



Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag 2021



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse



Het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag van De Zes Kernen over het jaar 2021 is digitaal beschikbaar op onze website: www.dezeskernen.nl.

Contactpersoon: Anja van der Sijde [Anja@dezeskernen.nl] en Gisela Kraaijenbrink [Gisela@dezeskernen.nl]

Publicatiedatum : 1 juli 2022

De Zes Kernen
Gemeenlandsedijk Zuid 12 A
3216 AH ABBENBROEK



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2021

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1: Doelstellingen	2
Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit	3
Hoofdstuk 3: Kengetallen	11
Hoofdstuk 4: Governance	11
Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen	17

VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG 2021

Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie	1
Hoofdstuk 2: Kwaliteit van de woningen	4
Hoofdstuk 3: Verhuur van woningen	8
Hoofdstuk 4: Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	11
Hoofdstuk 5: Leefbaarheid	13
Hoofdstuk 6: Wonen en zorg	14
Verklaring Raad van Commissarissen	16
Slotverklaring directeur-bestuurder	17
Slotverklaring Raad van Commissarissen	18

JAARREKENING 2021

OVERIGE GEGEVENS

- Controleverklaring





BESTUURSVERSLAG 2021



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Voorwoord

Ook in 2021 bepaalde de coronacrisis nog steeds het leven. Toch kan teruggekeken worden op een succesvol jaar, zowel voor huurders als voor de organisatie.

Hoogtepunt was de oplevering van het nieuwbouwproject in Zuidland Koninginnehof.

Ons dagelijkse werk met verhuur, onderhoud, sociaal beheer en huuradministratie, alsmede het brede spectrum van verantwoording, werden deels in aangepaste vorm uitgevoerd. We zorgden voor maatwerk voor huurders die door de economische gevolgen met betalingsachterstanden werden getroffen.

De lokale verankering blijft ons bestaansrecht voeden. De samenwerking met actieve, bewoners, verenigingen, de gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, onderwijs, wijkagenten en vele vrijwilligers dragen bij aan de vitaliteit van de kernen.

De samenwerking met collega-corporaties in en buiten de regio was eveneens positief.

We kunnen terugkijken op een bijzonder jaar.

Abbenbroek, 1 juni 2022



Anja van der Sijde
directeur-bestuurder



Hoofdstuk 1: Doelstellingen

De Zes Kernen is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de regio Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Abbenbroek en de feitelijke vestigingsplaats is eveneens Abbenbroek. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Missie

Woonstichting De Zes Kernen is dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen.

We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners.

Kernwaarden

Als organisatie hanteren we een aantal kernwaarden, waarop we aanspreekbaar zijn. We zijn sociaal, laagdrempelig en betrokken. We voelen ons verbonden met de mensen die op onze dienstverlening rekenen. We denken oplossingsgericht en leveren, indien noodzakelijk en mogelijk maatwerk.

Doelstellingen

Aan de doelstelling ‘beschikbaarheid’ is in 2021 met name bijgedragen middels:

- De realisatie en oplevering van Koninginnehof in Zuidland (32 sociale huurwoningen)

Aan de doelstelling ‘betaalbaarheid’ is in 2021 met name bijgedragen middels:

- het huurbeleid met een maximum redelijke huur van 75%
- de 0% huurverhoging per 1 juli voor alle inkomensgroepen
- het aftoppen van huren van een aantal mutatiwoningen tot onder de huurtoeslaggrens
- de uitgevoerde duurzaamheidsprojecten waarbij met name de isolatiewerkzaamheden bijdragen aan een lager energieverbruik

Aan de doelstelling ‘duurzaamheid’ is in 2021 met name bijgedragen middels:

- het project Nicolaas van Puttenlaan in Geervliet (16 woningen)
- het project Zweedseplein in Abbenbroek (13 woningen)
- het isoleren en verbeteren van mutatiwoningen
- het aanbrengen van spouwmuurisolatie en hybride warmtepompen



Aan de doelstelling ‘leefbaarheid’ is in 2021 met name bijgedragen middels:

- de aangebrachte voorzieningen in woningen in het kader van langer thuis wonen
- het bijdragen aan het handhaven van de ontmoetingsplekken in de kernen
- het leveren van een bijdrage aan activiteiten die speciaal op de leefbaarheid zijn gericht
- het bijdragen aan de verbetering van de veiligheid van de woon(omgeving) zoals de bijdragen aan buurtpreventie Zuidland en Abbenbroek, de bijdrage aan de verlichting van achterpaden en het vervangen van hang- en sluitwerk

Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit

Algemeen

Het beleid van woonstichting De Zes Kern en blijft gericht op het verwezenlijken van de ondernemingsdoelstellingen, zonder de continuïteit van de corporatie in gevaar te brengen. Vanuit een gezonde financiële positie kijken we naar onze ambities en opgaven.

De verhuurderheffing trok in 2021 nog steeds een zware wissel op de financiële positie van onze organisatie. In het boekjaar 2021 is een bedrag van € 586.060,- afgedragen. Dit bedrag wordt als gevolg van de verwachte WOZ-waarde stijgingen de komende jaren verder verhoogd tot zo'n € 1,7 miljoen in het jaar 2030. Hierbij dient nog te worden aangetekend dat wij slechts met jaarlijkse WOZ-waardestijging van 2% hebben gerekend. De verhuurdersheffing is inmiddels afgeschaft met ingang van 2023.

Daarnaast is er sprake van een forse belastingdruk. Woonstichting De Zes Kern en is vanaf het belastingjaar 2018 namelijk vennootschapsbelasting verschuldigd, dit als gevolg van het feit dat alle in het verleden ontstane compensabele verliezen inmiddels zijn aangewend. Over het boekjaar 2021 is een bedrag aan vennootschapsbelasting verschuldigd van € 1.208.263,-.

Tenslotte is per 1 januari 2019 de renteaftrek op vreemd vermogen beperkt met de Nederlandse implementatie van de Europese antimisbruikregeling Anti Tax Avoidance Directive (ATAD 1). Deze maatregel houdt in dat rente aftrekbaar is tot maximaal 30% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Er geldt een drempel van € 1 miljoen rente; tot dit bedrag is de renteaftrek niet van toepassing. Voor 2021 betekent dit een extra belastingdruk van zo'n € 158.000,-. Voor komende jaren verwachten wij een jaarlijkse aanslag van gemiddeld zo'n € 1 miljoen.

In het boekjaar was geen bijdrage aan saneringssteun verschuldigd.



Operationele kasstroom

De operationele kasstroom geeft aan in hoeverre normale bedrijfsuitgaven zoals onderhoud, zakelijke lasten, heffingen en kosten van beheer kunnen worden gedekt uit huurinkomsten en overige vergoedingen. De operationele kasstroom laat ondanks de forse verhuurderheffing en vennootschapsbelasting een uitkomst zien van € 2.073.110,-.

De inkomsten waren € 10.118.456,-.

Verkoop

In het boekjaar zijn 3 woningen uit bestaand bezit verkocht. De totale verkoopopbrengst hiervan bedroeg € 276.771,-. Daarnaast zijn twee teruggekochte koopgarantwoning verkocht.

De marktwaarde van de verkochte objecten bedroeg € 497.847,-. Na aftrek van de verkoopkosten, de toegerekende personeelskosten en de boekwaarde van de teruggekochte koopgarantwoning was er sprake van een verkoopresultaat van € 276.771,-.

Tenslotte staat teruggekochte koopgarantwoning nog als te verkopen voorraad nog op de balans. De koopgarantportefeuille is als gevolg van al deze transacties afgenomen van 20 naar 18 objecten.

Vastgoedwaardering

Het jaar 2021 kenmerkt zich opnieuw door een stijgende aantrekking van de woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van woonstichting De Zes Kern en heeft dit tot een stijging van de marktwaarde met 12,01% geleid.

Al het vastgoed, zowel het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed, is in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat geeft het bedrag aan dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt.

De berekeningswijze van de marktwaarde in verhuurde staat is vastgesteld in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', zoals in bijlage twee is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). heeft het ministerie van BZK een nieuwe versie van het handboek gepubliceerd.

Deze marktwaarde is bepaald door het berekenen van zowel een uitpond-, als een (door)exploiteer scenario, waarna het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Van het vastgoed van woonstichting De Zes Kernen zijn alle woningen gewaardeerd volgens het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat voor alle objecten is per ultimo 2021 berekend op € 225,2 miljoen; € 217,5 miljoen DAEB vastgoed en € 7,7 miljoen Niet-DAEB vastgoed. Dit betekent een waarde-toename opzichte van 2020 van zo'n € 24 miljoen, voornamelijk als gevolg van een stijging van de marktwaarde en uitgevoerde investeringen.

Naast het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', bepalend voor de balanswaardering van de jaarrekening, worden ten aanzien van vastgoedwaardering nog verschillende andere waarde begrippen gehanteerd.

Beleidswaarde

De berekende beleidswaarde is de berekende marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het (door)exploiteer scenario (dus niet uitponden) en uitgaande van de beleidsmatige streefhuur. Deze beleidsafslag op de marktwaarde in verhuurde staat wordt berekend omdat corporaties de volledige marktwaarde niet vrij beschikbaar hebben gelet op de publieke taakuitoefening van corporaties als sociale verhuurder.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed tezamen € 225,2 miljoen.

Om tot de beleidswaarde te komen zijn de volgende op- en afslagen toegepast:

- Beschikbaarheid +/+ € 22,8 miljoen
- Betaalbaarheid -/- € 96,4 miljoen
- Kwaliteit -/- € 16,6 miljoen
- Beheer -/- € 18,8 miljoen

Beschikbaarheid

Bij de vaststelling van de marktwaarde worden twee scenario's doorgerekend, te weten het (door)exploiteer- en het uitpondscenario. Per waarderingscomplex wordt nagegaan welke van beide scenario's tot de hoogste waarde leidt. Bij 31 van de 53 waarderingscomplexen geeft de marktwaarde berekening als uitkomst dat deze tegen het uitpondscenario moeten worden gewaardeerd

De Zes Kernen heeft als beleid mutatiewoningen opnieuw te verhuren en niet te verkopen. Corrigeren wij de marktwaarde voor beschikbaarheid dan resulteert dit in een opslag van € 22,8 miljoen.

Betaalbaarheid

Volgens het waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Activa worden de huren bij mutatie opgetrokken naar de markthuur c.q. de maximale huur. Woonstichting De Zes Kernen kent een gematigd huurbeleid. In de regel wordt veelal de huur bij mutatie vastgesteld op 75% van de maximale huur c.q. de hoge en lage aftoppingsgrenzen conform het passend toewijzen. Dit betekent dat de hogere marktwaarde als gevolg van het optrekken van de huurprijs moet worden gecorrigeerd en in overeenstemming worden gebracht met het eigen beleid. Er is derhalve sprake van een correctie van € 96,4 miljoen.

Kwaliteit

Het waarderingshandboek gaat uit van een onderhoudsnorm per woning die lager is dan de onderhoudsnorm van onze woonstichting. In de beleidswaarde hanteren wij een onderhoudsnorm van € 1.937,- per woning per jaar, één en ander conform onze meerjaren onderhoudsbegroting. Deze hogere onderhoudsnorm leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 16,6 miljoen.

Beheer

Hieronder zijn alle beheerskosten, waaronder zakelijke lasten en verhuurderheffing, verantwoord. Voor woonstichting De Zes Kernen komt het bedrag per woning neer op € 1.161,- per jaar. Dat is hoger dan de norm uit het waarderingshandboek. Dit hogere bedrag aan beheerskosten leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 18,8 miljoen. De beleidswaarde komt na deze op- en afslagen per ultimo 2021 uit op een bedrag van € 116,2 miljoen; € 111 miljoen aan DAEB vastgoed en € 5,2 miljoen Niet-DAEB vastgoed.

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning als volgt:

Uitgangspunt voor beleidswaarde	2021
Gemiddeld streefhuurpercentage	71,8%
Lasten onderhoud per woning per jaar	€ 1.937
Lasten beheer per woning per jaar	€ 1.161

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddeld streefhuurpercentage	1,0% lager	€ 2.461.540 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 97 hoger	€ 4.621.001 lager
Lasten beheer per jaar	€ 63 hoger	€ 2.972.592 lager

Aanschafwaarde, ook wel verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De aanschafwaarde van het bezit vertegenwoordigt de prijs waarvoor het bezit destijds is gebouwd. De aanschafwaarde voor zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed bedraagt per 31 december 2021 € 96,6 miljoen.

Fiscale boekwaarde

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO), zoals specifieke bepalingen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De, op grond van de fiscale regels, berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2021 (DAEB en niet DAEB totaal) € 192,9 miljoen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit is het bedrag waarvoor de gemeente het vastgoedbezit heeft getaxeerd, indien de woningen in de vrije verkoop, vrij van verhuurverplichtingen, aangeboden zouden worden. Dit is de leegwaarde. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit in de in het boekjaar ontvangen belastingaanslagen met waarde peildatum 1 januari 2020 bedraagt € 250,1 miljoen.



Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft woonstichting De Zes Kernen een positief jaarresultaat behaald van € 17,8 miljoen. Van dit resultaat is € 2,6 miljoen ten gunste van de overige reserves geboekt en is € 15,2 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve geboekt.

Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten	Bedragen x duizenden euro's	
	2021	2020
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	4.991	4.627
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	300	124
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-/-148	-/- 147
Renteresultaat	-/-1.549	-/- 1.585
Vennootschapsbelasting	-/-1.208	-/- 1.152
Jaarresultaat vóór waarde correcties	2.386	1.867
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.454	7.377
Jaarresultaat volgens W&V rekening	18.840	9.244

Jaarresultaat vóór waarde correcties

Het jaarresultaat vóór waarde correcties is ten opzichte van vorig jaar met € 519.000,- toegenomen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Ten behoeve van het bepalen van deze marktwaarde heeft de minister de door corporaties aan te houden berekeningsmethodiek verankerd in de Wet. Op heeft het ministerie van BZK een nieuwe versie van het handboek gepubliceerd. De waardeverandering is sterk afhankelijk van de gekozen (rendements-)uitgangspunten in het door het ministerie gepubliceerde handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Beleggings- en Treasurystatuut

Het Beleggings-en Treasurystatuut is in 2019 geactualiseerd.

Financieringen

Middels de softwareapplicatie Treasury Kasstromen van leverancier Aareon, wordt aan de hand van de gerealiseerde liquiditeitsstromen de liquiditeitsprognose per maand geactualiseerd. In het verslagjaar is voor een totaalbedrag van € 2.748.333,- aan leningen afgelost en zijn er 2 nieuwe leningen met een totaalbedrag van € 2.000.000,- afgesloten. De rentepercentages van deze nieuwe leningen variëren van 0,35 tot 0,38% en hebben looptijden van 15 respectievelijk 25 jaar.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van de ingediende DPI 2021 heeft het WSW in de brief van 23 augustus 2021 nieuwe borgingsplafonds voor de jaren 2021, 2022 en 2023 afgegeven. Voor deze jaren bedragen de borgingsplafonds € 51.327.000,-, € 57.660.000,- en respectievelijk € 57.660.000,-. Deze borgingsplafonds zijn voor die drie jaren voldoende om, op grond van de meerjarenbegroting, in onze financieringsbehoefte te kunnen voorzien.

Onlangs heeft het WSW het risicoprofiel van woonstichting De Zes Kernen geactualiseerd op basis van 24 business risk vragen. De conclusie uit deze actie luidt dat het risicoprofiel laag blijft.



In de brief van 23 augustus 2021 verklaart het WSW dat wij conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoen aan de eisen die het WSW aan een corporatie als deelnemer stelt.

Liquiditeit

De liquiditeit bedraagt per jaar ultimo € 940.000,- en zal tezamen met de operationele kasstroom van 2021 worden aangewend voor een gedeeltelijke aflossing van lopende leningen ter grootte van € 792.000,- en voor investeringsuitgaven. Afhankelijk van het investeringsmoment zullen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. De current ratio bedraagt per 31 december 2021 0,26 (2020: 0,96). De afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2021 de kortlopende schuld is toegenomen met zo'n € 2.014.000,-. Dit betreft een aflossingsverplichting aan de gemeente.

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)

De toename van het eigen vermogen over 2021 bedraagt € 18.839.000 (2020: toename € 9.244.000,-) waarmee dit vermogen uitkomt op een bedrag van € 180.368.000,-. Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille als gevolg van gewijzigde parameters in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De niet gerealiseerde herwaardering van de vastgoedportefeuille bedraagt € 16.457.000,-.

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor € 134.031.000,-. Het verschil wordt veroorzaakt door complexen waarbij geen sprake is van een herwaardering maar van een onrendabele top (ORT). Deze ORT is wel in mindering gebracht op de herwaardering van het vastgoed, maar wordt niet in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve. Op 31 december 2021 bedraagt de solvabiliteit 78,6% en ligt daarmee 1,5% hoger dan in 2020.

Visie bestuur op ongerealiseerde herwaardering

Per 31 december 2021 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal zo'n € 134 miljoen (2020: € 117,7 miljoen). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van woonstichting De Zes Kernen.

Daarnaast zijn de mogelijkheden om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen.

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 108,9 miljoen. Dit impliceert dat 60,4% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar zal zijn.

Indicatieve bestedingsruimte (IBW)

De IBW cijfers geven maximale bedragen aan die naast de in de dPi reeds voorgenomen toekomstige bestedingen per doel mogelijk zijn:

Woonstichting De Zes Kernen	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2021	€ 9.595	€ 7.646	€ 606
2020	€ 15.200	€ 12.300	€ 518

De daling ten opzichte van 2020 kan worden verklaard door het ingerekende duurzaamheidprogramma, de VPB, de voorgenomen nieuwbouwproductie uit het Regio Akkoord en de afgenomen huurstijging (inflatievolgend).

De reeds ingerekende projecten en te verwachten bestedingen zijn:

- Overname woningen Vestia in Zwartewaal (onder voorbehoud van goedkeuring)
- Wasastraat - Abbenbroek
- Nieuwbouw De Akkerranden - Oudendoorn
- Nieuwbouw Hamburgterrein - Abbenbroek
- 3 sloop/nieuwbouwprojecten in Geervliet, Heenvliet en Simonshaven
- Meerjaren plan duurzaamheid
- Huurstijging
- Asbestsanering (stelpost)

In de periode 2020 tot 2030 is de regionale woonvisie leidend voor ons werkgebied. Het op 30 januari 2019 gesloten regio-akkoord betekent een opgave op het gebied van de beschikbaarheid. Inzet is het verminderen van de woningnood en het meer evenwicht aanbrengen in het aandeel sociale huurwoningen in de gehele regio Rotterdam. Dat vereist in zowel Nissewaard als Hellevoetsluis nieuwbouw. De haalbaarheid van de handelings-perspectieven hangt af van een aantal factoren, met name geschikte bouwlocaties. Daartoe zijn we in gesprek gegaan met beide gemeenten en hebben deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken. De IBW is daarbij niet expliciet aan de orde geweest.

Verbindingen

Er zijn geen verbindingen.

Wet- en regelgeving

- **De integrale vennootschapsbelasting (VPB)**
Invoering van belastingplicht heeft een nadelige invloed op ons resultaat en daarmee op onze mogelijkheden om te investeren. In de meerjarenbegroting wordt hiermee rekening gehouden.
- **De verhuurderheffing**
De ingevoerde verhuurderheffing tast direct onze mogelijkheden tot investeren aan. Deze is door de jaren heen voor onze corporatie gestegen tot € 1 miljoen per jaar.
- **Passend toewijzen**
De nieuwe woningwet legt beperkingen ten aanzien van het toewijzen van woningen op. Dit legt ook beperkingen aan de hoogte van de huren op.

■ Waarderen van vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat

Als gevolg van de waardering van het vastgoed in marktwaarde in verhuurde staat is er sprake van een hoge solvabiliteit. Hoewel in de financiële positie niets is veranderd, wordt toch de indruk gewekt dat deze sterk verbeterd is. Dit kan tot een verkeerde beeldvorming bij diverse belanghebbenden leiden.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 4.991.000,- en ligt daarmee € 364.000,- boven het niveau van 2020 (€ 4.627.000,-). Naast de hogere huuropbrengsten zijn ook de kosten lager dan in 2021.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 16.453.938,- positief terwijl deze post vorig jaar € 7.377.550,- bedroeg. Deze posten bestaan nagenoeg geheel uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn het gevolg van herwaarderingen van de vastgoedportefeuille vanwege aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen activa. De post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille', zijnde -/- € 2.918,- is de gerealiseerde herwaardering als gevolg van aan- en verkopen van koopgarantwoningen. Tenslotte is hieronder opgenomen het saldo van de waardeontwikkeling van de portefeuille verkopen onder voorwaarden en de terugkoopverplichting, zijnde € 14.837,-.

Financiële baten en lasten

De rentelasten zijn ten opzichte van het jaar 2020 met € 53.977,- afgenomen, ondanks de toename van de leningenportefeuille. De afname is het gevolg van de zeer lage rente op de nieuw afgesloten leningen variërend van 0,35% tot 0,38% waardoor de gemiddelde rente van 3,71% in 2020 daalde naar 3,01% in 2021.

Meerjarenperspectief

De financiële gevolgen van het bedrijfsplan zijn becijferd en verwerkt in de meerjaren prognose. De uitkomsten van deze informatie biedt bij ongewijzigd beleid een betrouwbare indicatie van het verwachte verloop van de reserves en dergelijke op de middellange termijn.

Bedragen x 1.000 euro	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstroom*	1.922	1.875	2.013	2.385	2.947	3.064
Gewogen Interest Coverage Ratio**	2,24	2,36	2,57	2,86	3,16	3,36

* De operationele kasstroom geeft het saldo van de reguliere bedrijfsvoeringactiviteiten aan.

** De gewogen Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre woonstichting De Zes Kernen aan haar kortlopende betalingsverplichtingen kan voldoen. De ondergrens van deze, door het WSW bepaalde norm, bedraagt 1,4.

De voornaamste uitgangspunten, die aan de financiële meerjaren-prognose ten grondslag liggen, zijn:

- Prijsinflatie : 2022: 1,7% 2023: 1,5% 2024: 1,5% 2025: 1,5% 2026 e.v.: 1,5%
- Loonstijging : 2022: 1,7% 2023: 1,8% 2024: 1,8% 2025: 1,9% 2026 e.v.: 1,9%
- Bouwkostenstijging : 2022: 3,0% 2023: 1,9% 2024: 1,9% 2025: 1,9% 2026 e.v.: 2,1%
- Rente nieuwe financieringen: 2022: 0,75% 2023: 0,85% 2024: 0,95% 2025: 0,95% 2026 e.v.: 1,05%
- Leegwaardestijging : 2022 e.v.: 2,00%
- Huurderving als gevolg van leegstand en oninbaarheid: 1,25%

- De meerjaren onderhoudsprognose is gebaseerd op een inventarisatie van de onderhouds-behoefte van ons woning- bezit voor de komende 25 jaar.
Jaarlijks worden op basis van een inspectie c.q. een schouw de uitkomsten geactualiseerd.
- De te verwachten nieuwbouw-, renovatie-, verbeterings- en duurzaamheidsprojecten.

Coronacrisis



De Corona crisis, die zich begin 2020 openbaarde, heeft weliswaar een serieuze impact, maar leidt niet tot ernstige twijfel over de continuïteit van de onderneming. Maatregelen die getroffen zijn hebben betrekking op het beperken van het contact met huurders in alle primaire processen.

Daardoor is het onderhoud in bewoonde staat tijdens de lockdowns beperkt tot noodzakelijk voor de bewoning en/of in verband met veiligheid of de gezondheid. Buiten de lockdown periodes zijn eventuele achterstanden weer ingelopen.

De effecten voor de huurbetalingen bleken net als in 2020 mee te vallen.

In het eerste kwartaal van 2022 zijn er nog geen zichtbare financiële effecten van de coronacrisis. Betalingsachterstanden en verhuur ontwikkelen zich in hetzelfde patroon als vorig jaar. De langere termijn effecten van de krimp van de economie en mogelijke effecten op de werkgelegenheid kunnen zich in de rest van het jaar 2022 nog gaan voordoen. Dit is niet voorspelbaar.

Controle

De controle van de jaarrekening 2021 is uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. te Middelburg, die op 8 juni 2022 de controleverklaring hebben afgegeven.

Hoofdstuk 3: Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2021	2020	2019	2018
Woningen	1.362	1.331	1.334	1.337
Garages	12	13	13	13
Overige gebouwen	5	5	5	5
Totaal	1.379	1.349	1.352	1.355
Mutaties verhuureenheden in boekjaar	2021	2020	2019	2018
Aankoop	2	1	1	-
Nieuwbouw	32	-	-	-
Verkoop	1	4	4	4
Sloop	1	-	-	-
Aantal woningen per huurklasse (2020)	2021	2020	2019	2018
Goedkoop <=442,46	117	106	106	105
Betaalbaar > 442,46 tot <= 633,25	795	659	665	677
Duur tot HT-grens > 633,25 <= 752,33	389	447	428	427
Duur > 752,33	61	119	135	128
Gemiddelde waarden per VHE (x 1.000 euro)	2021	2020	2019	2018
WOZ waarde	184	177	167	165
Marktwaaarde	163	149	143	137
Beleidswaarde	84	78	66	55
Kwaliteit bezit (uitgaven x 1.000 euro)	2021	2020	2019	2018
Klachtenonderhoud	194	180	182	208
Mutatieonderhoud	1.040	886	1.028	824
Planmatig onderhoud	1.120	1.343	1.221	1.313
Verhuur & incasso	2021	2020	2019	2018
Mutatiegraad in %	5,9	4,4	5,8	5,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,61	0,35	0,51	0,61
Huurderving in % van de jaarhuur	2,3	1,5	1,2	1,1
Gemiddelde huurverhoging in %	0.0 \ 1,3	1,9	1,6	1,6
Gemiddeld netto maandhuurprijs per woning	597,96	597	585	578
Balans en W&V-rekening per VHE	2021	2020	2019	2018
Eigen vermogen	130.796	119.739	112.636	105.368
Leningen	31.987	32.672	30.362	30.590
Opbrengsten	8.355	8.222	8.328	7.838
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	486	495	501	437
Lasten onderhoud	1.707	1.741	1.798	1.730
Overige bedrijfslasten	1.469	1.691	1.711	1.701
Saldo rentelasten/rentebaten	1.124	1.175	1.233	1.289
Jaarresultaat	13.662	6.835	7.034	10.883
Financiële continuïteit	2021	2020	2019	2018
Solvabiliteit (o.b.v marktwaaarde) in %	78,9	77,1	76,7	74,5
Liquiditeit (current ratio)	0,26	0,96	0,35	0,61
Kostenvoet vreemd vermogen (RVV)	3,4	3,7	4,0	4,1
Personele bezetting in FTE	2021	2020	2019	2018
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0
Technisch personeel	2,0	2,0	2,0	2,0
Administratief personeel	5,3	5,3	5,7	4,9

Hoofdstuk 4: Governance

Woonstichting De Zes Kernen is lid van de branchevereniging Aedes, vereniging voor woningcorporaties. De bestuurder is binnen Aedes ook lid van de Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland en het MKW platform. De Zes Kernen hanteert altijd de geldende Governancecode Woningcorporaties. De bestuurder heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2020 ook dit jaar opgevolgd. Er zijn geen afwijkingen die toegelicht moeten worden.

