

Maatschappelijke visitatie 2011-2014 WoonGoed 2-Duizend



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.info
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

dr. ir. drs. F.C. (Fred) Sanders, voorzitter
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE
mr. L. J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist 2016, 5 april 2016.

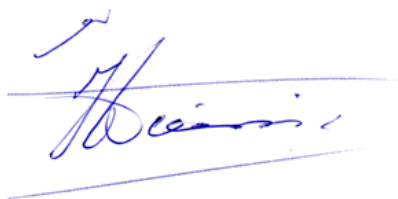
VOORWOORD

WoonGoed 2-Duizend heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van september tot en met december 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van WoonGoed 2-Duizend voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	4
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	7
A. Recensie	8
B. Scorekaart	8
C. Samenvatting WoonGoed 2-Duizend	14
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 De opgaven in het werkgebied	19
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	19
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	29
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	31
2. Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.1 De belanghebbenden van WoonGoed 2-Duizend	32
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	34
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	38
3. Presteren naar Vermogen	39
3.1 Financiële continuïteit	39
3.2 Doelmatigheid	42
3.3 Vermogensinzet	44
4. Governance	46
4.1 Besturing	47
4.2 Intern toezicht	49
4.3 Externe legitimering en verantwoording	53
Deel 3 - Bijlagen	
1. Gerealiseerde prestaties	54
2. Position paper	62
3. Bronnenlijst	66
4. Lijst van geïnterviewde en geënkquêteerde personen en belanghebbenden	71
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	73

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

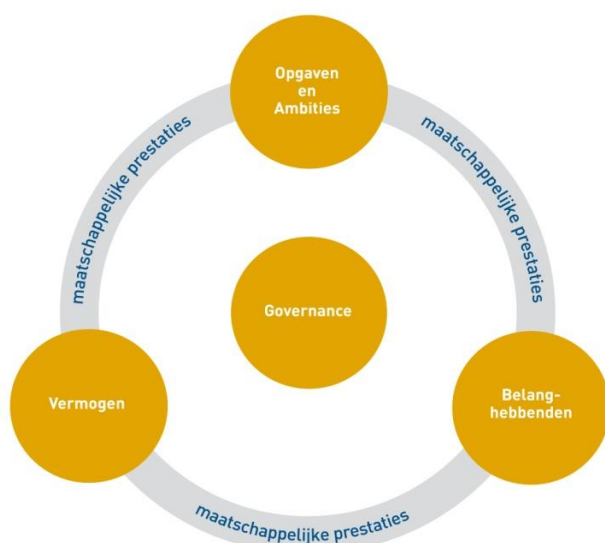
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o recensie;
- o scorekaart;
- o samenvatting;
- o bestuurlijke reactie op de visitatie.

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

WoonGoed 2-Duizend kreeg in de vorige visitatie de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- o Ruim voldoende, Presteren naar Ambities: 8,0;
- o Ruim voldoende, Presteren naar Opgaven: 8,2;
- o Voldoende, waar het de beoordeling van de belanghebbenden betreft (Presteren volgens Belanghebbenden: 7,9;
- o Ruim voldoende, Presteren naar Vermogen: 7,3;
- o Ruim voldoende, wat betreft de invulling van Governance: 6,6).

Het beeld van de visitatie van vier jaar geleden is dat de meeste scores boven het normcijfer van een 7,0 lagen, met een lager cijfer voor Governance.

In zijn algemeenheid kan op basis van de huidige methodiek 5,0 worden geconcludeerd, rekening houdend met het lagere vertrekpunt (ijkpunt) van een 6 voor 'Presteren naar Vermogen en Governance', dat WoonGoed 2-Duizend op deze prestatieperspectieven in deze visitatieperiode vergelijkbare of betere cijfers heeft gehaald.

"Op governance scoort WoonGoed-2-Duizend in deze visitatie de laagste cijfers. In de visitatie methodiek betekent een 6,6 dat onder de norm van een zeven wordt gescoord. Op basis van een zelfevaluatie heeft de huidige Raad van Commissarissen besloten dat alle huidige leden eind 2012 zullen zijn afgetreden en vervangen door nieuwe leden." (citaat vorig visitatierapport)

Daarentegen heeft WoonGoed 2-Duizend op de prestatieperspectieven 'Presteren naar Opgaven' en 'Presteren volgens Belanghebbenden' in deze visitatie lager gescoord. De visitatiecommissie maakt hierbij wel de nadrukkelijke opmerking, dat geen volledig vergelijk gemaakt kan worden met de cijfers uit de vorige visitatie, omdat de huidige visitatiemethodiek is aangepast en andere ijkpunten kent.

In de huidige visitatie is gebleken dat de raad van commissarissen sinds 2012 compleet is vernieuwd. Het toetsingskader is aangescherpt. De toepassing van de governancecode wordt geheel toegepast en afwijkingen worden op de website en in het jaarverslag gepubliceerd. De externe legitimatie kan nog verbeterd worden. De belanghebbenden meer betrekken bij de beleidsbeïnvloeding is een belangrijk voorbeeld daarvan.

De vorige visitatiecommissie was van mening dat, terugkijkend over de jaren 2007 t/m 2010, WoonGoed 2-Duizend bovengemiddelde prestaties geleverd had met haar integrale aanpak, alsmede lef, ondernemerschap en realisatievermogen toonde. De wereld is in de tussentijd wel substantieel gewijzigd en de destijds geroemde integrale aanpak, lef en ondernemerschap wordt tegenwoordig anders gewogen. Dat heeft ertoe geleid dat WoonGoed 2-Duizend vanaf 2011 haar beleid en zienswijze helemaal omgegooid heeft. Van een ontwikkelende corporatie met herstructureringsopgaven is zij overgegaan naar een beheerorganisatie met focus op kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid van haar vastgoedbezit.

NB

De visitatie is in 2015 opgedragen en uitgevoerd en zo ook kwam de concept rapportage eind 2015 gereed. Door de bestuurswisseling bij de woningcorporatie heeft de afwikkeling van de rapportage vertraging opgelopen, ook omdat het afronden van het rapport bij Procorp opnieuw moest worden ingepland.

Resultaten visitatie 2011 t/m 2014

Beschouwing op het positionpaper

De bestuurder heeft met het positionpaper een duidelijk signaal afgegeven. Vanuit een kwetsbare positie heeft hij een zeer herkenbare schets van de corporatie gegeven. De commissie is het eens met de bestuurder dat in de laatste jaren van de visitatieperiode in het teken stond van 'reset en normalisatie', waardoor veel veranderingen zijn doorgemaakt, hetgeen soms de spankracht van de organisatie zwaar op de proef heeft gesteld: een nieuw bestuur, nieuw toezicht, veel personele en organisatorische wijzigingen en nieuwe wetgeving. De commissie is van mening dat de corporatie enorme inspanningen heeft geleverd.

Plattelandscorporatie Plus in wording

WoonGoed 2-Duizend vooral werkzaam in de drie gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren is een woningcorporatie voor het landelijk gebied, door haarzelf aangeduid als 'Plattelandscorporatie Plus'. WoonGoed 2-Duizend biedt daarvoor niet alleen vooral woningen in de dorpen en woonkernen van deze gemeenten aan, maar is ook actief betrokken bij het behoud en de ontwikkeling van de lokale voorzieningen. Daarnaast heeft de woningcorporatie woningen in Leudal, Roerdalen, Maasgouw, Sittard, Venlo, Nederweert, Delft en Den Haag. De dorpen Echt en Reuver zijn de grotere dorpen waar WoonGoed 2-Duizend werkzaam is, maar ook in de andere dorpen bemoeit de woningcorporatie zich met het voorzieningenniveau. De reden is duidelijk zoals ook blijkt uit het Statement van de zeven woningcorporaties van 2013, werkzaam in Midden-Limburg. De streek ontgroent en vergrijsst ondanks het feit dat de krimp pas in 2028 intreedt. Onderwijl neemt het aantal ouderen in de regio toe, trekken jongeren weg en worden de inwoners van de vele dorpen in het gebied meer van de lokale voorzieningen afhankelijk. Te begrijpen is dat WoonGoed 2-Duizend zich ook daar enorm voor heeft ingezet.

Investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid

De betrokkenheid van WoonGoed 2-Duizend bij het voorzieningenniveau van al deze dorpen is erg groot geweest. De gemeenten en collega-corporaties roemen WoonGoed 2-Duizend in wat er is bereikt. In Beesel bijvoorbeeld werd een grand café met zalencentrum en kleine hotelaccommodatie midden in het dorp gebouwd, met omliggende pleinen en huisvesting van een supermarkt. Ook kocht WoonGoed 2-Duizend het oude klooster in Beesel door daar, na restauratie, naast commerciële ruimten het eigen kantoor in te vestigen, als ook 14 woningen. Het betreft het behoud van prachtige oude panden in de dorpskernen.

Met al deze projecten heeft WoonGoed 2-Duizend ook een enorme investeringsstroom met zich mee gebracht met achteraf een grote impact op de financiële ruimte van de woningcorporatie voor investeringen in het eigen woningbezit. Die financiële ruimte is politiek vanuit het Ministerie BZK Den Haag onderwijl afgenomen, onder andere vanwege de verhuurdersheffing.

Koersverandering op tijd ingezet, maar kan voortvarender

De visitatie heeft opgeleverd dat WoonGoed 2-Duizend meer in het eigen woningbezit moet investeren, onder andere aangaande duurzaamheid en het geschikt maken van de woningen voor een meer seniorenhuurder. Die koersverandering is overigens voor WoonGoed 2-Duizend geen eenvoudige opgave. De betrokken gemeenten en andere belanghebbenden zijn op de bijdrage van WoonGoed 2-Duizend voor voornoemde maatschappelijke voorzieningen gaan rekenen. In de gesprekken gevoerd met wethouders en collega-corporaties bleek dat de meeste stakeholders van WoonGoed 2-Duizend ervan uitgaan dat het oude beleid na de economische crisis van de afgelopen jaren de komende jaren weer voortgezet zou kunnen worden. 'Er liggen contracten en we

gaan ervan uit dat deze uiteindelijke nagekomen zullen worden' werd bijvoorbeeld door de gemeente Beesel gezegd.

Bij de medewerkers van WoonGoed 2-Duizend en onder de raad van commissarissen blijkt nog onduidelijkheid hoe het nieuwe beleid van minder bouwen, minder maatschappelijk vastgoed en meer investeren in de voorraad aan huurwoningen gaat worden gestart, omdat de uitvoering van het oude beleid nog niet duidelijk en formeel is gestopt. Die situatie schept onduidelijkheid bij gemeenten en andere stakeholders en remt intern en extern de transitie af. In het positionpaper beaamt de bestuurder dat de koersverandering nog gaande is en dat nog veel interne werkprocessen niet op orde zijn. Aan de visitatiecommissie is duidelijk geworden dat de nieuwe bestuurder, die in 2011 is aangetreden, het nieuwe beleid wel goed aan de nieuwe Haagse kaders heeft aanpast. De transitie en de vertaling daarvan in het operationele werk ontwikkelt zich voorts traag.

Focus op bezit in regio

In Den Haag en Delft heeft WoonGoed 2-Duizend 884 huurwoningen in het verleden als gevolg van een oproep tot collegiale financiering verworven. Op dit bezit wordt geen verlies geleden en WoonGoed 2-Duizend heeft er ook geen werk aan omdat collega-corporatie DUWO deze woningen als 'eigen woningen' beheert. Toch kost dit bezit aandacht en tijd en steeds zoals bij de jaarlijkse huurverhoging moet dat aan onder andere de huurdersvertegenwoordiging in Midden-Limburg worden uitgelegd. WoonGoed 2-Duizend is doende met een herijking van het strategisch voorraadbeleid, alsmede met het opstellen van een wensportefeuille. Daarin wordt het bezit in Den Haag en Delft betrokken, waarbij beoordeeld wordt of dit bezit nog binnen de strategische beleidskeuzes valt. WoonGoed 2-Duizend geeft te kennen de focus bij de eigen gebiedshuurwoningen te leggen, zeker nu de nieuwe woningwet kritischer op elke maatschappelijk investering let.

Meer extern gericht en proactief

Nieuwe initiatieven van WoonGoed 2-Duizend met betrekking tot de kwaliteit van wonen, de leefbaarheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders zoals de opzet van 'Buurtteams' als recent vastgelegd in het Ondernemingsplan 2016-2019 kunnen meer ruimte krijgen.

Opgave in transformatie woningbezit afstemmen met gemeenten

Het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend bestaat grotendeels uit eengezinswoningen welke minder geschikt zijn voor de hulpbehoevende oudere, die geen trap kan lopen. Het beroep op de WMO zal daardoor ongetwijfeld gaan toenemen en het is daarom aan te bevelen dat WoonGoed 2-Duizend daarover met de gemeente afspraken maakt.

Financiële basis op orde met kaders

Woongoed 2-Duizend heeft haar financiële zaken steeds meer en beter onder controle gekregen deze periode en heeft op basis van ingestelde kaders ook efficiënter en effectiever kunnen functioneren. De sturing op kasstromen gaat ook steeds efficiënter en geeft de organisatie en raad van commissarissen meer vertrouwen en rust over of het uitgevoerde beleid. Het ingezette verkoopbeleid en de afbouw van lopende projecten levert Woongoed 2-Duizend tevens de noodzakelijke middelen om haar opgelopen Loan to Value versneld af te bouwen en weer binnen de gangbare ratio-grenzen te brengen.

Goede resultaten op efficiency en verlaging bedrijfslasten

Woongoed 2-Duizend heeft gedurende de gehele visitatieperiode netto bedrijfslasten - exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe gehad, die boven de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde lagen. Daarbij moet opgemerkt worden dat Woongoed 2-Duizend haar bedrijfslasten gedurende de visitatieperiode wel substantieel naar beneden heeft weten bij te stellen.

De procentuele daling van de netto bedrijfslasten in de periode 2010 - 2013 ligt bij Woongoed 2-Duizend zelfs op 10,3%, terwijl de referentiecorporaties en landelijke een stijging lieten zien.

Concrete vertaling doelen en afmaken PDCA-cyclus noodzakelijk

Woongoed 2-Duizend heeft haar visie verwoord, maar heeft deze visie te weinig concreet vertaald in haar bedrijfsdoelen. De doelstellingen hadden in dat geval helderder en zichtbaar in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt kunnen worden naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. Het is wel zichtbaar dat Woongoed 2-Duizend gedurende de visitatie vorderingen gemaakt heeft, terugkomend in het Ondernemingsplan 2016-2019.

De PDCA-cyclus laat thans nog te wensen over en is nog niet af. De verantwoording in periodieke stukken, waarin de actuele resultaten gekoppeld worden aan de begroting en geformuleerde doelen kan verder geoptimaliseerd worden, waardoor de raad van commissarissen ook beter haar toezichtrol kan uitoefenen. Ook het integrale risico-managementsysteem verdient nog extra aandacht.

