



WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN

JAARVERSLAG 2024



Bestuurs- en Volkshuisvestelijk verslag



Het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag van De Zes Kernen over het jaar 2024 is digitaal beschikbaar op onze website: www.dezeskernen.nl.

Contactpersoon: Anja van der Sijde en
Gisela Kraaijenbrink

Publicatiedatum : 1 juli 2025

Woonstichting De Zes Kernen
Gemeenlandsedijk Zuid 12 A
3216 AH ABBENBROEK

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2024

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1: Doelstellingen	2
Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit	2
Hoofdstuk 3: Kengetallen	9
Hoofdstuk 4: Governance	9
Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen	15

VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG 2024

Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie	1
Hoofdstuk 2: Kwaliteit van de woningen	4
Hoofdstuk 3: Verhuur van woningen	7
Hoofdstuk 4: Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	9
Hoofdstuk 5: Leefbaarheid	12
Hoofdstuk 6: Wonen en zorg	13
Verklaring Raad van Commissarissen	14
Slotverklaring directeur-bestuurder	15
Slotverklaring Raad van Commissarissen	16

JAARREKENING 2024

OVERIGE GEGEVENS

- Controleverklaring

BESTUURSVERSLAG 2024



Voorwoord

Hoogtepunt was de oplevering van de 24 appartementen in het nieuwbouwproject Akkerranden in Oudenhorn. Een prettig gebouw op een prachtige locatie en de nieuwe huurders zijn zeer tevreden. Alle nieuwbouw draagt bij aan het bestrijden van de woningnood, maar helaas is die zo omvattend dat bouwen, bouwen, bouwen ook in de komende jaren hoog nodig blijft en liefst met een zo kort mogelijke doorlooptijd.

De verduurzaming bleef in hoog tempo uitvoering geven aan de fase van het op verschillende manieren isoleren. In alle kernen kregen diverse bewoners een aanbod en werden werkzaamheden uitgevoerd die zowel het comfort als de betaalbaarheid gunstig beïnvloeden. Uiteraard dragen deze ingrepen mee aan de vermindering van CO-uitstoot.

Voor wat de leefbaarheid betreft blijft de voor de vitaliteit belangrijke handhaving van voorzieningen een item. Zo sloot de buurtwinkel in Abbenbroek, maar daar tegenover staat de zeer succesvolle verplaatsing van het boodschappencentrum in Heenvliet.

In Zwartewaal werken we langzamerhand naar het punt toe dat het onder het regime van Vestia gegroeide achterstallige onderhoud is weggewerkt.

De huurstijging werd in 2024 afgeleid van de loonsom ontwikkeling in plaats van de torenhoge inflatie en leverde voor huurders een betaalbare huurverhoging op.

We kunnen terugkijken op een succesvol jaar.

Abbenbroek, 1 juni 2025



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 2024 met name bijgedragen door middel van:

- de invulling van de nationale prestatieafspraken tot 2030 met 80 extra woningen in Nissewaard, waarvoor in 2023 en 2024 diverse locaties werden gevonden.

Aan de doelstelling ‘betaalbaarheid’ is in 2024 met name bijgedragen door middel van:

- het gematigde huurbeleid
- de huurverhoging per 1 juli van 5,3% 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 2024 met name bijgedragen door middel van :

- de versnelling van de uitvoering van een aantal werkzaamheden aan diverse woningen in alle kernen: spouwmuurisolatie, zolderisolatie, vloerisolatie, HR ++ glas in plaats van enkel glas en het aanbrengen van hybride warmtepompen (zie voor de aantallen H 2 VHV verslag)
- onderhoud met duurzaamheidsmaatregelen in Simonshaven
- het isoleren, verbeteren en verduurzamen van mutatiewoningen
- het aanbrengen van zonnepanelen

Aan de doelstelling ‘leefbaarheid’ is in 2024 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 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. Over het boekjaar 2024 is een bedrag aan vennootschapsbelasting verschuldigd van € 851.664,-.

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 € 3.114.872,-. De inkomsten waren € 11.488.156,-.

Verkoop

In het boekjaar zijn vijf woningen uit bestaand bezit verkocht. De totale verkoopopbrengst hiervan bedroeg € 1.480.281,-. Na aftrek van de verkoopkosten, de toegerekende personeelskosten en de boekwaarde was er sprake van een verkoopresultaat van € 612.961,-.



Vastgoedwaardering

Het jaar 2024 kenmerkt zich opnieuw door een stijgende aantrekking van de woningmarkt. De behoefte aan woningen, zowel in de koop- als in de huursector neemt onverminderd toe.

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 Kernen zijn alle woningen gewaardeerd volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat voor alle objecten is per ultimo 2024 berekend op € 251,6 miljoen; € 243,0 miljoen DAEB vastgoed en € 8,6 miljoen Niet-DAEB vastgoed. Dit betekent een waarde-toename ten opzichte van 2023 van zo'n € 15,8 miljoen.

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

Beleidswaarde

De berekende beleidswaarde is de berekende marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het (door)exploiteer scenario (dus niet uitponden) en uitgaande van de beleidsmatige streefhuur. Deze

beleidsafslag op de marktwaarde in verhuurde staat wordt berekend omdat corporaties de volledige marktwaarde niet vrij beschikbaar hebben gelet op de publieke taakuitoefening van corporaties als sociale verhuurder.

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

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed tezamen € 251,6 miljoen.

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 2024 € 113,3 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. Deze VSO is per 1 januari 2023 door de belastingdienst beëindigd. De op grond van de huidige fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2024 (DAEB en niet DAEB totaal) € 226,5 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 2024 bedraagt € 339,8 miljoen.



Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft woonstichting De Zes Kernen een positief jaarresultaat behaald van € 7,6 miljoen. Van dit resultaat is € 5,1 miljoen positief,- ten gunste van de overige reserves geboekt en is € 2,5 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve geboekt.

Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten	Bedragen x duizenden euro's	
	2024	2023
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	5.260	4.748
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	613	144
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-/- 324	-/-162
Renteresultaat	-/-1.985	-/-1.741
Vennootschapsbelasting	-/- 1.156	-/-840
Jaarresultaat vóór waarde correcties	2.408	2.149
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	+/+ 5.264	-/- 18.907
Jaarresultaat volgens W&V rekening	+/+ 7.672	-/- 16.758

Jaarresultaat vóór waarde correcties

Het jaarresultaat vóór waarde correcties is ten opzichte van vorig jaar met € 259.000,- toegenomen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Beleggings- en Treasurystatuut en Investeringsstatuut

Het Beleggings- en Treasury statuut is in 2022 geactualiseerd en het Investeringsstatuut begin 2025.