Bestuur

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen bestaat geheel 2021 uit één directeur-bestuurder: mevrouw A. (Anja) van der Sijde. Het toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder vindt mede plaats aan de hand van de volgende onderdelen:

- de (maatschappelijke) doelstellingen, zoals deze benoemd zijn in het jaarplan 2021
- de financiële resultaten, die gevolgd worden aan de hand van de kwartaalrapportages
- de externe risico's die in kaart zijn gebracht in de risicoanalyse. Deze is mede gebaseerd op de risicopunten, die de externe toezichthouder hanteert bij het beoordelen van een noodzakelijke solvabiliteit

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie, in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen, bij de woningcorporatie betrokkenen, af. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC. In 2021 werd gerapporteerd aan de directeur-bestuurder en aan de RvC op basis van een tertiaire rapportage (3 voortgangsrapportages per jaar).

Woonstichting De Zes Kernen kent, gezien haar omvang, geen aparte controllersfunctie. De manager Bedrijfsvoering voert de control-taken uit. Het vier-ogen principe is in procedures en procesbeschrijvingen vastgelegd.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van woonstichting De Zes Kernen omschreven, alsmede in het bestuursreglement, die gepubliceerd zijn op de website. Alle reglementen en statuten zijn in 2016 en 2017 op grond van de nieuwe Woningwet vernieuwd. In 2018 zijn, op basis van de nieuwe Veegwet, de statuten aangepast. In 2019 is het beleggings- en investeringsstatuut geactualiseerd.

De primaire uitvoeringsprocessen staan beschreven in het handboek Administratieve Organisatie. Dit is in 2018 nog aangevuld met onder andere de procesbeschrijving 'marktwaardebepaling' en 'bepaling beleidswaarde'. Als gevolg van het nieuwe automatiseringssysteem zijn een aantal processen opnieuw beschreven.

Belanghebbenden

De bestuurder heeft regelmatig zowel formeel als informeel overleg met belanghebbenden:

1. de Huurdersvereniging Bernisse
2. de vijf kernplatforms en de werkgroep bewoners Oudenhorn
3. de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis
4. zorginstellingen Careyn, woonboerderij Westenrijck en Bernisser Handen
5. ouderenbonden SVerB, PCOB en het Servicebureau Ouderen (SBO)
6. diverse verenigingen en actieve bewoners, waaronder de Stichting Buren van Botlek

1. Huurdersvereniging Bernisse

Met de Huurdersvereniging Bernisse vonden in 2021 vier formele overleggen plaats. Bij alle vier de overleggen is een, door de Huurdersvereniging voor benoeming voorgedragen, lid van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest.

In 2021 werd, gezamenlijk met RvC leden de kern Heenvliet bezocht, waarbij geschiedenis, typering en ontwikkelingen in de kern besproken werden met actieve bewoners.

2. Kernplatforms

De vijf kernplatforms en de werkgroep bewoners Oudenhorn zetten zich in voor wonen, zorg, welzijn, veiligheid, groen, milieu en verkeer. De samenstelling, actiepunten en intensiteit variëren. Vanwege de eigenheid van de kernen is er vanuit De Zes Kernen geen jaarlijkse bijeenkomst met alle kernen, maar wordt met elk kernplatform of vertegenwoordigers daarvan, apart overlegd. Wel is er jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst van alle kernplatforms in de gemeente Nissewaard, waar ook De Zes Kernen bij aanwezig is. Vanwege corona ging deze in 2021 niet door. De Zes Kernen is bij het overleg van de platforms op afroep beschikbaar voor overleg en afstemming, al naar gelang het onderwerp.

3. Gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis

Op 7 december 2020 zijn de prestatieafspraken voor 2021 met gemeente Nissewaard getekend. Op donderdag 10 december 2020 volgde de gemeente Hellevoetsluis. Ondertekenaars waren de gemeenten (de verantwoordelijke wethouders), de bestuurders van de corporaties en de voorzitters van de huurdersverenigingen, waaronder Huurdersvereniging Bernisse. In december 2021 werden de prestatieafspraken voor 2022 met beide gemeenten en huurdersverenigingen getekend.

Met de wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard is er vier keer per jaar bilateraal overleg. In het Platform Wonen wordt, onder voorzitterschap van de wethouder Wonen, met de drie collega corporaties, zes maal per jaar overleg gevoerd over beleidsonderwerpen en uitvoeringszaken. Met de wethouders van de Hellevoetsluis is in 2021 ook regulier overleg gevoerd.

Tot slot worden de gemeenten door de bestuurder incidenteel geïnformeerd over zaken die politiek/bestuurlijk van belang kunnen zijn.

Gemeentelijke fusie op Voorne

Belangrijk voor de toekomst van het eiland, maar zeker ook voor bewoners en organisaties is het door de drie gemeenten Brielle, Westvoorne en Hellevoetsluis genomen besluit om te gaan fuseren per 1.1.23. Een kans voor een versterking van de positie van meer landelijke kleine kernen.

Gemeente Brielle

De bestuurder nam in 2021 deel aan de bestuurlijke tafel, die door BZK voor de volkshuisvestelijke opgave in Brielle werd ingesteld. Dat betreft zowel overname van de helft van het bestaande bezit van Vestia en de nieuwbouwopgave voor sociale woningbouw in de gemeente. In 2022 wordt een definitief besluit verwacht.

4 en 5. Zorginstellingen en ouderenbonden

Het overleg door de bestuurder met de zorginstellingen en de ouderenbonden vond in 2020 door de Coronacrisis slechts één keer plaats. In deze overleggen worden diverse onderwerpen besproken zoals de toenemende vergrijzing, de effecten van de scheiding tussen wonen en zorg, de woonruimtebemiddeling en de stand van zaken van diverse projecten en het huurbeleid.

Samenwerking met collega-corporaties

Bij kleine corporaties zoals de onze krijgt de kwetsbaarheid terecht veel aandacht. Daartoe zijn vele maatregelen bedacht en ingesteld teneinde de dienstverlening goed te houden en de klanttevredenheid idem, met een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. De samenwerking die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, heeft ook in 2021 tot tastbare resultaten geleid. Voorop de inkoop samenwerking die ook in 2021 tot het gezamenlijk inkopen van een aantal productgroepen op het gebied van onderhoud heeft geleid.

Kennisdeling staat ook voorop in de Directeurenkring van kleine corporaties. Specifiek werden de onderwerpen 'Overheidsbeleid' en 'Belastingen' onderling besproken en plannen en resultaten van de individuele corporaties met elkaar vergeleken. Incidenteel wordt op deelonderwerpen samengewerkt.

De bestuurder nam ook in 2021 deel aan de strategische klankbordgroep 'Veiligheid en beschikbaarheid' van Aedes.

Klachten

Het bestuur rapporteerde in 2021 eenmaal aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten. In totaal werden in 2021 vijf klachten ingediend. Geen van de door de directeur-bestuurder afgehandelde klachten leidde tot verdere stappen van de klager richting Geschillencommissie Wonen, noch tot bijstelling van het beleid.

Risicomanagement

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Op strategisch niveau zijn wet- en regelgeving van de overheid een hoog risico waar we geen invloed op kunnen uitoefenen.

In 2021 is de frauderisicoanalyse geactualiseerd.

Risico's na balansdatum

Geopolitieke ontwikkelingen en specifiek de ontwikkelingen in de woningbouwsector, beïnvloeden naar verwachting de kostenontwikkeling in 2022 en verder. Hiermee zullen we in de Meerjarenbegroting van 2023 en verder rekening mee houden.

De risicofactoren zijn:

Doelstelling	Risico bereidheid	Beheersmaatregelen
 Beschikbaarheid	We zijn bereid te investeren in de uitbreiding van de sociale voorraad, mits dat niet leidt tot huurverhogingen boven de prijsindex en onze aanpak van de duurzaamheidsopgave gehandhaafd kan blijven. We investeren de komende jaren vooral in nieuwbouwwoningen voor senioren en één- en twee-persoons-huishoudens. We hebben een gering aanbod voor middeninkomens.	Lidmaatschap Aedes (lobby). Onderhouden sociale en politieke netwerken door bestuurder, waaronder Maaskoepel. Bij investeringsbesluiten risicoparagraaf opnemen met o.a. strategisch voorraadbeleid (SVB) uitgangspunten.
 Betaalbaarheid	Betaalbaarheid is voor onze met name onze financieel kwetsbare huurders van groot belang. We willen de primaire en secundaire inkomensgroep bedienen. We streven ernaar de huurverhoging voor de primaire en secundaire doelgroep op het niveau van de prijsindexatie te houden, mits de continuïteit van de organisatie niet in gevaar komt. We voeren een sociaal én streng incassobeleid en leveren maatwerk.	Monitoring, afstemming tussen verhuur en onderhoud, huurprijs-aanpassing, samenwerking met de gemeente inzake schuldhulpbemiddeling, scenario huurverhoging meerjarig doorrekenen.
 Duurzaamheid	We kiezen voor de huurder: comfortverbetering en energiebezuiniging, hetgeen ook de doelstelling van de betaalbaarheid dient. Daarin zijn we ambitieus, blijven volger wat technische ontwikkelingen betreft en laten wat de warmtebron betreft het initiatief bij de gemeente. We kiezen voor een persoonlijke aanpak, dichtbij de bewoners.	Strategisch voorraadbeleid op basis van no regret maatregelen.
 Leefbaarheid	We streven naar zelfredzame buurten waarin mensen meedoen. We werken kerngericht en onderhouden per kern een netwerk van actieve bewoners en verenigingen. Met de gemeenten hebben we prestatieafspraken per kern. Onze bijdragen staan vooral in het licht van (het ondersteunen van) de ontmoetingsfunctie, de vitaliteit en langer thuis wonen. Er is ruimte voor het ondersteunen van initiatieven van bewoners, actieve vrijwilligers en/of verenigingen. Pure sponsoring doen wij niet.	Maatregelen conform de wettelijke kaders van het BTiV. Kerngerichte aanpak, Leefbaarheidsbeleid, samenwerking met zorgpartijen en lokale voorrang woonruimtebemiddeling.
 Kwaliteit	De kwaliteit van onze voorraad voldoet in ieder geval aan het minimumniveau/conditie; onze ambitie is dat de voorraad boven het minimumniveau scoort; hetgeen nu ook het geval is. Klanten mogen rekenen op een goed dienstverleningsniveau, onder andere via het service-abonnement. Op het gebied van 'langer thuis wonen' doen wij een stapje extra door voorzieningen aan te brengen die bewoners zelf hebben aangeschaft, dan wel op medische indicatie waarbij wij ook de aanschaf voor onze rekening nemen. We doen dat in afstemming met de gemeente.	Strategisch voorraadbeleid, meerjarenbegroting onderhoud, minimum kwaliteitsniveau, inspecties bezit, asbest-inventarisatie vooraf waar vereist bij onderhoud en projecten.
 Continuïteit organisatie	Deze moet te allen tijde gewaarborgd worden. We voldoen aan de normen van de toezichthouders; intern en extern (Aw en WSW). We zijn bereid op de korte termijn de normen dicht te benaderen, mits we aan de normen voldoen en we niet boven het borgingsplafond uitkomen. Onze dienstverlening is passend bij onze lokale verankering, dichtbij de kernen en bewoners. We willen dat de klanttevredenheid op het niveau van de kleine corporaties scoort en dus hoger dan het landelijk gemiddelde; boven de 7,5 dus (resultaat 2019: 8,1; 7,8 en 6,9=7,6). We hebben een efficiënte bedrijfsvoering. Onze bedrijfslasten passen bij onze aard en omvang van de organisatie. We accepteren dat de bedrijfskosten in de Aedes benchmark op een C uitkomen. We digitaliseren waar wenselijk en mogelijk onze dienstverlening.	We zijn wendbaar en gaan adequaat om met de omvang van onze organisatie. Ondersteunende maatregelen zijn getroffen op het gebied van interne vervangbaarheid, senioriteit, externe inhuur, arbobeleid, leiderschap (stijl), cultuur. En voorts back-up en recovery procedures, ICT uitbesteding, AO handboek, Planning & control cyclus en liquiditeitsplanning. We hanteren voor de LTV als bovengrens 75%.

De woningnood is de belangrijkste regionale opgave. Voorts zijn de effecten van passend toewijzen, het toenemen van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en vergrijzing ontwikkelingen waarmee we rekening moeten houden.

Het huurbeleid van de rijksoverheid en het tussen Aedes en de Woonbond gesloten huurakkoord beperken de huurstijging.

De passendheid is vanuit diezelfde betaalbaarheid een begrijpelijke maatregel. In samenhang met de vereisten van nieuwe verhuringen met hantering van de 80 en 95% grens beperkt dit ook de potentiële huurstijging. Het leegstandsrisico is nog steeds laag.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld tot laag, behalve de kwetsbaarheid van de organisatie in het algemeen. Deze scoort hoog en is inherent aan de keuze om klein te blijven en dicht bij de huurder te staan en vereist permanent aandacht.