Verbeterpunten

- WoonGoed 2-Duizend en de gemeenten waarin de woningcorporatie werkzaam is, hebben wel prestatieafspraken maar die zijn weinig tot niet meetbaar geformuleerd. Zo een onduidelijke situatie bemoeilijkt het om de doelstellingen van de eigen organisatie focus te geven. Daarom is het is verstandig met de betrokken gemeente beter nameetbare afspraken te maken.
- Het werkgebied Midden-Limburg waar WoonGoed 2-Duizend actief is kent volgens de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' nu nog een lichte groei wat betreft de woningvraag, een groei welke in 2028 naar krimp zal omslaan. Uit de interviews kwam naar voren dat de woningvraag voor het gehele gebied in een soort overgangsfase tussen groei en krimp zit. Er is niet zozeer groei en de krimp zal meevallen, zo is de verwachting. Meer is er een toenemende mismatch tussen het type huurwoning dat wordt aangeboden en de vraag naar sociale huurwoningen. Het gebied ontgroent en vergrijs. Er zijn minder eengezinswoningen in de huur nodig, en meer nultreden-woningen, zowel voor single starters, als voor ouderen. Het is echter moeilijk om een woningvoorraad aan een veranderende vraag aan te passen als er geen groeivraag is of als er niet gesloopt kan worden. Daarom zou versnelde verkoop van eengezinswoningen met (gepaste) korting aan starters overwogen kunnen worden. Dit om het ontgroenen te keren (de vraag daarmee kunstmatig hoog te houden) en financiën beschikbaar te krijgen voor de bouw van nultreden- woningen voor ouderen.
- Aangaande het landelijk Convenant Huursector van 2012, waarbij huurwoningen in 2020 op B-label zouden moeten komen - dus uitgaande van een gemiddelde energie-index van 1,25 - maakt WoonGoed 2-Duizend nog weinig voortgang. Het beroep dat met www.woonenergie.nl op de eigen verantwoordelijkheid van huurders wordt gedaan is van deze tijd en lovenswaardig. Maar de feitelijke eigen opgave, woningen actiever op B-label te brengen, heeft versnelling nodig.
- Externe legitimatie heeft een boost nodig. Maak de ambitie en doelen SMART-er op zodanige wijze dat deze een bijdrage gaan leveren aan de beleidshelderheid waarvoor de corporatie staat, zodat belanghebbenden meer inzichtelijkheid verkrijgen over wat ze wel en niet mogen verwachten van de corporatie. Betrek in een zo vroeg mogelijk stadium de belanghebbenden bij die onderwerpen, waarmee zij affiniteit hebben en zorg daarnaast voor draagvlak voor ambities en doelstellingen.

- In 2013 is, volgens het positionpaper, een ingrijpende koerswijziging ingezet: de reorganisatie is voorbereid met een tweeledige invalshoek: reductie bedrijfslasten en cultuurverandering, aanpassing in de gehele kostenstructuur, de vermindering van het aantal projecten en vermindering van overige (onderhouds)uitgaven. Een boodschap aan alle personen die werkzaam zijn bij WoonGoed 2-Duizend om door de organisatorische keuzes en veranderingen commitment te tonen om een goede gedegen nieuwe organisatie op te zetten, die de toekomst weer op een professionele wijze kan aangaan.
- Maak werk van de PDCA-cyclus en vertaling van de doelen en verwerk resultaten in periodieke rapportages. Daarmee wordt de stuurbaarheid vergroot.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,5	8,0	7,2	7,3	8,0		7,6	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,9	7,1	6,4	6,7	6,5		6,7	50%	6,9
Relatie en communicatie							7,0	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	30%	6,3
Doelmatigheid							6,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan						5,5		5,7
	Check						5,0		
	Act						5,0	33%	
Intern toezicht	Functioneren RvC						6,3		
	Toetsingskader						6,0	33%	
	Toepassing Gov. code						7,0		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						5,0		
	Openbare verantwoording						6,0	33%	

C. Samenvatting WoonGoed 2-Duizend

Profiel

WoonGoed 2-Duizend is een middelgrote plattelandscorporatie met Beesel als vestigingsplaats. WoonGoed 2-Duizend verhuurt in tien gemeenten, maar de meeste woningen staan in de gemeenten Beesel, Echt-Susteren en Roermond. Ultimo 2014 bestond de woningvoorraad uit 5.569 woningen.

De missie luidt als volgt:

"WoonGoed 2-Duizend is een Plattelandscorporatie Plus die zich richt op de huisvesting van mensen in Noord- en Midden-Limburg met een smalle beurs. Wij werken samen met onze partners aan duurzaam en betaalbaar wonen in onze buurten, wijken en kernen."

Daarbij hanteert de corporatie de volgende kernwaarden:

klantgericht, professioneel, flexibel, samenwerkingsgericht, verantwoordelijkheid nemen

WoonGoed 2-Duizend kent de vorm van een stichting in een tweelagenstructuur. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de raad van commissarissen, dat uit vijf leden bestaat, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie. Bij de corporatie waren ultimo 2014 53 medewerkers in dienst. Het aantal formatieplaatsen eind 2014 bedroeg 46,21.

Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren, als mede de Huurdersbelangenvereniging BRES. De corporatie werkt voorts samen met collega-corporaties Wonen Zuid, Wonen Limburg en Woningstichting Domus. Met zorgpartijen De Zorggroep, Zuyderland (voorheen Orbis) en De Drie Notenboomen bestaan diverse samenwerkingsvormen.

Werkgebied

WoonGoed 2-Duizend is met name werkzaam in de regio's Noord- en Midden-Limburg in de gemeenten Venlo, Beesel, Roermond, Echt-Susteren, Maasgouw, Leudal, Nederweert en Roerdalen. Daarnaast heeft WoonGoed 2-Duizend nog enig bezit in de regio Westelijke Mijnstreek (gemeente Sittard-Geleen) en in de regio Haaglanden (Delft en Den Haag).

WoonGoed 2-Duizend	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	53,3	52,2	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	10,8	18,4	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	15,4	15,8	14,8
Hoogbouw	9,9	9,8	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	10,6	3,8	6,3

Het Corporatie Benchmark Centrum (CBC), dat de Corporatie in Perspectief (CiP) rapporten in navolging van het CFV publiceert, plaats WoonGoed 2-Duizend in de regio *Midden-Limburg* ten opzichte van de referentiegroep *Gemiddeld profiel*.

Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,2.

De beoordeling van 'Presteren naar Opgave' beoordeelt de visitatiecommissie met een 6,7 opgebouwd uit het vergelijk van de *Prestatie* en *Ambitie met de Opgave* respectievelijk 7,4 (75%) en 6 (25%). WoonGoed 2-Duizend is actief in dertien dorpskernen en drie gemeenten heeft bij deze visitatie een hoge score voor het vergelijk van de prestatie met de opgave verkregen. De reden daartoe is dat de omvang van de kernvoorraad groter is dan de opgave, als ook de maatschappelijke investeringen in de leefbaarheid van de woonkernen waar WoonGoed 2-Duizend huurwoningen heeft. Ook de kwaliteit van de huurwoningen van WoonGoed 2-Duizend dragen bij aan die hoge score. De relatief vele eengezinswoningen - circa 60% - van de woningcorporatie, hetgeen bij het landelijk karakter past dan wel daar de oorzaak van is, hebben ten opzichte van de referentiegroep (CBC CiP) meer WWS-punten. Tevens biedt WoonGoed 2-Duizend veel nultredenwoningen, zijn er Thomashuizen en meerdere Herbergiers voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd. Ook de dienstverlening krijgt een relatief hoge KWH-score, in 2013 nummer 69 in de ranking van 153 woningcorporaties. Andere reden voor de hoge score ligt in het feit, dat aan een aantal meetpunten geen opgave en geen ambitie waren verbonden, waardoor andere meetpunten zwaarder zijn gaan wegen.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen in dit perspectief gemiddeld met een 6,9.

Alle belanghebbenden vinden dat de corporatie voldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft. Voorts zijn zij van mening dat de woningvoorraad door WoonGoed 2-Duizend op een goede wijze wordt afgestemd op de marktvraag van nu en die in de toekomst. Verder zijn de huurders van oordeel dat de corporatie onvoldoende scoort op het betaalbaar houden van de huren, als ook dat de overige woonlasten door de corporatie niet voldoende wordt beperkt. Over de dienstverlening zijn alle belanghebbenden het eens; die is prima in orde. Het positionpaper is voor het eerst sinds jaren een document dat iets zegt over de visie en de doelen van WoonGoed 2-Duizend, zo laat een gemeente weten. Ook uit het positionpaper blijkt, zo zeggen de gemeenten, dat de corporatie vooral bezig is interne processen te verbeteren en te reorganiseren. Het zou sterker zijn als gelijktijdig de externe gerichtheid zou verbeteren en er meer transparantie zou zijn in beleids- en besluitvorming.

De collega-corporaties menen dat de samenwerking met de corporatie in de breedte op beleidsniveau ruim voldoende is. Op individuele onderwerpen en op algemene werkzaamheden is de kennisdeling ruimhartig aanwezig. Indien gewenst wordt door de corporatie daarop een passende toelichting gegeven. Voornamelijk in het traject met de regionale prestatieafspraken neemt WoonGoed 2-Duizend haar verantwoording.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 6,3.

De financiële prestaties van WoonGoed 2-Duizend zijn voldoende. De financiële continuïteit is gedurende de visitatieperiode ruimschoots verbeterd. De hoge Loan to Value blijft wel een punt van aandacht, waarbij rentelasten zwaar kunnen drukken op de jaarlijkse resultaten. Een bewuste focus op vermindering van de externe leningenportefeuille zou daarbij de noodzakelijke lucht geven in de nabije toekomst. Mede door de stelselmatige verkopen zijn de kasstromen verbeterd.

De monitoring van de kasstromen is gedurende de visitatieperiode ook toegenomen, waardoor de sturing op de kasstromen substantieel verbeterd is.

Gedurende de visitatieperiode is de focus verplaatst van een ontwikkelende woningcorporatie naar een beheerorganisatie. Dit lijkt een goede keuze, waarbij de risico's verlaagd worden en de bedrijfslasten continu naar beneden bijgesteld konden worden. De vermogensinzet is adequaat voor haar maatschappelijke opgaven en ambities te noemen. Eén aandachtspunt daarbij is dat de liquiditeit niet te ver moet oplopen.

De meeste financiële risico's (in haar ontwikkelprojecten) zijn gedurende de visitatieperiode stelselmatig afgebouwd en prudent uitgemanaged. De reorganisatie heeft WoonGoed 2-Duizend wederom in de veilige havens gebracht. WoonGoed 2-Duizend heeft haar financiële prestaties gedurende de visitatieperiode verbeterd en solide gemaakt.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 5,7.

Naar aanleiding van onderwerpen die in de vorige visitatie punten voor verbeteringen waren, was Governance er een van.

WoonGoed 2-Duizend kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. De corporatie heeft haar visie verwoord, maar heeft deze visie te weinig concreet vertaald in haar bedrijfsdoelen, die vervolgens te weinig SMART vertaald zijn naar de jaarplannen/activiteitenplannen. Binnen WoonGoed 2-Duizend wordt aandacht besteed aan risicomanagement, maar een integraal risicosysteem is nog niet aanwezig. De PDCA-cyclus is tevens op delen af, maar nog niet compleet. Daar ligt een aandachtspunt voor de komende periode.

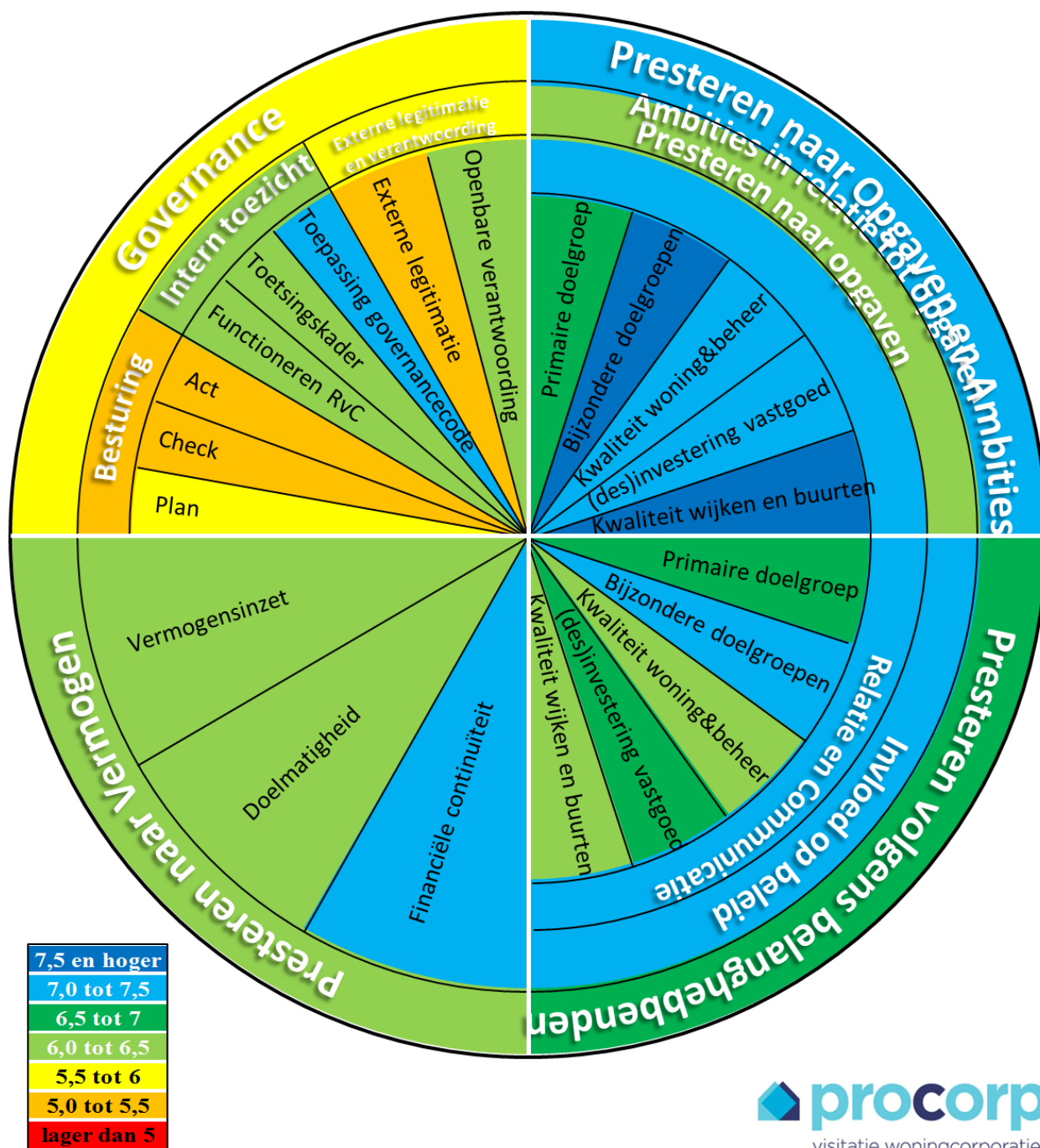
De commissie is van mening dat de raad in het tweede deel van de visitatieperiode professioneel is omgegaan in de wijze waarop de governancestructuur is uitgevoerd en geïmplementeerd in de organisatie en uitvoerig op de website van de corporatie wordt gepubliceerd.

De volledig in 2012-2013 nieuw aangetreden raad is zodanig samengesteld, dat alle leden vanuit de eigen ervaring en expertise complementair zijn aan elkaar zijn en ook als team goed functioneren. De raad heeft in de visitatiegesprekken te kennen gegeven dat zij beslist niet op de stoel van de bestuurder wil zitten, maar dat zij door het ontdekken van een aantal probleemdossiers meer grip op de organisatie wilde houden, waardoor zij in de visitatieperiode 'iets meer op de leuning van de stoel' is gaan zitten. De commissie beoordeelt dit gegeven als betrokken en toelaatbaar.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert WoonGoed 2-Duizend de volgende beoordelingen op:

Maatschappelijke prestaties van Woongoed 2000



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld in welke mate WoonGoed 2-Duizend voldoet aan de externe opgaven. De kaders voor deze opgaven worden gevormd door wet- en regelgeving, en door provinciale, regionale en gemeentelijke visies, convenanten en afspraken.