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 € 3,99 miljoen aan leningen afgelost en zijn er 3 nieuwe leningen met een totaalbedrag van € 8,7 miljoen. afgesloten. Het gemiddelde rentepercentage van deze nieuwe leningen is 3,14% en hebben looptijden van 15, 20 en 25 jaar.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van de ingediende DPI 2024 heeft het WSW in de brief van 14 mei 2024 nieuwe borgingsplafonds voor de jaren 2024, 2025 en 2026 afgegeven. Voor deze jaren bedragen de borgingsplafonds € 69,3 miljoen, € 77,7 miljoen, en respectievelijk € 91,6 miljoen. Deze borgingsplafonds zijn voor die drie jaren voldoende om, op grond van de meerjarenbegroting, in onze financieringsbehoefte te kunnen voorzien.

Liquiditeit

De liquiditeit bedraagt per jaar ultimo € 1,7 miljoen en zal tezamen met de operationele kasstroom van 2025 worden aangewend voor een gedeeltelijke aflossing van lopende leningen ter grootte van € 4,2 miljoen en voor investeringsuitgaven. Afhankelijk van het investeringsmoment zullen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. De current ratio bedraagt per 31 december 2024 0,36 (2023: 0,45). De afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2024 de vorderingen en overlopende activa is afgenomen met zo'n € 800 K.

ICR en LTV

De Loan-to-Value (LTV) geeft de verhouding weer tussen de uitstaande leningen en de waarde van het vastgoed en geeft daarmee inzicht in de financiële risico's. De Interest Coverage Ratio (ICR) is een belangrijke graadmeter voor de financiële gezondheid, deze toont namelijk de mate waarin de operationele kasstroom voldoende is om de rentelasten te dekken.

	2024	2023
LTV	35,29	36,03
ICR	2,58	1,30

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)

De toename van het eigen vermogen over 2024 bedraagt € 7,65 miljoen. (2023: afname € 16.76 miljoen) waarmee dit vermogen uitkomt op een bedrag van € 183,82 miljoen. Deze toename wordt mede 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 in 2024 bedraagt +/- € 2,49 miljoen.

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor € 135,9 miljoen. 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 2024 bedraagt de solvabiliteit 71,5% en ligt daarmee 0,3% lager dan in 2023.

Visie bestuur op ongerealiseerde herwaardering

Per 31 december 2024 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal zo'n € 135,9 miljoen (2023: € 127,7 miljoen). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van woonstichting De Zes Kernen.

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

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 79,4 miljoen. Dit impliceert dat 43,21% 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
2024	€ 18.600	€ 14.400	€ 592
2023	€ 43.100	€ 34.100	€ 1.620
2022	€ 80.600	€ 60.800	€ 2.050

X € 1.000

De haalbaarheid van de handelingsperspectieven hangt af van een aantal factoren, met name geschikte bouwlocaties. 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.

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.
- **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 doorexploiteren.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 5,26 miljoen en ligt daarmee € 512 K boven het niveau van 2023 (€ 4,75 miljoen). Naast de hogere kosten is de huur extra toegenomen doordat 24 opgeleverde woningen nu een halfjaar in exploitatie zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 2,49 miljoen positief terwijl deze post vorig jaar € 17.9 miljoen negatief 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 2023 met € 245 K toegenomen. Dit is met name veroorzaakt door een toename van de leningenportefeuille. Het gemiddelde rentepercentage is van 3,20% in 2023 gedaald naar 2,74% in 2024.

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele kasstroom*	985	1.776	2.437	2.916	3.000	2.832
Gewogen Interest Coverage Ratio**	1,47	1,74	1,94	2,03	1,98	1,87

* 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 : 2025: 3,04% 2026: 2,55% 2027: 2,52% 2028: 2,47% 2029 2,43%
2030 e.v.: 2,10%
- Loonstijging : 2025: 3,83% 2026: 3,13% 2027: 3,02% 2028: 3,03% 2029: 3,02%
2030 e.v. 2,69%
- Bouwkostenstijging : 2025: 3,0% 2026: 2,13% 2027: 2,27% 2028: 2,69% 2029: 2,75%
2029 e.v.: 2,76%
- Rente nieuwe financieringen: 2025: 3,32% 2026: 3,24% 2027: 3,22% 2028: 3,24% 2029 3,27% 2030
e.v.: 3,34%
- Leegwaardestijging : 2025 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.

Controle

De controle van de jaarrekening 2024 is uitgevoerd door Share Impact Accountants te Den Haag, die op donderdag 12 juni 2025 de controleverklaring hebben afgegeven.

Hoofdstuk 3: Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2024	2023	2022	2021
Woningen	1.433	1.414	1.415	1.362
Garages	12	12	12	12
Overige gebouwen	4	4	4	5
Totaal	1.449	1.430	1.431	1.379
Mutaties verhuureenheden in boekjaar	2024	2023	2022	2021
Aankoop	-	-	53	2
Nieuwbouw	24	3	-	32
Verkoop	5	4	2	1
Sloop	-	-	-	1
Aantal woningen per huurklasse (2020)	2024	2023	2022	2021
Goedkoop <=442,46	65	97	116	117
Betaalbaar > 442,46 tot <= 633,25	745	845	700	795
Duur tot HT-grens > 633,25 <= 752,33	564	417	531	389
Duur > 752,33	44	55	68	61
Gemiddelde waarden per VHE (x 1.000 euro)	2024	2023	2022	2021
WOZ waarde	233	227	199	184
Marktwaaarde	173	163	173	163
Beleidswaarde	114	115	108	84
Kwaliteit bezit (uitgaven x 1.000 euro)	2024	2023	2022	2021
Klachtenonderhoud	728	188	226	194
Mutatieonderhoud	1.481	1.459	1.033	1.040
Planmatig onderhoud	1.255	2.032	1.522	1.120
Verhuur & incasso	2024	2023	2022	2021
Mutatiegraad in %	7,60	5,29	4,01	5,9
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,18	0,99	0,57	0,61
Huurderving in % van de jaarhuur	1,5	2,5	3,1	2,3
Gemiddelde huurverhoging in %	5,30	2,46	1,29	0.0 \ 1,3
Gemiddeld netto maandhuurprijs per woning	648	607	608	597,96
Gemiddelde streefhuur	728,09	701,50	-	-
Balans en W&V-rekening per VHE	2024	2023	2022	2021
Eigen vermogen	127.069	122.991	134.729	130.796
Leningen	48.803	46.612	38.977	31.987
Opbrengsten	9.000	8.371	7.740	8.355
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	656	557	558	486
Lasten onderhoud	2.493	2.562	4.887	1.707
Overige bedrijfslasten	1.223	1.018	1.604	1.469
Saldo rentelasten/rentebaten	1.370	1.217	1.138	1.124
Jaarresultaat	5.295	-/- 11.923	8.777	13.662
Financiële continuïteit	2023	2022	2021	
Solvabiliteit (o.b.v marktwaaarde) in %	71,5	71,7	76,2	78,9
Liquiditeit (current ratio)	0,38	0,47	0,51	0,26
Kostenvoet vreemd vermogen (RVV)	2,9	2,8	3,2	3,4
Personele bezetting in FTE	2024	2023	2022	2021
Directie	1	1	1	1.0
Technisch personeel	3	3	3	2
Administratief personeel	4,6	4,8	4	5,3

