Dankzij de fusie sprake van meer kennisuitwisseling, meer kwaliteit, meer specialisten en meer loopbaanperspectieven.

*De OR heeft een
nieuw geluid*

In ontwikkeling

In ons DNA hebben we een aantal interne en externe organisatiewaarden vastgelegd. Met onze interne waarden laten we zien hoe wij als collega's met elkaar willen omgaan en hoe wij in ons werk zitten. Met onze externe waarden geven we aan hoe wij omgaan met onze klanten en relaties. Ook iedere afdeling heeft eigen waarden, waarbij we onderscheid maken tussen natuurlijke waarden en groeiwaarden. De komende jaren werken we per afdeling aan de waarden die we verder willen ontwikkelen.

Nieuwe ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) was in 2010 ook in ontwikkeling. Tijdens het fusietraject waren er nog twee ondernemingsraden actief. Maar in september is één nieuwe OR gekozen bestaande uit drie leden, Maurice de Leeuw (voorzitter), Anja van Wezel en Thomas van Dreumel die elk een afdeling vertegenwoordigen.

Veiligheid, gezondheid en welzijn

Om de motor draaiende te houden doen we veel om de veiligheid, gezondheid en het welzijn van onze medewerkers te bevorderen. We besteden aandacht aan verantwoorde werkplekken, bedrijfshulpverlening en EHBO en zorgen wekelijks voor vers fruit voor de medewerkers. We zijn dan ook trots op ons lage ziekteverzuim.

*'We zijn trots op ons
lage ziekteverzuim'*

Onze woningen

Mede door de kredietcrisis is het steeds moeilijker om woningen te verkopen. Dit noodzaakt ons om beter te kijken naar het gebruik van onze bestaande voorraad. We bewaken de kwaliteit van onze voorraad dan ook goed en zijn zuinig op onze woningen.

De verkoop van woningen stagneert door diverse ontwikkelingen in de markt. Toch zijn we juist eerder geneigd om nu te bouwen omdat de bouwkosten gunstiger zijn ten opzichte van twee jaar geleden. Hiervoor moet echter wel voldoende afzet zijn.

Strategie als uitgangspunt

Daarom hebben we op basis van een analyse van de omgeving, een portefeuille- en voorraadstrategie vastgesteld. De analyse was voor de fusie al gemaakt. Hierdoor konden we in 2010 beginnen met het uitwerken van ons strategisch voorraadbeleid en het herijken van onze dorpsvisies.

Ons bezit

Onze voorraad bestond eind 2010 uit 4.462 verhuur-eenheden, verdeeld in 1.245 seniorenwoningen, 2.514 eengezinswoningen, 239 multifunctionele woningen, 85 appartementen, 280 woningen voor alleenstaanden en twee personen en 99 overige woningen.

*Ons woningbezit
is van goede
kwaliteit*

Onze kwaliteit

De kwaliteit van ons woningbezit is goed. In 2010 hebben we diverse kwalitatieve verbeteringen doorgevoerd, waaronder het verbeteren van een keuken, douche of toilet bij mutatie. Ook zijn in 94 woningen allerlei voorzieningen aangebracht om het wonen voor senioren te vergemakkelijken.

Nieuw in 2010

In 2010 hebben we een hoop gedaan. Zo zijn we gestart met de bouw van 42 seniorenappartementen met zorgvoorzieningen (De Slotshof) in Gameren.

Klaar in 2010

Ook leverden we 6 appartementen (Zandborgh) in Bergharen, 15 woningen (De Poll fase 1 en 2) in Dreumel, 8 woningen (Klaptas) in Horssen, 12 appartementen (Kloosterhof) in Wamel, 10 woningen (Hambloksehof) in Aalst, 34 appartementen (Hogenhof) in Hedel, 16 appartementen (Well Noord) in Vossenakker en 21 woningen (Kersenbogerd) in Rossum op.

In uitvoering en ontwikkeling in 2010

In totaal namen we conform de meerjarenbegroting 2010, 2011 en 2012 39 projecten in uitvoering en ontwikkeling. Het is te veel om alle 39 projecten te beschrijven, maar we lichten er een paar grote uit waar huur en koop samengaan. In Boven-Leeuwen bijvoorbeeld werken we aan de realisatie van 26 huurwoningen en 2 koopwoningen in plan Wolterborgh. En in Nieuwaal zijn we in de Ekelmansstraat druk met de bouw van 16 huurwoningen en 8 koopwoningen.

Verkoop, aankoop, sloop

Voor de komende tien jaar hebben we 954 woningen aangewezen voor verkoop.

Na mutatie zijn 32 huurwoningen uit bestaand bezit verkocht. Ook zijn uit bestaand bezit 6 eerder aangekochte woningen verkocht.

We hebben in 2010 grond aangekocht voor het Kulturhus in Ophemert en voor een nieuwbouwproject aan de Molenstraat in Bruchem.

Voor de komende tien jaar hebben we 954 woningen aangewezen voor verkoop



Opgeleverd in 2010
Kersenbogerd in Rossum
21 woningen

In uitvoering en ontwikkeling
Bestenhof in Ammerzoden
21 woningen



Goed onderhouden woningen

We zijn zuinig op onze woningen. In 2010 hebben we aan 2.000 woningen planmatig onderhoud verricht voor een bedrag van € 2,4 miljoen. Daarnaast is € 1,3 miljoen uitgegeven aan reparatieverzoeken en € 0,8 miljoen aan mutatieonderhoud. Ook hebben we € 0,3 miljoen besteed aan preventief onderhoud (het zogenaamde contract-onderhoud).

'In overleg met onze huurders nemen we energiebesparende maatregelen'

Energiebesparing

We zijn ook zuinig met energie en op het milieu. In overleg met onze huurders nemen we energiebesparende maatregelen en gebruiken duurzame bouwmaterialen. Ons woningbezit scoort gemiddeld energielabel D en we streven naar energielabel B. En in 2011 gaan we aan de slag met het vastleggen van een eigen milieubeleidsplan dat een plek krijgt in de nieuwe strategische visie.