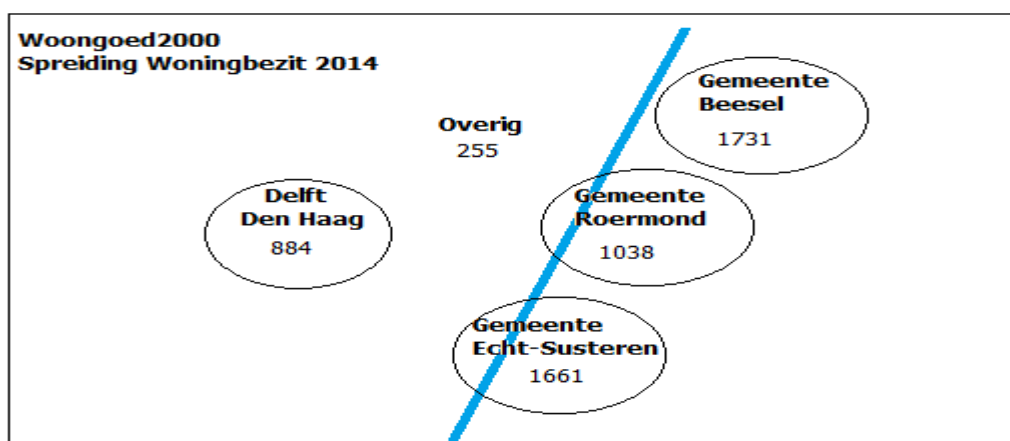
De cijfers die WoonGoed 2-Duizend scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin WoonGoed 2-Duizend deze opgaven behaalt, of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van WoonGoed 2-Duizend aanvullend zijn op, of in overeenstemming met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop zij de ambities heeft opgesteld en beschreven - SMART, afwijking van de opgave, onderbouwing -, de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

In dit hoofdstuk worden de prestaties van de woningcorporatie gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied over de periode 2011 tot en met 2014. Daarvoor is maatgevend in welke gemeenten WoonGoed 2-Duizend actief is en wat in elk van die gemeente de opgave is. Onderstaande figuur maakt daarvoor duidelijk dat WoonGoed 2-Duizend het woningaanbod over de gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren redelijk gelijk verdeeld heeft. De woningcorporatie heeft ook bezit in enkele aanpalende gemeenten, een relatief veel kleiner 'overig' aanbod. Daarnaast is er bezit in Delft en Den Haag - alleen studentenwoningen - ooit vanuit een soort collegiale financiering tot stand gekomen. Dit bezit is geheel in beheer en verhuur bij DUWO, een corporatie voor studenten. Het afstemmen van dit woningaanbod aan de opgave is aan DUWO gedelegeerd.

Het oordeel van de visitatiecommissie 2011-2014 richt zich op de drie gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren, waarvoor de opgave als volgt in kaart gebracht kan worden.



Toelichting: op deze schematische kaart is voor de gemeenten waar Woongoed 2-Duizend werkzaam is, aan weerszijde van de rivier de Maas, hoeveel woningen de woningcorporatie in elk van deze gemeenten heeft. Het aantal woningen onder 'Overig' liggen in de gemeenten Leudal, Roerdalen, Maasgouw, Sittard, Venlo, en Nederweert.

Woningvoorraad per gemeentekern 2012

	Echt/ Susteren	Beesel	Maasgouw	Swalmen	Roerdalen	Leudal	Venlo	Delft	Eindtotaal
Beesel		174							174
Echt	1.520								1.520
Koningsbosch	87								87
Maria Hoop	29								29
Ohe En Laak			32						32
Reuver		1.567							1.567
Roggel						52			52
Sint Joost	32								32
St Odilienberg					30				30
Montfort					1				1
Stevensweert			68						68
Swalmen				1.044					1.044
Nieuwstadt	1								1
Venlo							1		1
Delft								266	266
Eindtotaal	1.669	1.741	100	1.044	31	52	1	266	4.904

Voor WoonGoed 2-Duizend zijn voor deze gemeenten over de visitatieperiode 2011-2014 een aantal prestatieafspraken en convenanten van kracht. Deze documenten bevatten helaas weinig meetbare afspraken. Enerzijds volgen de prestatieafspraken op jaar- en kwartaalbasis de prestatie van de woningcorporatie, bijvoorbeeld met betrekking tot het aanbod van huurwoningen, toewijzing aan statushouders, sloop en nieuwbouw, anderzijds zijn de meeste prestatieafspraken en convenanten niet meetbaar ingevuld met prestatieafspraken als: 'in goed overleg, de markt volgende, optimale prijs-kwaliteit verhouding etc.'. Daardoor is de opgave weinig hard geformuleerd. Hieronder volgt in het kort een exposé van de gemaakte afspraken.

Beesel kent voor de visitatieperiode twee prestatieafspraken, de perioden 2010-2012 en 2013-2014. Het afgesproken prestatiepakket 2010-2012 bevat afspraken als: passende huisvestingsvoorraad, kernvoorraad afhankelijk van huurtoeslag, aandacht voor wachttijden, toewijzing met evenwichtige verhouding huur en inkomen, samen in leefbaarheid investeren, buurtoverlast samen oppakken, en nieuwbouw pragmatisch plannen. De meetbare afspraken betreffen: nieuwbouw segmentatie 20% starters, 30% doorstromers en 50% senioren en verkoop van huurwoningen 20 woningen per jaar. Het prestatiepakket 2013-2014 voegt daaraan toe: kernvoorraad minimaal 1.300 huurwoningen en gezamenlijke inzet van energiecoaches. Het uitvoeringsplan 2012 voegt daaraan toe: huisvesten van 22 statushouders per jaar.

Roermond kent de prestatieafspraken 2013-2017. Daarin staat verwoord dat de regio Midden-Limburg waarin Roermond centraal ligt, tot 2018 nog een lichte groei in de woningbehoefte verwacht, waarna krimp zal optreden. Verwacht wordt dat de huidige woningvoorraad daarvoor in orde van grootte voldoende zal zijn. Qua nieuwbouw worden daarom de initiatieven van de vier aanwezige woningcorporaties gevolgd. De enige harde afspraak betreft het bereiken van energielabel-B in 2020 voor de gehele woningvoorraad daarmee het Rijksbeleid volgende. Daarnaast kent WoonGoed 2-Duizend voor het woningaanbod in Roermond een aantal convenanten, betreffende: voorkomen huisuitzettingen, over-bewoning, zorgcase-overleg en kwetsbare burgers. Het gaat echter vooral over gedeelde ambities, niet om te meten prestaties.

Echt-Susteren

Met de gemeente Echt-Susteren heeft WoonGoed 2-Duizend geen prestatieafspraken gemaakt. In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) staan wel ambities genoemd maar die betreffen vooral nieuwbouw, waarbij projecten specifiek worden genoemd. De ambities zijn daarmee niet divers en niet meetbaar benoemd.

Overig

Ook de gemeenten Leudal (WoonGoed 2-Duizend: 92 woningen) en Maasgouw (WoonGoed 2-Duizend: 97 woningen) kennen prestatieafspraken maar deze bevatten geen noemenswaardige meetbare afspraken. Zo wordt door Leudal genoemd dat van de woningcorporatie een bijdrage aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huurwoningen wordt verwacht, met aandacht voor bijzondere doelgroepen. Door Maasgouw wordt aandacht gevraagd voor stabiele groenen woonmilieus, en wonen waarbij de mens centraal moet staan. Mede gezien het beperkt aantal woningen van WoonGoed 2-Duizend zijn deze gemeenten daarom niet bij het oordeel van deze visitatie betrokken.

Gezien het beperkt aantal na-meetbare prestatieafspraken zal met name het kengetallen vergelijk van het CFV (en CBC CiP) worden gebruikt om de prestaties van WoonGoed 2-Duizend gedurende de visitatieperiode 2011-2014 te beoordelen. Daarbij worden de prestaties dus vergeleken met de door het CFV voor WoonGoed 2-Duizend samengestelde referentiegroep aan woningcorporaties.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Om de opgave zo duidelijk mogelijk te krijgen volgt deze rapportage methodiek 5.0 voor visitatie van woningcorporaties in die zin, dat als de opgave betreffende het meetpunt door de gemeente of andere overheidsinstanties wel wordt gegeven - eventueel vervangen door de ambitie als de opgave daarmee duidelijker wordt - maar als een uitdaging en dus niet meetbaar geformuleerd, het resultaat van de corporatie aan de resultaten van andere woningcorporaties in het gebied wordt getoetst, indien dat mogelijk is. De opgave wordt dus beoordeeld en er wordt niet een andere norm gezocht. De gebruikte kengetallen zijn in tabellen 2.1 tot en met 5.3 in een grote tabel als bijlage opgenomen. Daar zijn geen teksten ten aanzien van de opgave en de prestatie toegevoegd, omdat dit tot een herhaling van de rapportage in de bijlage zou leiden.

Ondanks het feit dat WoonGoed 2-Duizend met de gemeenten Leudal en Maasgouw prestatieafspraken heeft gemaakt zijn deze in deze visitatie niet specifiek in de weging van de oordelen meegenomen, gezien het beperkte (ca. 1%) bezit van de woningcorporatie in deze gemeenten.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Enigszins geholpen door de ontspannen woningmarkt in Midden-Limburg zijn de wachttijden bij WoonGoed 2-Duizend nihil, is er redelijke keuzevrijheid en voldoet de woningcorporatie aan de opgave aangaande kernvoorraad. Meer opvallend resultaat levert de woningcorporatie betreffende passend toewijzen en omgaan met huurachterstanden.

Woningtoewijzing en doorstroming (7,2)

Beschikbaarheid woningen (7,0)

WoonGoed 2-Duizend heeft haar bezit qua anciënniteit mooi gespreid opgebouwd, ondanks dat de woningcorporatie door fusie tot stand is gekomen. WoonGoed 2-Duizend heeft geen hoogbouw, en naast wat lagere meergezinsbouw bestaat ruim 60% van het woningbezit uit eengezinswoningen in het betaalbare segment. Dit blijkt ook uit de CBC-benchmarkgegevens: WoonGoed 2-Duizend heeft relatief meer betaalbare en minder goedkope en dure woningen. Bij de woningtoewijzing en doorstroming ligt daarin overigens ook het probleem voor WoonGoed 2-Duizend. In het landelijke gebieden is het moeilijk om de jongeren vast te houden, omdat ouderen graag in deze eengezinswoningen blijven wonen. Overigens mede, omdat bejaardenhuizen sluiten en veel

nieuwbouw seniorenwoningen in huur en koop te duur zijn. Anderzijds trekken jongeren graag naar de stad. Al die effecten bij elkaar maken dat jonge starters op de woningmarkt, nu er nog geen krimp is, relatief gezien nog makkelijk een woning vinden. WoonGoed 2-Duizend voldoet daardoor bijvoorbeeld in Beesel makkelijk aan de opgave – de prestatieafspraken door de jaren heen – om goedkope huurwoningen voor starters aan te bieden. De wachttijd (evaluatie prestatieafspraken 2014) is daar nihil.

Passend toewijzen (8)

WoonGoed 2-Duizend hanteerde tot eind 2012 een eigen toewijzingssysteem gebaseerd op het aanbodmodel, uitgaande van basispunten – leeftijd, huishoudgrootte en huurverschil – en bonuspunten voor woonduur, aantal reacties, urgentie etc. In 2013 is dit aanbodmodel aan de landelijke trend zonder zulke basis- en bonuspunten aangepast. WoonGoed 2-Duizend is niet bij het model 'Thuis in Limburg' – Woningnet – aangesloten, hetgeen bij de betrokken gemeenten wel de wens is. De gemeenten hanteren voor WoonGoed 2-Duizend geen passendheidsopgave. Desondanks mag worden gezegd dat de woningcorporatie daarin beter presteert dan de CBC-referentiegroep – 87,6 versus 76,9 gemiddeld over 2012-2014-.

Daarnaast is er de EU norm voor passend toewijzen van maximaal 10% boven de inkomensgrens van 34.085 euro (2011) van toepassing (tevens opgenomen in de prestatieafspraken Beesel en Roermond). WoonGoed 2-Duizend voldoet daar (net zoals de referentiegroep uit de CBC CiP benchmark) met 3% (gemiddeld over 2012-2014) ruim aan.

Tegengaan van woonfraude (7)

In de verschillende prestatieovereenkomsten wordt op woonfraude niet specifiek ingegaan. WoonGoed 2-Duizend heeft met de gemeente Roermond wel een convenant overbewoning en voorkoming huisuitzettingen, met inhoudelijke procesafspraken maar zonder meetbare doelstellingen. Ook in de jaarverslagen van WoonGoed 2-Duizend wordt woonfraude niet genoemd. De vraag is natuurlijk of dat ernstig is. Het zijn vaak de landelijke kernen waar de onderlinge sociale controle groter is dan in de stad.

Onderverhuur of andere vormen van woonfraude vallen direct op. In het interview met de wijkagent van Echt-Susteren werd dat ook beaamd: 'Na paar maanden ken ik de mensen'. Woonfraude is een algemeen maatschappelijke verantwoordelijkheid en daar werkt WoonGoed 2-Duizend samen met de gemeente aan.

Keuzevrijheid van doelgroepen (7)

In geen van de prestatieovereenkomsten van de gemeenten Beesel, Roermond, Echt-Susteren wordt specifiek om keuzevrijheid gevraagd; alleen de gemeente Beesel stuurt aan op een differentiatie van de nieuwbouw: 20% starters, 30% doorstromers en 50% senioren. Roermond vraagt aandacht voor woningen voor jongeren. In de regionale huisvestingsverordening 2006 staat daaromtrent de ruimte voor directe bemiddeling geregeld. De woningcorporatie maakt daarvan overigens duidelijk gebruik van gemiddeld 8% van het aanbod wordt direct bemiddeld. Het gaat daarbij over statushouders en urgenten. Daarnaast zet de woningcorporatie zich in om meer appartementen voor ouderen te bouwen om de keuzevrijheid voor die doelgroep te vergroten. Voor starters zijn recent sociale koopwoningen gerealiseerd en die blijken goed verkocht te zijn. Voor jonge startende huurders biedt de woningcorporatie leegstandswoningen aan. In Roermond voldoen de twee seniorencomplexen aan de vraag (bron: 2014 evaluatie prestatieovereenkomst).

Wachttijd/slaagkans

De wachttijden in het werkgebied van WoonGoed 2-Duizend zijn ruim korter dan het landelijk beeld van meer dan gemiddeld 8 jaar (RTL Nieuws 12 september 2015). De inschatting van WoonGoed 2-Duizend is 1 à 1,5 jaar afhankelijk van het type woningzoekende en een collega-woningcorporatie vermeldt ca. 5 jaar (bron; Wonen Zuid m.b.t. Roermond 2011). De prestatieafspraken kennen als opgave: een goede match bij

nieuwe verhuur na mutatie, maar geven daarvoor geen meetbare opgave. Woongoed 2-Duizend registreert ook geen wachttijden. Daarom is dit meetpunt niet te beoordelen.

Leegstand (7)

De betreffende gemeenten geven voor 'Leegstand' geen opgave en de woningcorporatie heeft geen eigen beleid dat getalsmatig nameetbaar is. In 2012 is wel het interne project van 'aansluitende verhuur' opgestart, met als doel de frictieleegstand tot een minimum te beperken. De benchmark CBC CiP laat zien, dat de leegstand na jarenlang nihil te zijn geweest met ingang van 2014 voor het eerst voorkomt: 0,4%. Daarmee ligt de leegstand bij de woningcorporatie tussen het regionaal en landelijk gemiddelde (CBC CiP: resp. 0,3 en 0,5). WoonGoed 2-Duizend vermeldt in haar jaarverslagen dat deze leegstand vooral frictieleegstand betreft, dus niet vanwege nieuwbouw of renovatie. Het resultaat in relatie tot de 'aansluitende verhuur' is ruim voldoende.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, statushouders of jongeren (7)

Voor het werkgebied van Woongoed 2-Duizend ligt de prioriteit niet specifiek bij het huisvesten van starters en jongeren, omdat die het gebied verlaten. De toenemende vraag van ouderen om een nultreden-woning wordt binnen deze visitatie onder 'huisvesten bijzondere doelgroepen' beoordeeld. De woningcorporatie huisvest wel statushouders. De gemeente Beesel heeft in 2014 als enige gemeente om de huisvesting van statushouders gevraagd: 20 op jaarbasis. In 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend in totaal 13 woningen voor statushouders beschikbaar gesteld voor 38 personen. In orde van grootte presteert de corporatie daarmee naar de opgave.

