

JAAARVERSLAG 2022



Bestuurs- en
Volkshuisvestelijk verslag



WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN





Het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag van De Zes Kernen over het jaar 2022 is digitaal beschikbaar op onze website: www.dezeskernen.nl.

Contactpersoon: Anja van der Sijde en Gisela Kraaijenbrink

Publicatiedatum : 1 juli 2023



Woonstichting De Zes Kernen
Gemeenlandsedijk Zuid 12 A
3216 AH ABBENBROEK

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2022

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1: Doelstellingen	2
Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit	3
Hoofdstuk 3: Kengetallen	10
Hoofdstuk 4: Governance	10
Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen	16

VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG 2022

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 2022

OVERIGE GEGEVENS

- Controleverklaring

BESTUURSVERSLAG 2022

Voorwoord

Er waren meerdere hoogtepunten in 2022, met voorop de aankoop van 53 woningen in Zwartewaal, de realisatie van het project duurzaamheid aan de C. de Wittlaan en de overeenkomst voor de realisatie van 24 woningen in Oudenhorn. Ook de inspanningen teneinde de woningnood terug te dringen, staan hoog in het lijstje met hoogtepunten.

De brand aan de Burgemeester H. van Geestlaan aan het begin van het jaar en de gevolgen ervan, waren voor de getroffen huurders, hun families en mantelzorgers een dieptepunt. Ook de stormen leverden veel schades en overlast voor huurders op. Bij onze medewerkers zijn beide gebeurtenissen ook niet in de koude kleren gaan zitten. Met elkaar hebben we hard gewerkt alles zo goed mogelijk te regelen voor onze huurders.

In de tweede helft van het jaar sloegen energiearmoede en de stijgende inflatie hard toe (vanuit de betaalbaarheid een extra drijfveer voor ons duurzaamheidsprogramma). Aspecten als toenemende vergrijzing en de behoefte aan vermindering van de CO2 uitstoot en minder energieverbruik en -lasten bepalen mede onze inzet.

De lokale verankering blijft ons bestaansrecht voeden. De samenwerking met actieve bewoners, verenigingen, de gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, onderwijs, wijkagenten en vele vrijwilligers droegen ook in 2022 bij aan de vitaliteit van de kernen.

De samenwerking met collega-corporaties in en buiten de regio was eveneens positief. We zijn gestart met het onderzoek naar de meerwaarde van samenwerking met Ressor Wonen en verwachten daar in het eerste halfjaar van 2023 conclusies aan te kunnen verbinden.

In 2022 hebben we het nieuwe Bedrijfsplan afgerond. Waren we in de vorige beleidsperiode gericht op consolidatie, kenmerkt zich deze tijd door woningnood. Dat betekent dat we op groei gericht zijn en er meer wordt ingezet op ontwikkeling en verduurzaming.

Wat de interne organisatie betreft werken we hard aan het leren kennen van het nieuwe basissysteem en namen we afscheid van drie collega's die inmiddels van een welverdiend pensioen genieten. Gelukkig mochten we ook drie nieuwe collega's verwelkomen.

We kunnen ondanks de heftige gebeurtenissen aan het begin van het jaar terugkijken op een succesvol 2022.

Abbenbroek, 1 juni 2023



Anja van der Sijde,
directeur-bestuurder



Hoofdstuk 1: Doelstellingen

Woonstichting De Zes Kernen is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Wij hebben specifieke toelating in de regio Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam en zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Zowel de statutaire als feitelijke vestigingsplaats is Abbenbroek. Onze 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 2022 met name bijgedragen door middel van:

- het besluit om 3 woningen te bouwen aan de Wasastraat en dit tevens als een pilot voor houtbouw te beschouwen. Realisatie vindt plaats in 2023.
- de overeenkomst met BPD en Vorm om 24 appartementen te realiseren in het nieuwbouwproject De Akkerranden in Oudenhorn
- de invulling van de nationale prestatieafspraken tot 2030 met 80 extra woningen in Nissewaard, waarvoor nog locaties moeten worden gevonden. Twee initiatieven (Heenvliet West en Geervliet Zuid) bieden daarvoor wellicht ruimte.

Aan de doelstelling ‘betaalbaarheid’ is in 2022 met name bijgedragen door middel van:

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

Aan de doelstelling ‘duurzaamheid’ is in 2022 met name bijgedragen door middel van :

- het verduurzamen van de woningen aan de Cornelis de Wittlaan in Geervliet
- het isoleren en verbeteren van mutatiewoningen
- het aanbrengen van spouwmuurisolatie en hybride warmtepompen
- het faciliteren van het beschikbaar stellen van gratis energieboxen voor onze huurders door de gemeente Nissewaard. Vanuit onze gezamenlijke kernen werden 277 boxen afgehaald

Aan de doelstelling ‘leefbaarheid’ is in 2022 met name bijgedragen door middel van:

- de aangebrachte voorzieningen in woningen in het kader van langer thuis wonen
- het bijdragen aan het handhaven van de ontmoetingsplekken in de kernen
- 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 incidenteel vervangen van hang- en sluitwerk

Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit

Algemeen

Het beleid van woonstichting De Zes Kernen 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 en de VPB trokken in de afgelopen jaren een zware wissel op de financiële positie van onze organisatie. In het boekjaar 2022 is een bedrag van € 843.148 afgedragen. De verhuurdersheffing is inmiddels afgeschaft met ingang van 2023. Over het boekjaar 2022 is een bedrag aan vennootschapsbelasting verschuldigd van € 1.010.254,-.

In het boekjaar was geen bijdrage aan saneringssteun verschuldigd. Door de overname van leningen ten behoeve van de aankoop van 53 woningen van Vestia was geen bijdrage aan de zogenaamde 'Vestiadeal' verschuldigd. Aedes had zich namelijk op het standpunt gesteld dat de corporaties die Vestia bezit overnamen dat mee mochten laten wegen in de berekening van de bijdrage. Dat standpunt werd leidend in de bepaling van de bijdrage van de deelnemende corporaties. Bij deze corporatie kwam dat vergelijk op 0 uit.

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 een uitkomst zien van € 1.424.680,-. De inkomsten waren € 10.510.266,-.

Verkoop

In het boekjaar is één woningen en één maatschappelijk object uit bestaand bezit verkocht. De totale verkoopopbrengst hiervan bedroeg € 604.000,-. Na aftrek van de verkoopkosten, de toegerekende personeelskosten en de boekwaarde was er sprake van een verkoopresultaat van € 236.299,-.



Vastgoedwaardering

Het jaar 2022 kenmerkt zich opnieuw door een stijgende aantrekking van de woningmarkt die door de rentestijging eind 2022 qua waardeinstijging tot stilstand kwam. De behoefte aan woningen, zowel in de koop- als in de huursector neemt onverminderd toe. Voor de woningportefeuille van woonstichting De Zes Kernen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde met 9,77% geleid. Dit is inclusief de van Vestia overgenomen 53 woningen.

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).

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 Kern en zijn alle woningen gewaardeerd volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat voor alle objecten is per ultimo 2022 berekend op € 247,2 miljoen; € 239,0 miljoen DAEB vastgoed en € 8,2 miljoen Niet-DAEB vastgoed. Dit betekent een waarde-toename opzichte van 2021 van zo'n € 21 miljoen. Hiervan is € 7,5 miljoen toe te schrijven aan het overgenomen bezit van Vestia. Het overige is 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 Kern en 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 € 247,2 miljoen.