Voor de financiële/administratieve functies wordt gewerkt met een flexibele schil, die de dPi en dVi verantwoordingsinformatie in concept opstelt en bij langdurige afwezigheid wegens vakantie of calamiteiten voor externe inzet zorgt en daarmee continuïteit.

Toeziethouder Aw

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in de Toezichtbrief 2021 d.d. 2 augustus 2021 een risico midden gesignaleerd op het onderdeel Governance, daar waar het de werking besturing en intern toezicht betreft. In haar Toezichtbrief van 2 juni 2020 constateerde de Aw een overtreding bij het onderdeel rechtmatigheid van art. 48 lid a en art. 51 lid a van het BTIV. Dit betrof bijdragen onder de noemer leefbaarheid voor meerdere activiteiten. Deze bijdragen zijn gestopt met ingang van 1 januari 2021. De geconstateerde overtreding en dit besluit zijn schriftelijk bevestigd en mondeling toegelicht aan de betrokken stakeholders.
Echter is er, na de toezending aan de Aw van de conceptbrief aan de betrokken organisaties en verenigingen, verzuimd om de Aw voorts op de hoogte te houden over de voortgang van het proces. Pas na een verzoek van de inspecteur van de Aw op 19 april 2021, is op 22 april 2021 de desbetreffende correspondentie (gespecificeerd) gedeeld.
Bovendien constateerde de Aw dat in het jaarverslag 2020 onder het kopje 'Toezichthouders' een niet correcte weergave was opgenomen van de basisbeoordeling van 2 juni 2020. Dit betrof het in dit jaarverslag niet vermelden van een door de Aw gesignaleerd mogelijk verhoogd risico alsmede de niet aan de orde zijnde suggestie met betrekking tot eventuele gewijzigde wetgeving. De Aw stelt derhalve in haar Toezichtbrief van 2 augustus 2021 vast dat dit gedeelte van het Jaarverslag moest worden gerectificeerd op de website van De Zes Kernen conform hetgeen met de Aw is afgesproken. Deze rectificatie heeft conform het vereiste proces plaatsgevonden.
De RvC heeft op grond van deze gebeurtenissen extra beheersmaatregelen bepaald. Er is afgesproken om de Toezichtsbrieven twee maal per jaar te agenderen. Ook wordt het jaarverslag voortaan twee maal per jaar besproken, namelijk in de tweede en derde vergadering.
- De Autoriteit heeft in haar brief van 29 november 2021 geconstateerd dat de toets op rechtmatigheid over het verslagjaar 2020 voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, de WNT-normen niet zijn overschreden, er geen sprake is van overcompensatie en op de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW constateert in haar brief van 2 september 2021 dat onze financiële situatie voldoende toereikend is. Dit beeld wijzigt niet met de ingerekende eventuele overname van Vestia-bezit.

Het WSW geeft in haar brief van 2 september 2021 tevens een verklaring af dat de corporatie borgbaar is. Voorts bevestigt het WSW dat het WSW door ons werd geïnformeerd dat we voornemens waren het maatschappelijk vastgoed Nieuwe Sluis in Heenvliet te verkopen. Het WSW gaf toestemming om het maatschappelijk vastgoed vrij te geven als onderpand bij het WSW.

Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen

“De goede samenwerking met zowel gemeenten als aan de kernen lokaal verankerde belanghebbenden kenmerkt nog steeds de relatie met de woonstichting. De missie en doelstellingen van de organisatie en de inzet van de RvC om haar taken naar behoren uit te oefenen werd onverminderd doorgezet”

- De heer S. Duijmaer van Twist, voorzitter van de RvC

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij woonstichting De Zes Kernen. Ook staat de RvC het bestuur met raad en advies terzijde. Ten slotte vervult de RvC voor de directeur- bestuurder de werkgeversrol.

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Door de RvC wordt onder meer toezicht gehouden op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het financieel verslaggevingsproces
- de naleving van wet- en regelgeving

In 2021 is gewerkt met de bestaande reglementen en statuten.

In het kader van een eventuele afwezigheid van de volledige Raad van Commissarissen, zijn wederom twee leden van de Raad van Commissarissen van De Leeuw van Putten bereid gevonden om, mocht zich dat voordoen, tijdelijk waar te nemen met de opdracht een nieuwe RvC te werven, conform artikel 15 van de statuten. De Leeuw van Putten kan in een dergelijk geval ook een beroep doen op twee leden van de Raad van Commissarissen van De Zes Kernen. Dit besluit werd op 30 november 2021 door de RvC genomen.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het verslagjaar.

In het door de Raad van Commissarissen opgestelde interne beleidsstuk 'Visie op Besturen en Toezicht', dat in afstemming met de bestuurder tot stand is gekomen, geeft de RvC aan hoe ze het toezicht bij De Zes Kernen specifiek invulling geeft.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de RvC:

- de (nieuwe) Woningwet, de Veegwet, het BTiV en de Governancecode 2020
- de door haar goedgekeurde missie, visie en doelstellingen
- het bedrijfsplan
- het jaarplan
- de (meerjaren)begroting
- het strategisch voorraadbeleid
- de risicobeheersingsfactoren
- de integriteitscode

- inkoop- en aanbestedingsbeleid De Zes Kernen
- de concrete (kwalitatieve en kwantitatieve) normen voor de financiële continuïteit
- (prestatie)afspraken met de gemeenten en externe belanghebbenden

Bovenstaand toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in het verslagjaar gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van corporatiedoelstellingen. Belangrijk punt hierbij is de nadrukkelijke positionering van woonstichting De Zes Kernen als ondernemende woningcorporatie, die midden in de lokale samenleving staat en aanspreekbaar is. De raad is hierbij op verschillende tijdstippen en manieren nadrukkelijk betrokken geweest. Het toezichtkader is gepubliceerd op de website van De Zes Kernen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling, dan wel schriftelijk, door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Commissarissen van De Zes Kernen is lid van de Vereniging Toezicht-houders in Woningcorporaties.

Samenstelling RvC

Bij de samenstelling, de benoeming van nieuwe leden en de afspraken over permanente educatie, wordt gebruik gemaakt van de geschiktheidsmatrix van de Aw. Deze matrix geeft zicht op de kwaliteiten van de vier individuele leden en in welke mate deze aanwezig zijn binnen de nieuwe raad. Daarnaast zullen de leden affiniteit moeten voelen met de samenleving in de Bernisser kernen. De matrix wordt vervolgens mede leidraad voor te maken afspraken over educatie en bij beslissingen over in te huren expertise en advies.

Naam	Functie	Benoemd per
Dhr. A.L. Duijmaer van Twist	Voorzitter	1 april 2018
Dhr. G.P. Labouchere	Vicevoorzitter en lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	1 augustus 2014 Herbenoemd per 1 augustus 2018
Dhr. R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	1 april 2018
Mevr. M.E.N. Mulder	Lid	1 januari 2021

Rooster van aftreden per 31 december 2021

Naam	Aangetreden in	Aftredend in	Herbenoembaar
Dhr. G.P. Labouchere	2014	2022	nee
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	2018	2022	ja
Dhr. R.C.W. Geelhoed	2018	2022	ja
Mevr. M.E.N. Mulder	2021	2025	ja

Honorering RvC

Naam	Functie	Honorering 2021
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	Voorzitter vanaf 1 januari 2021	€ 8.880,00
Dhr. G.P. Labouchere	Vicevoorzitter vanaf 1 januari 2018 Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 8.177,91
Dhr. R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 7.009,65
Mevr. M.E.N. Mulder	Lid vanaf 1 januari 2021	€ 7.009,65

Nevenfuncties

Raad van Commissarissen	
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	▪ Gemeentesecretaris (algemeen directeur) gemeente Capelle a/d IJssel
Mevr. M. E. N. Mulder	▪ Directeur DZP
Dhr. G.P. Labouchere	▪ Zelfstandig business coach en sparringpartner Labouchere Consultancy ▪ lid Raad van Toezicht Service Bureau Ouderen Hellevoetsluis ▪ voorzitter bestuur Stichting Droogdok Jan Blanken ▪ penningmeester bestuur Brandweermuseum Hellevoetsluis
Dhr. R.C.W. Geelhoed	▪ Partner bureau Geelhoed en Peekstok ▪ lid RvC Brabant Wonen ▪ lid RvC Rondon Wonen

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder

Het beoordelingsbeleid ten aanzien van het bestuur van De Zes Kernen is gebaseerd op het meten van behaalde prestaties. Hiertoe zijn ook in 2021 met de directeur-bestuurder concrete prestatieafspraken gemaakt. Over het jaar 2021 heeft er een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Dit gesprek is gevoerd door de remuneratiecommissie en teruggekoppeld aan de RvC. De beoordeling was positief.

Beoordelingsbeleid RvC - zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft haar functioneren over 2021 geëvalueerd. Op basis van deze zelfevaluatie zijn aandachtspunten geformuleerd die in 2021 zijn opgevolgd en gemonitord.

Beloningsbeleid RvC en bestuurder

De bezoldiging voor de RvC leden is over het jaar 2021 gehandhaafd op 6% van bezoldigingsklasse B (het bezoldigingsmaximum van die klasse was in 2021 € 111.000,-) voor de leden, 7% voor de vicevoorzitter en 8% voor de voorzitter. Daarmee blijft de beloning onder de (maximale) normen die de VTW haar leden adviseert.

De Zes Kernen is per 1 januari 2015 door de gemeentelijke herindeling bij de vorming van de gemeente Nissewaard, van een B- naar een C-status gegaan. Dit label is gekoppeld aan een hogere beloning van zowel de directeur-bestuurder als de Raad van Commissarissenleden. De directeur-bestuurder en de commissarissen hebben ook in 2021 van deze hogere beloningsklasse afgezien.

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

De directeur-bestuurder krijgt geen vaste onkostenvergoeding. De door haar gemaakte zakelijke onkosten worden gedeclareerd.

Belanghebbendendialoog

De RvC heeft zich in het verslagjaar via de informatievoorziening van de bestuurder, door middel van de deelname door de twee door de Huurdersraad voorgedragen leden aan de vergaderingen van de Huurdersraad en op basis van eigen waarnemingen op de hoogte gehouden van wat er speelt in het speelveld van woonstichting De Zes Kernen. Tussentijds en waar nodig incidenteel wordt de voorzitter van de RvC en/of de volledige RvC door de bestuurder geïnformeerd over lopende zaken die van belang zijn.

Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met de prestatieafspraken, die met de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis en de Huurdersvereniging in december 2021 zijn gesloten.

Integriteit

De RvC van woonstichting De Zes Kernen waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn conform de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. Het thema integriteit is als onderdeel van de vergadering van de Raad van Commissarissen opgenomen als vast agendapunt.

Door de Zes Kernen wordt een integriteitscode gehanteerd, die voor de medewerkers, bestuurder en voor de leden van de Raad van Commissarissen geldt. Ook is voor de medewerkers een klokkenluiderregeling voorhanden.

In 2021 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de RvC betrokken waren, noch is er sprake geweest van een integriteitskwestie. Aan de leden van de RvC werd geen lening verstrekt, noch werden door de leden activiteiten ondernomen in strijd met de Governancecode. Nieuwe nevenfuncties werden gemeld en staan in het jaarverslag. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Permanente Educatie (PE)

Onderstaand een overzicht van de educatieve activiteiten en de behaalde PE punten in 2021:

Commissarissen	Opleidingen/workshops/symposia /bijeenkomsten 2021	Punten
Dhr. A.L. Duijmaer van Twist	■ Leergang voor de voorzitter 2021 editie 8 dag 1 (Avicenna)	5
	■ Leergang voor de voorzitter 2021 editie 8 dag 2 (Avicenna)	5
	TOTAAL	10
Dhr. G.P. Labouchere	■ Restant punten 2020	5
	■ Innovatie in samenwerking tussen corporaties en markt (SOM)	3
	TOTAAL	8
Dhr. R.C.W. Geelhoed	■ Ledenbijeenkomst Duurzame oplossing Vestia (VTW)	2
	■ Innovatie in samenwerking tussen corporaties en markt (SOM)	3
	■ Toezicht op vastgoedinvesteringen 2021 editie I (VTW)	5
	■ Ledenbijeenkomst Gevolgen vergrijzing voor corporaties (VTW)	2
	■ Hoe breed moet uw vluchtstrook zijn (SOM)	3
	■ My future Lab verscheidenheid aan scenario verkenningen (Avicenna)	3
	■ Informatiebijeenkomst implementatie strategische programma voor VTW-leden (WSW)	1
	■ Ledencongres opgaven en middelen 'hoe nu verder' (VTW)	2
	■ Denktank rapport 'toekomst toezicht woningcorporaties (VTW)	2
	TOTAAL	23
Mevr. M.E.N. Mulder	■ Soft controls in de Bedrijfsvoering (SOM)	6
Mw. A. van der Sijde	■ Innovatie in samenwerking tussen corporaties en markt (SOM)	3
	■ Themabijeenkomst beleid en strategie kleine kernen	2
	■ Leerlijn vitale coalities	4
	■ Leerlijn vitale coalities deel 2	4
	■ Themabijeenkomst samenwerking	3
	■ Seminar 'Hoe breed moet de vluchtstrook zijn'	3
	■ Tweedaagse themabijeenkomst Vastgoed en financiën	9
	■ Seminar Financieel beleid Woningcorporaties	6
	■ Themabijeenkomst Strategie, Beleid en Communicatie	5
	■ Soft Controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties (SOM)	6
	TOTAAL	45

Vanwege de lockdowns in 2020, waardoor een aantal live bijeenkomsten en/of seminars niet door konden gaan, zijn educatiebijeenkomsten (en daarmee PE punten) in de eerste helft van 2021 door de bestuurder ingehaald, maar door (privé) omstandigheden in het laatste kwartaal, waaronder de lockdowns, kon de achterstand niet volledig worden ingelopen. Dit is aan Aedes gemeld. De registratie van de punten van de bestuurder wordt bijgehouden in het Aedes PE portal. De leden van de RvC gebruiken hiertoe de registratie van de VTW.

Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad en advies ter zijde. In het verslag van de RvC zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2021 invulling heeft gegeven. In het verslagjaar heeft de RvC zes keer vergaderd en één werkbezoek afgelegd aan Abbenbroek. Het gehele jaar werd door de bestuurder met de vicevoorzitter de RvC vergaderingen voorbereid. Eenmaal per kwartaal werd door de voorzitter met de bestuurder afgestemd.

Gespreksonderwerpen

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- woningnood en regionale opgave
- duurzaamheid
- projecten
- prestatieafspraken
- lokale verankering
- ontwikkelingen rondom Bernissesteyn
- verkoop van Nieuwe Sluis
- (fraude) risicomanagement
- tertiaire rapportages
- governance mede naar aanleiding van de Aw constatering

Specifieke gespreksonderwerpen

a. Vestia Brielle

Ook in 2021 werd de RvC door de bestuurder geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom de voorgenomen overname van bezit via taakoverdracht van een aantal Vestia woningen in Brielle. De Huurdersvereniging werd eveneens van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

Drie corporaties (Maasdelta, Ressort Wonen en De Zes Kernen; zijnde de coalitie) namen deel aan de bestuurlijke tafel Brielle onder begeleiding van de bestuurlijk regisseur. Het volkshuisvestelijk belang om geen sociale huurwoningen in Brielle verloren te laten gaan was leidend voor deze deelname. Van de 1.500 sociale huurwoningen zijn er afgerond 750 door de coalitie gemarkeerd voor eventuele overname. Bovendien werd aan de gemeente aangeboden ook de nieuwbouwopgave daarbij te willen betrekken.

Met de gemeente Brielle werd een intentieovereenkomst gesloten. Deze werd mede ondertekend door BZK, de Provincie ZH en de twee gemeenten Westvoorne en Hellevoetsluis, waarmee Brielle vanaf 1.1.23 de nieuwe gemeente Voorne aan Zee gaat vormen.

De Zes Kernen koos op basis van haar strategie, doelstellingen, opgaven en ambities voor de kern Zwartewaal. Hierin zijn 53 woningen geselecteerd uit een totaal van 99, waarbij we tevens aansluiting hebben gezocht bij ons strategisch voorraadbeleid. Vanwege achterstallig onderhoud en de duurzaamheidsopgave is extra budget voor verbetering in een periode van 5 jaar opgenomen. Tevens werd in de intentieovereenkomst de gewenste inzet van de gemeente Brielle ten behoeve van de duurzaamheidsopgave vastgelegd.

De nieuwbouwopgave betreft het Centrumplan Zwartewaal waar in totaal 80 woningen voorzien zijn en daarvan 26 sociale huurwoningen. Deze opgaven zijn opgenomen in de meerjarenbegroting en verdringen geen investeringen in het 'eigen' werkgebied Bernisse.

Bij dit proces zijn diverse deskundigen betrokken, die door de coalitie gezamenlijk zijn ingehuurd. Hieronder Capital Value voor de begeleiding van het totale proces, IOB t.b.v. het aspect 'technische en bouwkundige staat van de woning', Thésor voor de activa-passiva taakoverdracht, Deloitte t.b.v. de fiscale aspecten, waaronder de overdrachtsbelasting en een onafhankelijke taxateur JLL die voor alle partijen optrad. Bij de voorbereidingen werd tevens gebruik gemaakt van de ervaringen van andere bestuurlijke tafels in andere gebieden. De bestuurlijk regisseur zorgde bij tijd en wijle voor extra voortgang bij onder andere Rijk als gemeente. Desalniettemin kon in 2021 het besluitvormingsproces nog niet worden afgerond; dit zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 plaatsvinden.

b. Bedrijfsplan

In de voorbereiding van het nieuwe bedrijfsplan werd met de RvC in een aantal sessies de discussie gevoerd over de bestuurlijke, maatschappelijke, economische, demografische en volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de impact daarvan op de doelstellingen van de organisatie. Specifiek werden daarbij de gewenste groei van de beschikbaarheid en de impact van allerlei ontwikkelingen op de vitaliteit van de kernen en het werkingsgebied nader beschouwd. Onderdeel daarvan is de aanstaande fusie van de gemeenten Hellevoetsluis, Brielle en Westvoorne.

De RvC gaf aan dat het nieuwe bedrijfsplan mede invulling zou moeten geven aan deze verkenning. Bij de daartoe gemaakte krachtenveldanalyse werd een eerste inschatting gemaakt van mogelijke (samenwerkings)partners. De coronabeperkingen en de benodigde tijd voor de zoektocht naar een nieuwe voor dit proces geschikte externe begeleider vertraagden het proces om de verkenning meer richting te geven en het nieuwe bedrijfsplan vast te stellen.

RvC en bestuurder spraken voorts af dat het jaarplan 2021 de brug tussen oud en nieuw bedrijfsplan zou vormen.

Goedgekeurde besluiten 2021

De volgende besluiten zijn door de bestuurder aan de Raad van Commissarissen voorgelegd en door de raad goedgekeurd:

- het volgen van 0% huurverhoging 2021 en het doorvoeren van de eenmalige huurbefriezing
- twee investeringsbesluiten
- bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2020 en jaarrekening 2020
- het bod aan en de prestatieafspraken 2022 gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis
- jaarplan en begroting 2022

De bestuurder legde in 2021 vijf bestuursbesluiten aan de RvC ter informatie voor.

Het bestuur heeft eenmaal aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd over de in 2021 ingediende klachten, de wijze van afhandeling, de klanttevredenheid over de (wijze van) afhandeling en eventuele gevolgen voor het beleid.

Advies en klankbord

De advies- en klankbordfunctie is in 2021 voornamelijk ingevuld door de vicevoorzitter tijdens de voorbereiding van de Raad van Commissarissen vergaderingen. Er vond, bij een aantal onderwerpen, advisering / klankborden plaats, hetzij tijdens de behandeling van een agendapunt, dan wel buiten de vergadering.

Werkgeversrol RvC

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering, buiten aanwezigheid van het bestuur, het functioneren van het bestuur besproken. Jaarlijks wordt een beoordelingsgesprek gehouden met de

directeur- bestuurder. Dit gesprek wordt gevoerd door twee leden van de remuneratiecommissie. Zij voerden tevens (minimaal) tweemaal per jaar een gesprek met de medewerkersvertegenwoordiging.

Beloning bestuurder

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Salaris 2021</i> <i>(incl. vakantiegeld en eindejaarsuitkering)</i>	<i>Klasse</i>
Mw. A. van der Sijde	directeur-bestuurder	€ 84.714	B

Selectie- en remuneratiecommissie

Taken en bevoegdheden

De taken van de commissie staan beschreven in het 'reglement selectie- en remuneratiecommissie woonstichting De Zes Kernen' dat op de website is gepubliceerd.

Samenstelling

De remuneratiecommissie is van 1 januari tot en met 31 december 2021 samengesteld door:

- Mevr. M.E.N. Mulder (voorzitter)
- Dhr. R.C.W. Geelhoed (lid)

Inhoud en vergaderingen

De selectie- en remuneratiecommissie heeft vergaderd zo vaak als dit vanuit de opgedragen taak noodzakelijk was. Voorbespreking, advisering, en terugkoppeling door de commissie vond plaats in de reguliere vooroverleggen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Dit betrof specifiek de beoordeling van de directeur-bestuurder. Met de personeelsvertegenwoordiging is in 2021 twee keer gesproken.

Externe accountant

Nadat het controleproces en de kwaliteit van de jaarrekening 2020 door de bestuurder en Raad van Commissarissen zijn geëvalueerd, is door de Raad van Commissarissen besloten Deloitte ook voor het boekjaar 2021 in te zetten als accountant.

De managementletter is, na de uitvoering van de tussentijdse controle, door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering besproken met de accountant en vervolgens is de managementletter met de verwerkte resultaten van dit overleg voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In de Raad van Commissarissen zijn de actiepunten besproken en door de organisatie in het proces rondom de jaarstukken opgenomen.

Door middel van de procedures, de interne controle, de controle van de accountant en de rapportage over de bevindingen, heeft de Raad van Commissarissen adequaat toezicht kunnen houden op de interne risico- en controlesystemen. De externe accountant is over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening bevraagd door de Raad van Commissarissen.

Dankwoord van de voorzitter van de RvC

“Ik bedank de accountant voor het deskundig, en in goede afstemming en samenwerking met de organisatie, uitvoeren van de controlewerkzaamheden. Ik bedank ook alle medewerkers en de directeur-bestuurder voor de grote inzet in het afgelopen jaar en de behaalde resultaten. We rekenen erop dat de goede samenwerking met de Huurdersvereniging Bernisse, de gemeenten en de vele belanghebbenden in het netwerk van De Zes Kernen, wordt voortgezet”





VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG 2021

Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie

Woonstichting De Zes Kernen is op 7 april 1994 opgericht en uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting in het Bernissergebied van de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis. We hebben bezit in de zes kernen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhorn, Simonshaven en Zuidland. Woonstichting De Zes Kernen spant zich in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden. Prettig wonen houdt niet op bij de voordeur. Een schone, hele en veilige woonomgeving is net zo belangrijk. Daar werken we actief aan, samen met onze klanten, met instellingen voor zorg en welzijn, gemeente en anderen.

Een goede dienstverlening staat bij ons hoog in het vaandel. We zijn bereikbaar, toegankelijk en betrokken en leveren, waar mogelijk c.q. wenselijk, maatwerk. De Zes Kernen is een kleine organisatie die kwalitatief goed is uitgerust. Door de relatief kleine omvang zijn wij wel kwetsbaarder en daarom voeren wij een personeelsbeleid dat erop gericht is de samenwerking, de (onderlinge) betrokkenheid en het welbevinden op peil te houden. Ook is het van belang dat de werkprocessen inzichtelijk en controleerbaar zijn.

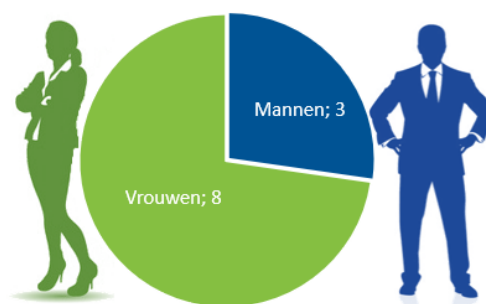
Vrijwel alle primaire werkzaamheden kunnen door twee of meer medewerkers uitgevoerd worden. Om kwalitatief goed te opereren moet er, bij uitval van personeel, alert worden gereageerd. We hebben voor de financieel-administratieve functie en de receptie een flexibele werkschil.

Organogram

Binnen de organisatie is een tweelagenstructuur, de Raad van Commissarissen (RvC) en de directeur-bestuurder. Het organogram van woonstichting De Zes Kernen per 31 december 2021 staat op de volgende pagina.

Medewerkers

Per 31 december 2021 werken er 11 medewerkers bij woonstichting De Zes Kernen. De personeelssterkte kan worden uitgedrukt in 8,28 FTE. De beleidswerkzaamheden werden door een inhuurkracht uitgevoerd.