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 2022 ook dit jaar opgevolgd. Er zijn geen afwijkingen die een toelichting behoeven.

Bestuur

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen bestaat geheel 2024 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 2024
- de financiële resultaten, die gevolgd worden aan de hand van de tertiaalrapportages
- 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 2024 werd gerapporteerd aan zowel de directeur-bestuurder als aan de Raad van Commissarissen op basis van een tertiaalrapportage.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een passend ingerichte AOIC. De manager Bedrijfsvoering voert de control taken uit. Het vier-ogen principe is in procedures en procesbeschrijvingen vastgelegd.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van woonstichting De Zes Kernen omschreven, alsmede in het bestuursreglement. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van de woonstichting. Alle reglementen en statuten voldoen aan de geldende eisen op grond van de Woningwet. De primaire uitvoeringsprocessen staan beschreven in het handboek Administratieve Organisatie, welke in 2022 is geactualiseerd.

Belanghebbenden

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

1. Huurdersvereniging Bernisse
2. de vijf kernplatforms, de werkgroepen bewoners Oudenhorn en Zwartewaal
3. gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee
4. zorginstellingen Careyn, woonboerderij Westenrijck en Bernisser Handen
5. ouderenbond SVerB en het SBO; de PCOB hief zichzelf op
6. diverse verenigingen en actieve bewoners, waaronder de Stichting Buren van Botlek

1. Huurdersvereniging Bernisse

Met de Huurdersvereniging Bernisse vonden in 2024 twee formele overleggen plaats. Bij alle overleggen is een, door de Huurdersvereniging voor benoeming voorgedragen, lid van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest.

De voorzitter van de Huurdersvereniging is in het eerste kwartaal 2024 in goed overleg met de twee bestuursleden en De Zes Kernen afgetreden. Een wervingscampagne voor nieuwe leden werd opgestart en heeft geleid tot vijf nieuwe bestuursleden. Zij nemen in 2025 hun positie in het bestuur in.

In april 2024 bezocht de Huurdersvereniging samen met de commissarissen de kern Oudenhorn. Naast de lopende ontwikkelingen in deze kern, trok vooral nieuwbouwproject De Akkerranden de aandacht. Te meer omdat het appartementencomplex met 24 sociale huurwoningen net gereed was voor oplevering.

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 apart overlegd. Jaarlijks is er wel een gezamenlijke bijeenkomst van alle kernplatforms in de gemeente Nissewaard, waar ook De Zes Kernen bij aanwezig is. 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 kernplatform actief maar wel een Dorpsraad.

3. Gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee

In december 2024 zijn de prestatieafspraken voor 2024 met de gemeente Nissewaard en de nieuwe gemeente Voorne aan Zee gemaakt.

Met de wethouder Wonen in de gemeente Nissewaard en de gemeente Voorne aan Zee heeft in 2024 drie keer een bilateraal vooroverleg plaatsgevonden. In het Platform Wonen wordt, onder voorzitterschap van de wethouder Wonen, met de drie collega corporaties en het Gemeentelijke Woonbedrijf Voorne aan Zee, in 2024 vier keer overleg gevoerd over beleidsonderwerpen en uitvoeringszaken. Met beide gemeenten is gewerkt aan een nieuwe woonvisie, woonzorgvisie en woonzorgcontracten. Ook werd met meerdere wethouders een aantal keren afgestemd over diverse projecten.

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

4 en 5. Zorginstellingen en ouderenbonden

Het overleg door de bestuurder met de zorginstellingen en de ouderenbonden vond in 2024 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.

Met Careyn werd specifiek over de toekomst van Bernissesteyn en Hart van Zuidland afgestemd, mede in relatie tot de grotere woonzorgzone in Zuidland met diverse voor senioren gelabelde woningen.

Samenwerking met collega-corporaties

In 2024 werd de reeds bestaande collegiale samenwerking in het werkgebied Voorne aan Zee doorgezet. Dit resulteerde in 2024 onder andere in een afstemming bij het opstellen van de prestatieafspraken.

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 inkoopsamenwerking die ook in 2024 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 2024 de onderwerpen ontwikkelingen van de bodem; funderingen en verzakkingen, de directeur-bestuurder als werknemer en verduurzaming. Incidenteel wordt op deelonderwerpen kennis gedeeld en/of samengewerkt. De bestuurder nam ook in 2024 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 2024 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.

Geopolitieke ontwikkelingen en specifiek de ontwikkelingen in de woningbouwsector, beïnvloeden naar verwachting de kostenontwikkeling. Hiermee houden we in de Meerjaren begroting rekening.

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

Het leegstandsrisico is nog steeds laag. Wel signaleren we een toename van de druk op de leefbaarheid.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld tot laag.

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 volgen 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. 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%. We voegen aan de begroting scenario's toe om de mogelijke risico's als stijgende bouwkosten tijdig in te kunnen schatten en de effecten te kunnen managen.

Toezichthouder Aw

- De Autoriteit heeft in haar brief van 29 november 2024 geconstateerd dat de toets op rechtmatigheid over het verslagjaar 2023 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.
- In de Toezichtbrief van de Aw van 6 maart 2024 wordt geconstateerd dat het risico laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader en er dus geen interventies of toezichtafspraken zijn gemaakt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Het WSW constateert in haar brief van 14 mei 2024 dat onze financiële situatie voldoende toereikend is en geeft een verklaring af dat de corporatie borgbaar is.
- De brief van 14 november betrof het resultaat van de jaarlijkse risicobeoordeling. Het risicoprofiel werd als gemiddeld beoordeeld en de kwaliteit van het bedrijfsmodel van voldoende niveau.

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; de klankbordfunctie van de RvC. Ten slotte vervult de RvC voor de directeur- bestuurder de werkgeversrol.