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

- Beschikbaarheid +/+ € 41,2 miljoen
- Betaalbaarheid -/- € 96,2 miljoen
- Kwaliteit -/- € 19,0 miljoen
- Beheer -/- € 18,8 miljoen

Beschikbaarheid

Bij de vaststelling van de marktwaarde worden twee scenario's doorerekend, te weten het (door)exploiteer- en het uitpondscenario. Per waarderingscomplex wordt nagegaan welke van beide scenario's tot de hoogste waarde leidt. Bij 2 van de 56 waarderingscomplexen geeft de marktwaarde berekening als uitkomst dat deze tegen het uitpondscenario moeten worden gewaardeerd

De Zes Kern en heeft als beleid mutatiewoningen opnieuw te verhuren en niet te verkopen. Corrigeren wij de marktwaarde voor beschikbaarheid dan resulteert dit in een opslag van € 41,2 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 Kern en kent een gematigd huurbeleid. In de regel wordt veelal de huur bij mutatie van vastgesteld op 75%, en van verduurzaamde woningen op 80% 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 € 96,2 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 € 2.185. per woning per jaar, één en ander conform onze meerjaren onderhoudsbegroting. Deze hogere onderhoudsnorm leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 19,0 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 2022 uit op een bedrag van € 154,4 miljoen; € 147,9 miljoen aan DAEB vastgoed en € 6,5 miljoen Niet-DAEB vastgoed.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor beleidswaarde	2022
Gemiddeld streefhuurpercentage	74,3%
Lasten onderhoud per woning per jaar	€ 2.292
Lasten beheer per woning per jaar	€ 1.224

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	€ 6.223.695 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 107 hoger	€ 5.587.257 lager
Lasten beheer per jaar	€ 63 hoger	€ 3.289.693 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 2022 € 105,8 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 openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De, op grond van de fiscale regels, berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2022 (DAEB en niet DAEB totaal) € 200,9 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 2021 bedraagt € 278,2 miljoen.



Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft woonstichting De Zes Kernen een positief jaarresultaat behaald van € 12,55 miljoen. Van dit resultaat is € 22.000,- ten gunste van de overige reserves geboekt en is € 12,53 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve geboekt.

Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Bedragen x duizenden euro's

Resultaten	2022	2021
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	4.449	4.991
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	237	300
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-/-172	-/-148
Renteresultaat	-/-1.629	-/- 1.549
Vennootschapsbelasting	-/-1.010	-/- 1.208
Jaarresultaat vóór waarde correcties	1.875	2.386
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.685	16.454
Jaarresultaat volgens W&V rekening	12.560	18.840

Jaarresultaat vóór waarde correcties

Het jaarresultaat vóór waarde correcties is ten opzichte van vorig jaar met € 642.000,- afgenomen.

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 en Investeringsstatuut

Beide statuten zijn in 2022 geactualiseerd respectievelijk herzien.

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 5 nieuwe leningen met een totaalbedrag van € 7.687.919. afgesloten. Het gemiddelde rentepercentage van deze nieuwe leningen is 2,9% en hebben looptijden van 15, 25 en 50 jaar.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van de ingediende DPI 2021 heeft het WSW in de brief van 1 september 2022 nieuwe borgingsplafonds voor de jaren 2022, 2023 en 2024 afgegeven. Voor deze jaren bedragen de borgingsplafonds € 54.055.000,-, € 68.949.000,- en respectievelijk € 68.949.000,-. 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 7 juli 2022 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 € 1.277.000,- en zal tezamen met de operationele kasstroom van 2022 worden aangewend voor een gedeeltelijke aflossing van lopende leningen ter grootte van € 963.000,- en voor investeringsuitgaven. Afhankelijk van het investeringsmoment zullen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. De current ratio bedraagt per 31 december 2022 0,51 (2021: 0,26). De toename wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2022 de kortlopende schuld is afgenomen met zo'n € 1.516.000.

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)

De toename van het eigen vermogen over 2022 bedraagt € 12.559.000. (2021: toename € 18.839.000) waarmee dit vermogen uitkomt op een bedrag van € 192.927.000. 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 € 12.537.000.

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor € 145.667.000,-. 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 2022 bedraagt de solvabiliteit 76,2% en ligt daarmee 2,3% lager dan in 2021.

Visie bestuur op ongerealiseerde herwaardering

Per 31 december 2022 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal zo'n € 145,6 miljoen (2021: € 134,0 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 € 92,8 miljoen. Dit impliceert dat 48,2% 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
2022	€ 80.600	€ 60.800	€ 2.050
2021	€ 9.595	€ 7.646	€ 606
2020	€ 15.200	€ 12.300	€ 518

De stijging ten opzichte van 2021 kan worden verklaard door de afschaffing van de verhuurderheffing. In deze cijfers zijn de nationale prestatieafspraken nog niet verwerkt; dat komt volgend jaar aan de orde.

De haalbaarheid van de handelingsperspectieven hangt af van een aantal factoren, met name geschikte bouwlocaties en beschikbare bouwcapaciteit, zowel materialen als arbeidskrachten. Daartoe zijn we in gesprek met beide gemeenten en hebben deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken. De IBW is daarbij niet expliciet aan de orde geweest. Deze cijfers ondersteunen het beleid om meer acquisitie te plegen teneinde meer locaties te verwerven. Het biedt ruimte voor reeds opgestarte initiatieven zoals Heenvliet-West, Geervliet-Zuid en Zuidland-Centrum.

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 wordt in 2023 afgeschaft.
- **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**
We maken gebruik van de basisversie. Onze strategie is gericht op doorexpluiten.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 4.448.000. en ligt daarmee € 543.000 onder het niveau van 2021 (€ 4.991.000). Naast de hogere huuropbrengsten zijn de kosten hoger dan in 2021.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 12.537.191. positief terwijl deze post vorig jaar € 16.442.019. 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.

Financiële baten en lasten

De rentelasten zijn ten opzichte van het jaar 2021 met € 82.995. toegenomen. Dit is met name veroorzaakt door een toename van de leningenportefeuille ondanks dat het gemiddelde rentepercentage van 3,01% in 2021 daalde naar 2,94% in 2022.

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele kasstroom*	2.834	2.500	2.746	3.135	3.138	3.129
Gewogen Interest Coverage Ratio**	2,45	2,33	2,32	2,30	2,33	2,48

* 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 : 2023: 7,4% 2024: 2,4% 2025: 1,7% 2026: 1,3% 2027 e.v.: 1,4%
- Loonstijging : 2023: 3,9% 2024: 2,9% 2025: 2,2% 2026: 1,9% 2027 e.v.: 2,0%
- Bouwkostenstijging : 2023: 4,5% 2024: 1,4% 2025: 2,1% 2026: 2,0% 2027 e.v.: 2,2%
- Rente nieuwe financieringen: 2023: 2,70% 2024: 2,20% 2025: 2,15% 2026: 2,15% 2027 e.v.: 2,15%
- Leegwaardstijging : 2023 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 coronacrisis die zich begin 2020 openbaarde, gevolgd door relatief hoge inflatie en energiearmoede in 2022, hebben weliswaar een serieuze impact, maar leiden niet tot ernstige twijfel over de continuïteit van de onderneming.

In het eerste kwartaal van 2023 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 2023 nog gaan voordoen. Dit is niet voorspelbaar.

Controle

De controle van de jaarrekening 2022 is uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. te Middelburg, die op 8 juni 2023 de controleverklaring hebben afgegeven.

Hoofdstuk 3: Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2022	2021	2020	2019
Woningen	1.415	1.362	1.331	1.334
Garages	12	12	13	13
Overige gebouwen	4	5	5	5
Totaal	1.431	1.379	1.349	1.352
Mutaties verhuureenheden in boekjaar	2022	2021	2020	2019
Aankoop	53	2	1	1
Nieuwbouw	0	32	-	-
Verkoop	2	1	4	4
Sloop	0	1	-	-
Aantal woningen per huurklasse (2020)	2022	2021	2020	2019
Goedkoop <=442,46	116	117	106	106
Betaalbaar > 442,46 tot <= 633,25	700	795	659	665
Duur tot HT-grens > 633,25 <= 752,33	531	389	447	428
Duur > 752,33	68	61	119	135
Gemiddelde waarden per VHE (x 1.000 euro)	2022	2021	2020	2019
WOZ waarde	199	184	177	167
Marktwaaarde	173	163	149	143
Beleidswaarde	108	84	78	66
Kwaliteit bezit (uitgaven x 1.000 euro)	2022	2021	2020	2019
Klachtenonderhoud	226	194	180	182
Mutatieonderhoud	1.033	1.040	886	1.028
Planmatig onderhoud	1.522	1.120	1.343	1.221
Verhuur & incasso	2022	2021	2020	2019
Mutatiegraad in %	4,01	5,9	4,4	5,8
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,57	0,61	0,35	0,51
Huurderving in % van de jaarhuur	3,1	2,3	1,5	1,2
Gemiddelde huurverhoging in %	1,29	0.0 \ 1,3	1,9	1,6
Gemiddeld netto maandhuurprijs per woning	608	597,96	597	585
Balans en W&V-rekening per VHE	2022	2021	2020	2019
Eigen vermogen	134.729	130.796	119.739	112.636
Leningen	38.977	31.987	32.672	30.362
Opbrengsten	7.740	8.355	8.222	8.328
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	558	486	495	501
Lasten onderhoud	4.887	1.707	1.741	1.798
Overige bedrijfslasten	1.604	1.469	1.691	1.711
Saldo rentelasten/rentebaten	1.138	1.124	1.175	1.233
Jaarresultaat	8.777	13.662	6.835	7.034
Financiële continuïteit	2022	2021		2019
Solvabiliteit (o.b.v marktwaaarde) in %	76,2	78,9	77,1	76,7
Liquiditeit (current ratio)	0,51	0,26	0,96	0,35
Kostenvoet vreemd vermogen (RVV)	3,2	3,4	3,7	4,0
Personele bezetting in FTE	2022	2021	2020	2019
Directie	1	1,0	1,0	1,0
Technisch personeel	3	2,0	2,0	2,0
Administratief personeel	4	5,3	5,3	5,7

Hoofdstuk 4: Governance

Woonstichting De Zes Kernen is lid van Aedes, vereniging voor woningcorporaties. De bestuurder is binnen branchevereniging 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 en de RvC hebben de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2020 ook dit jaar opgevolgd. Er zijn geen afwijkingen die een toelichting behoeven.