Verhuren met beleid

Wij willen graag bijdragen aan de kwaliteit van wonen voor mensen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Onze woningen moeten goed en betaalbaar zijn. Dat is voor ons het belangrijkste uitgangspunt.

We zorgen ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor onze primaire doelgroep

Goed en betaalbaar wonen

Ons huurbeleid is vooral gericht op het moment van mutatie. Bij het leegkomen van een woning vernieuwen we de voorzieningen in de woning en als het nodig is passen we de huurprijs aan. Maar we zorgen er wel voor dat ook na mutatie voldoende woningen beschikbaar blijven voor onze primaire doelgroep.

Jaarlijkse huurverhoging

De laatste jaren verhogen we de huur gelijk aan de inflatie van het voorafgaande jaar. In 2010 was de huurverhoging 1,2 procent. Hiertegen hebben we twee bezwaarschriften ontvangen, maar beide zijn ongegrond verklaard. Sommige huurders ontvangen huurtoeslag omdat ze in verhouding tot hun inkomen (en andere wettelijke criteria) een te hoge huurprijs moeten betalen.

Huren zijn moeilijker op te brengen

Ondanks de economische teruggang en de impact van de fusie op onze organisatie, zijn de huurachterstanden in 2010 stabiel gebleven. Wel zien we een toename van het aantal aanvragen van onze klanten bij het loket schuldhulpverlening van de gemeenten. In 2010 hebben drie ontruiming plaatsgevonden vanwege huurachterstand.

AANTAL VERHUUREENHEDEN NAAR CATEGORIE PRIJS PER 31-12-2010							
	W-Maas & Waal	Wijchen	Druten	Neerijnen	Maasdriel	Zaltbommel	Totaal
Goedkoop	287	21	16	77	336	227	964
Betaalbaar	1.281	146	74	335	896	594	3.326
Duur	42	6	10	10	33	71	172
Totaal	1.610	173	100	422	1.265	892	4.462

AANTAL VERHUUREENHEDEN NAAR CATEGORIE PRIJS 2007-2010								
	2007		2008		2009		2010	
Goedkoop	511	22%	353	15%	964	21%	964	22%
Betaalbaar	1.816	77%	1.918	84%	3.387	75%	3.326	74%
Duur	15	1%	26	1%	159	4%	172	4%
Totaal	2.342	100%	2.297	100%	4.510	100%	4.462	100%

HUIDIGE AANTALLEN EN HUURGRENZEN							
	Eengezinswoning	Seniorenwoning	HAT-woning	Multi-functionele woning	Appartement	Overig	Totaal
Goedkoop	395	276	209	2	3	79	964
Betaalbaar	2.017	941	71	226	67	4	3.326
Duur	102	28	0	11	15	16	172
Totaal	2.514	1.245	280	239	85	99	4.462

Goedkoop < € 361,66
Betaalbaar € 361,66 - € 554,76
Duur > € 554,76

De vraag naar woningen neemt toe

Het rivierengebied is een geliefde omgeving om te wonen. Het aantal woningzoekenden in onze omgeving neemt dan ook toe. Het totaal aantal woningzoekenden dat via Woongaard een woning zocht in de gemeenten West Maas en Waal, Druten en Wijchen bedroeg 25.074 op 31 december 2010. Dat is een forse stijging ten opzichte van 2009 (met 23.745 woningzoekenden).

Ook het aantal woningzoekenden uit de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel steeg. Wonen Bommelerwaard telde in 2009 7.015 woningzoekenden en op 31 december 2010 7.421.

Dringend een woning nodig

Door verschillende omstandigheden hebben sommige mensen dringend een woning nodig. In 2010 ontvingen we zes verzoeken voor een urgentieverklaring in Beneden-Leeuwen en elf in Hedel. In Beneden-Leeuwen hebben we aan twee huishoudens een woning toegewezen, een huishouden vanwege sociale redenen en een huishouden vanwege medische noodzaak. Vanuit Hedel zijn zeven urgenties toegewezen, zes personen hebben een woning geaccepteerd.

Langere wachttijden

Door het grotere aantal woningzoekenden is de gemiddelde wachttijd voor onze woningen toegenomen.

In beweging

Toch vonden in 2010 299 mutaties plaats. De mutatiegraad was daarmee 6,8 procent. In 2009 was het aantal mutaties 238. De mutatiegraad in Hedel was 6,9 procent. In Beneden-Leeuwen was de mutatiegraad in 2009 slechts 4,75 procent. Van de vrijkomende woningen zijn er 25 gelabeld voor verkoop.

WACHTTIJD WOONGAARD EN BOMMELERWAARD				
	Woongaard		Bommelerwaard	
	2009	2010	2009	2010
Aanbodmodel	4,6 jaar	5,3 jaar	4,7 jaar	5,1 jaar
Lotingmodel	1,3 jaar	1,3 jaar	1,4 jaar	1,7 jaar
Optiemodel	5,4 jaar	4,9 jaar	8,0 jaar	6,8 jaar

'Goed en betaalbaar wonen,
daar staan we voor'

AANTAL TOEWIJZINGEN 2010					
1-persoon		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - 511,50	Huur > € 511,51	Totaal
< 65	< € 21.450	24	38	23	85
	≥ € 21.450	15	35	23	73
> 65 jaar	< € 20.200	1	29	8	38
	≥ € 20.200	0	3	8	11
Subtotaal		40	105	62	207
2-personen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - 511,50	Huur > € 511,51	Totaal
< 65	< € 29.125	6	14	15	35
	≥ € 29.125	5	26	25	56
> 65 jaar	< € 27.575	0	19	10	29
	≥ € 27.575	0	10	6	16
Subtotaal		11	69	56	136
≥3 personen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - 548,18	Huur > € 548,18	Totaal
< 65	< € 29.125	3	25	12	40
	≥ € 29.125	1	20	15	36
> 65 jaar	< € 27.575	0	3	5	8
	≥ € 27.575	0	2	1	3
Subtotaal		4	50	33	87
onbekend		0	0	0	0
Totaal		55	224	151	430

04

De klant is koning

We luisteren naar onze klanten en nemen daar echt de tijd voor. We meten de woonwensen van de klant aan de hand van woonwensenonderzoeken. De resultaten van deze onderzoeken verwerken we in kernplannen waarmee we onze dorpen in balans houden.