Toezicht, 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 2024 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 van De Zes Kernen genomen op 28 september 2023.

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

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

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

- de Woningwet, de Veegwet, het BTiV en de Governancecode 2022
- 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.

Naam	Functie	Benoemd per
Dhr. A.L. Duijmaer van Twist	Voorzitter	1 april 2018 Herbenoemd per 1 april 2022
Dhr. R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse, lid renumeratiecommissie	1 april 2018 Herbenoemd per 1 april 2022
Mevr. M.E.N. Mulder	Lid, voorzitter renumeratiecommissie	Herbenoemd per 1 januari 2025
Dhr. W.H.M. Stikkelman	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	1 augustus 2022

Rooster van aftreden per 31 december 2024

Naam	Aangetreden in	Aftredend per	Herbenoembaar
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	2018	1 april 2026	nee
Dhr. R.C.W. Geelhoed	2018	1 april 2026	nee
Mevr. M.E.N. Mulder	2021	1 januari 2029	nee
Dhr. W.H.M. Stikkelman	1 augustus 2022	1 augustus 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 2024 met de directeur-bestuurder in het planningsgesprek concrete prestatieafspraken gemaakt en heeft een voortgangsgesprek en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Dit gesprek is gevoerd door de remuneratiecommissie. Zij hebben het gesprek teruggekoppeld aan de Raad van Commissarissen. De beoordeling was positief.

Beoordelingsbeleid Raad van Commissarissen - zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen evalueert haar functioneren over 2024 in april 2025. In 2024 vond de zelfevaluatie over 2023 plaats. In de zelfevaluatie is, onder begeleiding van een externe adviseur, stil gestaan bij de acties vanuit de vorige zelfevaluatie en de afgesproken accenten voor 2023. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door de extern begeleider input opgehaald bij de individuele commissarissen en de bestuurder op basis van de vijf principes die de basis vormen voor de Governancecode. Op basis van de uitkomsten wordt het functioneren en de rol van de RvC besproken en wordt samen met de bestuurder vooruit geblikt naar de toekomst van De Zes Kernen.

Beloningsbeleid Raad van Commissarissen en bestuurder

De bezoldiging voor de commissarissen is voor 2024 gesteld op 8% van bezoldigingsklasse B voor de leden en 12% voor de voorzitter. Daarmee volgt de beloning de 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. De huidige directeur-bestuurder en de commissarissen hebben ook in 2024 van deze hogere beloningsklasse afgezien.

Honorering RvC

Naam	Functie	Honorering 2024
A. L. Duijmaer van Twist	Voorzitter vanaf 1 januari 2021	€ 14.880,-
R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 9.920,-
M.E.N. Mulder	Lid vanaf 1 januari 2021	€ 9.920,-
W.H.M. Stikkelman	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse, benoemd per 1 augustus 2022	€ 9.920,-

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

De door de directeur-bestuurder gemaakte zakelijke onkosten worden vergoed op declaratiebasis.

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; in 2024 aan Oudenhorn.
- 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 voor 2025 en 2026, die met de gemeenten Nissewaard en Voorne aan Zee en de Huurdersvereniging in december 2024 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 2024 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.

Evenmin is er sprake van privébezit van vastgoed dat verhuurd wordt hetzij door de bestuurder dan wel de leden van de RvC en ook niet via een derde in opdracht van de bestuurder en/of leden Van De RvC.

Nevenfuncties

Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder	
A. L. Duijmaer van Twist	- Gemeentesecretaris gemeente Capelle a/d IJssel (tot 1 oktober 2024) - Directeur Concernstaf en plaatsvervangend Griffier van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (sinds 1 oktober 2024) - Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Stedelink
M. E. N. Mulder	- Directeur DZP - Commissaris Amsterdams Energie Bedrijf (AEB)
R.C.W. Geelhoed	- Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Brabant Wonen (tot 1 oktober) - Lid Raad van Commissarissen Rondon Wonen - Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Maasdriel
W.H.M. Stikkelman	Directeur interim-management woningcorporaties Ortec Finance
A. van der Sijde, db	Penningmeester Directeurenkring Kleine Corporaties Zuid-Holland

Permanente Educatie (PE)

Zowel de directeur-bestuurder als de commissarissen voldoen in 2024 aan de vereisten van de permanente educatie zoals deze is opgenomen in de Governancecode.

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

Commissarissen en directeur-bestuurder	Opleidingen/workshops/symposia /bijeenkomsten 2024	Punten
A.L. Duijmaer van Twist	- Masterclass Investeren (Finance Ideas) - Regiobijeenkomst Samen Werken aan de Regionale Opgave (VTW) - Vervolg Masterclass Investeren (Finance Ideas)	2 2 3
R.C.W. Geelhoed	- Fiscaliteiten en actuele ontwikkelingen voor toezichthouder (VTW) - Regionale solidariteit haaglanden (SVH) - Evaluatie governance woningcorporaties (VTW) - Visie op besturen en toezicht houden (Atrivé) - Actualiteit Control en interne beheersing Woco's (SOM)	1 2 1 3 6
M.E.N. Mulder	- Actualiteiten Control Woningcorporatie (SOM) - Actualiteit Control en Interne Beheersing bij Woco's (SOM)	6 6
W.H.M. Stikkelman	Juridische aspecten van vastgoedsturing (Ortec Finance/AKD)	2
Mevr. A. v.d. Sijde, db	- Bijeenkomsten Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland - Klimaatadaptatie en duurzaam bouwen - Bodemdaling en funderingsproblematiek - Mensgericht leiderschap in een kleine corporatie en de directeur-bestuurder als werknemer - Circulaire nieuwbouw - Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties (SOM) - Financieel beleid Woningcorporaties (SOM) - Kennissessie rekenmodel verplaatsbare woningen	24 6 6

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 (indien aanwezig) 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 2024 invulling hebben gegeven. In het verslagjaar heeft de raad zeven keer vergaderd. De bestuurder en de voorzitter hebben de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voorbereid.