Bestuur

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen bestaat geheel 2022 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:

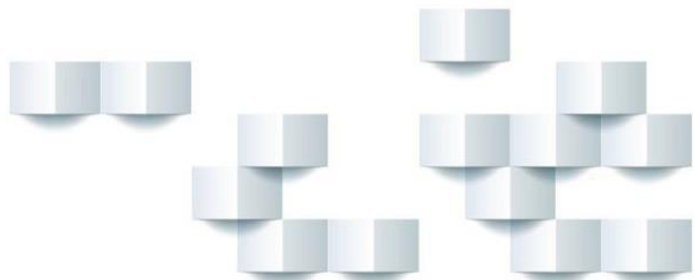
- de (maatschappelijke) doelstellingen, zoals deze benoemd zijn in het jaarplan 2022
- de financiële resultaten, die gevolgd worden aan de hand van de kwartaalrapportages
- de externe risico's die in kaart zijn gebracht in de risicoanalyse. Deze is mede gebaseerd op de risicopunten, die de externe toezichthouder 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 en in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daartoe weegt het bestuur de in aanmerking komende belangen van de bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad.

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 Raad van Commissarissen. In 2022 werd gerapporteerd aan zowel de directeur-bestuurder als aan de Raad van Commissarissen op basis van een tertiaalrapportage.

Woonstichting De Zes Kernen kent, gezien haar omvang, geen aparte controllersfunctie. De manager Bedrijfsvoering voert de controletaken 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. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van de woonstichting. Alle reglementen en statuten voldoen aan de geldende eisen op grond van de Woningwet. In 2022 zijn het beleggings- en investeringsstatuut en het financieringsreglement geactualiseerd en bijgesteld. De primaire uitvoeringsprocessen staan beschreven in het handboek Administratieve Organisatie, welke ook in 2022 is geactualiseerd.



Belanghebbenden

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

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

1. Huurdersvereniging Bernisse

Met de Huurdersvereniging Bernisse vonden in 2022 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 2022 werd, gezamenlijk met de commissarissen de kern Simonshaven bezocht, waarbij geschiedenis, typering en ontwikkelingen in de kern alsmede de voorgenomen nieuwbouwplannen door ontwikkelaars werden besproken 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. 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. De samenstelling, actiepunten en intensiteit van de overleggen varieert per platform. Jaarlijks is er wel een gezamenlijke bijeenkomst van alle kernplatforms in de gemeente Nissewaard, waar ook De Zes Kernen bij aanwezig is. Vanwege corona ging deze in 2022 niet door. De Zes Kernen is bij het overleg van de platforms op afroep beschikbaar voor overleg en afstemming, al naar gelang het onderwerp. In Zwartewaal is geen werkgroep bewoners of kernplatform actief.

3. Gemeenten Nissewaard, Hellevoetsluis en Brielle

In december 2021 zijn de prestatieafspraken voor 2022 met gemeente Nissewaard en Hellevoetsluis getekend.

Op 8 december 2022 werden de prestatieafspraken voor 2023 met de gemeente Nissewaard en de huurdersverenigingen getekend. Door de fusie van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne tot gemeente Voorne aan Zee zijn de prestatieafspraken 2022 voor Oudenhorn doorgezet in 2023 en werden nog geen afspraken gemaakt voor Zwartewaal. Wij hebben hiervoor al wel een Bod gedaan. De nieuwe gemeente Voorne aan Zee werkt op dit moment aan het opstellen van een woonvisie.

Met de wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard heeft in 2022 vier keer een bilateraal overleg plaatsgevonden. In het Platform Wonen wordt, onder voorzitterschap van de wethouder Wonen, met de drie collega corporaties, zes keer per jaar overleg gevoerd over beleidsonderwerpen en uitvoeringszaken. Met de wethouders van de gemeente Hellevoetsluis is in 2022 ook regulier overleg gevoerd. Met de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis (inclusief Brielle) wordt gewerkt aan een nieuwe woonzorgvisie en woonzorgcontracten. Tot slot werden deze gemeenten door de bestuurder incidenteel geïnformeerd over zaken die politiek/bestuurlijk van belang kunnen zijn.

Gemeente Brielle

Samen met collega corporaties Ressor Wonen en Maasdelta werd de helft van het woningbezit van Vestia in de gemeente Brielle overgenomen. Per 1 juli 2022 zijn 53 woningen in Zwartewaal toegevoegd aan onze organisatie inclusief de nieuwbouwopgave voor sociale woningbouw in Zwartewaal.

Tevens is in de bestuurlijke overname-overeenkomst met de gemeente Brielle aangegeven dat we achterstallig onderhoud gaan wegwerken en een duurzaamheidsprogramma voor Zwartewaal op zullen stellen. In de zomer van 2022 werden kennismakingsgesprekken met de individuele huurders gevoerd en werden tevens in alle 53 woningen in Zwartewaal rookmelders aangebracht. Hetgeen door Vestia voor 1 juli 2022 was verzuimd wegens materiaaltekorten.

4 en 5. Zorginstellingen en ouderenbonden

Het overleg door de bestuurder met de zorginstellingen en de ouderenbonden vond in 2022 twee keer plaats. In deze overleggen worden diverse onderwerpen besproken zoals de toenemende vergrijzing, de effecten van de scheiding tussen wonen en zorg, de woonruimte-bemiddeling en de stand van zaken van diverse projecten en het huurbeleid.

Samenwerking met collega-corporaties

Bij kleine corporaties zoals De Zes Kernen krijgt kwetsbaarheid terecht veel aandacht. Daartoe zijn vele maatregelen bedacht en ingesteld teneinde de dienstverlening van de organisatie goed te houden evenals de klanttevredenheid, met een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. De samenwerking die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld leidt tot tastbare resultaten. Voorop de inkoop samenwerking die ook in 2022 tot het gezamenlijk inkopen van een aantal productgroepen op het gebied van onderhoud heeft geleid.

Kennisdeling is ook een belangrijk punt in de Directeurenkring van kleine corporaties. Dat betrof in 2022 de onderwerpen 'biobased bouwen', 'circulariteit', 'waterstof als energiebron', 'leefbaarheid', 'leiderschap' en 'stakeholdermanagement'. Incidenteel wordt op deelonderwerpen kennis gedeeld en/of samengewerkt. De bestuurder nam in 2022 ook deel aan de strategische klankbordgroep 'Veiligheid en beschikbaarheid' van Aedes.

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 2022 is de frauderisicoanalyse geactualiseerd.

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 of bij calamiteiten voor externe inzet zorgt en daarmee continuïteit.

Risico's na balansdatum

Geopolitieke ontwikkelingen en specifiek de ontwikkelingen in de woningbouwsector, beïnvloeden naar verwachting de kostenontwikkeling. Hiermee zullen we in de Meerjaren begroting van 2023 en verder rekening 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, waar onder Maaskoepel. Bij investeringsbesluiten risico-paragraaf opnemen met o.a. strategisch voorraadbeleid (SVB) uitgangspunten.
 Betaalbaarheid	Betaalbaarheid is voor onze (met name 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 schuldhelp-bemiddeling, 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, asbestinventarisatie 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). De accountant geeft een positief oordeel over de verantwoording in het jaarverslag en -rekening. 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%.