Betaalbaarheid (7,7)

Huurprijsbeleid (7)

De gemeenten hebben geen opgave voor het huurprijsbeleid maar WoonGoed 2-Duizend hanteert een plafond voor de DAEB-huren van 70% van maximaal redelijk. Daar ligt de woningcorporatie met 68,9% (2014) net onder.

Kernvoorraad (beleid) (8)

Alleen in Beesel wordt een minimaal gewenste kernvoorraad door de gemeente gevraagd aan te houden: 1.300 sociale huurwoningen in het prestatiepakket 2013-2014. WoonGoed 2-Duizend voldoet daar met 1.650 woningen ruim aan. De vraag is dat of dit een goede prestatie is (meer kernvoorraad) of een matige prestatie (ten koste van het aanbod duurdere voorraad). Gezien de behoefte aan betaalbare starterswoningen in Midden-Limburg interpreteert de visitatiecommissie dit resultaat als positief met 7 à 8%.

Overige woonlasten

Onder overige woonlasten gaat het steeds vaker over het reduceren van de energiekosten van en met de huurder. De complexiteit van deze problematiek is enorm. Vragen die moeten worden opgelost zijn: hoe betaalt de huurder mee aan de energiebesparende investeringen, welke inspraak hoort daarbij en hoe kan positieve gedragsverandering worden gestimuleerd. De stap om de huurder bij deze uitdaging te betrekken heeft de woningcorporatie nog niet gemaakt, maar er wordt wel aan het drukken van de woonlasten gewerkt door in het kader van het Convenant Energiebesparing Woningcorporaties aan de upgradering van de woningvoorraad naar B-label te werken. De gemeente heeft daarvoor overigens geen opgave, en de duurzaamheidsopgave wordt onder het prestatieveld *Kwaliteit woningen en woningbeheer* behandeld. Wat betreft 'Overige woonlasten' kan derhalve naast waardering geen cijfer worden gegeven.

Aanpak huurachterstand (8)

Met de gemeente Roermond heeft Woongoed 2-Duizend sinds 2013 het convenant 'Voorkoming huisuitzetting'. Verder hebben de gemeenten met WoonGoed 2-Duizend geen afgesproken opgave. De woningcorporatie vindt het voorkomen van

huurachterstanden blijken de teksten in de jaarverslagen 2011-2014 zeker beleidsmatig belangrijk. Dat blijkt ook belangrijk, gezien de benchmark (CBC CiP), die aantoonde dat de huurachterstand gedurende de visitatiejaren 2011-2014 oploopt van 0,79 naar 1,16 ten opzichte van 1,10 in 2014 van de referentiegroep. Het jaarverslag 2014 vermeldt dat de extra aandacht, die de corporatie daaraan besteedt, geleid heeft van 10 naar 2 uitzettingen in 2014.

Huurachterstanden in 2014

Huurachterstand woningen/niet-woningen zittende huurders per gemeente:

Gemeente	aantal	achterstand in €	in % brutojaarhuur (gewogen per gemeente)
Beesel	128	237.092	2,22%
Echt-susteren	108	163.221	1,60%
Leudal	3	16.819	2,52%
Maasgouw	10	8.048	1,31%
Nederweert	1	660	0,81%
Roermond	56	107.096	1,56%
	306	337.410	1,16%

Ongeveer 31% van de huurachterstand in Beesel is afkomstig van 1 bedrijfsruimte. Dit geldt ook voor de achterstand in Roermond; hier zorgt 1 bedrijfsruimte voor ongeveer 28% van de totale achterstand.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

In Midden-Limburg treedt ontgroening en vergrijzing op en de woningvoorraad met veel eengezinswoningen is daar matig op afgestemd. Daarom vraagt huisvesting van mensen die zorg nodig hebben en die van bijzondere doelgroepen extra aandacht. WoonGoed 2-Duizend is daar actief mee omgaan.

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte (8)

In de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg staat - voor zover deze visie het gebied van WoonGoed 2-Duizend betreft - dat er sprake is van ontgroening en vergrijzing. Het aantal 75-plussers zal in tien jaar verdubbelen, aldus deze structuurvisie. Deze opgave is onder andere overgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Beesel en Roermond. In Roermond heeft dat tevens geleid tot de gezamenlijke structuurvisie *Wonen, zorg en woonomgeving* (2014). Getalsmatig kan de opgave aan de hand van de CBC-benchmark ingevuld worden: vergeleken met de referentiegroep huisvest WoonGoed 2-Duizend minder hulpbehoevenden (o.a. gehandicapten) en meer ouderen. Wel is het aantal nultreden- woningen opvallend meer (+20%) hetgeen waarschijnlijk gebaseerd is in de relatief vele eengezinswoningen binnen het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking, alsmede overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen (8)

Met het huisvesten van personen met een beperking hebben de gemeenten waar WoonGoed 2-Duizend actief is, geen gespecificeerde opgave. Anderzijds heeft de woningcorporatie een laagdrempelig beleid. Als een huurder afhankelijk wordt van voorzieningen, wordt in overleg met de gemeente de woning aangepast. Daarvoor zijn convenanten afgesloten, zoals: *Convenant woningaanpassing (Echt-Susteren)*, *Wijksteunpunten (Beesel)*, *Samenwerkingsovereenkomst kwetsbare burgers (Roermond)*. WoonGoed 2-Duizend zet adequaat in op deze doelgroep. Zo zijn in Roggel en Reuver

gezondheidscentra gerealiseerd om de voorzieningen in de dorpen voor ouderen en hulpbehoevenden te behouden. Ook is een Thomashuis tot stand gekomen. Herbergiers zijn in Sint Joost, Roggel, Ospel en Venlo gerealiseerd. In de actielijsten, die in Beesel en Roermond op de prestatieafspraken jaarlijks volgen, staan de projecten van WoonGoed 2-Duizend genoemd. Impliciet worden de projecten van de woningcorporatie daarmee ook de opgave. Gezien de veelheid en diversiteit van deze projecten wordt dit onderdeel als goed beoordeeld

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Wat de kwaliteit van de woningen en het beheer van WoonGoed 2-Duizend betreft, ligt er vanuit de gemeenten wel degelijk een opgave als verwoord in de prestatie-overeenkomsten - vooral met Beesel en Roermond - en de actielijsten en evaluaties daaraan verbonden. Op het gebied van duurzaamheids resultaten overtreft de woningcorporatie de opgave.

Woningkwaliteit (7)

Prijs-kwaliteitverhouding (7)

Ten aanzien van de woningkwaliteit hebben de gemeenten waar WoonGoed 2-Duizend actief is geen specifieke afspraken met de woningcorporatie gemaakt. Wel worden in de actielijsten en evaluaties de renovatieprojecten genoemd, waarmee de opgave impliciet wordt bekrachtigd, vooral in Beesel en Roermond. Met de CBC CiP benchmark kan die opgave getalsmatig ingevuld worden, door het resultaat van de woningcorporatie met de referentiegroep te vergelijken. Daaruit blijkt (vergelijk op basis van het meest recente jaar 2014) dat de woningen van de woningcorporatie gemiddeld genomen een weinig meer - voor DAEB niet - DAEB beide ca. 1% - WWS punten hebben.

Conditie en onderhoudsniveau (7)

Ook het onderhoud laat de gemeente aan het inzicht van de woningcorporatie, maar de opgave vanuit de gemeente blijkt zeker uit de actielijsten en evaluaties (vooral Beesel en Roermond). Uitgaande van de CBC CiP benchmark als referentie daarvoor, geeft WoonGoed 2-Duizend bijna evenveel aan onderhoud uit als de referentiegroep.

Onderhoud	2009	2010	2011	2012	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	557	387	231	58	301	320
Mutatieonderhoud	150	91	74	225	162	189
Planmatig onderhoud	475	570	876	1.024	865	800
Totaal onderhoud	1.182	1.049	1.181	1.307	1.327	1.309

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau (7)

De gemeenten van Midden-Limburg zijn met de woningcorporaties allemaal in gesprek over de toenemende vergrijzing en het aanpassen van het sociale huur woningaanbod dat daarvoor nodig is, zo blijkt uit de prestatieovereenkomsten. De CBC CiP benchmark helpt om die opgave meetbaar te maken, het vergelijk met de referentiegroep kan gebruikt worden om de woningcorporatie qua prestatie te positioneren. Daaruit blijkt dat de samenstelling van het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend weinig van de referentiegroep afwijkt, vooral veel eengezinswoningen (ca. 60%) passend bij een woningcorporatie werkzaam in het landelijk gebied. WoonGoed 2-Duizend heeft in verhouding minder meergezinswoningen zonder lift en meer onzelfstandige eenheden, maar de verschillen zijn gering. Ook het aantal WWS punten per woning (DAEB en Niet-DAEB) verschilt weinig ten opzichte van de referentiegroep. Kortom WoonGoed 2-Duizend wijkt weinig van de referentiegroep af.

Kwaliteit Dienstverlening (7)

Kwaliteit dienstverlening (7)

Aan de kwaliteit van de dienstverlening stellen genoemde gemeenten geen bijzondere opgave. Wel voert WoonGoed 2-Duizend eigen beleid uit, zoals ten aanzien van bewonerszelfbeheer, buurtbemiddeling en is in 2011 het interne verbetertraject *Dienstverlening 2.0* gestart, betreffende ICT voor het beter stroomlijnen van de klantprocessen, zoals huurincasso en de mutatieprocedure. Voor de relatie met de klant blijkt dat een hele verbetering gezien de KWH-score van 8 in 2014; vooral hogere scores op de punten huur opzeggen, reparaties en onderhoud. WoonGoed 2-Duizend is bij KWH aangesloten, waarvan de kwaliteitstoets in het algemeen als een prima benchmark wordt gezien. De score van de KWH-metingen over de afgelopen jaren zijn voor WoonGoed 2-Duizend boven het gemiddelde, met een gemiddelde score van 7,6, met een positieve uitschieter van 8 dus in 2014, zo goed als gelijk aan het landelijk gemiddelde van 7,57. In 2013 was WoonGoed 2-Duizend nummer 69 in de ranking van 153 woningcorporaties, variërend van de score 6,80 tot 8,17 als een goede middenmoot.

Energie en duurzaamheid (7,5)

Voldoen aan energienormen en beleid inzake energielabels (7)

De gemeenten waar WoonGoed 2-Duizend werkzaam is hebben wat 'energie en duurzaamheid' betreft geen meetbare opgave. Wel is het landelijk Convenant Huursector van 2012 van kracht, waarbij huurwoningen in 2020 op B-label zouden moeten zijn gebracht, uitgaande van een gemiddelde energie-index van 1,25. Het betreft een opgave die WoonGoed 2-Duizend aan het voorbereiden is, maar in de woningen nog niet in uitvoering heeft gebracht. Het SVB 2013 vermeldt de doorrekening en planning van de kosten. Nieuwbouw wordt volgend het Bouwbesluit uiteraard wel al duurzaam gerealiseerd. In het jaarverslag 2014 staat onder meer, dat alle woningen ouder dan 10 jaar over een energielabel beschikken, maar dat voor de duurzame investering nog strategische afwegingen gemaakt moeten worden. WoonGoed 2-Duizend maakt over de afgelopen jaren dan ook voortgang, het aantal A- en B-labels is van 12% van het woningbezit naar 30,5% toegenomen - een aanzienlijke stap voorwaarts. Ook is WoonGoed 2-Duizend actief met woonenergie om bewoners te helpen en te stimuleren de eigen energiekosten terug te dringen. Of WoonGoed 2-Duizend de doelstelling van 2020 gaat halen kan de visitatiecommissie niet beoordelen, maar de woningcorporatie is goed op weg.

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen (8)

In de jaarrekening 2014 laat WoonGoed 2-Duizend over de duurzaamheidsmaatregelen goed zien hoe beleidsmatig er de afgelopen jaren, zo goed als in de periode waarover deze visitatie gaat, aan deze duurzaamheidsmaatregelen is gewerkt. Daarbij valt Zonnig-Limburg op, een initiatief dat met andere woningcorporaties is aangegaan om huurders zonnepanelen aan te bieden. Zo geeft WoonGoed 2-Duizend inhoud aan de afspraken in de prestatiecontracten voor een duurzaam woningaanbod. Daarmee overtreft de prestatie de opgave.

Duurzaamheidsmaatregelen in voorbereiding

In 2014 hebben we ervaring opgedaan met het energetisch verbeteren van mutatiwoningen. Daaruit zijn onder meer uitgangspunten opgesteld voor de materialen waarmee we woningen verduurzamen. Ook hebben we eerder geraamde kosten per isolerende maatregel naar beneden kunnen bijstellen. Om het gemiddelde energielabel B in 2020 daadwerkelijk te halen, is vanaf 2015 tot en met 2020 een investering nodig van 11 tot 15 miljoen euro. In 2014 hebben we al diverse voorbereidingen getroffen om in 2015 duurzaamheidsmaatregelen

door te voeren. Zo zijn we een van de tien corporaties die deelnemen aan Zonnig-Limburg. Voor ons betekent dit dat we in drie jaar tijd 300 tot 450 daken van zonnepanelen gaan voorzien. In Swalmen is al een complex geïnventariseerd om in 2015 planmatig (op basis van een huurdersdeelname > 70%) energetisch aan te passen. De woningen krijgen nieuwe, geïsoleerde daken. Daar waar nog geen dubbelglas of spouwisolatie is aangebracht wordt dit direct met de dakrenovatie meegenomen. In 2015 gaan we dergelijke planmatige verbeteringen ook in Echt en Reuver doorvoeren.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

WoonGoed 2-Duizend is opvallend actief om voorzieningen in woonkernen vast te houden en krijgt daardoor aangaande 'Maatschappelijk Vastgoed' een hoger oordeel dan op de andere prestatiepunten waar in redelijkheid aan de opgave wordt voldaan.

Nieuwbouw (7)

Door de gemeenten en WoonGoed 2-Duizend zijn geen meetbare prestatieopgaven voor de nieuwbouw van huurwoningen afgesproken. Niet in de prestatiecontracten en niet in de *Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (2014)*. Wel werd WoonGoed 2-Duizend tijdens de interviews met de gemeenten Reuver en Echt geroemd om de vele gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren met de woorden: 'Qua nieuwbouw steekt WoonGoed 2-Duizend echt de nek uit'. De lijst van gerealiseerde nieuwbouwprojecten toont dat ook aan. Door de periode van de economische recessie (2008-2014) heeft WoonGoed 2-Duizend doorgebouwd met gemiddeld 25 woningen per jaar. De opgave wordt door de gemeenten ook bevestigd, doordat deze projecten in de jaarlijkse update van de actielijst (Beesel) en de evaluaties (Roermond) worden overgenomen. Ondanks het feit dat het aantal woningen niet hard aan een opgave is af te meten, voldoet de corporatie aan de norm.