Vriendelijkheid, duidelijkheid en oplossingsgerichtheid, dat is wat we naar onze klanten toe willen uitdragen. Onze dienstverlening wordt dan ook goed gewaardeerd. De klanten van De Kernen zijn tevreden met de keuzemogelijkheden en weten dat ieder verzoek in principe mogelijk is.

We kunnen niet iedereen vragen naar hun wensen en behoeften op woongebied

Vertegenwoordiging van huurders

We kunnen niet alle klanten vragen naar hun wensen en behoeften op woongebied, daarom hebben we twee huurdersorganisaties. We betrekken Huurdersvereniging Bommelerwaard (HVB) en Vereniging Huurdersbelangen Rivierengebied (VHBR) bij de ontwikkeling van onze producten en diensten. Elke twee maanden vindt een koepeloverleg plaats met een vertegenwoordiging van het bestuur van HVB en VHBR. In 2010 lag de nadruk in het overleg vooral op het elkaar leren kennen en begrijpen.

Het enthousiasme om te overleggen neemt af

Bewonerscommissies op dorpsniveau

Op dorpsniveau zijn in de gemeente West Maas en Waal zeven bewonerscommissies actief. Het is moeilijk om mensen te enthousiasmeren voor de bewonerscommissies omdat de behoefte aan overleg afneemt. Daarom zoeken we naar een manier die beter aansluit om dit overleg vorm te geven.



Hogenhof in Hedel

Opgeleverd in 2010

Hogenhof in Hedel

34 appartementen



Betrekken bewoners bij beleid

*Onderzoeken
leveren waarde-
volle informatie op*

Klant in beeld

Aan de hand van woonwensenonderzoeken en woning-marktonderzoeken bepalen we wat een dorp nodig heeft om in balans te blijven. In 2010 hebben we woonwensenonderzoeken gehouden in de regio's West Maas en Waal en Bommelerwaard. De resultaten van deze onderzoeken zijn gepresenteerd in het onderzoeksrapport Klant in beeld. Ook hebben we in 2010 een woning-marktanalyse gehouden in de gemeente Neerijnen, West Maas en Waal en de kernen Batenburg, Bergharen, Hernen en Horssen. De resultaten van de woningmarktanalyse en het onderzoek Klant in beeld zijn aan elkaar gekoppeld en vormen de basis voor ons strategisch beleidsplan en de nog op te stellen kernvisies.

*De visie van
onze stakeholders
vinden wij erg
belangrijk*

De visie van onze partners

Niet alleen onze huurders voorzien ons van advies. Met gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen komen we regelmatig samen om te zoeken naar nieuwe initiatieven. In juni 2010 hebben we een stakeholdersbijeenkomst gehouden om de wensen en behoeften van onze stakeholders te meten. De voorstellen die haalbaar zijn leggen we vast in kernplannen. In 2011 staat er weer een stakeholdersbijeenkomst op de agenda.

*'Het KWH-label is de kroon
op ons werk'*

Goede dienstverlening

De kroon op ons werk als goede dienstverlener is het KWH-label. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector meet en beoordeelt vervolgens regelmatig onze prestaties op de verschillende terreinen van dienstverlening. In 2010 hebben we het KWH-label voor goede dienstverlening vast weten te houden.

Aanjager van leefbaarheid

05

In onze kernen is het prettig wonen en leven. Om het leefbaar te houden investeren we in leefbaarheidsprojecten en sponsoren we voorzieningen die de kwaliteit van leven in een dorp bevorderen.

Investeren in leefbaarheid vinden we belangrijk. Als maatschappelijk ondernemer willen we dat het prettig wonen en leven is voor onze bewoners. Maar investeren in leefbaarheid draagt ook bij aan de waarde van ons vastgoed. Nog een argument om onze dorpskernen leefbaar te houden.

*De focus lag in
2010 op de fusie*

Prominent op de agenda

De fusie van Waterborgh Wonen en De Vijf Gemeenten heeft in 2010 gezorgd voor een samensmelting van plannen op het gebied van leefbaarheid. Deze samensmelting heeft veel tijd in beslag genomen, waardoor we in het verslagjaar geen speciale leefbaarheidsinitiatieven hebben ondernomen. Wel is leefbaarheid veel prominenter op de agenda komen te staan door de fusie. Zo hebben we een leefbaarheidsreglement opgesteld en vinden regelmatig discussies plaats over kernplannen, waarbij we investeringen in woningbouw en leefbaarheidsprojecten afstemmen.

*We hebben een
leefbaarheidsfonds
in het leven
geroepen*

Initiatieven van bewoners

Om het bedenken en organiseren van leefbaarheidsinitiatieven van bewoners te stimuleren heeft De Kernen in 2010 een leefbaarheidsfonds in het leven geroepen. Elk dorp mag ideeën voor leefbaarheid aandragen, die een onafhankelijke adviescommissie vervolgens beoordeelt en toetst. Wij selecteren één idee per dorp om te verwezenlijken. Per kern stellen we een bedrag van € 5.000 beschikbaar.

Onze stelregel is dat we leefbaarheid altijd samen met de gemeente en andere maatschappelijke partners oppakken

Ook hebben we in 2010 een wijkschouw georganiseerd om de behoeften op het gebied van leefbaarheid te inventariseren. De resultaten hiervan nemen we mee in ons nieuwe beleid voor 2011.

Initiatieven van de gemeente

Onze stelregel is dat we leefbaarheid altijd samen met de gemeente en andere maatschappelijke partners oppakken. Met gemeenten investeren we in de regio en leefbaarheid van de inwoners. Vanwege de verkiezingen in maart en de nieuwe samenstelling van de gemeenteraden, hebben we in 2010 geen concrete nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten gemaakt.