Toezichthouder Aw

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) geeft in de Toezichtbrief van 7 juli 2022 het volgende aan:
Op basis van het basisonderzoek en een verdiepende inspectie concludeert de Aw dat de governance bij De Zes Kernen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria van good governance. De risico inschatting voor de corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Gelet op de diversiteit aan volkshuisvestelijke opgaven in de verschillende dorpskernen verzoekt de Aw om haar periodiek te blijven informeren over de voortgang die door De Zes Kernen in de komende periode qua realisatie van haar ambities volkshuisvestelijk wordt geboekt. Daarbij verwacht zij ook antwoord te krijgen op haar vraag: hoe wordt, eventueel in samenwerking met andere corporaties, zoveel als mogelijk, gerealiseerd dat de kwaliteit van de resterende sociale huurwoningen in Zwartewaal en daarmee de leefbaarheid niet verder achteruitgaat in verhouding met het bezit dat wordt overgenomen door De Zes Kernen?
Op 8 november 2022 werd de inspecteur van de Autoriteit Wonen mondeling geïnformeerd over de voortgang op de aangegeven bovenstaande onderwerpen.
- De Autoriteit heeft in haar brief van 28 november 2022 geconstateerd dat de toets op rechtmatigheid over het verslagjaar 2021 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 1 september 2022 dat onze financiële situatie voldoende toereikend is. Dit beeld wijzigt niet door de overname van Vestia-bezit.

Het WSW geeft in haar brief van 1 september 2022 tevens een verklaring af dat de corporatie borgbaar is.

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”

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 het kader van een eventuele afwezigheid van de volledige Raad van Commissarissen, zijn ook voor 2022 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 door de Raad van Commissarissen genomen op 30 november 2021.

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 en in september 2022 is geactualiseerd, geeft de Raad aan hoe ze het toezicht bij De Zes Kernen specifiek invulling geeft.

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

- de Woningwet, de Veegwet, het BTiV en de Governancecode 2020
- het gezamenlijke toetsingskader van Aw en WSW
- 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 Raad van Commissarissen 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 Toezichthouders in Woningcorporaties.

Samenstelling RvC

Bij de samenstelling, de benoeming van nieuwe leden en de afspraken over permanente educatie, wordt gekeken naar de kwaliteiten van de individuele leden en in welke mate deze aanwezig zijn binnen de raad dan wel gewenst zijn van de nieuwe kandidaat. Daarnaast zullen de leden affiniteit moeten voelen met de samenleving in de kernen.

De matrix wordt vervolgens mede leidraad voor te maken afspraken over educatie en bij beslissingen over in te huren expertise en advies. Per 1 augustus 2022 vond een wisseling in de samenstelling plaats.

Naam	Functie	Benoemd per
Dhr. A.L. Duijmaer van Twist	Voorzitter	1 april 2018 Herbenoemd per 1 april 2022
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 Herbenoemd per 1 april 2022
Mevr. M.E.N. Mulder	Lid	1 januari 2021
Dhr. W.H.M. Stikkelman	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	1 augustus 2022

Rooster van aftreden per 31 december 2022

Naam	Aangetreden in	Aftredend in/per	Herbenoembaar
Dhr. G.P. Labouchere	2014	1 augustus 2022	nee
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	2018	2026	nee
Dhr. R.C.W. Geelhoed	2018	2026	nee
Mevr. M.E.N. Mulder	2021	2025	ja
Dhr. W.H.M. Stikkelman	1 augustus 2022	2026	ja

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 2022 met de directeur-bestuurder concrete prestatieafspraken gemaakt. Over het jaar 2022 heeft een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Dit gesprek is gevoerd door de remuneratiecommissie, in 2022 bestaande uit de heer R.C.W. Geelhoed en mevrouw M.E.N. Mulder. Zij hebben het gesprek teruggekoppeld aan de Raad van Commissarissen. De beoordeling was positief.

Beoordelingsbeleid Raad van Commissarissen - zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft haar functioneren over 2022 geëvalueerd. Op basis van deze zelfevaluatie zijn aandachtspunten geformuleerd die in 2023 worden opgevolgd en gemonitord.

Beloningsbeleid Raad van Commissarissen en bestuurder

De bezoldiging voor de commissarissen is voor 2022 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 Commissarissen. De directeur-bestuurder en de commissarissen hebben ook in 2022 van deze hogere beloningsklasse afgezien.

Honorering RvC

Naam	Functie	Honorering 2022
A. L. Duijmaer van Twist	Voorzitter vanaf 1 januari 2021	€ 9.200,00
G.P. Labouchere	Vicevoorzitter tot 1 augustus 2022 Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 4.692,31
R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 6.900,00
M.E.N. Mulder	Lid vanaf 1 januari 2021	€ 6.900,00
W.H.M. Stikkelman	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse, benoemd per 1 augustus 2022	€ 2.875,00

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

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

Belanghebbendendialoog

De Raad van Commissarissen heeft zich in het verslagjaar op verschillende wijzen op de hoogte gehouden van wat er speelt in het speelveld van woonstichting De Zes Kernen:

- via de informatievoorziening van de bestuurder
- door middel van de deelname door de twee door de Huurdersvereniging voorgedragen leden aan de vergaderingen van de Huurdersvereniging
- op basis van de bezoeken met de huurdersvereniging aan de kernen
- op basis van eigen waarnemingen

Tussentijds en waar nodig wordt de voorzitter van de Raad van Commissarissen en/of de volledige raad door de bestuurder geïnformeerd over lopende zaken die van belang zijn.

Prestatieafspraken

De Raad van Commissarissen heeft ingestemd met (het Bod voor) de prestatieafspraken, die met de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis en de Huurdersvereniging in december 2022 zijn gesloten.

Integriteit

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

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 een klokkenluiderregeling voorhanden.

In 2022 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de Raad van Commissarissen betrokken waren, noch is er sprake geweest van een integriteitskwestie. Aan geen van de commissarissen werd een 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 Raad van Commissarissen of het bestuur.

Nevenfuncties

Raad van Commissarissen	
A. L. Duijmaer van Twist	Gemeentesecretaris (algemeen directeur) gemeente Capelle a/d IJssel
M. E. N. Mulder	- Directeur DZP - Toezichthouder Zorggroep Haringvliet
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
R.C.W. Geelhoed	- Partner bureau Geelhoed en Peekstok - Lid RvC Brabant Wonen - Lid RvC Rndom Wonen
W.H.M. Stikkelman	Directeur interim-management woningcorporaties Ortec Finance
A. van der Sijde	Penningmeester Directeurenkring Kleine Corporaties Zuid-Holland

Permanente Educatie (PE)

Zowel de directeur-bestuurder als de commissarissen voldoen in 2022 aan de vereisten van de permanente educatie zoals deze is opgenomen in de Governancecode. De registratie van de punten van de bestuurder is bijgehouden in het Aedes PE portal. De leden van de Raad van Commissarissen gebruiken de registratie van de VTW. Onderstaand een overzicht van de educatieve activiteiten en de totaal behaalde PE punten:

Commissarissen	Opleidingen/workshops/symposia /bijeenkomsten 2022	Punten
A.L. Duijmaer van Twist	Leergang voor de voorzitter 2021 Editie 8 (Avicenna)	5
	Jubileumcongres 2022 (VTW)	3
G.P. Labouchere	Verduurzaming van de VVE (SOM)	6
R.C.W. Geelhoed	Relatie RvC huurder & energiearmoede (VTW)	2
	Van lobby naar meer leveren (VTW/Aedes)	2
	Actualiteit huurbeleid woningcorporaties (SOM)	6
	De toekomst van het toezicht in de corporatiesector (VTW)	2
	Toezicht op zorgvastgoed editie 3 (VTW)	5
	WSW Zienswijze Nationale prestatieafspraken (VTW)	1

Commissarissen	Opleidingen/workshops/symposia /bijeenkomsten 2022	Punten
M.E.N. Mulder	Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC (Avicenna)	1
	De Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (Avicenna)	1
	Dynamische Oordeelsvorming (Avicenna)	1
	Financiën voor de niet-financiële commissaris van woco (Avicenna)	1
	De waarde van diversiteit & inclusiviteit voor beter toezicht (Avicenna)	1
W.H.M. Stikkelman	Financieel beleid Woningcorporaties (SOM)	6
Mevr. A. v.d. Sijde	Themabijeenkomsten 'Biobased bouwen', 'Circulariteit', 'Waterstof en bewonersinitiatieven', 'Leefbaarheid', 'Leiderschap' en stakeholdermanagement', seminars '(sociale) Verkoop', 'Huurbeleid', 'Belastingen', 'Control en interne beheersing' en een cursus 'Agressie beheer'	54,5