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
- voortgang toekomst locatie Bernissesteyn
- (fraude) risicomanagement
- tertiaire rapportages

Specifieke gespreksonderwerpen

- Afwikkeling brandschade van Geestlaan
- Verkenning meerwaarde samenwerking
- Beleidslijn verhuur vastgoed in privébezit
- Herbenoeming en pensionering huidige directeur-bestuurder
- Portefeuillestrategie

Goedgekeurde besluiten 2024

De volgende besluiten zijn door de Raad van Commissarissen goedgekeurd:

- afwikkeling van de brandschade aan de Burg. H. van Geestlaan
- handhaven handreiking VTW en statement Aedes over vastgoedbezit onder commissarissen
- de huurverhogingen voor de verschillende doelgroepen
- bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2023 en jaarrekening 2023
- portefeuillestrategie
- voorstel wervingsbureau voor de werving van een directeur-bestuurder
- het bod voor de prestatieafspraken voor de gemeente Voorne aan Zee
- vergoeding van de commissarissen in 2025 conform VTW-norm
- vervanging van de RvC op basis van artikel 15 van de statuten
- herbenoeming van een commissaris
- jaarplan en begroting 2025
- investeringsbesluit project woningverbetering en duurzaamheidsaanpak

De bestuurder agendeerde in 2024 één bestuursbesluit ter informatie. Dit betrof het besluit rondom de verkenning meerwaarde samenwerking.

Klachten

De bestuurder rapporteerde in november 2024 door middel van een klachtenrapportage aan de Raad van Commissarissen over de vier ingediende en afgehandelde klachten bij de directeur-bestuurder. Er vond naar aanleiding van deze klachten geen beleidswijziging plaats.

Advies en klankbord

De advies- en klankbordfunctie is bij een aantal onderwerpen in 2024 ingevuld in en buiten de Raad van Commissarissen vergaderingen, alsmede door de voorzitter tijdens de voorbereiding van de Raad van Commissarissen vergaderingen.

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 de remuneratiecommissie. Zij voeren tevens minimaal twee keer per jaar gesprekken met de medewerkersvertegenwoordiging.

Eind 2024 werd de werving van een nieuwe bestuurder gestart.

Beloning bestuurder

Naam	Functie	Salaris 2024 (incl. vakantiegeld en eindejaarsuitkering)	Klasse
Mw. A. van der Sijde	directeur-bestuurder	€ 119.532,-	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 2024:

- 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.

Externe accountant

De jaarrekening van 2024 werd gecontroleerd door Share Impact Accountants. De managementletter 2024 is door de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering op 24 oktober 2024 besproken met de accountant en vervolgens met de verwerkte resultaten voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 21 november 2024 zijn de meest opvallende zaken en actiepunten uit de managementletter door de accountant toegelicht. In het kader van de informatiehaalplicht hebben de commissarissen aansluitend met de accountant gesproken zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Hier kwamen geen extra punten uit naar voren.

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 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 2024



Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie

Woonstichting De Zes Kernen spant zich in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden. Prettig wonen houdt niet op bij de voordeur. Een schone, hele en veilige woonomgeving is net zo belangrijk. Daar werken we actief aan samen met onze 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 Kernen is een kleine organisatie die kwalitatief goed is uitgerust. Door de relatief kleine omvang zijn wij wel kwetsbaarder en daarom voeren wij een personeelsbeleid dat erop gericht is de samenwerking, de (onderlinge) betrokkenheid en het welbevinden op peil te houden. Ook is het van belang dat de werkprocessen inzichtelijk en controleerbaar zijn.

Vrijwel alle primaire werkzaamheden kunnen door twee of meer medewerkers uitgevoerd worden. Om kwalitatief goed te opereren moet er, bij uitval van personeel, alert worden gereageerd. We hebben 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 Kernen per 31 december 2024 staat op de volgende pagina.

Medewerkers

Op 31 december 2024 werkten er 13 medewerkers bij woonstichting De Zes Kernen. De personeelssterkte was op dat moment 10,46 FTE.



Jaarlijks vinden met iedere werknemer plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken plaats. Ook worden, waar nodig, afspraken gemaakt omtrent scholing of training. In 2024 zijn diverse cursussen gevolgd, waaronder een cursus B1 schrijven en een herhaling van de training Agressiebeheer voor alle medewerkers.

Integere organisatie

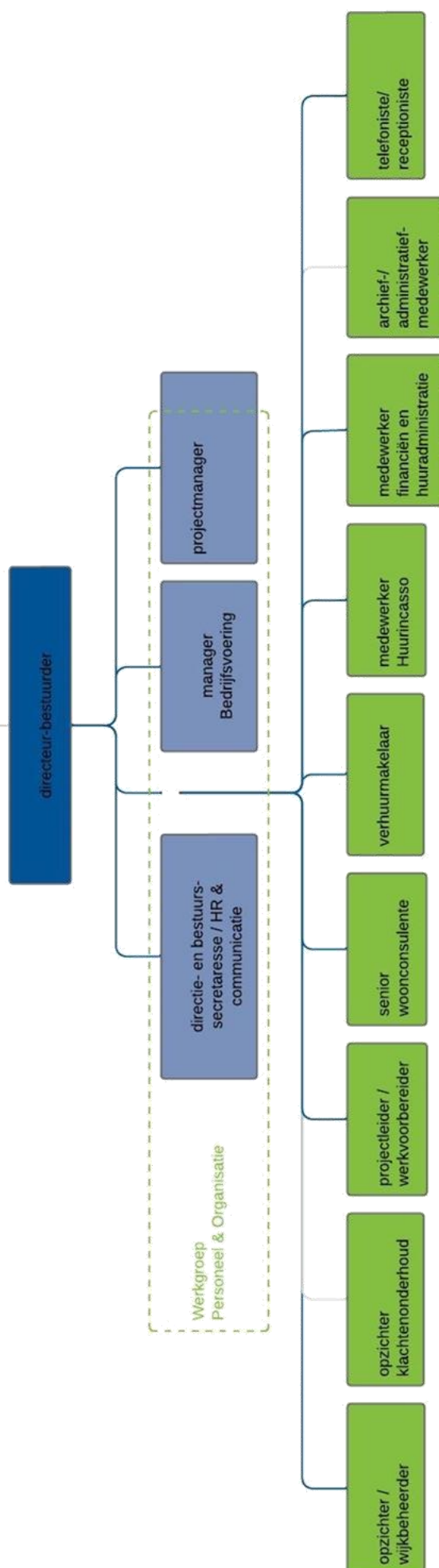
Binnen onze organisatie zijn integriteit en integer werken vanzelfsprekend. In de personeelsgids is de integriteitscode opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe wij om gaan met onze klanten, leveranciers, bedrijfseigendommen en met elkaar.

Bereikbaarheid kantoor

Voor spoedklachten zijn we 24/7 telefonisch bereikbaar. Bezoek aan ons kantoor kan op basis van een afspraak.

Organogram De Zes Kernen

Raad van Commissarissen
Woonstichting De Zes Kernen



Automatisering

In 2024 werd gewerkt met Tobias365 als basissysteem. Er werden afspraken gemaakt over het functioneel beheer en er vond verdere digitalisering plaats.