'Wij helpen mee aan de bevordering van de kwaliteit van leven in een dorp'



Financiële steun

Wij sponsoren voorzieningen die de kwaliteit van leven in een dorp bevorderen, zoals de plusbus, een vervoersvoorziening voor ouderen. Ook sponsoren wij de Stichting Maas en Waalse Dijkenloop, de Stichting Voor Mekaar (Plusbus Maas en Waal), buurtbussen in de Bommelerwaard, het Geldersch landschap kasteel Nederhemert, het Pax Christi College in Druten en Beneden-Leeuwen, de Kerstfair in Heerewaarden en andere kleinschalige lokale evenementen.

Samen zorgen

We houden ons niet alleen bezig met het bouwen en beheren van goede en betaalbare huurwoningen. Ook voor bijzondere doelgroepen maken we ons sterk. Ouderen en mensen met een beperking zijn daar voorbeelden van.

We beschikken over meer beleidskracht voor de toekomst

De Kernen ondersteunt maatschappelijke organisaties die welzijns- en zorg-voorzieningen willen realiseren om bij te dragen aan de kwaliteit van leven in de dorpskernen. Wij zorgen voor huisvesting, maar laten de exploitatie altijd aan onze partners over. In 2010 zijn we geen nieuwe prestatieafspraken met zorgpartijen aangegaan vanwege de fusie, maar we beschikken wel over meer beleidskracht om toekomstige nieuwe afspraken te maken.

We zijn trots op onze bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen

We zijn er trots op dat we ook een aantal bijzondere doelgroepen van woonruimte kunnen voorzien en zetten er een aantal in de spotlights.

Ouderen

In het gebied waar De Kernen werkzaam is neemt de vergrijzing toe. Daarom bouwen we al onze nieuwe woningen levensloopbestendig. Ook verrichten we aanpassingen in woningen zoals het weghalen van drempels, het verhogen van toiletten, het aanpassen van doucheruimten en dergelijke. We onderzoeken of in de kleine kernen opplusbeleid mogelijk is en hebben in 2010 aandacht besteed aan een betere spreiding van zorg-voorzieningen.

In de praktijk

In 2010 zijn we gestart met de bouw van De Slotshof in Gameren. Dit zijn in totaal 42 seniorenappartementen die we realiseren naast verzorgingshuis 't Slot zodat bewoners van de zorg van 't Slot gebruik kunnen maken. En in verzorgingstehuis De Vaste Burcht in Rossum bouwen we in 2011 een kantoor-vleugel om tot een groepswoning met 12 woonunits voor dementerende ouderen.

Mensen met een beperking

Ook mensen met een beperking kunnen op onze zorg rekenen. Samen met Syndion werken we in Aalst aan woonzorgcomplex De Fontein voor kinderen met een verstandelijke handicap. Medio 2011 gaat de bouw van start.

En in Ammerzoden zijn we in 2010 voor zorginstelling Cello begonnen met de realisatie van 14 woonunits voor bewoners met een verstandelijke beperking aan de Mr. La Grosstraat.

In maart 2011 leveren we dit project op aan de gebruikers. Daarnaast bouwen we in het project Konijnenwal 10 huurwoningen en 8 huurappartementen die we verhuren aan de RIBW Nijmegen & Rivierenland.

'We laten mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen'

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

We laten mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen en maken daarbij gebruik van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) die mensen zo lang mogelijk een rol wil geven in de maatschappij. Zowel met de regio Bommelerwaard als met de regio Maas en Waal hebben we een Wmo-convenant afgesloten waarin duidelijke afspraken staan over de invulling en uitvoering van Wmo-zaken, zoals het aanbrengen van een traplift. In 2009 hebben we de afspraken uit het convenant geëvalueerd en we zijn tevreden over de uitvoering.

Samen sterker

We hebben betrouwbare partners nodig om onze maatschappelijke doelstellingen te bereiken. Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders en andere woningbouwcorporaties staan we sterker om echt iets te betekenen voor de mensen in onze regio.

We willen graag een stimulerende partner zijn voor de partijen waarmee we samenwerken

De Kernen wil lokaal aanwezig zijn en investeren in de regio. We willen een stimulerende partner zijn voor de partijen waarmee we samenwerken. In 2010 waren dat onder andere de volgende.

Gemeenten

- gemeente West Maas en Waal, Druten, Neerijnen en Wijchen;
- gemeente Maasdriel en Zaltbommel.

Met alle gemeenten zijn we in 2010 (na de gemeenteraadsverkiezingen) gezamenlijk gestart met de voorbereiding van nieuwe afspraken. Deze leiden naar verwachting in 2011 tot prestatieafspraken.

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Brabant Zorg;
- Cello;
- Habion;
- Huize St. Barbara;
- Philadelphia;
- RIBW Nijmegen & Rivierenland;
- Stichting Voormekaar;
- Stichting De Driestroom;
- Stichting De Wittenberg;



Opgeleverd in 2010
De Kloosterhof in Wamel
12 appartementen

Opgeleverd in 2010
De Klaptes in Horssen
8 woningen



- Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland (STMR);
- Stichting Welzijn Ouderen Neerijnen;
- Stichting Zorgcentra Rivierenland;
- Syndion;
- Tactus;
- Zorggroep Maas en Waal;
- Zorggroep Zuid-Gelderland.

Collega-corporaties

- Alphons Ariëns;
- De Goede Woning Neerijnen.

SWR

Als bewoners klachten hebben, willen wij dat ze daar niet te lang mee blijven rondlopen. Daarom kunnen ze bij een onafhankelijke commissie terecht die deze klachten behandelt. De commissie is samengesteld door een aantal woningcorporaties, dat samen het Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Rivierenland (SWR) vormt. Alle corporaties in de regio Rivierengebied participeren in het SWR. Ook ontwikkelt de SWR het gezamenlijk beleid voor het rivierengebied en stemt onderling taken en activiteiten af. De deelnemende corporaties zijn:

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

Financiële continuïteit

Om onze doelstellingen en ambities nu en op termijn waar te maken hebben we een gezonde financiële basis nodig. Als maatschappelijke onderneming zetten we onze beschikbare middelen optimaal in voor het realiseren van onze missie.