Sloop en samenvoeging

Van sloop is bij WoonGoed 2-Duizend de afgelopen jaren geen sprake geweest, behalve sloop van opstallen op een aangekocht bouwterrein. Daarvoor ligt ook geen opgave. Dit meetpunt behoeft geen oordeel.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud) (7)

In 2013 is het Strategisch Voorraad Beheer een update gegeven. Op basis van marktanalyse is voor elk woningencomplex een strategie uitgezet. Renovatie en onderhoud zijn daarmee opgelijnd en de verkoopvoorraad is bepaald. De verkoopvijver werd daarmee 300 woningen groot. In de prestatieafspraken klinkt duidelijk door, dat de kwaliteit van de huurvoorraad aan de nieuwe behoeften van vooral ouderen moet worden aangepast. WoonGoed 2-Duizend is daarmee bezig gezien het Strategisch Voorraad Beheer, maar echt nameetbaar is het resultaat aan de opgave niet. Wel vindt de visitatiecommissie dat de resultaten in het verlengde van de opgave liggen.

Maatschappelijk vastgoed (8)

Heel actief is WoonGoed 2-Duizend in *Maatschappelijk Vastgoed* geweest. Juist in de kleine kernen van het landelijk gebied van Midden-Limburg is enorm in de centrale voorzieningen geïnvesteerd. Zo is in Reuver een buurthuis met 'Bed en Breakfast' gebouwd, is in het centrum van Beesel het oude klooster tot eigen kantoor met verhuur van commerciële ruimten en 14 woningen gerealiseerd. WoonGoed 2-Duizend investeerde veel vanuit eigen motivatie en betrokkenheid, want juist bij vergrijzing zijn het de voorzieningen in deze kleine woonkernen waar de bewoners zo van afhankelijk zijn. De resultaten worden door de betrokken gemeenten geroemd en genoemd in de interviews met de belanghebbenden. Impliciet blijkt hieruit de opgave.

Verkoop (7)

In de prestatieafspraken met de gemeente Beesel staat de opgave woningen te verkopen aan starters benoemd met 20 per jaar. Er worden door de gemeente daarvoor ook startersleningen aangeboden. Bij de jaarlijkse update actielijsten worden ook complexen aangewezen - Burg. Moorenstraat bijvoorbeeld-. Het meer planmatige

verkoopprogramma van WoonGoed 2-Duizend is pas sinds kort opgestart. Duidelijk is dat WoonGoed 2-Duizend meer structuur in de verkoopopgave en daarmee is gestart.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Leefbaarheid (8)

Met alle investeringen van WoonGoed 2-Duizend in de kernen van de gemeenten en dorpskernen, in buurthuizen, en bijvoorbeeld winkelfaciliteiten wordt enorm in de leefbaarheid geïnvesteerd. Zowel in de prestatieafspraken van Beesel als Roermond wordt dat genoemd, maar ook de wethouder en burgemeester van Echt-Susteren benadrukten tijdens het interview het belang daarvan. WoonGoed 2-Duizend investeert volgens deze benchmark onder woningcorporaties in 2012 - het enige en meest recente overzicht binnen de visitatieperiode 2011-2014 - circa vijf keer zoveel dan de referentiegroep. In combinatie met de lovende woorden van collega-corporaties en gemeentelijke bestuurders actief in Midden-Limburg, wordt het oordeel goed gegeven.

Wijk- en buurtbeheer (8)

Een opvallend initiatief van WoonGoed 2-Duizend zijn de 'Buurtteams'. Als eerste is dit gestart in Echt-Susteren. Een team van zes lokale bewoners controleert daar de leefbaarheid, spreekt mensen daarbij aan op gedrag en treedt stimulerend op. Jongeren, ouderen en gezinnen iedereen worden daarbij betrokken. De gemeente doet op dit gebied een duidelijk beroep op de woningcorporatie met bijvoorbeeld prestatieafspraken Beesel en ook de politie draagt daaraan bij. Wel wil de commissie de kanttekening plaatsten dat WoonGoed 2-Duizend dit heeft opgezet en daarin zeer succesvol is gebleken.

Aanpak overlast (8)

WoonGoed 2-Duizend participeert in het project Buurtbemiddeling Midden-Limburg, samen met Proteion Welzijn. Uit het jaarverslag 2013 blijkt dat veel problemen van overlast, burenruzies en leefbaarheid daardoor zijn opgepakt. Daarbij wordt ook intensief met de politie en met gemeenten samengewerkt. Op buurniveau wordt met wijksteunpunten (Beesel) en voor begeleiding van kwetsbare burgers (Roermond) samengewerkt. WoonGoed 2-Duizend doet veel aan het voorkomen van overlast.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Presteren naar Opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,2	7,5
Betaalbaarheid	7,7	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	8,0	8,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	8,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,0	7,2
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	7,5	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,3
Sloop, samenvoeging		
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed	8,0	
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	8,0	8,0
Wijk- en buurtbeheer	8,0	
Aanpak overlast	8,0	
Presteren naar Opgaven		7,6

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 6,0.

In het jaarverslag van WoonGoed 2-Duizend van 2014 wordt de missie als volgt verwoord. WoonGoed 2-Duizend wil een Plattelandscorporatie-Plus zijn, wil wijken en kernen samen met huurders en partners leefbaar houden, en bijzondere doelgroepen huisvesten. Daarvoor komen convenanten, samenwerkingsovereenkomsten en prestatieafspraken tot stand, omwille van de huurder, de betaalbaarheid en de leefbaarheid. De grondslag daarvoor ligt in het *Beleidsplan 2011 en volgende jaren*. Het plan leest als een handleiding voor medewerkers en de meeste operationele taken worden beschreven en benoemd. De missie opgesteld in 2009 wordt in het jaarverslag als volgt verwoord: ondernemend, innovatief en onderscheiden, en het gaat WoonGoed 2-Duizend om daadkracht, kwaliteit, duurzaamheid, transparantie en professionaliteit. Zie onderstaande uitsnede uit het jaarverslag 2014.

WoonGoed 2-Duizend is een plattelandscorporatie-**plus**, actief in kleine kernen in Noord en Midden Limburg. De **plus** bestaat eruit dat WoonGoed 2-Duizend een ondernemende, innovatieve en onderscheidende corporatie wil zijn, die herkenbaar is aan daadkracht, kwaliteit, duurzaamheid, transparantie en professionaliteit.

WoonGoed 2-Duizend heeft als missie te zorgen voor voldoende passende woningen voor mensen met een smalle beurs. De kwaliteit van woningen en het woon-geenot van onze huurders staan daarbij hoog in ons vaandel. Wij werken als organisatie op een eerlijke en doelmatige manier en letten hierbij op een evenwichtige wijkopbouw. Onze huurders en de leefbaarheid in de wijken staan centraal. Vastgoed zien wij als middel om hieraan een wezenlijke bijdrage te leveren.

Daarnaast zetten wij ons als maatschappelijk ondernemer in voor bijzondere doelgroepen en voor bijzondere opgaven. Het gaat hierbij om ouderen, zorg en om studenten.

WoonGoed 2-Duizend neemt de zelfredzaamheid en de eigen verantwoordelijkheid van de huurders als uitgangspunt en fungeert waar nodig als vangnet.

WoonGoed 2-Duizend is een moderne maatschappelijke onderneming die midden in de samenleving staat. Onze belangrijkste taak ligt in de volkshuisvesting, een publieke taak die vraagt om transparantie en om een sobere en doelmatige inzet van middelen. Wonen, welzijn en zorg is het krachtenveld waarin WoonGoed 2-Duizend vooral opereert.

Als maatschappelijke onderneming trekken wij zoveel mogelijk samen op met andere maatschappelijke organisaties, overheden, huurders, wijkbewoners, etc.

De samenleving waarvoor WoonGoed 2-Duizend vooral werkt zijn de kleine plattelandskernen in Noord en Midden Limburg. Deze lokale cultuur bepaalt in sterke mate de werkwijze van WoonGoed 2-Duizend. WoonGoed 2-Duizend ziet zichzelf vooral als dienstverlener waarbij de klant (of het nu huurder is, een gemeente, een bedrijf of een maatschappelijke organisatie) altijd centraal staat.

Het beleid van WoonGoed 2-Duizend vigerend voor de visitatieperiode 2011-2014 is daarmee niet specifiek benoemd, vooral procedureel en weinig hard en niet meetbaar, en zeker niet SMART geformuleerd. Dat zou een vergelijking met de lokale opgave moeilijk maken, als die opgaven wel meetbaar geformuleerd zouden zijn. Maar als in de inleiding van dit hoofdstuk is toegelicht, zijn de prestatieafspraken gemaakt met de drie gemeente ook weinig specifiek en vooral procedureel en inhoudelijk. Anderzijds maken de betreffende gemeenten en WoonGoed 2-Duizend wel actief projectgebonden afspraken, die worden geregeld besproken en ook gezien de verslagen geregeld met de raad van commissarissen van WoonGoed 2-Duizend besproken. Met de ambities in het licht van de opgaven voldoet WoonGoed 2-Duizend aan het ijkpunt voor een 6.

Uit verslagen en de gevoerde gesprekken blijkt, dat WoonGoed 2-Duizend intern en extern geregeld verantwoording af legt, zoals met de raad van commissarissen, het MT en gemeenten wordt besproken hoe aan de ambities invulling wordt gegeven en er worden actieplannen op jaarbasis gemaakt. Met stakeholders, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties, wordt door WoonGoed 2-Duizend veel minder over het eigen beleid gesproken. Het beleid wordt in het werk als leidraad actief gehanteerd - MT leden en medewerkers waren zeker van het beleid goed op de hoogte en verwerken dat in hun werkzaamheden -. WoonGoed 2-Duizend is alert op ontwikkelingen, heeft geregeld en open contact met stakeholders en mensen actief in wijken zoals van de buurtteams en de politie. Dat zou naar inzicht van de visitatiecommissie veel pluspunten opleveren als het beleid ook meetbaar en geformuleerd zou zijn.

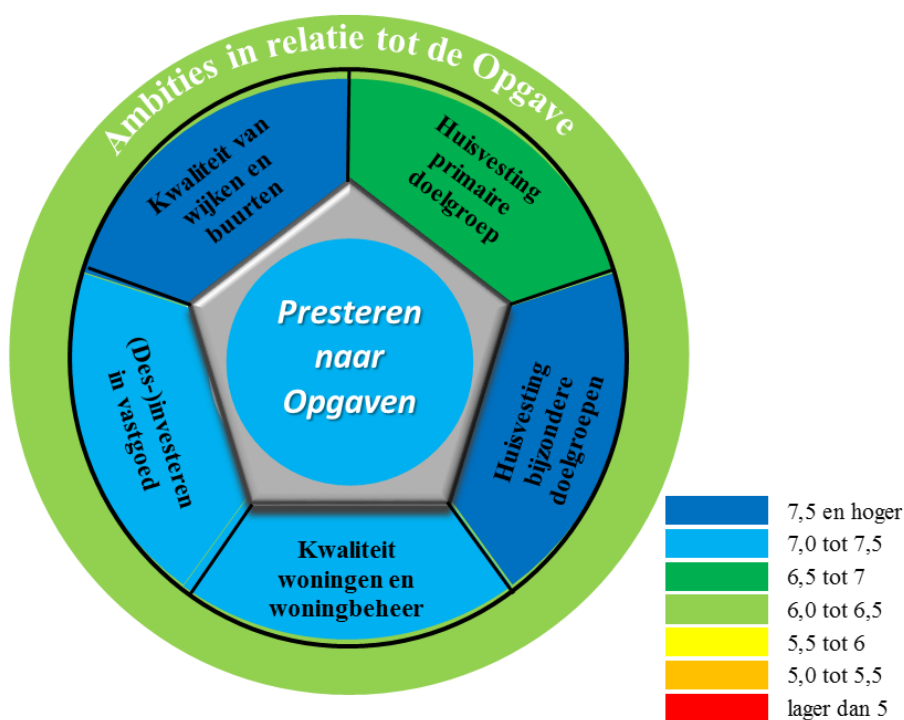
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 7,0.

Presteren naar Opgaven

Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	8,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,2
(Des)investeringen in vastgoed	7,3
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Presteren naar Opgaven	7,6

Ambities in relatie tot de opgaven	6,0
---	------------



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordiger(s) van:

- o De gemeenten Beesel, Roermond en Echt-Susteren;
- o Huurdersbelangenvereniging BRES;
- o Wijkteam Echt;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen De Zorggroep en De Drie Notenboomen;
- o Collega-corporaties Wonen Zuid, Wonen Limburg en Woningstichting Domus;
- o Politie Echt-Susteren;
- o Bouwbedrijf Schroen, Aannemingsbedrijf P.H. van der Velden en BAM.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van WoonGoed 2-Duizend

Huurders

Huurdersbelangenvereniging BRES behartigt de belangen van de huurders van WoonGoed 2-Duizend. De huurdersbelangenvereniging maakt actief gebruik van haar adviesrecht en instemmingsrecht. De bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen die namens de huurdersorganisatie zijn benoemd hebben periodiek overleg met het bestuur van huurdersbelangenvereniging BRES. In deze bijeenkomsten wordt informatie uitgewisseld over actuele thema's binnen WoonGoed 2-Duizend. Het jaarverslag, de begroting en het huurbeleid van de corporatie worden ieder jaar besproken.

Een bijzonder initiatief is vorming van de BuurtTeams in Echt-Noord en Swalmen. Huurders zetten zich in deze teams vrijwillig in voor een schone, veilige en opgeruimde wijk. De vrijwilligers stimuleren buurtbewoners om hun tuin netjes te houden en spreken mensen aan als iets niet of juist wel goed gaat. De samenwerking met gemeente en politie versterkt de positieve invloed die de BuurtTeams in hun wijk hebben. gedragenheid.

Gemeenten

In de gemeenten Roermond, Beesel en Leudal heeft WoonGoed 2-Duizend in 2013 prestatieafspraken gemaakt. Vervolgens worden deze afspraken ieder kwartaal op voortgang in het bestuurlijk overleg besproken. Nieuwe meerjarige prestatieafspraken zijn in 2014 gemaakt met de gemeente Maasgouw. Net als in Roermond en Leudal is dit geschied samen met de corporaties Wonen-Zuid en Wonen Limburg. De afspraken in Maasgouw gelden voor twee jaar, in afwachting van de regionale prestatieafspraken, die

vastgelegd zijn in de Structuurvisie Midden-Limburg. In 2014 is de eerste bijeenkomst geweest tussen de corporaties in Midden-Limburg. Daarbij is afgesproken dat de corporaties hun gezamenlijke vastgoed in beeld brengen. In 2014 is uitvoering gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst *Project passende huisvesting & begeleiding kwetsbare burgers*, die in 2013 in de gemeente Roermond getekend is. Gemeente, provincie, corporaties en zorgpartijen hebben daarin vastgelegd dat zij samen verantwoordelijk zijn voor voldoende passende huisvesting en begeleiding voor kwetsbare burgers. In 2014 zijn de eerste kwetsbare burgers gehuisvest en begeleid. Doel is dat ze na maximaal twee jaar begeleiding in staat zijn om zelfstandig te wonen.

Zorg/welzijnsinstellingen

Een belangrijke doelgroep van WoonGoed 2-Duizend zijn ouderen en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Een groeiend deel van de ouderen en zorgbehoevenden blijft zelfstandig wonen. Naast geschikte woningen zijn hiervoor voorzieningen op welzijnsgebied en goede en voldoende zorg nodig. De drie componenten wonen, welzijn en zorg vragen om een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen. Deze samenwerking komt in de projecten van WoonGoed 2-Duizend duidelijk naar voren. Er is een samenwerkingsovereenkomst met De Drie Notenboomen. Deze organisatie heeft verschillende franchiseformules ontwikkeld, zoals dat zijn de Thomashuizen, Herbergier en ZusterFloor. De nieuwe gezondheidscentra in Roggel en Reuver en de realisatie van Thomashuizen en Herbergiers zijn daarvan goede voorbeelden. Op het gebied van ouderenhuisvesting en/of wonen en zorg wordt intensief samengewerkt met De Zorggroep in de wijk Bösdael.