Welzijn medewerkers

Woonstichting De Zes Kernen heeft een klokkenluiderregeling. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. In 2024 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 2024 bedraagt 7,57%. De relatief hoge uitkomst is verklaarbaar door twee langdurige verzuimtrajecten en één verzuimtraject van middellange duur. De piek van het verzuim lag in de maanden maart tot en met mei. Daarna nam het verzuimpercentage per maand af naar gemiddeld 1,5% in december 2024.

Bedrijfshulpverlening

De Zes Kernen heeft drie Bedrijfshulpverleners. In ons kantoor is ook een AED aanwezig. Om de twee jaar wordt er een herhalingstraining voor alle personeelsleden georganiseerd. In 2024 vond dat niet plaats.

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 afgelopen en 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 bewoners investeren in de woning, zodat deze voldoet aan de persoonlijke woonwensen. In 2024 zijn er 8 aanvragen ontvangen. De aanvragen hadden betrekking op het aanbrengen van rolluiken, zonweringen, airco's en blokhutten. 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	€ 310.063	€ 262.722
Mutatie onderhoud/kwaliteitsinvestering	€ 864.347	€ 1.481.344
Planmatig onderhoud	€ 1.407.594	€ 1.220.242
Contractonderhoud	€ 281.420	€ 195.729
Investeringen*	€ 4.539.000	€ 5.029.004
Asbest/veiligheid	€ 150.070	€ 94.722
Overig onderhoud	€ 467.097	€ 372.385
Totaal 2024	€ 8.019.591	€ 8.656.148

* inclusief de versnelling op duurzaamheid

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is uitbesteed aan vaste aannemers. De kwaliteit van het geleverde werk wordt beoordeeld door de onderhoudsopzichter. In 2024 zijn er 738 reparatieverzoeken geregistreerd die vallen onder dagelijks onderhoud. Per woning zijn de kosten gemiddeld € 319.

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 mutatiewoningen in 2024	74 woningen
Aantal investeringen met een aanpassing in het puntenwaarderingsstelsel	839 woningen

NB. Dit hoge aantal hangt samen met de verduurzamingsmaatregelen.

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 2024 is 1.262 m2 voegwerk vervangen. Er is bij 329 woningen buitenschilderwerk uitgevoerd. Er zijn 69 cv-ketels vervangen.

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 in 2024 niet gebeurd.

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 2020 van De Zes Kernen dat per januari 2025 wordt geactualiseerd.

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. In 2024 is verspreid over alle kernen isolerende maatregelen aangeboden: zolderisolatie (Zuidland en Simonshaven) en vervanging van enkel glas door HR ++ glas (Heenvliet en Oudenhorn). Tevens werden wederom hybride warmtepompen aangeboden in daarvoor geschikte woningen. Ook werd een contract met Wocozon gesloten voor de plaatsing van zonnepanelen (in 2024 in Zuidland).

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 2024 bij 19 woningen kunnen uitvoeren.

Zolder- en dakisolatie en HR ++ glas

Enkel glas vervangen we door HR++ glas; dat betrof 120 woningen en er werden 144 zolders geïsoleerd en in 186 woningen bodemisolatie aangebracht.

Hybride warmtepompen

Voor het vierde achtereenvolgende jaar werden in woningen met een geschikte isolatiegraad bij vervanging en/of projectmatig 141 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. In 2024 werden na inspectie of het dak geschikt was door Wocozon 220 woningen van zonnepanelen voorzien in de kern Zuidland. De aankondiging van het gewijzigde rijksbeleid inzake de salderingsregeleng veroorzaakte een lagere deelname van huurders van 70 naar 50%.

Nieuwbouw

De Akkerranden, Oudenhorn (gemeente Voorne aan Zee)

In deze nieuwe wijk worden in totaal 180 woningen aan deze kern toegevoegd. In de zomer van 2024 werden de 24 sociale huurappartementen opgeleverd en verhuurd. Door de toepassing van lokale binding kregen 6 woningzoekenden woonachtig in Oudenhorn kans om een woning te huren.

Centrumontwikkeling Zwartewaal (gemeente Voorne aan Zee)

Het plan voor de nieuwbouw van 85 woningen, een nieuwe school, sportzaal en dorpscentrum kreeg in 2024 definitieve vorm en inhoud. De voorbereidingen voor de met de gemeente overeengekomen bouw van 24 sociale huurwoningen zijn gestart. Er kon echter in 2024 nog geen definitieve overeenkomst worden afgesloten.

Initiatieven in voorbereiding

Door het ontbreken van grondposities, hetgeen gangbaar is bij de meeste corporaties, zijn we voor de locaties en daarmee de realisatie van nieuwbouw afhankelijk van ontwikkelaars en de gemeenten. In Oudenhorn werd met de gemeente Voorne aan Zee gestart met de gebiedsontwikkeling voor de locatie van de voorheen school e.o.

In Zuidland werd het initiatief aan de Stationsweg 67 besproken met de ontwikkelaars ter invulling van de sociale opgave. Deze locatie bevindt zich buiten BSD en moest zodoende de instemming van de Provincie krijgen. Formeel is deze nog niet afgegeven, maar de besprekingen verliepen positief en na een laatste aanpassing zal besluitvorming over dit plan in de eerste helft van 2025 volgen.

In Heenvliet wordt het plan voor Heenvliet-West met onder andere de huidige schoollocatie gestaag verder ontwikkeld, waarbij we reeds vanaf de start betrokken zijn. Ook hier is er sprake van een deel van de locatie buiten BSD waarvoor toestemming van de Provincie benodigd is. Naar verwachting wordt in 2025 een besluit hierover door de Provincie genomen.

Hoofdstuk 3: Verhuur van woningen

Woonstichting De Zes Kernen beheert woningen in het groene woongebied van de gemeente Nissewaard en de gemeente Voorne aan Zee. 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. Inmiddels is zij ook werkzaam in een zevende kern; Zwartewaal. 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

Het huurbeleid is mede naar aanleiding van de ontwikkelingen en de grotere opgaves op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming in 2024 herijkt. Bij nieuwbouw en hoog niveau renovatie is vanwege de kwaliteit en de relatief lage energielasten voor de komende jaren het uitgangspunt de sociale huurgrens.

Huurverhoging

Door de rijksoverheid werd de jaarlijkse huurverhoging als bovengrens voor de primaire doelgroep bepaald op 5,3% (basis loonontwikkeling minus 0,5%). De Raad van Commissarissen stemde in met het bestuursbesluit om de huren voor zowel het DAEB als het niet-DAEB gedeelte met ingang van 1 juli 2024 te verhogen. De Huurdersvereniging gaf voorafgaand een positief advies af.