Op de begroting houden we rekening met teruggelopen verkopen

In 2010 zijn, net als in 2009, de verkopen van bestaand bezit op de begroting teruggeschoefd. Deze herziening van de begroting is onder meer nodig door de gevolgen van de kredietcrisis. Potentiële kopers zijn merkbaar terughoudender met het kopen van een huis. Daarom hebben we in onze nieuwe meerjarenprognose de verkoopaantallen voor de komende jaren aangepast.

'De financiële positie van De Kernen is gezond'

Impact overheidsmaatregelen

Ook houden we rekening met de impact van de overheidsmaatregelen als het inflatievolgend huurbeleid, de verwachte heffing huurtoeslag, het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten en vennootschapsbelasting (Vpb). Over 2010 is per saldo een bedrag van € 766.000 ten laste van het resultaat gebracht. Dit bedrag is samengesteld uit een baten van de ontvangen vennootschapsbelasting 2008 van € 108.000 en een mutatie in de latente belastingen van € 874.000. Ondanks dat deze maatregelen ons erg beperken, is de financiële positie van De Kernen gezond.

Het jaarresultaat in cijfers

ANALYSE VAN HET JAARRESULTAAT	
Jaarresultaat	€ 2.780.732
Af: Verkoop onroerende zaken	€ -8.515.747
Af: Overige waardeveranderingen materieel vast actief	€ 3.349.294
Zuiver resultaat uit normale exploitatie	€ -2.385.721

Daling van de bedrijfswaarde

Onze bedrijfswaarde is per 31 december 2010 € 237,8 miljoen. Dit is een daling van 24,6 miljoen ten opzichte van 31 december 2009. De bedrijfswaarde was toen € 262,4 miljoen.

Sterke financiële structuur

Het is voor De Kernen van groot belang dat we altijd over voldoende liquide middelen beschikken om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. Wij streven naar een financiële structuur die sterk genoeg is om deze continuïteit te waarborgen.

De belangrijkste doelstellingen hierbij zijn:

- het waarborgen van een blijvende toegang tot de vermogensmarkt;
- het beheersen van de financiële risico's;
- het realiseren van zo laag mogelijke kosten;
- het zekerstellen van voldoende liquiditeit.

Nieuwe positie voor de controller

De controller is het bedrijfseconomisch geweten van de organisatie. Om deze positie te waarborgen is in 2010 een controllerstatuut geformuleerd en in werking getreden. Deze regeling moet de onafhankelijke positie van de controller versterken en biedt onder andere inzicht in de plaats van de controller in de organisatie en de reikwijdte van zijn bevoegdheden.

We streven naar een financiële structuur die sterk genoeg is om onze continuïteit te waarborgen

Het controller-statuu t moet de onafhankelijke positie van de controller versterken



De Kerken in beweging

*Vanzelfsprekend betekent kwaliteit
van wonen en leven dat
we oog hebben voor duurzaamheid
in alles wat we doen*





Bert Luites 5



Anja van Wezel 7



Djitin Sheombar Sing 9



Anja van Wijk 12



Huub de Groot 14

hier om te wonen, hier om te leven, hier om te blijven.



Ko Wassink 16



John Keunen 19



Cees Taal 21



Adrie Bragt 24



Eric Jongmans 26



Bouw gestart in 2010

De Slotshof in Gameren

42 seniorenappartementen



*'In ons DNA staan
de waarden die we
naar buiten toe willen
uitdragen'*



Bert Luites

'Ik zie alleen maar voordelen van de fusie'

Al 38 jaar is Bert Luites actief als opzichter. Voorheen voor De Vijf Gemeenten, sinds 2010 voor De Kernen.

In eerste instantie was hij wel wat huiverig voor de fusie. 'Waarom zou je iets veranderen na al die jaren? Onbekend maakt onbemind hè? Maar de eenwording verliep als vanzelf. Ik hoor niemand mopperen en krijg geen klachten van klanten. De fusie heeft ons zelfs meer structuur gebracht. Ons werkgebied is nu onderverdeeld in vier rayons. Eerst reed alleen in Hedel en omstreken een onderhoudsbus rond, maar die is er nu ook voor het gebied dat onder de vestiging Beneden-Leeuwen valt. De klant waardeert dat enorm. De klachtenafhandeling verloopt hierdoor veel sneller.

Het is toch vanzelfsprekend dat we klantvriendelijk zijn? Samen met mijn collega's heb ik in een aantal sessies met een extern bureau input gegeven voor de waarden die we naar buiten toe willen uitdragen, ons

DNA. Naar klanten toe ben ik gewoon mezelf, eerlijk en open. Dat past bij De Kernen.

'Qua techniek loopt De Kernen voorop'

Wat ook bij de Kernen past is beweging. Niet alleen bewegen we mee met de ontwikkelingen in de woningmarkt, qua techniek lopen we zelfs voorop. Zo werken we sinds kort met tablets. Dat is een digitaal systeem waarin we alle gebreken opnemen. Dit systeem is rechtstreeks gekoppeld aan onze automatisering. Op deze manier kunnen we aannemers tijdig signalen geven en voorkomen zo op langere termijn leegstand. Tot nu toe zie ik dus alleen maar voordelen van de fusie. En al heb ik nog maar een paar jaar te gaan, ik heb het mooiste werk van heel de wereld.'



*'De klachtenafhandeling
verloopt
veel sneller'*





'Als woonconsulent ben je hét aanspreekpunt voor bewoners en woningzoekenden'

Anja van Wezel

'Alles draait om communicatie'

Als woonconsulent maakt Anja van Wezel bij De Kernen deel uit van een rayonteam van vijf medewerkers. Haar takenpakket bestaat vooral uit het informeren en adviseren van huurders en het onderhouden van contacten met sociale instellingen.