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 Raad van Commissarissen zijn de taak en werkwijze nader beschreven, evenals de wijze waarop de commissarissen hieraan in 2022 invulling hebben gegeven. In het verslagjaar heeft de raad zes keer vergaderd en één werkbezoek afgelegd aan Abbenbroek. Tot en met augustus hebben de bestuurder en de vicevoorzitter de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voorbereid. Na het aftreden van de vice-voorzitter per 1 augustus 2022 zijn de voorbereidingen opgenomen in het overleg dat de bestuurder ieder kwartaal heeft met de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Gespreksonderwerpen

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

- woningnood en nationale en regionale opgave
- duurzaamheid
- projecten
- prestatieafspraken
- lokale verankering
- toekomst locatie Bernissesteyn
- (fraude) risicomanagement
- tertiaire rapportages

Specifieke gespreksonderwerpen

Vestia Brielle

Ook in 2022 werd de Raad van Commissarissen door de bestuurder geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom de voorgenomen overname van bezit via taakoverdracht van een aantal Vestia woningen in Brielle. Huurdersvereniging Bernisse werd eveneens van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

Per 1 juli 2022 werd de overdracht van 53 woningen in Zwartewaal gerealiseerd. Maasdelta nam 410 woningen in Brielle over en Ressor Wonen 290 woningen in Brielle en Vierpolders. In totaal werden in 2022 zo'n 750 van de 1.500 woningen van Vestia Brielle overgenomen.

Vanwege achterstallig onderhoud en de duurzaamheidsopgave is extra budget voor verbetering in een periode van 5 jaar opgenomen in de begroting. Tevens werd in de intentieovereenkomst de gewenste inzet van de gemeente Brielle ten behoeve van de duurzaamheidsopgave vastgelegd.

De nieuwbouwopgave in deze voormalige gemeente Brielle voor onze corporatie betreft het Centrumplan Zwartewaal waar in totaal 80 woningen voorzien zijn en daarvan 26 sociale huurwoningen. Deze opgaven zijn opgenomen in de meerjarenbegroting.

Landelijk vond de 'Vestiadeal' plaats, waarbij het overgrote deel van de corporaties in Nederland een deel van de leningenportefeuille van Vestia overnamen. Hierdoor kon de splitsing van Vestia in drie nieuwe bedrijven gerealiseerd worden en bleef het stelsel overeind.

Bedrijfsplan

Het nieuwe bedrijfsplan werd in maart 2022 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Het nieuwe Bedrijfsplan betekent een omschakeling van beheer naar ontwikkeling. De woningnood is zeker tot 2030 leidend en de oplossing kan niet in de steden worden gevonden, maar moet ook uit de regio komen. Groei is noodzakelijk en draagt ook bij aan de vitaliteit van de kernen door de vergroting van het draagvlak voor voorzieningen als basisonderwijs, kinderopvang, medische zorg, winkels e.d.

Daarnaast wordt een opschaling op het gebied van duurzaamheid verwacht waar we een aantal jaren geleden al een opstart mee hebben gemaakt. Voor huurders een belangrijke bijdrage aan minder energieverbruik en meer comfort, hetgeen ook doorwerkt in de energielasten die in 2022 een sterk stijgende lijn vertoonden.

Op de stakeholdersbijeenkomst, die vooraf ging aan de goedkeuring van het nieuwe Bedrijfsplan in de RvC, bleek dat er nog steeds grote tevredenheid en brede steun voor de doelen en de werkwijze van de organisatie is, inclusief de overname van de 53 woningen in Zwartewaal.

Na de zomervakantie werd een traject gestart voor een onderzoek naar de meerwaarde van de samenwerking met collega-corporatie Ressort Wonen in Rozenburg. Deze beweging sluit aan op de gezamenlijke inzet in de nieuwe gemeente Voorne aan Zee, de toenemende opgaven in het werkgebied en de mede daardoor toegenomen behoefte aan een robuuste organisatie.

Goedgekeurde besluiten 2022

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

- een huurverhoging van 1,0% voor de sociale huurwoningen met de lage (midden)inkomens en 2,0% voor de overige sociale huurwoningen categorieën hogere (midden) inkomens en voor de geliberaliseerde woningen een huurverhoging van 2,3%.
- een aantal Investeringsbesluiten waaronder de Wasastraat, Akkerranden en de C.de Wittlaan
- de overname van 53 woningen van Vestia in Zwartewaal
- bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2021 en jaarrekening 2021
- het bod aan en de prestatieafspraken 2023 voor de gemeenten Nissewaard, Hellevoetsluis en Brielle
- jaarplan en begroting 2023

De bestuurder legde in 2022 twee bestuursbesluiten aan de RvC ter informatie voor.

Klachten

Het bestuur rapporteerde in 2022 eenmaal aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten. In totaal werden in 2022 vier klachten ingediend en afgehandeld. Eén daarvan leidde tot een zitting bij de Geschillencommissie Wonen, waarbij de klager in het gelijk werd gesteld voor wat betreft de controle op de door de huurder aangebrachte rookmelders. De controle werd alsnog uitgevoerd, waarmee ook deze klacht definitief werd afgehandeld. Er vond naar aanleiding van deze klachten geen beleidswijziging plaats.

Advies en klankbord

De advies- en klankbordfunctie is in 2022 voornamelijk ingevuld door de vicevoorzitter tijdens de voorbereiding van de Raad van Commissarissen vergaderingen. Vanaf 1 augustus 2022 heeft de voorzitter deze functie volledig ingevuld. 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 voeren tevens minimaal twee keer per jaar gesprekken met de medewerkersvertegenwoordiging.

Beloning bestuurder

Naam	Functie	Salaris 2022 (incl. vakantiegeld en eindejaarsuitkering)	Klasse
Mw. A. van der Sijde	directeur-bestuurder	€ 86.530,76	B

Selectie- en remuneratiecommissie

Taken en bevoegdheden

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

Samenstelling

De leden van de remuneratiecommissie zijn van 1 januari tot en met 31 december 2022:

- 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 2022 twee keer gesproken.

Externe accountant

Nadat het controleproces en de kwaliteit van de jaarrekening 2021 door de bestuurder en Raad van Commissarissen zijn geëvalueerd, is door de Raad van Commissarissen besloten Deloitte ook voor het boekjaar 2022 in te zetten als accountant. Deloitte heeft aangegeven de dienstverlening aan kleine corporaties zoals De Zes Kernen te willen stoppen. Tevens werd de maximale termijn van 10 jaar bijna bereikt. Zodoende is woonstichting De Zes Kernen via een offertetraject in 2022 op zoek gegaan naar een nieuwe accountant; dit kon worden gerealiseerd voor boekjaar 2023 en verder.

De managementletter 2022 is door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering op 10 november 2022 besproken met de accountant en vervolgens is de managementletter met de verwerkte resultaten van dit overleg voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In de vergadering van Raad van Commissarissen van 24 november 2022 zijn de actiepunten besproken en door de organisatie in het proces rondom de jaarstukken van 2022 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 in zijn laatste jaar als accountant voor De Zes Kernen. 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 2022

Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie

Woonstichting De Zes Kernën 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 huurders, met instellingen voor zorg en welzijn, gemeente, wijkagenten en anderen.

Een goede, lokaal verankerde dienstverlening staat bij ons hoog in het vaandel. We zijn bereikbaar, toegankelijk en betrokken en we leveren, waar mogelijk c.q. wenselijk, maatwerk. De Zes Kernën 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 specifiek 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 Kernën per 31 december 2022 staat op de volgende pagina.

Medewerkers

Per 31 december 2022 werken er 11 medewerkers bij woonstichting De Zes Kernën. De personeelssterkte kan worden uitgedrukt in 8,94 FTE. De beleidswerkzaamheden werden tot 1 augustus 2022 door een inhuurkracht uitgevoerd en vervolgens vanaf 1 december door de vervulling van de vacature verhuur en beleid.