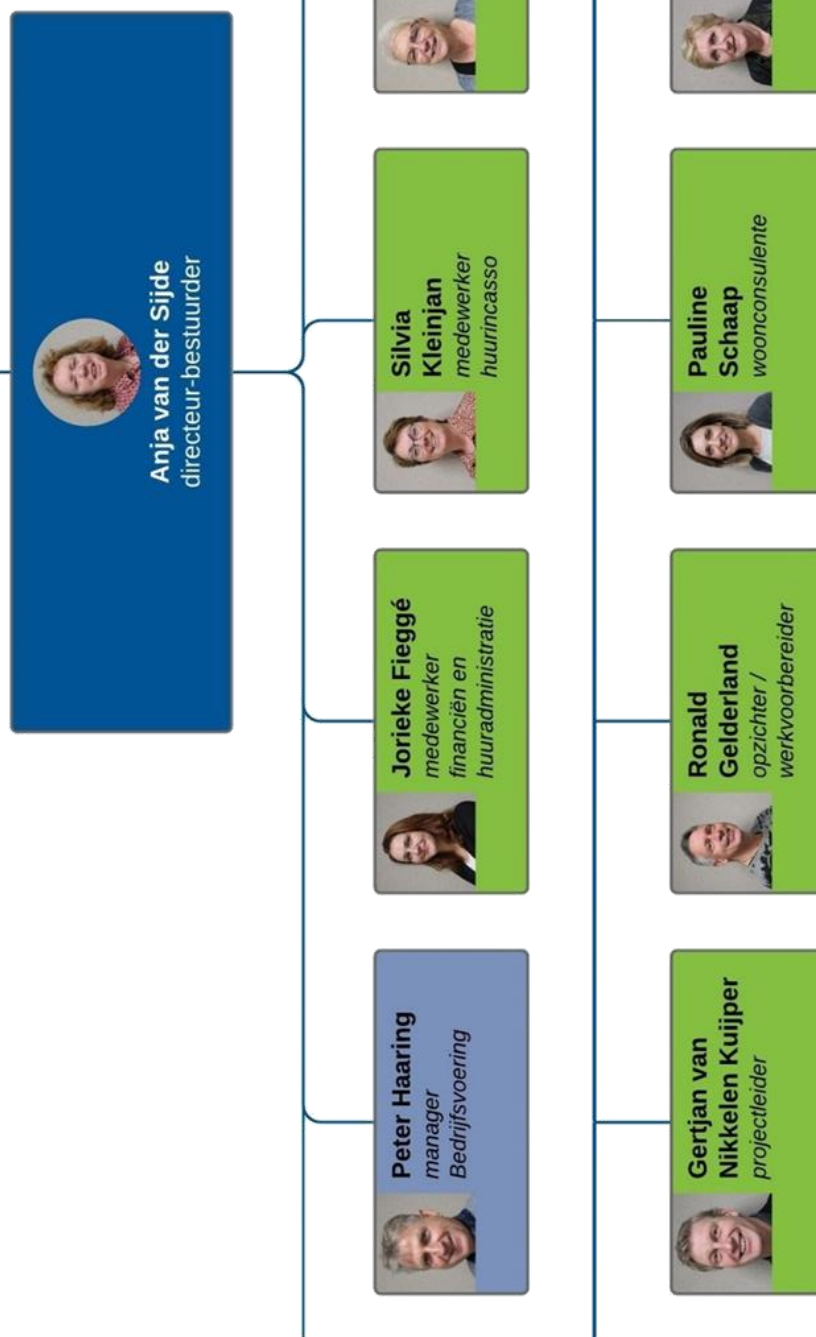
Jaarlijks vinden met iedere werknemer plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken plaats. Hierdoor is het mogelijk om de medewerkers te begeleiden en te sturen. Ook worden, waar nodig, afspraken gemaakt omtrent scholing of training. In 2021 zijn er, hoewel beperkt door de coronamaatregelen, diverse cursussen gevolgd.

Integere organisatie

Binnen onze organisatie zijn integriteit en integer werken vanzelfsprekend. In de integriteitscode 'Onze manier(en)' wordt beschreven hoe wij om gaan met onze klanten, leveranciers, bedrijfseigendommen en met elkaar. Het formaat van onze organisatie maakt dat we van elkaar weten wie we zijn en wat we doen.

Organogram De Zes Kernen

Raad van Commissarissen
Woonstichting De Zes Kernen



Welzijn medewerkers

Woonstichting De Zes Kernen heeft een klokkenluiderregeling. Deze heeft tot doel iedere medewerker de mogelijkheid te bieden een overtreding of ongewenst gedrag intern te melden en, wanneer dit te goeder trouw gebeurt, daarbij bescherming te bieden. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. In 2021 waren er geen klachten en is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluiderregeling.

Bij het aanstellen van een nieuwe medewerker en in bijzondere omstandigheden, wordt een integraal werkplek-onderzoek uitgevoerd door de Arbodienst.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2021 bedraagt 2,96%. In 2020 was dit 1,97%. Ondanks de cijfermatige stijging maken wij ons geen zorgen over het verloop van het ziekteverzuim. Het percentage is namelijk opgebouwd uit 3 verzuimmeldingen waarvan één langdurig. Alle drie de verzuimmeldingen waren niet werk-gerelateerd.

Bedrijfshulpverlening

De Zes Kernen heeft drie Bedrijfshulpverleners. In ons kantoor is ook een AED aanwezig. Om de twee jaar wordt er een herhalings training voor alle personeelsleden georganiseerd; deze heeft in 2021 vanwege corona niet kunnen plaatsvinden.

Stagiaires

Geen.

Lidmaatschappen

Woonstichting De Zes Kernen is lid van:

- Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- Directeurenkring Aedes kleine corporaties Zuid Holland
- Zuid-Hollandse Vereniging voor Kleine Kernen (ZHVKK)
- Aedes, vereniging voor woningcorporaties
- MKW platform Aedes
- Ondernemersvereniging Nissewaard

Bereikbaarheid kantoor

Voor spoedklachten zijn we 24/7 telefonisch bereikbaar, ook tijdens de lockdown in 2021. Voor de inzet van aannemers bij onderhoud in bestaande woningen werd het veiligheidsprotocol gehanteerd, dat bij de laatste lockdown nog werd uitgebreid. Bezoek aan ons kantoor was vanaf de eerste lockdown niet mogelijk, maar dat leverde voor (potentiële) klanten, aannemers en leveranciers geen belemmeringen op.

Automatisering

In 2021 werd het basissysteem vervangen door Tobias 365. Een ingrijpende en tijdrovende activiteit.

Hoofdstuk 2: Kwaliteit van de woningen

De Zes Kernën is trots op het goede onderhoudsniveau van de woningen en op het feit dat er heel gericht geïnvesteerd wordt in het bezit. In de komende jaren wordt extra ingezet op maatregelen in het kader van duurzaamheid. De voorstellen voor het doorvoeren van energetische maatregelen leveren tevens een bijdrage aan de vitalisering van onze woningen. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met het toekomstige onderhoud en de duurzaamheidsambitie.

Investeren in woningen

Comfortabel wonen is van groot belang voor onze klanten. De Zes Kernën heeft een minimaal pakket van eisen gedefinieerd waaraan onze woningen moeten voldoen. In 2021 zijn door de corona helaas minder woningen verbeterd en aangepast.

Ook de klanten investeren in de woning, zodat deze voldoet aan de persoonlijke woonwensen. In 2021 zijn in totaal 4 aanvragen ontvangen. De aanvragen hadden betrekking op het aanbrengen van airco, zonnepanelen, keukens of overkappingen. Alle aanvragen zijn gehonoreerd.

Onderhoudsbegroting en kosten

Ieder jaar wordt de meerjarenbegroting geactualiseerd op basis van het strategisch voorraadbeleid en de bevindingen uit het klachtenonderhoud, specifieke inspecties en de jaarlijkse schouw van het totale bezit.

Onderhoudsbegroting opgedeeld in verschillende onderhoudskostensoorten:

	Begroot	Kosten
Dagelijks onderhoud	€ 185.130	€ 193.572
Mutatie onderhoud/kwaliteitsinvestering	€ 838.800	€ 1.039.842
Planmatig onderhoud	€ 721.946	€ 660.595
Contractonderhoud	€ 190.575	€ 148.428
Investeringen	€ 1.996.499	€ 2.986.905*
Asbest/veiligheid	€ 121.000	€ 24.761
Overig onderhoud	€ 313.460	€ 286.622
Totaal 2020	€ 4.367.410	€ 5.340.725
Doorberekend aan huurders**		€ 16.040

(* inclusief het uit 2020 doorgeschoven project Zweedseplein)

(** dit betreft o.a. door huurders gevraagde extra voorzieningen of door huurders veroorzaakte schade)

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is uitbesteed aan vaste aannemers. De kwaliteit van het geleverde werk wordt beoordeeld door de onderhoudsopzichter. In 2021 zijn er 690 reparatieverzoeken geregistreerd die vallen onder dagelijks onderhoud. Per woning zijn de kosten gemiddeld € 280,-.

Mutatieonderhoud en basiskwaliteit

Bij een huuropzegging gaat het mutatieproces van start. Het controleren, of de woning voldoet aan de basiskwaliteit, is een onderdeel van het mutatieproces. Aan de hand van het strategisch voorraadbeleid wordt bepaald welke maatregelen worden uitgevoerd.

Het aantal mutaties in 2021	84 woningen
------------------------------------	-------------

De kwaliteits-investeringen zijn te onderscheiden in investeringen zonder huurverhoging en investeringen met huurverhoging die een puntenverhoging in het puntenwaarderingsstelsel tot gevolg heeft.

Aantal investeringen zonder huurverhoging	22 woningen
Aantal investeringen met huurverhoging	20 woningen

Planmatig onderhoud

Ieder jaar wordt er, om de kwaliteit en veiligheid van het bezit te waarborgen, planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betreft in het algemeen onderhoud aan de buitenzijde van de woningen. In 2021 is 950 m² voegwerk en op 16 balkons de dakbedekking vervangen. Diverse liftinstallaties zijn gemoderniseerd. Tenslotte zijn er 159 cv-ketels en 15 warmtepompen vervangen. In 2021 is € 660.595,- uitgegeven aan planmatig onderhoud. We zijn binnen de begroting gebleven, met name door de scherpste bij de opdrachtverlening voor de verschillende werken.

Planmatige onderhoudswerkzaamheden 2021

- Vervangen/moderniseren liftinstallaties
- vervangen van voegwerk
- vervangen van dakbedekking
- vervangen van cv-installaties
- vervangen van lucht/water warmtepompen

Asbest

Voor projecten zoals renovatie en goot onderhoud, dan wel voor vervangingswerkzaamheden, wordt een standaard inventarisatie gedaan. De aannemer kan daarnaast nog incidenten melden, waar direct op wordt geacteerd, hetzij door het stilleggen van het werk, hetzij door extra schoonmaakwerkzaamheden en/of een aangepaste aanpak. Er zijn geen incidenten geweest in 2021.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Professioneel inkoopbeleid en opdrachtgeverschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en bedoeld om onze middelen doelmatig en rechtmatig in te zetten en een optimale prijskwaliteitverhouding te realiseren. De Zes Kern en geeft jaarlijks, buiten investeringen in nieuwbouw of verduurzaming, meer dan € 1 miljoen uit aan leveringen, diensten en onderhoud. Daarnaast achten we het vanuit Governance belangrijk transparant in te kopen en op te dragen. Onze visie en hoe we invulling geven aan inkoop en opdrachtgeverschap, is vastgelegd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid van De Zes Kern en, versie 2020.

Projectontwikkeling

Duurzaamheid

Bij bestaande bouw worden 'no regret' maatregelen toegepast. De doelstellingen zijn gericht op comfortverbetering en energiebesparing; een zeer belangrijk aandachtspunt, omdat dit ten goede komt aan de betaalbaarheid van de woonlasten en dus ook voor een belangrijk deel aan de huurder. Isolerende maatregelen worden als regel bij mutatie uitgevoerd. Beglazing wordt vervangen door HR++ glas en cv-installaties door HR-ketels. Bij grote eengezinswoningen worden zowel de voor- en achtergevel voorzien van een voorzetwand met 10 cm isolatie. Ook het dak wordt aan de binnenzijde tegen het dakbeschot aan geïsoleerd. Door het uitvoeren van deze werkzaamheden gaat de huurprijs van de woning omhoog, maar de energielasten zullen aanzienlijk dalen.

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw is duurzaamheid een steeds belangrijker aspect en een goede bijdrage aan de samenleving. Bij nieuwbouw is gasloos het uitgangspunt en minimaal de BENG norm.

Zweedseplein in Abbenbroek en Nicolaas van Puttenlaan in Geervliet

In vervolg op het succes van het verbeteren van de woningen in diverse complexen, was in 2021 het Zweedseplein in Abbenbroek en de Nicolaas van Puttenlaan in Geervliet aan de beurt. Grootschalig onderhoud werd gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen. Om de woonlasten te verlagen en het woongenot te verhogen zijn voor- en achtergevel aan de buitenzijde geïsoleerd.

De kozijnen zijn bij het Zweedseplein vervangen door kunststofkozijnen met HR++ glas. Het dak is voorzien van een dik pakket isolatie en nieuwe pannen. In dak zijn ook zonnepanelen aangebracht. Ook is er een ventilatiewarmtepomp gemonteerd. De woningen waren gemiddeld voorzien van label E. Door het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden hebben de woningen nu gemiddeld label A++.

Binnen isolatie van grote woningen

Bij grote eengezinswoningen die muteren wordt een isolatiepakket aan de binnenzijde van de woning aangebracht. Voor- en achtergevel (en bij de hoekwoningen ook de kopgevel) worden dan voorzien van 10 cm isolatie met een hoge isolatiewaarde. Ook bij het dak wordt isolatie aangebracht. Samen met de HR++ beglazing zorgt dit voor een goed geïsoleerde schil waardoor er weinig warmte verloren gaat. Daarnaast wordt de woning ook nog voorzien van een ventilatiewarmtepomp, waardoor een zeer energiezuinige woning wordt gerealiseerd.

In de meeste gevallen wordt het label met vier of vijf stappen verhoogd tot label A+. We hebben deze maatregelen in 2021 bij 18 woningen kunnen uitvoeren.

Spouwmuurisolatie

Spouwmuurisolatie wordt sinds 1975 in alle nieuwbouwwoningen toegepast om het energieverlies via de gevels te beperken. Bij een groot aantal woningen die gebouwd zijn voor 1975 is dus geen spouwmuurisolatie aangebracht. In 2021 zijn voorbereidingen gestart om de laatste woningen zonder spouwisolatie te inventariseren. In 2022 kan dan een hierin gespecialiseerde aannemer deze woningen voorzien van spouwmuurisolatie.