Collega-corporaties

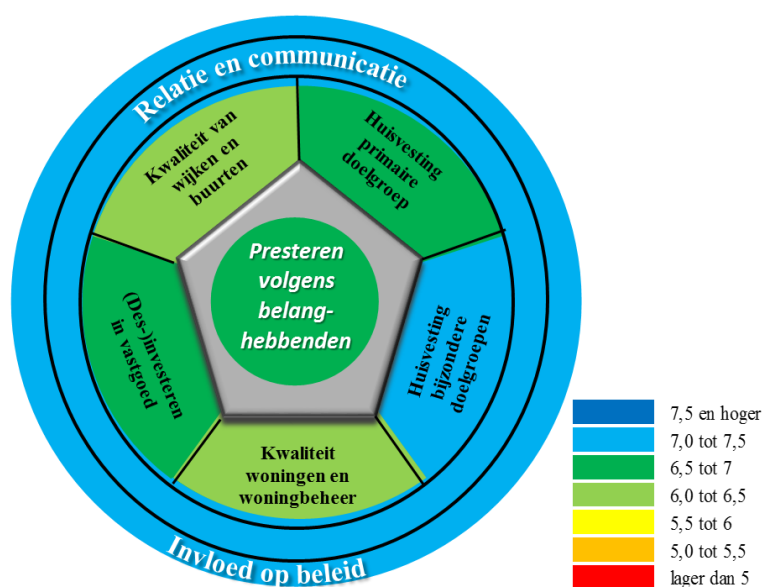
Er is een gezamenlijk visie ontwikkeld, genaamd *STATEMENT VAN DE ZEVEN CORPORATIES WERKZAAM IN MIDDEN-LIMBURG*. In het kader van de ontwikkeling van Wonen, Zorg en Woonomgeving Regio Midden-Limburg hebben alle deelnemende corporaties ten behoeve van deze visie hun bijdragen geleverd aan onderwerpen als de verwachte krimp, het aantal benodigde woningen op termijn en de noodzakelijke samenwerking van de volkshuisvesters in het gebied.

Zonnig-Limburg is een samenwerkingsverband van tien Limburgse woningcorporaties, dat in drie jaar tijd minimaal 3.000 huurwoningen van zonnepanelen wil voorzien. Het inkoopvoordeel dat dit initiatief hiermee behaalt, komt toe aan de huurders van de deelnemende corporaties. De Provincie Limburg heeft een subsidie aan dit project Zonnig-Limburg verstrekt en is sterk bij het project betrokken.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Presteren volgens belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties				
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	6,4	6,9	7,3	6,9
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	6,5	7,7	7,1
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	5,2	6,9	7,1	6,4
2.1.4 (Des-)investerings in vastgoed	6,8	6,3	6,9	6,7
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	5,0	7,2	7,2	6,5
Totaal tevredenheid over de prestaties	6,1	6,8	7,2	6,7
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,5	7,0	7,6	7,0
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de	7,1	6,9	7,2	7,0
Eindcijfer	6,4	6,8	7,3	6,9



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort WoonGoed 2-Duizend een 6,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 6,7,

waarbij de huurders zich het meest kritisch tonen. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie scoort voor alle belanghebbenden tussen 6,5 en 7,6 met het gemiddelde cijfer 7,0. Over de mate van invloed op het beleid van de corporatie zijn de belanghebbenden ziende deze score tevreden.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,9.

Alle belanghebbenden vinden dat de corporatie voldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft. Voorts zijn zij van mening dat de woningvoorraad door WoonGoed 2-Duizend op een goede wijze wordt afgestemd op de marktvraag van nu en die in de toekomst. Woningen worden volgens de huurders door WoonGoed 2-Duizend niet passend toegewezen. WoonGoed 2-Duizend maakt naar het oordeel van alle belanghebbenden de wachttijden voor actief-zoekenden zo kort mogelijk. Doorstroming wordt gestimuleerd. Leegstand wordt zoveel mogelijk voorkomen en de corporatie gaat leegstand zo veel mogelijk tegen. De huurdersvertegenwoordiging vindt dat de corporatie adequaat omgaat met huurachterstanden. "Men probeert problemen zoveel mogelijk te voorkomen." Verder zijn de huurders van oordeel dat de corporatie onvoldoende scoort op het betaalbaar houden van de huren, als ook dat de overige woonlasten door de corporatie niet voldoende wordt beperkt. Er zijn volgens alle belanghebbenden ruim voldoende woningen in de kernvoorraad.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld is door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,1.

WoonGoed 2-Duizend heeft voldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte, zo laten de belanghebbenden weten. Er worden voorts voldoende levensloopbestendige woningen door WoonGoed 2-Duizend gerealiseerd. WoonGoed 2-Duizend heeft eveneens voldoende woningen voor personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking en de corporatie heeft voldoende woningen voor huishoudens (zoals crisisopvang, jongeren uit jeugdhulpverlening en woonwagenbewoners), die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Al met al zijn alle belanghebbenden heel tevreden over de prestaties die de corporatie op dit onderdeel levert. Naar de mening is één zorgpartij bijzonder tevreden over de kwaliteit van de locaties, waarop de corporatie vastgoed heeft gerealiseerd: "Er wordt altijd meegedacht om bij problemen tot een oplossing te komen."

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,4.

De prijs- en kwaliteitsverhouding wordt door de huurders onder de maat bevonden, als ook de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen. Over de dienstverlening zijn alle belanghebbenden het eens; die is prima in orde. De huurders geven eveneens een negatief oordeel over het voldoen door WoonGoed 2-Duizend aan de eisen voor beperking van energieverbruik van de woningen. Het duurzaamheidsbeleid (energiewaardig en milieubewust) van WoonGoed 2-Duizend is volgens BRES ook onvoldoende. Eén collega-corporatie is van mening dat door de samenwerking en het opstellen van de strategische voorraad voor Midden Limburg met alle zeven woningcorporaties een positief beeld over het duurzaamheidsbeleid van WoonGoed 2-Duizend tot stand is gekomen.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld is door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 6,7.

In zijn algemeenheid zijn de belanghebbenden van oordeel dat door de corporatie voldoende woningen zijn gerealiseerd, echter wel met de volgende kanttekeningen van de verschillende gemeenten:

De gemeente Beesel laat weten dat te weinig woningen worden gesloopt. De kwaliteit van de woningen wordt als goed beoordeeld. De laatste jaren zijn door de corporatie geen projectmatige renovaties/groot onderhoud uitgevoerd. Het verkoopbeleid van de corporatie ondermijnt, naar het oordeel van deze gemeente, het projectmatig onderhoud van de woningcomplexen.

De gemeente Echt-Susteren vindt dat er nogal wat plannen zijn binnen haar gemeentegrenzen, die niet tot ontwikkeling komen of on hold staan. Het verkoopbeleid van WoonGoed 2-Duizend is niet transparant genoeg. De indruk bestaat dat er te veel woningen verkocht worden. Gemeente wil graag invloed hebben op het verkoopbeleid en wil weten welke woningen op de verkooplijsten staan.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,5.

De gemeente Echt-Susteren meent dat WoonGoed 2-Duizend de afgelopen jaren in de gemeente veel heeft geïnvesteerd in dorpsontwikkelingsplannen en ook in allerlei maatschappelijke voorzieningen zoals een hospice, meerdere gemeenschapshuizen, een Thomashuis, Herbergier en een sporthal. De gemeente is hier uiterst tevreden over. Bij buurtoverlast zou in een vroeger stadium kunnen worden gereageerd, hetgeen wellicht effectiever kan dan thans het geval is.

De huurdersvertegenwoordiging is blij met de (zichtbare) betrokkenheid van de corporatie bij haar huurders. De corporatie is betrokken bij sociale activiteiten, het project kerstbrood en de nieuwjaarskalender, alsmede het nieuwsblad Goed Wonen. Steeds vaker worden de huurders betrokken bij het onderhoud van de woning én bij de directe leefomgeving, zoals het Wijkteam. Volgens de deelnemers is hun wijk met 70% verbeterd. Wijkteam zeggen: "Wij zijn de ogen en oren van de huurders en de wijk". Politie en de gemeente zijn bij alle activiteiten betrokken. Korte lijnen. Problemen op het gebied van prostitutie, hangjongeren, verslaafden zijn zo goed als opgelost. Borden met buurtpreventie zijn geplaatst. Een 30 km zone is ingesteld. Al met al prima initiatieven om de leefbaarheid te bevorderen.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,0.

Hier volgt in steekwoorden, hoe WoonGoed 2-Duizend wordt getypeerd:

Typering van de corporatie door de verschillende belanghebbenden
○ Betrokken. Volgend. Professioneel, minder innovatief. ○ Zoekende naar balans tussen verwachtingen uit het verleden en realiteit naar de toekomst. Ze durven heel kritisch terug te kijken. Deze openheid en eerlijkheid wordt gewaardeerd. ○ Behoudend, intern gericht ○ Kwaliteit, betrouwbaar, flexibel ○ Helder, toegankelijk en vriendelijk

De huurders vinden de corporatie sociaal, hartelijk, verkerend tussen de mensen, ondernemend, maar traag in communicatie en reactievermogen. Wat de communicatie met de HBV BRES betreft zit er een verschil in zeggen en doen. Er is sprake van hokjesdenken. De corporatie is star, weinig buigzaam en zakelijk. De relatie tussen HBV BRES en de corporatie is goed, maar niet altijd in evenwicht. De tijdsbelasting is voor de vereniging enorm toegenomen, minstens een overleg in de week. De corporatie vindt dat de BHV aan allerlei Haagse vormvereisten moet voldoen, wat veel tijd en inzet inneemt. Op nog geen enkel onderwerp heeft de huurdersbelangenvereniging een winstpunt gehaald, terwijl BRES zich goed laat ondersteunen door de Woonbond en adviseurs. Er

zijn meer zorgen, zoals achterstallig onderhoud, weinig inlevingsvermogen van medewerkers bij inkomensplaatje van huurders met een WAO-uitkering etc. Er is bij de huurders weinig geloof in vraaggestuurd onderhoud en zwaardere regels aangaande huurdersverantwoordelijkheid.

Eén gemeente vindt dat met betrekking tot projecten WoonGoed 2-Duizend de gemeente zeer adequaat informeert. Vaak wordt in een vroeg stadium afstemming gezocht. WoonGoed is vooral beleidsmatig vaak intern gericht. De corporatie communiceert zelden over haar beleidsvoornemens of beleidsmatige keuzes. Er is geregeld overleg op bestuurlijk niveau. Op verzoek voorziet zij de gemeente wel van gerichte beleidsinformatie.

Een andere gemeente noemt het voorbeeld waar de communicatie niet goed gelopen is zoals het naar haar opvatting tussen partners behoort: het Klooster Koningsbosch. De communicatie met WoonGoed is te veel projectgericht. Het opstellen van lokale prestatieafspraken zal de communicatie en inzicht in beleid verbeteren.

Geconstateerd wordt dat de voortgang van lopende projecten nagenoeg stilligt. Het bruist niet meer zoals een paar jaar geleden!! Het bijgevoegde positionpaper is voor het eerst sinds jaren een document dat iets zegt over de visie en de doelen van WoonGoed 2-Duizend. Het imago van WoonGoed 2-Duizend is de laatste jaren wat minder geworden.

De snelle innovatieve corporatie met een sterke vastgoedafdeling, die een aantal jaren geleden zijn intrede deed in het dorpsontwikkelingsplan Koningsbosch, het dorpsontwikkelingsplan St. Joost en het DOP Nieuwstad is niet meer. Dat geldt ook voor de investeringen in maatschappelijk vastgoed en het actief zoeken naar herbestemming van monumenten (Hospice –Lazaristenklooster, Herbergier, Thomashuis – Kloosterhof). Er worden geen beleidsmarges meer opgezocht om projecten mogelijk te maken. En gemeenten worden niet meer enthousiast gemaakt voor projecten. Het tegenovergestelde lijkt zich te ontwikkelen. De gemeente probeert WoonGoed 2-Duizend enthousiast te maken voor projecten. Deels komt dit enerzijds door een veranderde woningmarkt en door het rijksbeleid ten aanzien van de woningcorporaties. Anderzijds is er de indruk dat de corporatie heeft ingeboet op daadkracht en slagvaardigheid.

De collega-corporaties laten weten dat het prettig samenwerken is met de corporatie. De afstemming op bestuurlijk en ambtelijk niveau verloopt voorspoedig en WoonGoed 2-Duizend levert altijd desgewenste gevraagde gegevens en informatie tijdig aan.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,0.

Met de gemeenten wordt weinig gecommuniceerd over beleidsmatige keuzes. Veel van hun beleid is daarom bij deze gemeente niet bekend. Ook uit het positionpaper blijkt, zo zeggen de gemeenten dat de corporatie vooral bezig is interne processen te verbeteren en te reorganiseren. Het zou sterker zijn als gelijktijdig de externe gerichtheid zou verbeteren en er meer transparantie zou zijn in beleids- en besluitvorming.

De gemeente Echt is van oordeel dat er geen echte meetbare prestatieafspraken zijn gemaakt. Er zijn algemene prestatieafspraken geweest met betrekking tot de dorpsontwikkelingsplannen, deze zijn vervat in samenwerkingsovereenkomsten, die betrekking hebben op een project of meerdere deelprojecten in het kader van dorpsontwikkelingsprogramma's.

Er zijn geen prestatieafspraken en er bestaat geen cyclus van evaluatie, bijstelling en bestuurlijk overleg aangaande prestatieafspraken. Werk het positionpaper, zo zegt de gemeente, uit in een concreet werkplan voor Echt-Susteren en maak daarover afspraken met de gemeente. Enerzijds moeten oude plannen heroverwogen worden anderzijds moeten nieuwe plannen gemaakt worden. De gemeente heeft een visie op wonen en heeft behoefte aan goede partners om deze te realiseren!

Het communicatieproces met de gemeente opnieuw vorm te geven gebaseerd op wederzijdse visies en lokale prestatieafspraken. Het invoeren van een overlegstructuur met bestuurlijke overleggen, waarin evaluatie en bijsturing kunnen plaatsvinden. De nieuwe Woningwet is een mooie aanleiding hiertoe.