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 2022 zijn diverse cursussen gevolgd, waaronder een incompany-training 'Omgaan met Agressie' voor alle medewerkers.

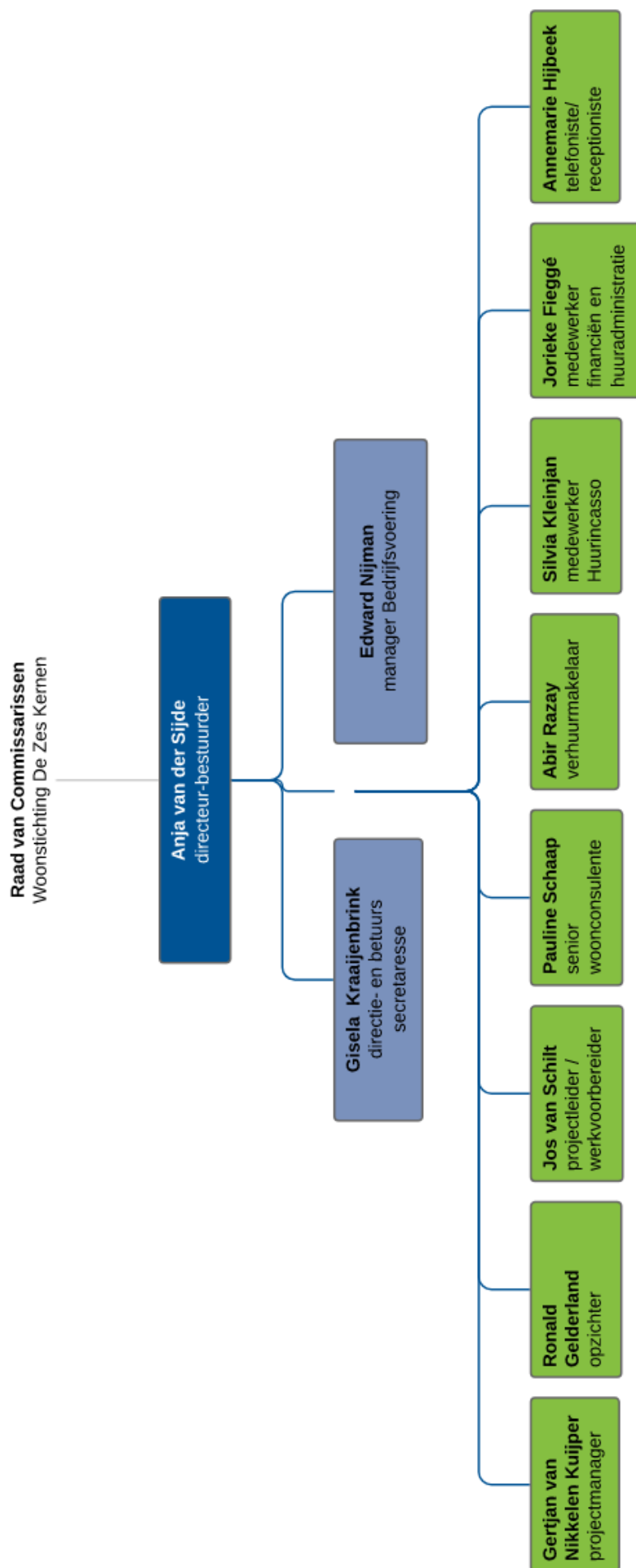
Integere organisatie

Binnen onze organisatie zijn integriteit en integer werken vanzelfsprekend. In de personeelsgids is de integriteitscode opgenomen. Hierin 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.

Bereikbaarheid kantoor

Voor spoedklachten zijn we 24/7 telefonisch bereikbaar. Dat was ook zo tijdens de lockdown van half december 2021 tot eind januari 2022. Voor de inzet van aannemers bij onderhoud in bestaande woningen werd het veiligheidsprotocol gehanteerd. Bezoek aan ons kantoor kan op basis van een afspraak.

Organogram De Zes Kernen



Automatisering

In 2022 vond de verdere implementatie plaats van het basissysteem Tobias 365. In oktober 200 werd gestart met de implementatie van de applicatie ShareWorX als onderdeel van Tobias365, waarmee de verdere digitalisering van de huurdoSSIers is voorbereid.

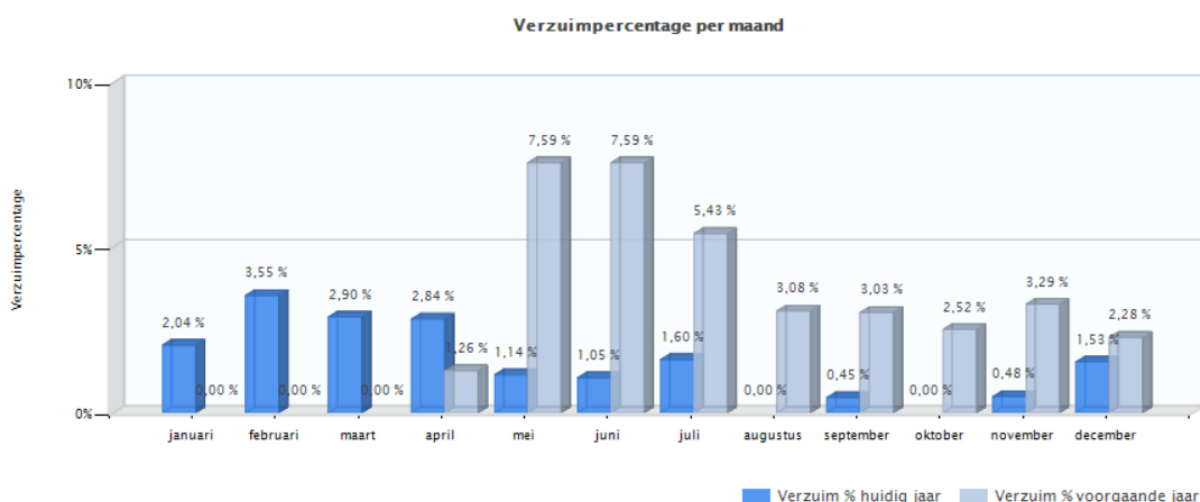
Welzijn medewerkers

Woonstichting De Zes Kernen heeft een klokkenluiderregeling. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. In 2022 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 werkplek-onderzoek uitgevoerd door de Arbodienst.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage over heel 2022 bedraagt 1,46%. In 2021 was dit gemiddeld 2,96%. Het grote verschil kan verklaard worden door het langdurig ziekteverzuim van een medewerker dat gerelateerd was aan de Coronapandemie. In 2022 heeft volledige re-integratie plaatsgevonden.



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 2022 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

Hoofdstuk 2: Kwaliteit van de woningen

De Zes Kernen 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 Kernen heeft een minimaal pakket van eisen gedefinieerd waaraan onze woningen moeten voldoen. Woningen die muteren worden op dat niveau gebracht met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

Ook de klanten investeren in de woning, zodat deze voldoet aan de persoonlijke woonwensen. In 2022 zijn in totaal 21 aanvragen ontvangen. De aanvragen hadden betrekking op het aanbrengen van airco, zonnepanelen, rolluiken, keukens en overkappingen/schuurtjes. 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	189.758	226.083
Mutatie onderhoud/kwaliteitsinvestering	859.770	1.032.671
Planmatig onderhoud	774.031	760.600
Contractonderhoud	198.856	155.416
Investeringen	2.046.411	2.216.282
Asbest/veiligheid	124.025	158.560
Overig onderhoud	346.795	447.344
Totaal 2022	4.539.646	4.996.956
Doorberekend aan huurders*		13.324

(* 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 2022 zijn er 690 reparatieverzoeken geregistreerd die vallen onder dagelijks onderhoud. Per woning zijn de kosten gemiddeld € 327,66.

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 2022	58 woningen
-----------------------------	-------------

De kwaliteits-investeringen zijn te onderscheiden in investeringen zonder aanpassing in het puntenwaarderingsstelsel en investeringen wat een puntenverhoging in het puntenwaarderingsstelsel tot gevolg heeft.

Aantal investeringen zonder aanpassing in het puntenwaarderingsstelsel	177 woningen
Aantal investeringen met een aanpassing in het puntenwaarderingsstelsel	132 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 2022 is 736 m2 voegwerk vervangen. Diverse liftinstallaties zijn gemoderniseerd. Er is binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd. Tenslotte zijn er voortijdig 8 cv-ketels en 11 warmtepompen vervangen. In 2022 is € 760601,- uitgegeven aan planmatig onderhoud. We zijn binnen de begroting gebleven, met name door de scherpste bij de opdrachtverlening voor de verschillende werken.