Nieuwbouw opgeleverd

Koninginnehof

Na een lange tijd van voorbereiding was het in 2020 eindelijk zover dat de eerste paal kon worden “geslagen”. Na dit moment is het snel gegaan en konden wij in het voorjaar van 2021 de eerste zes seniorenwoningen opleveren aan de bewoners. Vanwege wat logistieke uitdagingen gebeurde het opleveren van de BeBo’s iets later dan gepland. Op zich geen probleem aangezien de aannemer binnen het aantal vooraf vastgestelde dagen het werk gereed had. Dertien benedenwoningen voor senioren en hetzelfde aantal bovenwoningen voor starters en gezinnen. Een prachtig nieuwbouwproject dat gezien mag worden. Om dit nog eens te onderstrepen is op 25 september 2021 Koninginnehof feestelijk geopend en is dit moment gevierd met de bewoners.

Nieuwbouw in voorbereiding

Wasastraat

In 2021 is de haalbaarheidsstudie afgerond en is gekeken of dit een proefproject voor houtbouw kan worden; we nemen hier in 2022 een besluit over.

Hamburgterrein, Abbenbroek

In Abbenbroek heeft een ondernemer het initiatief genomen om het Hamburgterrein tot ontwikkeling te brengen. Gelet op de hoge kosten van sanering van het terrein, is het de vraag of er financiële ruimte is voor sociale woningbouw. We zijn daarover zowel met de initiatiefnemer als de gemeente Nissewaard in 2021 in overleg geweest. De haalbaarheid zal in 2022 blijken.

Akkerranden, Oudenhoorn

De gemeente Hellevoetsluis sloot een overeenkomst met de ontwikkelaar BPD waarin 24 sociale huurwoningen in de vorm van een appartementencomplex aan de Brink van dit plan zijn opgenomen. In 2021 werd met BPD en de gemeente overleg gevoerd over het ontwerp, mede in relatie tot het beeldkwaliteitplan. Over de programmatische en financiële haalbaarheid van dit plan wordt in 2022 definitieve besluitvorming verwacht.

Hoofdstuk 3: Verhuur van woningen

Woonstichting De Zes Kernen beheert woningen in het groene Bernisser woongebied van de gemeente Nissewaard. De woonstichting ontleent haar naam aan het woongebied met de middeleeuwse plaatsjes Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhoorn, Simonshaven en Zuidland, de zes kernen van de (voormalige) gemeente Bernisse. Woonstichting De Zes Kernen spant zich in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden.

Marktpositie

De woningcrisis is voor woningzoekenden een groot probleem. Keerzijde van deze negatieve situatie is dat onze marktpositie hierdoor positief wordt beïnvloedt. Ook de interesse van potentiële huurders van buiten Bernisse neemt toe.

Naast de huur zijn ook de woonomgeving en het voorzieningenniveau van belang. We zien dat het aantal voorzieningen in de dorpen terugloopt. Dat bevindt zich buiten onze directe invloedsfeer. Waar mogelijk dragen wij ons steentje bij om de voorzieningen in stand te houden, zoals Ouden-Heijn in Oudenhoorn.

Samenstelling woningbestand

Het woningbestand van woonstichting De Zes Kernen bestaat uit vrijwel allemaal grondgebonden woningen in diverse woningtypen van zeer uiteenlopende ligging, indeling, bouwjaar, enzovoorts.

Huurbeleid

In ons huurbeleid hanteren we bij mutatiewoningen als maximale redelijke huur een percentage van 75%, tenzij aftopping onder de huurtoeslaggrens wenselijk is. Jaarlijks wordt nagegaan of het huurbeleid, naar aanleiding van nieuwe regelgeving en de financiële situatie, moet worden herijkt.

Uit het verslagjaar lag de huur van 117 woningen onder de grens van € 442,46 per maand. Onder deze grens (peildatum 1 januari 2021) kunnen jongeren onder de 23 jaar huurtoeslag aanvragen. In totaal ligt de huurprijs van 912 woningen onder de aftoppingsgrens, voor één- en twee persoonshuishoudens van € 633,25 per maand. Dat is 76,70% van het totale woningbestand.

In totaal hebben 998 woningen een huur onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens van € 663,25 wat neer komt 83,94% van het totale bezit. 1.128 woningen (94,87% van het totale woningbezit) hebben een huur onder de huurtoeslaggrens van € 752,33. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de woningen bereikbaar is voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.042; de primaire doelgroep. Van ons totale woningbezit zijn 41 woningen zogenaamde geliberaliseerde woningen.

Huurverhoging

Door de rijksoverheid werd 0% huurverhoging opgelegd met de gevolgen van de coronacrisis als belangrijke aangevoerde reden om van de prijsindexatie af te wijken. Daarnaast was er voor huurders met een laag inkomen en een huur boven de aftoppingsgrens een eenmalige huurverlaging mogelijk. Deze maatregel werd voor 104 huurders toegepast.

Huursparen

Het aantal deelnemers aan huursparen per 31 december 2021 bedroeg 226 huurders. Dat is ten opzichte van 2020 een afname van een huurder. De voorwaarden voor nieuwe huurders werden met ingang van 1 januari 2021 gewijzigd.

Woningtoewijzing

Woningzoekenden moeten ingeschreven staan bij Woonnet Rijnmond. Woonstichting De Zes Kernen heeft ook in 2021 het criterium 'lokale binding' aan de kernen gehanteerd. De inschrijfduur bepaalt de volgorde van de kandidaten voor een lege huurwoning. De mutatiegraad, zijnde het aantal nieuwe verhuringen ten opzichte van de totale woningvoorraad, is uitgekomen op 5,9 %.

Huisvesten primaire doelgroep

In het verslagjaar hebben 58 huishoudens een woning aanvaard. Van deze woningen werden er vier met voorrang aan inwoners van het woongebied Bernisse verhuurd, conform de gemaakte afspraken met de gemeente Nissewaard, die in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Van de verhuringen in 2021 werden er 16 woningen aan midden- en hogere inkomens verhuurd.

Huisvesten statushouders

In 2021 hebben wij vier woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders; dit betrof 16 personen. De taakstelling werd gehaald.

Passendheid

Alle woningen werden passend toegewezen en daarmee kwam het percentage passend toewijzen uit op 100 procent.

Betalingsachterstanden

Als huurachterstanden oplopen wordt het regelen ervan moeilijker en vaak is er sprake van een multi-problematiek, zowel financieel als sociaal.

Om die redenen voeren we een strikt én sociaal huur incassobeleid. Snel optreden en persoonlijk contact zijn daarbij succesvolle middelen. Er wordt tot het uiterste geprobeerd een regeling te treffen.

Uitzonderingen zijn structurele ernstige overlast, hennep en wanbetaling. In die gevallen volgt wel een huisuitzetting c.q. een beëindiging van de huurovereenkomst.

In de Gemeente Nissewaard kunnen we in sommige gevallen via de WMO een apart middel inzetten: 'Grip op je huis' waarbij het Leger des Heils extra ondersteuning en begeleiding biedt bij betalingsachterstanden.

Zo'n 80% van onze huurders betaalt de huur via een automatische incasso en ongeveer 8% via een maandelijkse huurnota. De overige huurders betalen hun huur via internetbankieren of periodieke overschrijving.

De resultaten spreken voor zich en zijn af te lezen uit het relatief lage percentage betalingsachterstanden en geen huisuitzettingen. De huurachterstanden blijven laag in vergelijking met de benchmark. De specifiek aan corona gelieerde achterstanden werden niet aan de deurwaarder aangegeven noch leidde het tot ontruiming.

Per 31 december 2021 hadden 35 zittende huurders een huurbetalingsachterstand (inclusief deurwaarder, regeling of schuldregeling). In 2021 werd voor 1 bewoner een ontruimingsvonnis aangevraagd, maar omdat alsnog een regeling kon worden getroffen, werd de ontruiming niet doorgezet.

In verband met de impact van coronamaatregelen op de economie werd voor 2 bewoners maatwerk geleverd, doorgaans via een uitstel van betaling totdat de steunmaatregelen werden geëffectueerd of een passende regeling.

Bij twee slachtoffers van de Toeslagenaffaire werd door ons bij de deurwaarder de pauzeknop bij de deurwaarder ingezet voor de schulden die zij vóór 12 februari 2021 hadden.

Woonfraude

Bij vermoeden van woonfraude wordt door ons een onderzoek ingesteld en waar nodig c.q. wenselijk gemeld bij de afdeling burgerzaken van de gemeente. In 2021 hebben wij geen meldingen van mogelijke woonfraude ontvangen.

Hennep

Woonstichting De Zes Kernen voert een strikt beleid ten aanzien van de Opiumwet. In 2021 hebben wij 1 melding ontvangen van een mogelijke 'hennepkwekerij'. Na onderzoek bleek het te gaan om een niet in gebruik zijnde zogenaamde Grow Tent waar een tweetal oude hennepplanten in hebben gestaan. Huurder heeft echter wel een 'laatste kans' aanzegging ontvangen.

Sociaal beheer

Er is inspanning verricht om de zelfredzaamheid van de bewoners aan te spreken omdat steeds meer bewoners een melding doen van overlast, zonder eerst zelf te proberen het op te lossen. Foldermateriaal en voorlichting zijn daarop aangepast.

Door Covid-19 was het niet altijd mogelijk om op huisbezoek te gaan, waardoor telefonisch contact en email in dit coronajaar intensiever werden ingezet.

De klachten worden steeds complexer, onder andere omdat er sprake kan zijn van psychosociale problematiek of een psychische stoornis bij de veroorzaker. In samenwerking met externe partijen zoals Antes/ Careyn, politie en gemeente, wordt de casus besproken en behandeld.

De toename van overlast en burenruzies, alsmede een goed sociaal beheer van de woningvoorraad, maakten dat de inzet op dit gebied groter werd.

Het buurtpreventieteam, een initiatief van het kernplatform in samenwerking met de gemeente en De Zes Kernen, opereert nu vier jaar in Zuidland en voor het derde jaar in Abbenbroek. Dit initiatief wordt door de gemeente en ons gefinancierd. De vrijwilligers doen meldingen aan corporatie, politie, gemeente, boa's of aan het gemeentelijk beheer van de buitenruimte. Als een signaal met onze woningen en/of bewoners te maken heeft, zorgen we voor snelle opvolging. Er waren in 2021, mede door de corona, geen meldingen aan Woonstichting De Zes Kernen.

In 2021 heeft er één keer overleg plaats gevonden met het buurtpreventieteam in Abbenbroek en Zuidland.

Over heel 2021 zijn 16 meldingen van overlast gemeld waar een overlastdossier voor is aangemaakt. Totaal zijn 11 dossiers afgehandeld. Vanwege COVID-19 hebben we heel veel klachten telefonisch afgehandeld. Vaak waren dit overlastklachten gerelateerd aan COVID-19. Door het thuiswerken ervaart men meer 'overlast' van elkaar. Van de klachten over tuinonderhoud werden door de Covid-19 beperkingen alleen de dringende klachten opgepakt.

Verkoop van woningen

Jaarlijks worden slechts een paar woningen voor verkoop aangeboden. Deze zijn, conform de afspraken met de gemeente, niet versnipperd, maar geconcentreerd in een beperkt aantal, mede op basis van het strategisch voorraadbeleid, vastgestelde complexen. Dit wordt jaarlijks geactualiseerd, In 2021 werden drie woningen verkocht.

Hoofdstuk 4: Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Voor De Zes Kernen is de Huurdersvereniging Bernisse de gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid, die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, onder voorwaarde dat:

- de Huurdersvereniging Bernisse alle huurders van de woningen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten
- het bestuur van de Huurdersvereniging Bernisse wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt
- de Huurdersvereniging Bernisse de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

De Zes Kernen praat met de Huurdersvereniging Bernisse over regionale, lokale en algemene zaken die de bewoners aangaan. Van de Huurdersvereniging Bernisse zijn alle huurders van woonstichting De Zes Kernen automatisch lid. Jaarlijks worden de begroting en de jaarrekening besproken. Ook worden algemene beleidszaken zoals het huurbeleid besproken.

Huurdersvereniging
BERNISSE



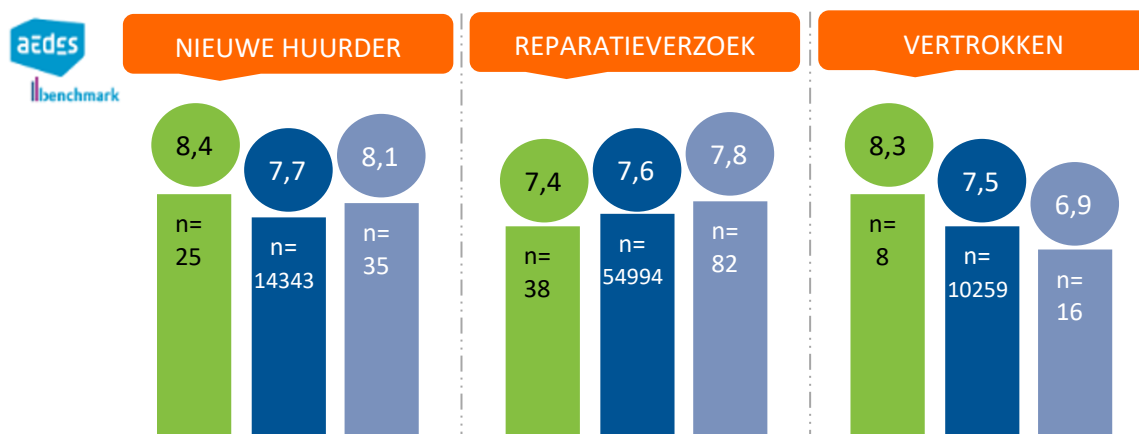
In het verslagjaar vergaderde de Huurdersvereniging Bernisse vier keer. Bij deze vergaderingen was de directeur-bestuurder aanwezig en één van de twee door de Huurdersvereniging voorgedragen Commissarissen.