'Als woonconsulent ben je hét aanspreekpunt voor bewoners en woningzoekenden. Zij kloppen met al hun vragen over de huur of de leefbaarheid in een bepaalde kern bij ons aan. Communicatie is dus een heel belangrijk onderdeel van mijn werkzaamheden.

Ik ben medeverantwoordelijk voor het toewijzen van woningen en het bemiddelen bij problemen en conflicten. De nadruk ligt in beide gevallen op het meebewegen met klanten. Je moet je goed in mensen verplaatsen, goed luisteren en begrip tonen, maar ook voet bij stuk houden als dat nodig is. We proberen mensen altijd te helpen bij het vinden van een oplossing.

We werken intensief samen met maatschappelijke instanties bij de begeleiding van klanten en het

zoeken naar passende oplossingen en voeren regelmatig overleg met hen. We zetten ons netwerk gericht in zodat we deze mensen vlot verder kunnen helpen.

Gelukkig hebben we niet alleen maar met probleem-situaties te maken. Een groot deel van onze tijd zijn we bezig met het verbeteren van de woonomgeving. Zo waren we in 2010 nauw betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor de verschillende kernen. Het doel van deze plannen is om onze aanpak steeds beter af te stemmen op de woon- en leefbehoeften in een specifieke kern. Deze kerngerichte aanpak sluit zeer goed aan bij onze manier van werken. De komende jaren wordt het effect van deze nieuwe aanpak zichtbaar.'



'De nadruk ligt
op wiebewegen
met de klauten'



'De Kloosterhof kwam net vrij op het moment dat wij een woning zochten'



Djitin Sheombar Sing

'Wij gaan voorlopig niet weg'

Het lijkt wel of het zo heeft moeten zijn. De Kloosterhof in Wamel kwam net vrij op het moment dat Djitin en zijn vriendin Maaïke een woning zochten. 'We hadden een advertentie in de krant zien staan en hebben ons toen snel via internet aangemeld voor dit project', aldus Djitin. 'Toen we via via hoorden dat er een inschrijvingslijst circuleerde, hebben we linearecta contact opgenomen met woonstichting De Kernen om ons telefonisch aan te melden. Zowel de beneden- als de bovenwoning had onze interesse en bij beide woningen stonden we op de zesde plaats. Uiteindelijk hebben we de bovenwoning gekregen.

'De bovenwoningen van De Kloosterhof zijn allemaal maisonnettewoningen. Wij zitten op de eerste verdieping en hebben een vrij ruim balkon. Vanuit de woonkamer kijken we uit op een gezamenlijke binnenplaats met veel groen. We zijn erg happy met ons huis. Waar De Kernen nog een verbeterpunt kan scoren is in het tussentijds geven van informatie over

de vordering van de bouw van de woning, dat hadden we graag anders gezien. Maar sinds we in deze woning zitten, zijn we meer dan tevreden. Wij gaan voorlopig niet weg.

'We hebben een vrij ruim balkon en kijken uit op veel groen'

Het is hier prettig wonen: dorps en gemoedelijk. Gelukkig wonen in Wamel meer jongeren, allemaal starters op de woningmarkt die in het dorp blijven wonen, omdat de huren nog betaalbaar zijn. Op internet las ik dat De Kernen flink aan de weg timmert. Ze is continu in beweging, bijvoorbeeld met verschillende nieuwe projecten voor huurders. Dat juich ik natuurlijk alleen maar toe!



*'De Keruen is
continu in beweging,
dat juich ik alleen maar toe'*





In ontwikkeling in 2010

De Bogerd in Well

17 woningen



In uitvoering en ontwikkeling in 2010

Oostvleugel fase II in Poederoijen

30 woningen





*'Wij gaan hier
niet meer weg'*

Anja van Wijk

'We zijn gewoon verwend met dit prachthuis'

Twee jaar geleden is Anja van Wijk met haar man en zoon in De Brouwershof in Gameren komen wonen. 'We wonen op nummer 18, het huis met de erker.

Die erker was voor ons een van de redenen om te reageren op deze woning. De manier van bouwen sprak ons aan én we hebben een prachtig uitzicht. We stonden ingeschreven bij Wonen Bommelerwaard en hebben via internet gereageerd op vijf woningen. Werden we toch als eerste geselecteerd voor deze woning! We zijn gewoon verwend met dit prachthuis. Het is groot, hoog en ruim en ik ben dol op de hoeveelheid licht die hier binnenvalt.

Over De Kernen ben ik meer dan tevreden. Tijdens de voorlichtingsavond over De Brouwershof konden we kiezen voor een tweede toilet, een badkamer met bad en voor de keuken hadden we de keus uit wel zestien kleurstalen. Het keuzeaanbod was enorm

en dat hebben we als erg prettig ervaren. Ook het contact met de woonstichting verloopt soepel. Zo was een keer de wc-bril stuk, stond er meteen een vakman voor de deur om die te vervangen. En toen we in het begin wat last hadden van teveel vocht in de schuur, werd ook dat euvel meteen verholpen. Als er wat is, kunnen we altijd bellen. Het is natuurlijk ook een wisselwerking, samen probeer je tot oplossingen te komen.

Ik blijf lekker zitten waar ik zit hoor, ook al verleidt De Kernen ons steeds met mooie, nieuwe projecten. Momenteel zijn ze bezig met het realiseren van twee grote blokken huur- en koopwoningen op De Slotshof hier in Gameren. Maar wij gaan hier niet meer weg.'



*'Het keuzeaandbod
was enorm'*

*'Samen dragen
we zorg voor de
huisvesting van mensen
die dat zelf minder
goed kunnen'*



Huub de Groot

'Samen streven we naar hetzelfde doel'

Voorzitter van huurdersvereniging De Bommelerwaard (HVB) Huub de Groot

vertegenwoordigt de belangen van huurders in dit gebied. Hij voert regelmatig overleg met de betrokken woningcorporaties, waaronder De Kernen.