Planmatige onderhoudswerkzaamheden 2022

- Vervangen/moderniseren liftinstallaties (overlopend onderhoud 2021)
- vervangen van voegwerk
- vervangen van cv-installaties
- vervangen van lucht/water warmtepompen
- uitvoeren van houtrotherstel
- uitvoeren van binnen schilderwerk
- uitvoeren van buiten schilderwerk

Asbest

Voor projecten zoals renovatie en groot 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. Dit is éénmaal gebeurd toen bij graafwerkzaamheden in een tuin asbesthoudend materiaal werd aangetroffen. Het materiaal is conform het asbestprotocol verwijderd.

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. Woonstichting De Zes Kernen 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 Kernen, versie 2020.

Projectontwikkeling

Duurzaamheid – uitgangspunten en maatregelen

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.



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 en waar mogelijk worden hybride warmtepompen aangebracht. Bij grote eengezinswoningen worden zowel de voor- en achtergevel en bij een hoekwoning de kopgevel voorzien van een voorzetwand met 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.

Cornelis de Wittlaan in Geervliet (10 woningen)

In vervolg op het succes van het verbeteren van de woningen in diverse complexen, was in 2022 de Cornelis de Wittlaan in Geervliet aan de beurt. Grootschalig onderhoud werd gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen. Nog voor de kerst werd het project opgeleverd.

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 isolatie. 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 2022 bij 22 woningen kunnen uitvoeren.

Spouwmuurisolatie

Spouwmuurisolatie wordt sinds 1975 in alle nieuwbouwwoningen toegepast om het energieverlies via de gevels te beperken. We hebben in drie jaar tijd alle woningen die deze ruimte hadden van spouwmuurisolatie voorzien. In 2022 waren dat 75 woningen. Hiervoor werd geen huurverhoging in rekening gebracht.

Hybride warmtepompen

Voor het derde achtereenvolgende jaar werden in woningen met een geschikte isolatiegraad bij vervanging en/of projectmatig 126 hybride warmtepompen geïnstalleerd.

Zonnepanelen

Bij de projecten waarbij planmatig onderhoud aan het dak werd gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen, werden zonnepanelen in of op het dak aangebracht. Eind 2022 werd op grond van de energiearmoede onderzocht of we dit programma (versneld) over zo'n 1.000 woningen konden uitrollen. Materiaaltekorten en een tekort aan installateurs helpen daar niet bij, maar de eerste resultaten van de besprekingen vielen niet tegen, zodat de verwachting is dat we dit programma kunnen gaan (laten) vormgeven. Het tempo is eveneens van de beschikbare capaciteiten afhankelijk.

Nieuwbouw in voorbereiding

Hamburgterrein, Abbenbroek (gemeente Nissewaard)

Gelet op de hoge kosten van sanering van het terrein, is er volgens ontwikkelaar geen financiële ruimte voor sociale woningbouw. De gemeente Nissewaard stemde hiermee is. Voor de vitaliteit van het dorp en specifiek de entree van het dorp, is de ontwikkeling van deze locatie gewenst. In 2023 zal de gemeente de knoop doorhakken. We hebben de verwachting dat er geen sociale woningbouw zal worden gepleegd op deze locatie.

Wasastraat, Abbenbroek (gemeente Nissewaard)

In 2022 zijn de voorbereidingen gestart voor de bouw van 3 nieuwe woningen voor senioren en op 6 januari 2023 werd de Omgevingsvergunning verleend. Dit wordt tevens een proefproject voor houtbouw.



De Akkerranden, Oudendoorn (gemeente Voorne aan Zee)

In december werd de overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van 24 sociale huur appartementen met BPD en aannemer VORM.

Centrumontwikkeling Zwartewaal (gemeente Voorne aan Zee)

Het plan voor de nieuwbouw van 80 woningen, een nieuwe school, sportzaal en dorpscentrum is in een vergevorderd stadium. We hebben een principeovereenkomst met de gemeente voor de bouw van 26 sociale huurwoningen. De aanbesteding werd in 2022 opgestart, maar er loopt ook nog een bezwaar.

Initiatieven in voorbereiding

In 2022 werden we benaderd om onze deelname te peilen in een tweetal ontwikkelingen in respectievelijk Heenvliet en Geervliet. Voor de ontwikkeling van de plannen in Heenvliet is inmiddels een gemeentelijk projectleider aangesteld.

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 de kernen 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 invloedssfeer. Waar mogelijk dragen wij ons steentje bij om de voorzieningen in stand te houden, zoals de ontmoetingsplek Ouden-Heijn in Oudenhoorn.

Samenstelling woningbestand

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

Huurbeleid

In ons huurbeleid hanteren we bij mutatiwoningen 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.

Ultimo het verslagjaar lag de huur van 116 woningen onder de grens van € 442,46 per maand. Onder deze grens (peildatum 1 januari 2022) kunnen jongeren onder de 23 jaar huurtoeslag aanvragen. In totaal ligt de huurprijs van 816 woningen onder de aftoppingsgrens, voor één- en twee persoonshuishoudens van € 633,25 per maand. Dat is 57,67% van het totale bezit.

In totaal hebben 1.060 woningen een huur onder de aftoppingsgrens voor drie- en meer-persoonshuishoudens van € 678,66 wat neer komt 74,91% van het totale bezit. 1.347 woningen (95,19% van het totale woningbezit) hebben een huur onder de huurtoeslaggrens van € 763,47. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de woningen bereikbaar is voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.765; de primaire doelgroep. Van ons totale woningbezit zijn 34 woningen zogenaamde geliberaliseerde woningen.

Huurverhoging

Door de rijksoverheid werd 2,3% huurverhoging als bovengrens voor de primaire doelgroep bepaald. We matigden de huurverhoging tot 1% voor de doelgroep met de lage (midden)inkomens en 2,0% voor de overige sociale huurwoningen categorieën hogere (midden) inkomens en voor de geliberaliseerde woningen een huurverhoging van 2,3%.

Huursparen

Het aantal deelnemers aan huursparen, waarbij de maand december wordt verdeeld over de voorgaande 11 bedroeg per 31 december 2022 225 huurders. We stopte met deze vorm per 31 december 2022, gelet op de energiearmoede en omdat het nieuwe systeem hier geen geautomatiseerde afhandeling voor bood waardoor handmatige afhandeling noodzakelijk werd.

Woningtoewijzing

Woningzoekenden moeten ingeschreven staan bij Woonnet Rijnmond. Woonstichting De Zes Kernen heeft ook in 2022 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 verhuuringen (58) ten opzichte van de totale woningvoorraad, is uitgekomen op 4,01 %.

Huisvesten primaire doelgroep

In het verslagjaar hebben 58 huishoudens een woning aanvaard. Van deze woningen werden er negentien op basis van urgentie verhuurd. Binnen de midden- en hogere inkomens werden drie woningen verhuurd.

Huisvesten statushouders

In 2022 hebben wij twee woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders (negen personen). De taakstelling werd hiermee gehaald.

Passendheid

Alle woningen werden passend toegewezen en daarmee kwam het percentage passend toewijzen uit op 97%.

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 2022 hadden 31 zittende huurders een huurbetalingsachterstand (inclusief deurwaarder, regeling of schuldregeling). In 2022 werd voor twee bewoners een ontruimingsvonnis aangevraagd. Eén bewoner betaalde alle kosten tijdig waardoor de ontruiming niet werd doorgezet. Voor de andere bewoner is de ontruiming wel doorgezet, maar vanwege de kerstperiode uitgesteld tot begin 2023.

De huurders met een lopende coronamaatregeling en/of maatwerk in verband met de toeslagaffaire hebben in 2022 alles voldaan. De gevolgen van de hoge energiekosten hebben voor enkele bewoners tot problemen geleid. Daar hebben we maatwerk geleverd.

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 2022 hebben wij 2 meldingen van mogelijke woonfraude ontvangen, hetgeen heeft geleid tot één procedure voor de beëindiging van de huurovereenkomst.