De 0% huurverhoging werd door de HVB positief gewaardeerd. Voorts waren de inhoud, totstandkoming en monitoring van de prestatieafspraken onderwerp van gesprek. Met de andere drie huurdersorganisaties, alsmede via een tripartiete overleg met De Zes Kernen en de wethouder Wonen in de gemeente Nissewaard, werden de Prestatieafspraken 2022 met de beide gemeenten mede ondertekend door de Huurdersvereniging Bernisse.

Voorts kwamen aan de orde de ontwikkeling van diverse projecten en werd met de RvC leden Heenvliet in het kader van de lokale verankering bezocht en vond op uitnodiging van de HVB een tafelgesprek plaats met enkele actieve Heenvlieters.

Klanttevredenheid

In 2021 hebben we de klanttevredenheid van onze huurders gemeten. De uitkomsten van het onderzoek geven ons inzicht in de beleving van onze huurders bij onze (kwaliteit van) dienstverlening. We hebben goede scores behaald (in het groen) welke zijn afgezet tegen de benchmark (in het blauw) en tegen de behaalde resultaten in 2019 (in het lichtblauw). Wat vooral goed zichtbaar is, is de toegenomen waardering voor het onderdeel 'vertrokken huurders', waarop een verbetertraject heeft plaatsgevonden. De daling op het onderdeel 'reparatieverzoek' verklaren we door de invloed van de beperkingen ten gevolge van de coronacrisis.



Klanttevredenheid in projecten woningverbetering en duurzaamheid

Bij woningverbetering, waarbij grootschalig onderhoud wordt uitgevoerd inclusief duurzaamheid maatregelen, is draagvlak onder de bewoners van vitaal belang.

Belangrijk is (van minimaal 70% van de bewoners) instemming te krijgen en tevens te inventariseren of er maatwerk aan de orde is, (bijzondere) wensen van bewoners zijn en/of er omstandigheden zijn zoals medische beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden. Het draagvlak is in alle projecten ruimschoots behaald en de klanttevredenheid hoog.

Crisismanagement/calamiteiten

Woonstichting De Zes Kernen heeft een crisis- en calamiteitenprotocol. Voor onze huurders zijn we 24/7 bereikbaar voor calamiteiten, ook buiten kantooruren. In geval van calamiteiten en ernstige situaties in de woningen moeten soms brandweer of politie worden ingeschakeld. Dit heeft zich in 2021 gelukkig niet voorgedaan.

Serviceabonnement

De Zes Kernen vindt het belangrijk dat haar huurders zorgeloos kunnen wonen en dat woningen goed onderhouden worden. 94% van onze bewoners heeft een serviceabonnement.

Veranderingen aan de woning

Op grond van bewonerswensen kunnen bewoners zelf veranderingen aanbrengen, zoals een extra toilet. In de meeste gevallen moet wel van tevoren toestemming worden gevraagd en zijn aan een aantal voorzieningen een huurverhoging verbonden.

Extra service

Woonstichting De Zes Kernen helpt huurders, woningzoekenden en (toekomstige) klanten, waar nodig bijvoorbeeld bij de (verlenging van de) inschrijving als woningzoekende bij Woonnet Rijnmond.

Ook bieden wij onze bewoners als extra service een aantal apparaten aan om in bruikleen te gebruiken. In 2021 werd daar door de coronamaatregelen slechts incidenteel gebruik van gemaakt en is besloten deze service niet meer aan te bieden.

Communicatie algemeen

Op de website staat het laatste nieuws en ook alle informatie die nodig is over het huren of kopen van een woning bij De Zes Kernen. Iedereen kan zich aanmelden voor digitale informatie of apart opgeven voor berichten over het woningaanbod in één of meerdere kernen. Online kunnen vragen worden gesteld en kan ook een reparatieverzoek worden ingediend.

Daarnaast voorzien we onze huurders via het bewonersblad BuitengeWOON van informatie en zetten met enige regelmaat berichten en/of nieuws op Facebook. Van Twitter maken we slechts sporadisch gebruik.

Hoofdstuk 5: Leefbaarheid

We richten ons op het leveren van bijdragen aan specifieke initiatieven die ten goede komen aan de vitaliteit van de dorpen en de verbetering van het woonmilieu voor de huurders.

Kerngericht werken

Woonstichting De Zes Kernen is een corporatie die dichtbij het leven in de kernen, de bewoners en de woningen staat. Vanuit deze positie horen en zien wij zaken die voor ons, en dus voor onze huurders, belangrijk zijn en kunnen we hierop inspelen.

Zodoende is kerngericht werken voor De Zes Kernen leidraad voor het werken met bewoners. Ook de gemeente Nissewaard en Hellevoetsluis werken kerngericht, waarbij initiatieven van en participatie door bewoners centraal staan. De kernplatforms zijn per kern gevormd, waarbij de inzet per kern verschillend is.

Het overleg met de gemeente Nissewaard vindt op diverse manieren plaats. Vanuit de werkorganisatie is er, samen met de drie andere corporaties Maasdelta, De Leeuw van Putten en Woonbron, ambtelijk overleg over het beleid inzake statushouders, urgent woningzoekenden en sociaal beheer/overlast/veiligheid. De Zes Kernen is bij alle overleggen aanwezig, behalve als er uitsluitend zaken uit Spijkenisse aan de orde zijn.

Met de beide wijkagenten in Nissewaard is goed en regelmatig overleg en afstemming over individuele zaken. Met de wijkagent in Hellevoetsluis vindt dit incidenteel plaats.

De nu al geruime tijd in gebruik zijnde brede school in Zuidland is tevens een versterking van de marktpositie van de kern Zuidland. Door de nog toegevoegde nieuwbouw van eengezinswoningen in de Kreken van Nibbeland stijgt het leerlingenaantal nog steeds. Met de schooldirectie en andere partners zijn de mogelijkheden binnen het bestaande gebouw reeds volledig benut en werd op verzoek van de gemeente en de onderwijskoepel een volumestudie gestart voor een structurele uitbreiding. In 2021 werd een noodlokaal op het schoolplein geplaatst en in 2022 volgt nog een tweede. Structurele uitbreiding is wenselijk, waarvoor de planvorming in 2021 is gestart.

In Oudenhorn bleef de winkel annex ontmoetingsplek Ouden-Heijn, een initiatief van woonboerderij Westenrijck, Albert Heijn Heenvliet en De Zes Kernen, goed functioneren.

Projecten en activiteiten

Bij vitale kernen hoort natuurlijk ook een goede, schone en veilige woonomgeving. In dit kader investeren wij samen met de gemeente in het opnieuw inrichten van de woonomgeving. Ook aan de gemeentelijke actie om bewoners te stimuleren de achterpadverlichting te verbeteren en zo de veiligheid te verhogen, werd financieel bijgedragen in de vorm van de aanschafkosten te vergoeden door gemeente en corporatie. Hier werd in 2021 slechts door een enkeling gebruik van gemaakt.

Sociaal-medisch centrum 'De Nieuwe Sluis' in Heenvliet voorziet in de huisvesting van een aantal paramedische voorzieningen en er worden ruimtes verhuurd aan diverse (senioren)-verenigingen. De leegstand hield ook in 2021 aan zodat tot verkoop werd besloten. Conform de regelgeving inzake verkoop van maatschappelijk vastgoed werd de voorgenomen verkoop gepubliceerd in het AD en na goedkeuring van de Aw vervolgens aan de hoogste bidder te koop aangeboden.

De afwikkeling van de verkoop vindt in 2022 plaats.

Hoofdstuk 6: Wonen en zorg

In de missie van woonstichting De Zes Kernen staat dat wij nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de Bernisser kernen bieden. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen.

Op 31 december 2021 waren er 364 nul-treden woningen in ons bezit. In verband met de betaalbaarheid houden we het merendeel van deze woningen onder de grens van de passendheid. De veranderingen in de zorg beperkt de gewenste doorstroming van een doelgroep die meer verzorging nodig heeft en minder zelfstandig kan wonen. Ook is er een toename merkbaar van mensen met psychische problemen. De Zes Kernen signaleert, verwijst en/of schakelt (zelf of via het LZN) een zorgpartij in.

Thuis in de wijk Nissewaard

Dit concept dat informatie, advies en begeleiding dicht bij de burger moet brengen betekent een herinrichting van het sociaal domein. Dit heeft de naam 'Thuis in de wijk' gekregen. In 2021 is door de gemeente Nissewaard een plan van aanpak gemaakt voor zowel de ingang (vraagwijzer en basis dienstverlening) als de toegang (gespecialiseerde hulpverlening en geïndiceerde zorg).

WMO

Langer thuis wonen is op dit moment een maatschappelijk gegeven. Door de gemeentelijke bezuinigingen en de veranderde wetgeving zijn echter niet alle daarbij van pas komende voorzieningen meer (om niet) beschikbaar. In het zogenaamde 'keukentafelgesprek' wordt door de gemeente bepaald welke voorzieningen nodig zijn en wordt berekend wat de kosten hiervan voor de bewoner zijn. Wij geven aan wat wij voor onze rekening kunnen bieden en wat de bijdrage van de bewoner daarin is. Ook wordt 'Grip op je huis' door de WMO beoordeeld en gefinancierd.

Woonboerderij Westenrijck

In de Kreken van Nibbeland in Zuidland huurt woonboerderij Westenrijck, onder de naam 'Woongroep de Kreken', een twaalfstal woningen van De Zes Kernen. In zes rijwoningen wonen cliënten die intensieve zorg nodig hebben. De zes patiowoningen zijn bewoond door cliënten die redelijk zelfstandig kunnen wonen.

Bernisser Handsen

Ook met dit kleinschalige begeleidingsproject is een afspraak gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor jongeren die aan zelfstandige huisvesting toe zijn. Per 31 december 2021 waren twee woningen aan voormalige bewoners uit dit project verhuurd, waarvoor ze dan ook zelf vanuit de woonvoorziening Bernisser Handsen de toewijzing mogen bepalen en zelf de doorstroming zullen verzorgen.

Lokaal Zorgnetwerk

De Zes Kernen heeft in 2021 incidenteel contact gehad met het Lokaal Zorg Netwerk Bernisse.

Hart van Zuidland

In totaal zijn er 32 woningen, waarvan er vier in gebruik zijn als huiskamer. Careyn bepaalt op basis van de (zware) zorgindicatie wie de woning krijgt toegewezen. Hiertoe is één overall huur-overeenkomst voor alle woningen met Careyn afgesloten voor een periode van vijftien jaar.

De locatie van het Hart van Zuidland naast Bernissesteyn is gunstig; de zorg kan daardoor vanuit twee locaties gecombineerd worden.

Ook voor andere bewoners van de kernen is doorstroming naar deze woningen met zorg, een potentieel perspectief.

Careyn gaf in 2020 te kennen Bernissesteyn nog in ieder geval drie jaar te willen handhaven en ging met ons in gesprek over de toekomst. Wij hebben daarbij ook aangegeven de aanleunwoningen meer in relatie met de thuiszorg te willen positioneren.

In 2021 heeft dit bij Careyn nog niet geleid tot een keuze voor de strategie voor wonen en zorg in de kernen. De besprekingen hebben ook een periode stilgelegen als gevolg van de coronabesmettingen in Bernissesteyn en het Hart van Zuidland die eind 2020 uitbraken.

Verklaring Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2021 en de jaarrekening 2021 opgesteld. Deloitte heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen stelt de jaarrekening vast.

De middelen van woonstichting De Zes Kernen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Op het gebied van beleggen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Abbenbroek, 8 juni 2022

Dhr. A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter

Dhr. G.P. Labouchere
vicevoorzitter
lid op voordracht van de Huurdersvereniging Bernisse

Dhr. R.C.W. Geelhoed
lid op voordracht van de Huurdersvereniging Bernisse

Mevr. M.E.N. Mulder
lid

Slotverklaring directeur-bestuurder

In het voorafgaande zijn wij ingegaan op de prestatievelden genoemd in het BTIV. Wij menen dat wij aan de hand van de prestatievelden duidelijk gemaakt hebben dat onze stichting door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in het Bernissergebied van de gemeente Nissewaard en de gemeente Hellevoetsluis.

Het bestuur verklaart dat het door middel van zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting'.

Het bestuur verklaart tevens dat het financiële beleid en beheer gericht zijn op financiële continuïteit en dat batige saldi uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn ingezet.

A. van der Sijde
directeur-bestuurder

Slotverklaring Raad van Commissarissen

In dit verslag treft u het jaarverslag aan, bestaande uit een bestuurs- en een volkshuisvestingsverslag, alsmede de jaarrekening 2021, zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen en gecontroleerd door Deloitte accountants. In de bijeenkomst van de Raad van Commissarissen op 8 juni 2022 heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de bevindingen van Deloitte en de jaarstukken 2021 goedgekeurd.

Deze goedkeuring strekt tot décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid. Het verslagjaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 18.839.628,-. Hiervan wordt € 2.397.609,- ten gunste van de overige reserves van de woonstichting gebracht. Het niet gerealiseerde resultaat, zijnde € 16.442.019,- is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. In het verslagjaar zijn meerdere volkshuisvestelijke- en maatschappelijke resultaten geboekt.

Goedgekeurd te Abbenbroek, 8 juni 2022

A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter Raad van Commissarissen