Woningtoewijzing

Woningzoekenden moeten ingeschreven staan bij Woonnet Rijnmond. Woonstichting De Zes Kernen heeft ook in 2024 het criterium 'lokale binding' aan de kernen gehanteerd. De mutatiegraad is uitgekomen op 7,88%.

Huisvesten primaire doelgroep

In het verslagjaar hebben 103 huishoudens een woning aanvaard. Van deze woningen werden er op basis van urgentie 9 verhuurd. Binnen de midden- en hogere inkomens werden 6 woningen verhuurd.

Huisvesten statushouders en escalatiegevallen

In 2024 hebben wij 2 woningen in Nissewaard en 1 woning in Voorne aan Zee beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders (11 personen). De taakstelling werd door ons in beide gemeenten niet behaald; -1 (personen) in Nissewaard, hetgeen werd gecompenseerd door de collega corporaties zoals in deze gemeente is afgesproken.

In Voorne aan Zee eindigde alle corporaties in de min, mede aangezien er gestart werd met een achterstand uit 2023, er niet voldoende koppelingen met gezinnen tot stand kwamen en er geen tot weinig woningen voor alleenstaanden beschikbaar waren. Dat gold ook voor De Zes Kernen met een resultaat van -3 op een taakstelling van 4 personen.

De corporaties hebben in de gemeente Nissewaard een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het beschikbaar stellen van maximaal 15 escalatiewoningen (naar rato) per jaar ten behoeve van het huisvesten van inwoners die niet voldoen aan de urgentievoorwaarden maar wel met voorrang gehuisvest moeten worden, zodat zij middels directe bemiddeling eventueel gecombineerd met een woonzorgcontract alsnog gehuisvest kunnen worden.

In 2024 hebben we één escalatiewoning verhuurd aan één persoon met een woonzorgcontract.

Passendheid

55 woningen werden passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huurders en daarmee kwam het percentage passend toewijzen uit op 100%.

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.

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 aan bewoners bij betalingsachterstanden. Hiervan is in 2024 wederom geen gebruik gemaakt.

Per 31 december 2024 hadden 44 zittende huurders een huurbetalingsachterstand (inclusief deurwaarder, regeling of schuldregeling). In 2024 werd voor slechts 3 bewoners een ontruimingsvonnis aangevraagd waarvan er 1 tot een beëindiging van de huurovereenkomst heeft geleid.

Woonfraude

In 2024 hebben wij 2 meldingen van mogelijke woonfraude ontvangen, hetgeen heeft geleid tot 2 onderzoeken. Bij beide adressen is de huurovereenkomst beëindigd.

Hennep

In 2024 hebben wij geen meldingen ontvangen van hennepplanten in de woning of de bij de woning behorende tuin.

Sociaal beheer

De klachten nemen in complexiteit toe, 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 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 2024 geen meldingen aan Woonstichting De Zes Kernen. In 2024 heeft er twee keer overleg plaats gevonden met het buurtpreventieteam in Abbenbroek en Zuidland.

Overlast

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. Steeds meer bewoners doen een melding doen van overlast, zonder eerst zelf te proberen het op te lossen. Er is in 2024 inzet gepleegd op de inzet van de bewoners zelf bij overlast; foldermateriaal en voorlichting zijn daarop aangepast.

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

Over heel 2024 zijn 15 meldingen van (geluids)overlast/ overlast met zorg gemeld waar een overlastdossier voor is aangemaakt. Totaal zijn 9 van de 15 dossiers afgehandeld en zijn 6 dossiers uit 2024 nog in behandeling.

Overlastmeldingen die niet onder overlast vallen maar onder 'last van' en waar we geen officieel dossier voor kunnen opbouwen, worden niet officieel vastgelegd. Wel proberen wij te bemiddelen tussen huurders zodat de situatie niet verder escaleert. Vaak is één (advies)gesprek voldoende om de situatie tussen huurders te verbeteren.

Er is één succesvolle juridische procedure gevoerd vanwege achterstallig tuinonderhoud door een huurder. Deze kan nu als voorbeeld dienen bij andere zaken.

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.

Lokaal Zorgnetwerk

Dit heeft in 2024 niet gefunctioneerd op grond van de AVG. Alle betrokken corporaties vonden dit een onwenselijke ontwikkeling. In 2025 wordt een doorstart met een aangepaste werkwijze verwacht. We hebben wel deelgenomen aan overleggen met zorgnetwerkpartners al naar gelang de urgentie en wenselijkheid van het probleem van de bewoner(s).

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 2024 zijn er 5 woningen verkocht.

Hoofdstuk 4: Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

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

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

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

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

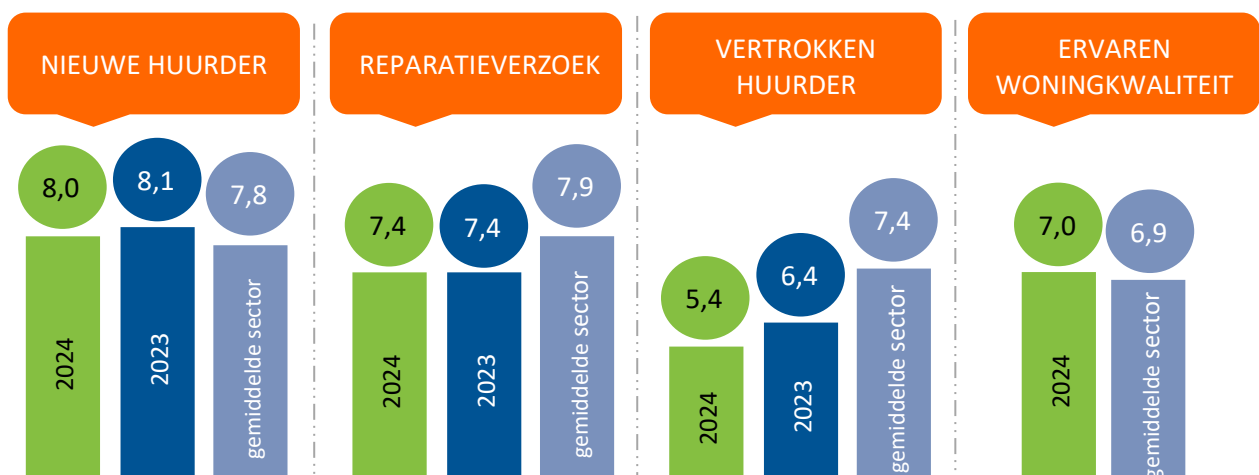
De gematigde huurverhoging werd door de HVB positief gewaardeerd. Voorts waren de inhoud, totstandkoming en monitoring van de prestatieafspraken onderwerp van gesprek. Met de andere drie huurdersorganisaties, alsmede via een tripartiete overleg met De Zes Kernen en de wethouder Wonen in de gemeente Nissewaard, werden de Prestatieafspraken 2024 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 Oudenhorn in het kader van de lokale verankering bezocht en vond op uitnodiging van de HVB een tafelgesprek plaats met enkele actieve bewoners van Oudenhorn in het verenigingsgebouw van de ijsclub Nooitgedacht.