Henep

Woonstichting De Zes Kernen voert een strikt beleid ten aanzien van de Opiumwet. In 2022 hebben wij 2 meldingen ontvangen van hennepplanten in de tuin, hetgeen heeft geleid tot een juridische procedure.



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.

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, waarbij onze bijdrage (€ 1.800) is berekend op basis van het aantal huurwoningen. 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 2022 geen meldingen aan Woonstichting De Zes Kernen. In 2022 heeft er één keer overleg plaats gevonden met het buurtpreventieteam in Abbenbroek en Zuidland.

Veel klachten worden in een vroeg stadium telefonisch afgehandeld of bemiddeld of ligt de eerste stap bij het kenbaar maken van de overlast bij de huurder in plaats van bij de verhuurder.

Klachten over tuinonderhoud werden opgepakt n.a.v. een melding of door eigen waarneming.

Over heel 2022 zijn 13 meldingen van geluidsoverlast/overlast met zorg gemeld waar een overlastdossier voor is aangemaakt. Totaal zijn 5 dossiers afgehandeld, 8 dossiers zijn nog lopend waarvan 5 zorgdossiers (langdurig) en 3 heropende overlastdossiers.

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 2022 zijn twee woningen verkocht en heeft ook de verkoop van het maatschappelijk vastgoed SMC De Nieuwe Sluis conform de door wet- en regelgeving voorgeschreven procedure plaatsgevonden. Door de aanbidding van de gemeente van een andere locatie in de kern Heenvliet voor de (senioren)verenigingen en de toenemende leegstand werd dit noodzakelijk.

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.



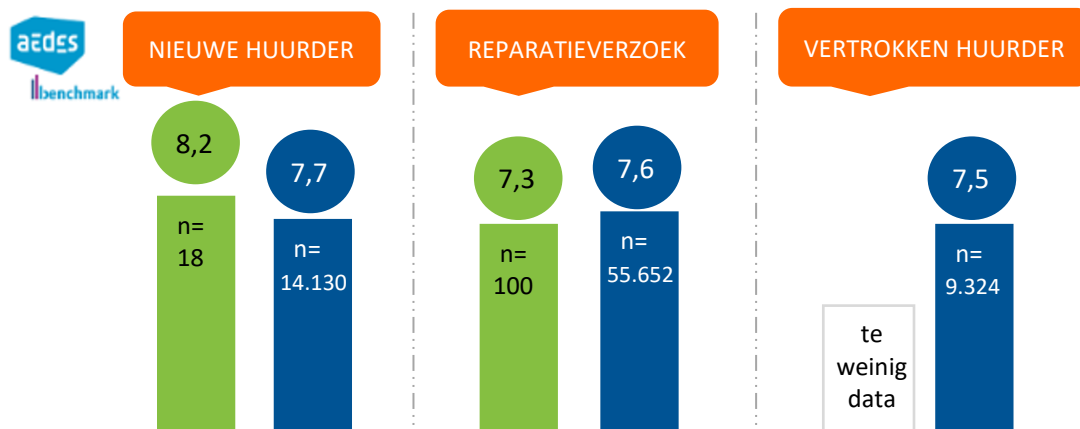
In het verslagjaar vergaderde de Huurdersvereniging Bernisse vier keer. Bij deze vergaderingen was de directeur-bestuurder aanwezig en één van de twee door de Huurdersvereniging voorgedragen Commissarissen.

De gematigde 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 2023 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 Simonshaven in het kader van de lokale verankering bezocht en vond op uitnodiging van de HVB een tafelgesprek plaats met enkele actieve bewoners van Simonshaven.

Klanttevredenheid

In 2022 hebben we wederom 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). We zijn tevreden over de waardering voor het onderdeel 'nieuwe huurders'. De daling op het onderdeel 'reparatieverzoek' verklaren we door de invloed van de beperkingen ten gevolge van de coronacrisis en de vele reparatieverzoeken van de stormen die niet allemaal direct konden worden voldaan. Tenslotte is voor het onderzoek helaas te weinig respons ontvangen van 'vertrokken huurders' waardoor voor dit onderdeel een waardering uit is gebleven.



Klanttevredenheid in projecten woningverbetering en duurzaamheid

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

Van minimaal 70% van de bewoners is instemming benodigd en tevens inventariseren we voor de start via individuele huisbezoeken of er maatwerk of bijzondere wensen aan de orde zijn en of er bijzondere omstandigheden zijn zoals medische beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden. De instemming in de projecten van 2022 100% geweest 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 moeten soms brandweer of politie worden ingeschakeld. Dit heeft zich in 2022 voorgedaan in de vorm van een brand in de aanleunwoningen aan de van Geestlaan in Zuidland. Hierbij moest het totale pand worden ontruimd, 16 bewoners elders in hotels en/of verzorgingstehuizen worden ondergebracht, kon na intensieve werkzaamheden aan dak en inpandig alsmede schoonmaak van het totale pand, op 4 na alle bewoners van de begane grond en de eerste verdieping na 3 tot 4 dagen terugkeren. De tweede etage was echter onbewoonbaar waarvan er 8 woningen herbouwd moeten worden. De impact bij bewoners en hun familie was groot en een crisisteam van vijf medewerkers draaide een aantal weken overuren om de bewoners, waarvan de meesten op leeftijd en zorgbehoevend, te informeren, opvang en terugkeer te regelen en alle (woon)technische zaken te regelen. Na de afwikkeling van de bewonerszaken en de schade werd gestart met een plan voor herontwikkeling dat naar verwachting een herbouw in de loop van 2023 zal kunnen betekenen.

Een week later volgde schades aan 250 woningen door de zeer zware stormen die Nederland teisterden. De overlast voor bewoners varieerde van een enkele te vervangen dakpan tot waterschade.

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

Via de website kunnen mensen zich opgeven voor berichten over het woningaanbod in (één) door hen aangegeven kern(en). Voor de nieuwbouwprojecten kan men zich opgeven om een digitale nieuwsbrief te ontvangen.

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. 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 en voor Zwartewaal moet dit nog worden opgestart.

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. Op verzoek van het schoolbestuur en de gemeente zijn in 2022 de voorbereidingen gestart voor een structurele uitbreiding.

In Oudenhoorn 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 2022 slechts door een enkeling gebruik van gemaakt. De maatregel wordt niet langer door de gemeente financieel ondersteund.



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 2022 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 2022 is door de gemeente Nissewaard gestart met de uitvoering van het plan van aanpak 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 Handen

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 2022 waren twee woningen aan voormalige bewoners uit dit project verhuurd, waarvoor ze dan ook zelf vanuit de woonvoorziening Bernisser Handen de toewijzing mogen bepalen en zelf de doorstroming zullen verzorgen.

Lokaal Zorgnetwerk

De Zes Kernen heeft in 2022 deelgenomen aan het Lokaal Zorg Netwerk Bernisse en daarin concreet 2 maal de behoefte aan begeleiding bij sociale omstandigheden van huurders besproken.

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 ging met ons in 2021 in gesprek over de toekomst van het huidige verzorgings- en verpleegtehuis Bernissesteyn. Wij hebben daarbij ook aangegeven de aanleunwoningen meer in relatie met de thuiszorg te willen positioneren.

In 2022 heeft dit bij Careyn nog niet geleid tot een definitieve keuze. Wel zijn er verkenningen door hen uitgevoerd die met ons zijn besproken. Door personele tekorten bij Careyn zijn de verdere besprekingen doorgeschoven naar 2023.

Verklaring Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2022 en de jaarrekening 2022 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 2023

Dhr. A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter

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

Dhr. W.H.M. Stikkelman
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 de zeven kernen van de gemeenten Nissewaard, Hellevoetsluis/Voorne aan Zee en Brielle/Voorne aan Zee.

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 2022, zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen en gecontroleerd door Deloitte accountants. In de bijeenkomst van de Raad van Commissarissen op 8 juni 2023 heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de bevindingen van Deloitte en de jaarstukken 2022 goedgekeurd.

Deze goedkeuring strekt tot décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid. Het verslagjaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 12.599.184,-. Hiervan wordt € 21.993,- ten gunste van de overige reserves van de woonstichting gebracht. Het niet gerealiseerde resultaat, zijnde € 12.537.191,- is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. In het verslagjaar zijn meerdere volkshuisvestelijke- en maatschappelijke resultaten geboekt.

Goedgekeurd te Abbenbroek, 8 juni 2023

A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter Raad van Commissarissen