'Goed contact met de corporatie is voor een huurdersvereniging erg belangrijk, vooral als het gaat om het ontwikkelen van nieuw beleid. In 2010 ging alle aandacht uit naar de fusie. Tijdens die periode hebben we intensief contact gehad met De Kernen en uiteindelijk is het traject goed afgerond. Om de huurders meer bij de uitvoering van het nieuwe beleid te betrekken hebben we zelfs begeleiding gekregen!

Ondanks deze intensieve periode, gingen de lopende zaken door en bleef de winkel gewoon open. Uiteraard is niet alles probleemloos verlopen. Er zijn twee organisaties in elkaar geschoven en dat heeft heel wat voeten in de aarde gehad. Maar het resultaat van de fusie is

een krachtige organisatie waar de huurders veel profijt van hebben. We willen graag dat deze vernieuwing zich ook doorzet in de huurdersvereniging. Bijvoorbeeld door nieuwe leden aan te trekken om de verantwoordelijkheden meer te spreiden. Maar helaas is het moeilijk om mensen te enthousiasmeren om op te komen voor de belangen van huurders.

Gelukkig heb ik altijd het gevoel dat wij als huurdersvereniging samen met De Kernen streven naar hetzelfde doel, het huisvesten van mensen die dat zelf minder goed kunnen. Omdat onze uitgangspunten verschillend zijn, kan het wel eens botsen, maar uiteindelijk weten we elkaar altijd weer te vinden.'



*'Goed contact
met de corporatie is
voor een huurdersvereniging
erg belangrijk'*





*'We hebben
leefbaarheid hoog
in het vaandel staan'*

Ko Wassink

'De Kernen is voor ons een constructieve gesprekspartner'

Als wethouder van de gemeente West Maas en Waal is Ko Wassink aan zijn derde periode bezig. Samen met zijn collega's werkt hij aan de leefbaarheid in acht dorpskernen.

'We zijn een plattelandsgemeente waar leefbaarheid hoog in het vaandel staat. De voorzieningen in de meeste dorpskernen zijn goed: scholen, kerken, sportverenigingen, alles is aanwezig. We houden dan ook regelmatig woonbehoefteonderzoeken om de wensen van de bewoners te peilen.

Mijn contact met De Kernen is eigenlijk ontstaan door het centrumplan Dreumel, waar lokale aannemers sinds eind vorig jaar aan een nieuwe supermarkt en de bouw van zeventien woningen werken. De Kernen heeft hiervan veertien woningen afgenomen. We zitten nu nog in de beginfase, maar in de tweede fase zal de realisatie van 1.800 m² winkelloppervlak en vijftientig appartementen meer vorm krijgen. Dankzij subsidie van rijk, provincie en gemeente is het de verwachting

dat het project eind 2013 is afgerond.

De Kernen is voor ons een constructieve gesprekspartner. We voeren regelmatig overleg en betrekken de woonstichting zo vroeg mogelijk bij onze plannen en ideeën omdat hun visie erg waardevol is voor ons. We zitten daarom ook samen in een stuurgroep die werkt aan de structuurvisie voor de dorpen. De veranderingen om ons heen gaan snel en daarin moeten we meebewegen. Over beweging gesproken: in 2011 starten we met het inrichten van beweegtuinen bij zorginstellingen met dagopvang. In de beweegtuin is professionele begeleiding aanwezig die ouderen ondersteunt bij oefeningen gericht op evenwicht en valpreventie. Het is en blijft een mooie opgave om samen leefbaarheidsprojecten te realiseren.'



'De veranderingen
om ons heen gaan snel
en daarin moeten we
meebewegen'





Opgeleverd in 2010

Hambloksehof in Aalst

10 woningen



*'We willen mensen
zo lang mogelijk
zelfstandig
laten wonen'*



John Keunen

'Samen constant in beweging'

Naast het bouwen en verhuren van woningen, maakt De Kernen zich ook sterk voor zorg en welzijn. Ze werkt op dit gebied samen met diverse partners, waaronder met Stichting Voormekaar, een welzijnsinstelling die welzijnsdiensten verleent in de gemeenten Druten en West Maas en Waal. 'Wij richten ons op het bevorderen van sociale samenhang van en veiligheid in dorpen, wijken en buurten. Onze speerpunten zijn leefbaarheid en sociale cohesie', vertelt directeur John Keunen enthousiast. 'Dat is ook de reden waarom De Kernen contact met ons heeft gezocht. De woonstichting sponsort een aantal van onze projecten, zoals de plusbus voor mensen met een beperking. Ook zit ik samen met Marinus Kempe en Jan Boot van De Kernen in de Stuurgroep Wonen, Welzijn en Zorg van de gemeente. Zo zijn we onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Het gezamenlijk optrekken heeft dan ook zeker meerwaarde.

Nu de vergrijzing toeneemt, zijn we nog meer op elkaar aangewezen. Om mensen zo lang mogelijk

zelfstandig te laten wonen bouwt De Kernen levensloopbestendig. Wij bieden welzijnsdiensten aan zoals een plusbus of een boodschappendienst en zorginstellingen leveren thuiszorg en domotica. We hebben een prima samenwerking. De Kernen is een proactieve organisatie die volop in ontwikkeling is. Zo werken we momenteel samen aan het Woonservicepunt in Dreumel waar diverse woon-, zorg- en welzijnsfuncties in één gebouw samenkomen.

*'Hier in de dorpskernen viert
saamhorigheid nog hoogtij'*

Samen zijn we constant in beweging. De bewogenheid en bevlogenheid van De Kernen sluit goed aan bij onze drie kernwaarden: gemoedelijk, saamhorig en voortvarend. Hier in de dorpskernen viert saamhorigheid nog hoogtij. Dat typeert het gebied waarin we samenwerken.'



*'Het gezamenlijk
optrekken heeft
zeker meerwaarde'*





*'Het is kenmerkend
hoe dicht
De Kernen
bij de mensen
staat'*

Cees Taal

'Een droom die werkelijkheid wordt'

Zorgorganisatie Syndion biedt mensen met een beperking verschillende vormen van zorg. Cees Taal werkt als regiomanager voor Syndion en is samen met De Kernen nauw betrokken bij de realisatie van gezinshuis De Fontein in Aalst.