De collega-corporaties menen dat de samenwerking met de corporatie in de breedte op beleidsniveau ruim voldoende is. Op individuele onderwerpen en op algemene werkzaamheden is de kennisdeling ruimhartig aanwezig. Indien gewenst wordt door de corporatie daarop een passende toelichting gegeven. Voornamelijk in het traject met het maken van regionale prestatieafspraken neemt WoonGoed 2-Duizend duidelijk haar verantwoording.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Flexibeler opstellen
- Financiën: Leningportefeuille herzien en zo snel mogelijk aflossen omdat de hoge schulden van WG2D drukken op de huren.
- Sociale woningbouw: Meer woningen voor alleenstaanden en kleine gezinnen
- Leefbaarheid: Goede afspraken maken over renovaties, omgeving en woonklimaat
- Letten op energiebesparing: Nul op de meter en zonne-energie
- Het verlagen/laag houden van de huren
- Het transparanter maken van de financiële huishouding
- Het adequater reageren op een klachtmelding

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Vroegtijdig contact met gemeentelijke organisatie zoeken en signalen oppakken bij burenkwesties
- Voorafgaand overleg en transparantie in beleids- en besluitvormingsprocessen

Verbeterpunten volgens zorg- en welzijnsinstellingen

- Ik vind dat ze de goede kant op aan het gaan zijn
- Meer inzicht in de corporatie

Verbeterpunten volgens collega-corporaties

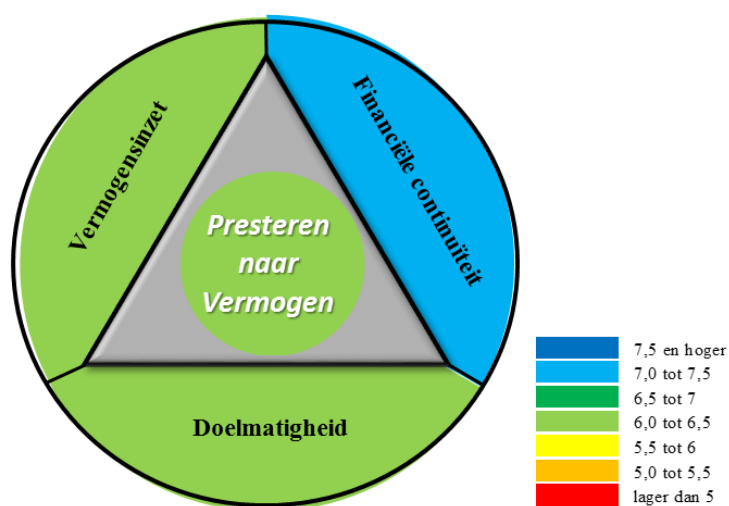
- Nadenken over groei/schaalvergroting/samenwerking. Biedt de huidige omvang voldoende mogelijkheid tot professionalisering? En tot invulling geven aan de eisen die de overheid, maatschappij en de wet- en regelgeving stelt?
- Duidelijk(er) kleur bekennen. Waar staat WG-2-Duizend voor? En welke richting willen we op?
- Focus te leggen op assetmanagement
- Aan te sluiten bij een regionaal woningverdeelsysteem

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of WoonGoed 2-Duizend voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	6,0	30%	1,8
Vermogensinzet	6,0	40%	2,4
Presteren naar Vermogen			6,3



3.1 Financiële continuïteit

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Woongoed 2-Duizend haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. WoonGoed 2-Duizend voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie één pluspunt toe te kennen:

- Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop WoonGoed 2-Duizend de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. Tijdens de visitatieperiode heeft WoonGoed 2-Duizend diverse reorganisaties doorgevoerd,

waarbij de organisatie verder doorontwikkeld is, de kwaliteit van het personeel is verhoogd en de organisatiekosten verlaagd.

- De toezichtsinstanties CFV en WSW hebben over de gehele visitatieperiode grotendeels positieve oordelen gegeven en de verschillende kengetallen, zoals solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value worden gehaald.

In het Beleidsplan 2011 e.v. van Woongoed 2-Duizend heeft de corporatie haar uitgangspunt geformuleerd, waarbij financiële continuïteit gewaarborgd is. De strategie van Woongoed 2-Duizend is om op eigen kracht met maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan en ervoor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf is en blijft. De financiële strategie die Woongoed 2-Duizend hiervoor kiest, is gestoeld op het sturen op kasstromen en rendementen om financieel gezond te blijven;

De visitatiecommissie stelt vast, gelet op het maatschappelijk speelveld, dat het werken aan de missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die financiële randvoorwaarden steeds uitdagender wordt. De financiële positie van de woningcorporaties staat steeds verder onder druk door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Daarnaast heeft Woongoed 2-Duizend in de periode voor 2011 orde op zaken moeten stellen en haar ambitieniveau naar beneden bijgesteld ten aanzien van nieuwbouwplannen en grootschalige herstructureringen. Woongoed 2-Duizend is blijven investeren in het verduurzamen van haar vastgoedvoorraad.

Woongoed 2-Duizend heeft de doorvertaling van haar beschreven doelstellingen in het investeringsstatuut *Beleidsnotitie investeringen* en *Handleiding investeringen* en in het treasurystatuut beschreven. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. Het treasuryjaarplan is vervolgens jaarlijks opgesteld en waar nodig bijgesteld, aansluitend op het jaarplan en de begroting voor het komende jaar. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuut en andere financiële kaders. De visitatiecommissie maakt uit deze omzetting van beleid in plannen en uitvoering op, dat Woongoed 2-Duizend ruim voldoende op bovenstaande risico's stuurt en deze daardoor goed in beeld heeft.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt WoonGoed 2-Duizend instrumenten zoals de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de begroting, de managementrapportages en bedrijfswaarde meting om op te sturen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat WoonGoed 2-Duizend haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het investeringsstatuut heeft WoonGoed 2-Duizend de basis gelegd voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Deze zijn beschreven in de jaarplannen.

Op projectniveau beoordeelt WoonGoed 2-Duizend de rendementseisen van een investering via een toetsingskader. De kengetallen zijn gebaseerd op een eigen vastgesteld vastgoedmodel. Mede als gevolg van de toepassing van het investeringsstatuut is bij projectvoorstellen en investeringsbesluiten zichtbaar gestuurd op de kengetallen. De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen WoonGoed 2-Duizend met een strikt financieel beleids-, en toetsingskader te werken en om het maatschappelijk rendement inzichtelijker te maken. WoonGoed 2-Duizend kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement ruim voldoende onder controle.

In de begroting wordt met vastgestelde financiële beleidsvisies gewerkt. WoonGoed 2-Duizend laat in haar managementrapportages de vastgestelde financiële beleidsvisies terugkomen. De visitatiecommissie is van mening dat het toetsingskader voor vastgoedinvesteringen duidelijk in het jaarplan en de managementrapportages naar voren komen. In de periodieke verantwoording aan de Raad van Commissarissen komen de financiële beleidsvisies ook voldoende naar voren om adequaat toezicht te kunnen geven.

Om financieel gezond te blijven hanteert WoonGoed 2-Duizend het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. WoonGoed 2-Duizend is in de visitatieperiode in dit streven voldoende geslaagd. De corporatie voldoet aan de meeste externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

Het beleid van WoonGoed 2-Duizend is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is WoonGoed 2-Duizend gedurende de visitatieperiode geslaagd. WSW heeft in 2014 wel een aandachtspunt neer gelegd in verband met de Loan to Value, die dreigde over het toegelaten percentage van 75% te schieten. WoonGoed 2-Duizend heeft daar prudent op gereageerd en op tijd aanpassingen aangebracht. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. WoonGoed 2-Duizend financiert een deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten. Vooral de stelregel dat onrendabele toppen bij nieuwe activiteiten altijd uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten moet worden gedekt, is een goede keuze. WoonGoed 2-Duizend heeft gedurende de visitatieperiode doorlopend woningen verkocht.

In de visitatieperiode heeft WoonGoed 2-Duizend altijd een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten gedurende de visitatieperiode op basis van het vermogen financierbaar zijn (NB in 2015 heeft het CFV een afwijkend oordeel gegeven). In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. WoonGoed 2-Duizend hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 15%. Daar voldoet de corporatie gedurende alle jaren (2011 t/m 2014) aan met 26,3% in 2011 oplopend tot 27,1% ultimo 2014. Het Ministerie BZK stelt in haar Oordeelsbrieven dat WoonGoed 2-Duizend een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van WoonGoed 2-Duizend in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet WoonGoed 2-Duizend vanaf 2012 aan haar kredietwaardigheid. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van WoonGoed 2-Duizend is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is t/m 2013 onder de gestelde norm van 75% gebleven. Ultimo 2014 bedroeg de Loan to Value 78,0%. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan to Value vanaf 2016 weer ruimschoots onder de norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. WoonGoed 2-Duizend voldoet aan deze norm. Daarnaast heeft WoonGoed 2-Duizend een Interest Coverage Ratio (ICR), die boven de WSW-norm van 1,4 ligt, te weten 1,69% in 2014. WoonGoed 2-Duizend voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverage ratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2014 had de leningenportefeuille (langlopend) een nominale waarde van € 253,2 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,85% (4,08% in 2013). De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. WoonGoed 2-Duizend speelt daarop in door de renterisico's periodiek te monitoren via de kasstromen. WoonGoed 2-Duizend speelt in op verlaging van de rentelast door rekening te houden met het financieren van eindaflossingen van bestaande leningen met eigen middelen zonder herfinanciering en het deels financieren van nieuwe investeringen met eigen middelen om zodoende de omvang van de leningenportefeuille en daarmee de rentelast terug te brengen. WoonGoed beschikt over derivaten. Het CFV heeft WoonGoed verzocht voor 1 maart 2014 een plan van aanpak te formuleren over de afbouw van de risico's voortvloeiende uit deze financiële producten. In dit kader heeft WoonGoed besloten een overeenkomst te sluiten ter eliminatie van de toezicht belemmerende bepalingen in de derivatencontracten. Op 26 augustus 2014 is door de BNG Bank met WoonGoed een wijzigingsovereenkomst op de bijlage van de raamovereenkomst getekend. Het CFV geeft middels een e-mail gedateerd 30 september 2014 bevestigd dat daarmee de risico's afgebouwd zijn en het toezicht geëlimineerd.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed is in 2014 gedaald ten opzichte van de waarde in 2013, te weten ongeveer € 299 miljoen ten opzichte van € 302,5 miljoen ultimo 2013.

WoonGoed 2-Duizend heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft daarbij helder en jaarlijks overzichtelijk weer, waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses doorgerekend.

Door WoonGoed 2-Duizend wordt efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen. WoonGoed 2-Duizend verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten en daar komt het tezamen. Zo is op basis van de uitkomsten van de financiële kasstromen de verkoopvoorraad vergroot, ingezet op lagere bedrijfslasten, de onderhoudskosten gerationaliseerd en de investeringsplannen getemporiseerd. WoonGoed 2-Duizend maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de (meerjaren-)begroting.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of WoonGoed 2-Duizend een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6.

WoonGoed 2-Duizend voert een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren geeft WoonGoed 2-Duizend blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. Vanaf 2014 worden de investeringen ook actiever gemonitord ten opzichte van de periode daarvoor. De doelstellingen voor zowel kosten als baten worden consequent gebruikt door de corporatie. Vanaf 2013 is het strategisch voorraadbeleid geformaliseerd op schrift. Het strategische voorraadbeleid is in een heldere vorm aanwezig en is eerst in 2015 geactualiseerd. WoonGoed 2-Duizend actualiseert periodiek haar vastgoedbeleid op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen.

WoonGoed 2-Duizend vindt het zeer belangrijk dat medewerkers goede competenties hebben, dan wel verbeteren die nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Daarom wordt er geïnvesteerd in opleiding en training. Tevens legt WoonGoed 2-Duizend veel bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag als mogelijk is in de organisatie neer. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat dit niet optimaal heeft gefunctioneerd. Er ontbraken duidelijke kaders voor het personeel, waardoor in de periode 2011 t/m 2013 te weinig actief en effectief is opgepakt. Vanaf 2014 is vastgesteld dat de aangebrachte kaders effect hebben. WoonGoed 2-Duizend zet in op kostenefficiëntie, waardoor besparingen op bedrijfskosten en besparingen/rationalisaties op onderhoudskosten door middel van slimmer samenwerken met externe ketenorganisaties gerealiseerd worden. De vastgoedvoorraad van WoonGoed 2-Duizend is gedurende de visitatieperiode substantieel toegenomen van 4.463 verhuurbare eenheden in 2011 tot 5.569 ultimo 2014. De omvang - aantal fte's - van de organisatie is ongeveer gelijk gebleven gedurende de visitatieperiode van 50,0 fte in 2011 tot 49,2 fte ultimo 2014.

WoonGoed 2-Duizend is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen -energiezuiniger maken- van het woningbezit. Op basis van een strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in meerjareninvesteringsramingen. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft WoonGoed 2-Duizend gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten - en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 66,0% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 65,9% en landelijk is dat 68,6%. Periodiek verhoogt WoonGoed 2-Duizend de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. WoonGoed 2-Duizend maakt daarvan vanaf 2013 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast.

De netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe van WoonGoed 2-Duizend liggen over de gehele visitatieperiode boven de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Over 2013 zijn de bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde € 1.316, de referentiecorporaties € 1.337 en WoonGoed 2-Duizend € 1.350. Daarentegen is wel duidelijk zichtbaar dat WoonGoed 2-Duizend haar bedrijfslasten substantieel naar beneden heeft bijgesteld. De procentuele daling van de netto bedrijfslasten in de periode 2010 - 2013 ligt bij WoonGoed 2-Duizend op 10,3%, terwijl de referentiecorporaties en landelijke een stijging van respectievelijk 6,8% en 16,2% is vastgesteld. WoonGoed 2-

Duizend streeft in 2015 naar nog lagere bedrijfslasten op basis van haar ingezette beleid om daarmee onder het niveau van de landelijke gemiddelden te komen.

De visitatiecommissie vindt dat een verstandig besluit, maar is daarnaast van mening dat een te geforceerd streven op lagere bedrijfslasten niet ten koste mag gaan van de maatschappelijke taken en de kwaliteit van de organisatie.

De personeelskosten per fte zijn bij WoonGoed 2-Duizend in de periode 2011 t/m 2013 substantieel toegenomen van € 65.882 in 2011 naar € 78.241 in 2013. De personeelskosten lagen tot 2012 gemiddeld genomen onder het landelijke gemiddelde en de referentiecorporaties. Vanaf 2012 zijn de personeelskosten per fte bij WoonGoed 2-Duizend hoger dan bij de referentiecorporaties (€ 71.600) en landelijk vergeleken (€ 72.305). WoonGoed 2-Duizend beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal vhe per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. WoonGoed 2-Duizend heeft gedurende de visitatieperiode haar effectiviteit verhoogd. Dat is deels te verklaren door de toename van haar vhe's in relatie tot het aantal fte's. In 2013 was WoonGoed 2-Duizend met een percentage van 107 vhe substantieel effectiever dan het landelijke percentage en haar referentiegroep, te weten beiden 97.

De onderhoudskosten liggen gedurende de gehele visitatieperiode onder de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelden. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per vhe € 1.065 ten opzichte van haar referentiecorporaties € 1.250 en landelijk € 1.273. WoonGoed 2-Duizend baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6.

WoonGoed 2-Duizend heeft de ambitie, en maakt die ook waar, de financiële continuïteit te waarborgen. WoonGoed 2-Duizend heeft grote vooruitgang op haar financiële continuïteit geboekt door verbeterde financiële ratio's. De financiële middelen zijn effectief beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. WoonGoed 2-Duizend houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gedurende de visitatieperiode wordt er steeds effectiever en bewuster gestuurd op het beschikbaar zijn van liquiditeit. WoonGoed 2-Duizend trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel te zijn, op basis van vastgestelde rendementseisen. Tevens voert WoonGoed 2-Duizend het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan WoonGoed 2-Duizend de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten. In 2014 voldeed WoonGoed 2-Duizend nog niet geheel aan de compliance-vereisten van het programma verkoop woningen. WoonGoed 2-Duizend heeft na opmerkingen van de accountant aanpassingen hierop doorgevoerd.

Onder andere ingegeven door het overheidsbeleid - met name de diverse heffingen die opgelegd zijn - heeft WoonGoed 2-Duizend in de loop van 2013, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid tevens het belang ingezien om door middel van een aangepast en aangescherpt ondernemingsbeleid in combinatie met de reorganisatie haar financiële positie te waarborgen. Met vergroting van de huuropbrengsten, temporisering van haar investerings- en onderhoudsprogramma en inzetten op verlaging van de organisatie- en bedrijfskosten heeft WoonGoed 2-Duizend haar financiële positie weten te verbeteren. WoonGoed 2-Duizend heeft tijdens de visitatieperiode bewezen in staat te zijn voldoende huurwoningen te kunnen verkopen. In 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend haar geprognosticeerde aantallen zelfs ruimschoots gehaald.

WoonGoed 2-Duizend geeft blijk van steeds beter en helderder een visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen kunnen vaststellen dat WoonGoed 2-Duizend haar vermogen naar behoren inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie.