Klanttevredenheid

Ook in 2024 hebben we de klanttevredenheid van onze huurders gemeten. De uitkomsten van het onderzoek geven ons inzicht in de beleving van onze huurders bij onze (kwaliteit van) dienstverlening. De scores over 2024 zijn weergegeven in het groen, de cijfers van vorig jaar zijn blauw. De cijfers van de benchmark zijn lichtblauw. Nieuw is de ervaring van de woningkwaliteit.

De daling van de klanttevredenheid van vertrokken huurders leverde geen nieuwe inzichten op. Daarbij is het aantal respondenten relatief zeer laag en zij scoren voor 50% een 8 en voor 50% een onvoldoende.



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 dan wel 100% bij een planaanpak onder de 10 woningen, 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 2024 is 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. Dit heeft zich in 2024 in totaal 20 keer voorgedaan.

In geval van ernstige calamiteiten bijvoorbeeld door weersomstandigheden moeten soms brandweer of politie worden ingeschakeld. Dit heeft zich in 2024 één keer voorgedaan bij het onfortuinlijk inrijden van een personenauto op de gevel van Hart van Zuidland. Buiten de schrik (en schade aan de auto) voor de bestuurder en de betrokken bewoners was er geen constructieve schade en werd deze snel hersteld.

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. In 2024 vond dit 20 keer plaats.

Extra service

Via de website kunnen woningzoekenden zich opgeven voor berichten over het woningaanbod in (een) door hen aangegeven kern(en). Ook de voortgang van nieuwbouwprojecten is te volgen door aan te melden voor een nieuwsbrief. Van deze extra services maken inmiddels 4.660 huurders/woningzoekenden en andere geïnteresseerden gebruik.

Communicatie algemeen

Op onze website staat naast actueel nieuws, alle informatie over het huren van een woning bij De Zes Kernen. Ook informatie over onze projecten en publicaties zoals het jaarverslag zijn te vinden op www.dezeskernen.nl.

Drie keer per jaar brengen we een papieren versie uit van ons bewonersblad BuitengeWOON. De digitale versie verschijnt na de bezorging online, zodat deze ook zo gelezen kan worden. Daarnaast posten we met enige regelmaat berichten op Facebook en LinkedIn. Van Twitter maken we steeds minder 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 Voorne aan Zee werken kerngericht, waarbij initiatieven van en participatie door bewoners centraal staan. De kernplatforms opereren per kern, 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. Eenzelfde werkwijze wordt in Voorne aan Zee gehanteerd.

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

De Brede school in Zuidland is tevens een versterking van de marktpositie van de kern Zuidland. Door de nog toegevoegde nieuwbouw van eengezinswoningen stijgt het leerlingenaantal nog steeds. Op verzoek van de gemeente en het schoolbestuur werd in 2024 de aanbouw met 4 lokalen opgeleverd.

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

Projecten en activiteiten

Bij vitale kernen hoort natuurlijk ook een goede, schone en veilige woonomgeving. In dit kader werken we samen met de gemeente aan het beheer van de woonomgeving, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Er waren in 2024 twee specifieke projecten in Simonshaven en in Geervliet.

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 2024 waren er 364 nul-treden woningen in ons bezit. In verband met de betaalbaarheid houden we het merendeel van deze woningen onder de (aftoppings)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 Nissewaard

Dit concept dat informatie, advies en begeleiding dichterbij de burger moet brengen betekent een herinrichting van het sociaal domein. Dit heeft de naam 'Thuis in de wijk' gekregen. In 2024 is door de gemeente Nissewaard de website die zicht geeft op allerlei organisaties, verenigingen en activiteiten, alsmede het aanbod voor vrijwilliger opgeleverd.

WMO

Langer thuis wonen is op dit moment een maatschappelijk gegeven. In het zogenaamde 'keukentafelgesprek' wordt door de gemeente bepaald welke voorzieningen nodig zijn en wordt berekend wat de kosten hiervan voor de bewoner zijn.

Ook wij geven op verzoek van de bewoner aan wat wij voor onze rekening kunnen bieden en wat de eventuele bijdrage van de bewoner daarin is. Ook wordt 'Grip op je huis' door de WMO beoordeeld en gefinancierd.

Woonboerderij Westenrijck

In de Kreen van Nibbeland in Zuidland huurt woonboerderij Westenrijck, onder de naam 'Woongroep de Kreen', 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 2024 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.

Hart van Zuidland

In totaal zijn er 32 woningen, waarvan er 28 als woning worden gebruikt en per verdieping twee woningen als huiskamer. Careyn bepaalt op basis van de zwaarte van de zorgindicatie wie de woning krijgt toegewezen. Hiervoor is een bestuursverklaring door Careyn afgegeven.

Careyn ging met ons voor het eerst in 2021 in gesprek over de toekomst van het huidige verzorgings- en verpleegtehuis Bernissesteyn. Eind 2024 werd een traject naar herontwikkeling van de locatie door hen ingezet waarbij we betrokken zijn.

Verklaring Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2024 en de jaarrekening 2024 opgesteld. Share Impact 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, 12 juni 2025

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 en 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 2024, zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen en gecontroleerd door Share Impact Accountants. In de bijeenkomst van de Raad van Commissarissen op 12 juni 2025 heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de bevindingen van Share Impact Accountants en de jaarstukken 2024 goedgekeurd.

Deze goedkeuring strekt tot décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid. Het verslagjaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 8.002.858,-. Hiervan wordt € 5.512.943,- ten gunste van de overige reserves van de woonstichting gebracht. Het niet gerealiseerde resultaat, zijnde € 2.489.915,- is ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht. In het verslagjaar zijn meerdere volkshuisvestelijke- en maatschappelijke resultaten geboekt.

Goedgekeurd te Abbenbroek, 12 juni 2025

A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter Raad van Commissarissen