'De invloed van ouders in dit soort trajecten is groot. Na jarenlange zorg moeten zij hun kinderen loslaten omdat de zorg steeds zwaarder en intensiever wordt. Voor het eerst op jezelf wonen is niet niks en zeker niet als je een beperking hebt. Wij proberen zoveel mogelijk vanuit de ouders te denken en die slag moet je als woningcorporatie ook kunnen maken.

Je moet dezelfde taal spreken als de ouders en elkaar begrijpen. De betrokken projectleider van De Kernen heeft dit heel goed opgepakt. Het is kenmerkend hoe dicht De Kernen bij de mensen staat, ze doet meer dan alleen maar onderzoeken in hoeverre de wensen van de ouders haalbaar zijn. Met de investering in dit soort projecten laat de corporatie zien

dat ze niet alleen zakelijk, maar ook maatschappelijk ondernemer is.

Syndion faciliteert de samenwerking tussen de ouders en de corporatie. Voor ons is het belangrijk om het doel van de ouders nauwkeurig te formuleren. Het is een uitdaging om hun wensen zoveel mogelijk uit te laten komen. Het gaat hier namelijk om de realisatie van een droom voor de ouders, een langdurige woonplek voor hun kinderen. De Kernen heeft grote betrokkenheid getoond bij het realiseren van deze droom. De woonstichting was niet alleen zelf continu in beweging in 2010, maar heeft ook fantastisch meebewogen met deze doelgroep.'



*'De Keruen heeft
fantastisch meebewogen
met deze doelgroep'*





In uitvoering en ontwikkeling in 2010
Plan Wolterborgh in Boven-Leeuwen
28 woningen





*'Het is plezierig
dat De Kernen
zo sterk aan dit gebied
is gebouwen'*

Adrie Bragt

'Bouwen aan een langdurige relatie'

Wethouder Adrie Bragt van de gemeente Zaltbommel is onder andere verantwoordelijk voor Volkshuisvesting. Samen met woonstichting De Kernen is hij betrokken bij het participatieproject voor nieuwbouw in Gameren.

'Eind 2011 start De Kernen met het nieuwbouwproject in Gameren. Het woningbouwproject krijgt een dorps karakter dat aansluit op de huidige kleinschalige structuur van Gameren. In de nieuwe wijk komen circa 80 woningen, een kerk en diverse maatschappelijke voorzieningen.

Het bijzondere aan dit project is dat we de bewoners en andere belanghebbenden in een vroeg stadium hebben betrokken bij de plannen. De Kernen heeft daar eind 2010 veel aan gedaan. Tijdens participatiebijeenkomsten konden omwonenden en toekomstige bewoners hun wensen, suggesties en ideeën over dit project kenbaar maken. Deze avonden zijn goed bezocht en er is actief deelgenomen aan discussies. De Kernen beweegt mee met de wensen van de klant

en voelt goed aan waar behoefte aan is.

De woonstichting heeft van onderaf draagvlak voor dit project te gecreëerd. Als gemeentebestuur stimuleren we deze werkwijze. Het bestemmingsplan heeft veel meer draagvlak gekregen en daardoor loopt het proces uiteindelijk ook soepeler. Wij noemen dat investeren aan de voorkant, dus voordat het project gaat lopen. De woonstichting vervult hierin een regierol, als spin in het web met stakeholders. Het is dan ook erg plezierig dat De Kernen zo sterk aan dit gebied is gebonden. Projectontwikkelaars vertrekken na de realisatie van een project, maar De Kernen blijft en is voor de gemeente als partner van vaste waarde voor de omgeving. Zo bouw je een langdurige relatie op.'



'Samen werken we
aan het nieuwbouwproject
in Gamenen'

*'We verwachten volledige
transparantie'*



Eric Jongmans

'De beweging van De Kernen geeft ons vertrouwen'

Eric Jongmans is sinds 1 januari 2010 voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) van woonstichting De Kernen. Als vice-voorzitter had hij bij rechtsvoorganger De Vijf Gemeenten de fusie met Waterborgh Wonen in portefeuille.

'We hebben nu het eerste jaar na de fusie achter de rug en bevinden ons in een evenwichtige, nieuwe situatie die een goede basis vormt voor de toekomst. De fusie maakt ons krachtiger en biedt een betere uitgangspositie om financieel gezond te blijven.'

Als raad is onze voornaamste rol het houden van toezicht op de corporatie. In een reglement hebben we heel duidelijke afspraken opgenomen over de invulling van het toezicht. We willen weten wat zich binnen de organisatie afspeelt en verwachten volledige transparantie. Uit gesprekken met de directeur-bestuurder, het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenverenigingen halen we onze

informatie. In 2010 was onze kerntaak echter het in beeld brengen en beheersbaar maken van de financiële risico's van alle projecten. Op basis hiervan zijn we nu samen met De Kernen een strategische visie voor de toekomst aan het uitstippelen. Dit jaar bepalen we definitief onze koers.

Het viel me overigens op dat De Kernen afgelopen jaar met twee locaties dicht bij de klant is blijven staan. De organisatie is zo ingericht dat de omgeving centraal staat. Voor elke dorpskern ontwikkelt De Kernen een eigen plan en daarmee maakt ze het verschil. De organisatie weet wat er speelt en beweegt goed mee met ontwikkelingen die in de samenleving plaatsvinden. Dat geeft ons als raad vertrouwen.'



*'De organisatie
beweegt goed mee
met ontwikkelingen die
in de samenleving
plaatsvinden'*





Colofon

Tekst en redactie Nestas communicatie, Almere
Eindredactie De Kernen, Beneden-Leeuwen/Hedel
Ontwerp Noutdesign, Buren
Fotografie De Kernen, Mark Kamphuis
Datum juni 2011
Oplage 600

De Kernen

Brouwersstraat 1, Beneden-Leeuwen
Korenstraat 1, Hedel
Postbus 2
6658 ZG Beneden-Leeuwen
T 088 582 4000
F 088 582 4090
E info@dekernen.nl
W www.dekernen.nl