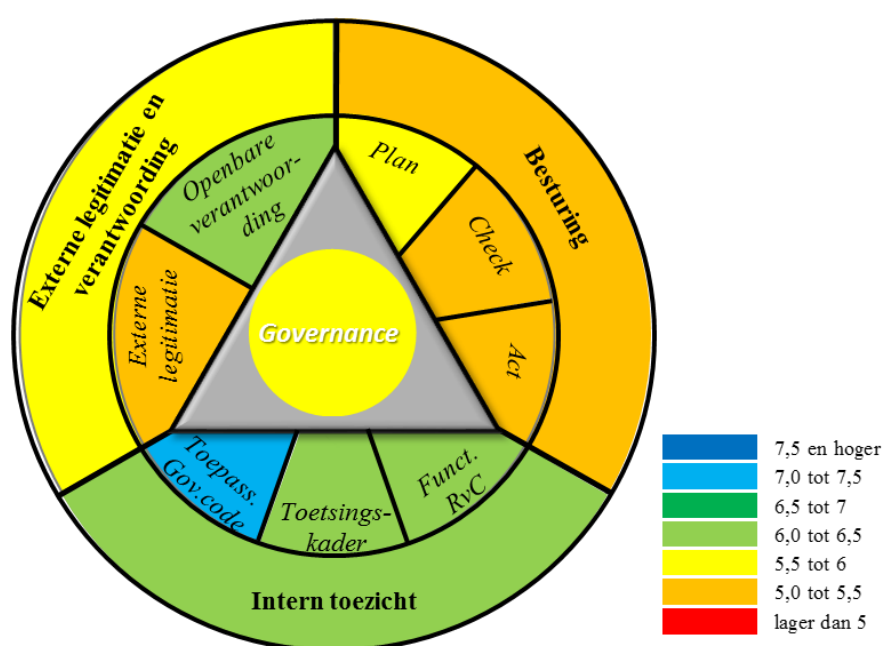
In 2013 heeft WoonGoed 2-Duizend gelet op veranderingen in de markt en omgeving wijzigingen in de organisatie aangekondigd en in 2014 en 2015 doorgevoerd op basis van een reorganisatieplan. De organisatie is opnieuw ingericht, waardoor de groei- en krimpbestendigheid van de organisatie (flexibiliteit) vergroot wordt. De reorganisatie is nog niet afgerond, maar de nieuwe contouren zijn duidelijk zichtbaar. Belangrijke thema's in de reorganisatie waren de cultuursomslag en procesgericht werken. De reorganisatie heeft tevens geleid tot een kwaliteitsverbetering en besparing op de organisatiekosten.

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Governance

Meetpunt		Beoorde (cijfer)	Beoorde (cijfer)	Gemidde cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing						
Plan			5,5	5,2	33%	1,7
Check			5,0			
Act			5,0			
Intern toezicht						
Functioneren RvC	Samenstelling RvC	7,0	6,3	6,4	33%	2,1
	Rolopvatting Toezicht, klankbord etc	6,0				
	Zelfreflectie	6,0				
	Toetsingskader					
Toepassing Gov. code			7,0			
Externe legitimering en verantwoording						
Externe legitimatie			5,0	5,5	33%	1,8
Openbare verantwoording			6,0			
Governance						5,7



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategie-vorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevene in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 5,2.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met gemiddeld een 5,5.

Het onderdeel Plan is een gemiddelde van de prestatievelden Visie en Vertaling doelen.

Visie

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. WoonGoed 2-Duizend heeft haar actuele visie vastgelegd waardoor haar eigen positie en toekomstig functioneren prima in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft WoonGoed 2-Duizend eenmaal haar visie, haar blik op de toekomst aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd.

WoonGoed 2-Duizend zit in een werkgebied, waar de woningmarkt nagenoeg stilgevallen is en te maken krijgt met vergrijzing, ontgroening en op termijn met verkrimping. Vergrijzing en ontgroening in de wijken en dorpen waar WoonGoed 2-Duizend haar bezit heeft zich al enkele jaren openbaard. WoonGoed 2-Duizend speelt in op deze scenario. WoonGoed 2-Duizend heeft met het strategisch voorraadbeleid inzichtelijk gemaakt welke type woningen er moeten komen in de toekomst en hoeveel moeten dat er zijn om de verschillende doelgroepen optimaal te kunnen bedienen. Het huidige woningbezit voldoet nog niet aan de vraag van de toekomstige doelgroep. De visitatiecommissie is van mening dat WoonGoed 2-Duizend een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en WoonGoed 2-Duizend in het bijzonder geconfronteerd worden.

In 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend de aanzet gemaakt om te komen tot het ondernemingsplan 2016-2019. WoonGoed 2-Duizend heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken en begroting. De commissie is van mening dat WoonGoed 2-Duizend haar risico's beter moet bundelen in een integraal risicomanagementsysteem. WoonGoed 2-Duizend maakt op deelgebieden zichtbaar gebruik van risicoanalyses en scenario's, maar het structureel in integraal systeem is niet aanwezig.

WoonGoed 2-Duizend kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. WoonGoed 2-Duizend kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie.

Vertaling doelen

WoonGoed 2-Duizend voldoet niet aan het ijkpunt en waardeert vertaling doelen met het cijfer 5. WoonGoed 2-Duizend heeft haar visie verwoord, maar heeft deze visie te weinig concreet vertaald in haar bedrijfsdoelen. In het beleidsplan 2011 zijn de doelen te weinig SMART vertaald naar jaarplannen, die aan de hand van uitgewerkte hoofdstukken vertaald en verdeeld konden worden. WoonGoed 2-Duizend kan nog een slag maken in het SMART formuleren van haar doelen en het uniform laten terugkomen van alle doelen in de periodieke stukken, waardoor het beter duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt of moet worden. De doelstellingen hadden in dat geval helderder en zichtbaar in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt kunnen worden naar concrete operationele en

financiële doelstellingen van de corporatie. WoonGoed 2-Duizend heeft in haar nieuwe Ondernemingsplan 2016-2019 grote stappen hierin gezet. Tevens heeft WoonGoed 2-Duizend een verdiepingsslag weten te maken door haar financieel beleid (en rendementseisen) in een investeringsstatuut (beleidsnotitie investeringen) op te nemen.

De beleidsvisies komen te weinig concreet terug in de beleidsdocumenten zoals het beleidsplan, jaarverslagen, managementrapportages, begroting(-analyse) en notulen van het MT, alsmede van de raad van commissarissen. Er zit te veel in de hoofden van de medewerkers en te weinig op papier. De visitatiecommissie heeft waargenomen dat vanaf 2014 de processen en beleidskeuzes meer en beter aan het papier toevertrouwd zijn. Dit komt ten goede aan het procesmatig werken. Dat heeft zijn tijd nodig en is naar de mening van de visitatiecommissie nog niet afgerond. Tevens zal het personeel voltallig meegenomen moeten worden in de nieuwe wijze van werken.

WoonGoed 2-Duizend zal in periodieke rapportages de voortgang van realisatie op detailniveau beter moeten gaan volgen. Deze rapportages dienen onderdeel uit te maken van de algemene beleidsvisie. Helaas komen de doelen en ambities niet concreet in de periodieke rapportages terug, waardoor niet steeds duidelijk is of hierop ook (bij)gestuurd wordt.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 5,0.

WoonGoed 2-Duizend voldoet niet aan het ijkpunt. Er is gedurende de visitatieperiode sprake van een onvoltooid monitoring- en rapportagesysteem binnen WoonGoed 2-Duizend. De operationele en financiële doelstellingen van WoonGoed 2-Duizend zijn wel vastgelegd in jaar- c.q. activiteitenplannen en de (meerjaren-)begroting. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. De visitatiecommissie is van mening dat een uitgebreidere verantwoording op detailniveau in de vorm van periodieke rapportages aangebracht moet worden. Dergelijke rapportages kunnen in dat geval de voortgang op realisatie ten opzichte van de begroting weergeven en tevens de voortgang ten opzichte van de doelen volgen. Daar valt voor WoonGoed 2-Duizend nog verbeterlagen te maken en veel terrein te winnen. Realisaties worden op onderdelen wel gedeeld met de raad en besproken in de vergaderingen van de raad van commissarissen.

WoonGoed 2-Duizend beschikt over verbindingen en een verbindingenstatuut met een toezichtkader is aanwezig. Een verbindingenstatuut is conform de governancecode vereist, als er verbindingen aanwezig zijn.

De raad van commissarissen overlegt met de directeur-bestuurder en het MT over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's binnen WoonGoed 2-Duizend. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de raad bij. De vastgelegde financiële uitgangspunten met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit (ICR en DSRC), treasury, investeringsruimte zijn onderwerp van bespreking. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en de accountant worden eveneens uitvoerig besproken.

De raad van commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van risicobeheersing. WoonGoed 2-Duizend brengt jaarlijks te weinig concreet en zichtbaar de risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. WoonGoed 2-Duizend laat haar accountant jaarlijks ook een risicoanalyse maken op deelgebieden zoals procesverbetering en verkrijgt daar input voor verbeteringen. Op basis van deze rapportages oordeelt de accountant of de processen in orde zijn en of WoonGoed 2-Duizend 'in control' is. WoonGoed 2-Duizend kan volgens de visitatiecommissie haar

risicomanagement nog verbeteren door een integrale benadering van al haar risico's en deze integraal aanpak vervolgens te implementeren.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 5,0.

WoonGoed 2-Duizend voldoet niet aan het ijkpunt. Als de doelen te weinig concreet vertaald worden en de check ook niet op orde is, kan het effectief acteren en sturen niet plaatsvinden.

De commissie is van mening dat WoonGoed 2-Duizend haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud lopende de visitatieperiode wel verbeterd heeft. Tevens heeft WoonGoed 2-Duizend vanaf 2015 grote stappen gezet in de aansturing en monitoring. Wel is de wijze van monitoring veelal afhankelijk van de ervaring, deskundigheid en oplettendheid van medewerkers binnen WoonGoed 2-Duizend en minder van het stelselmatig vastleggen en monitoren van de wijzigingen. WoonGoed 2-Duizend heeft gedurende de visitatieperiode naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen, eigen inzicht haar investeringen, onderhoud en nieuwbouw- gerationaliseerd en deels on hold gezet. WoonGoed 2-Duizend doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit van de onderneming. De visitatiecommissie is van mening dat WoonGoed 2-Duizend destijds juiste keuzes heeft gemaakt.

De resultaten van de beleidsherijking, de definitieve overheidsplannen, omvang van de saneringsbijdrage en grootte van de verhuurheffingen hebben gedurende de visitatieperiode ertoe geleid dat de investerings-, en onderhoudsprogramma's, meerjarenonderhoudsbegroting en (meerjaren-)begroting toch deels uitgevoerd konden worden. Ook haar duurzaamheidsinvesteringen heeft WoonGoed 2-Duizend deels kunnen uitvoeren. WoonGoed 2-Duizend is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit. De verkopen hebben ertoe geleid dat WoonGoed 2-Duizend haar liquiditeiten op orde heeft gehouden en daardoor een goede basis heeft gelegd voor de toekomst. WoonGoed 2-Duizend heeft haar investeringsprogramma gekoppeld aan haar kaspositie. Blijkt dat geformuleerde doelstellingen niet gehaald worden, dan kan dat niet goed in de stukken gevolgd worden en daarom is niet duidelijk of WoonGoed 2-Duizend op tijd bijstuurt. Daarover communiceert zij niet helder in de verschillende verslagen, zoals rapportages, begrotingen en jaarverslagen. De visitatiecommissie is van mening dat WoonGoed 2-Duizend daarin een grote slag moet maken.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder te weinig concreet verantwoording af - door middel van periodieke rapportages - aan de raad van commissarissen.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de raad van commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de raad van commissarissen

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert 'Het functioneren van de raad van commissarissen' met het cijfer 6,3.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Volgens de commissie voldoet WoonGoed 2-Duizend aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De professionele wijze waarop de governancestructuur in de visitatieperiode is uitgevoerd en geïmplementeerd in de organisatie en uitvoerig op de website van de corporatie wordt gepubliceerd.

De corporatie heeft een tweelaags besturingsmodel. Er is een raad van commissarissen en een directeur-bestuurder. De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is voorts vastgelegd in het *Reglement van de Raad van Commissarissen en Bestuur*. De directeur-bestuurder, de heer K. Boonen, is verantwoordelijk voor het beleid van de corporatie, voor de dagelijkse gang van zaken en geeft algehele leiding aan de organisatie. De raad houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder. De raad bestaat ultimo 2014 uit vijf personen, twee vrouwen en drie mannen. De leden van de raad worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd.

De raad beschikt over een profielschets, die als toetsingskader wordt gebruikt bij de werving van nieuwe leden. De raad is in de visitatieperiode vanaf het jaar 2012 geheel vernieuwd. De commissie is van oordeel dat naast financiële en volkshuisvestelijke kennis, ook alle overige specifieke deskundigheden in de raad aanwezig zijn. De raad is zodanig samengesteld, dat alle leden vanuit de eigen ervaring en expertise complementair zijn aan elkaar zijn en ook als team goed functioneren. Alle leden van de raad van toezicht zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Algemene ledenvergaderingen en cursussen van de VTW worden de leden van de raad gevolgd.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

De raad van commissarissen heeft tot primaire taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Stichting WoonGoed 2-Duizend en de met haar verbonden ondernemingen. Om tot het juiste toezicht te komen laat de raad zich zowel mondeling als schriftelijk informeren over actuele ontwikkelingen, over de voortgang van de realisatie van de plannen en de algemene gang van zaken. Dit gebeurt door periodieke vergaderingen met de bestuurder en door thema- en projectdagen van WoonGoed 2-Duizend bij te wonen. Voorts wordt met de externe accountant regulier gesproken en met de huurdersorganisatie BRES en de ondernemingsraad wordt jaarlijks overlegd. De commissie stelt vast dat de raad functioneert in een open sfeer met onderling respect en wederzijds vertrouwen. De onafhankelijkheid van de commissarissen is niet in strijd geweest met de bepalingen uit de Governancecode, het Huishoudelijk Reglement en de Integriteitscode.

In de rol van werkgever is de raad belast met het belonen en beoordelen van de

bestuurder. In de rol van toezichthouder is de raad verantwoordelijk voor het toezichthouden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen en de wijze waarop de bestuurder het geformuleerde beleid uitvoert. De remuneratiecommissie voert het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder. Voorafgaand aan dit gesprek wordt de voltallige raad om input gevraagd, als ook die van de ondernemingsraad en van Huurdersbelangenvereniging BRES. Voorts worden de resultaten van het medewerkers tevredenheidsonderzoek in deze gesprekken betrokken. De voorzitter van de raad betreft hierbij de verslagen en opinies van onder meer de financiële commissie en de uitkomsten van bijeenkomsten van de plenaire raad.

In zijn rol van klankbord is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor het adviseren van het bestuur bij belangrijke strategische beslissingen en het geven van gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder. De raad vindt het belangrijk dat de directie regelmatig een spiegel wordt voorgehouden teneinde bij te dragen aan de zelfreflectie van de directeur. De raad heeft in de visitatiegesprekken te kennen gegeven dat zij beslist niet op de stoel van de bestuurder wil zitten, maar dat zij door het ontdekken van een aantal probleemdossiers meer grip op de organisatie wilde houden, waardoor zij in de visitatieperiode 'iets meer op de leuning van de stoel' is gaan zitten. De commissie oordeelt dit gegeven als betrokken en toelaatbaar. Onder de noemer 'doceren en doseren' wordt door de raad naar de juiste balans gezocht.

Zelfreflectie

De commissie oordeelt dit onderdeel met het cijfer 6.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Zelfreflectie is daarbij van belang. WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende.

Jaarlijks blijkt uit de jaarverslagen dat een zelfreflectie wordt uitgevoerd. In 2014 heeft de nieuwe raad van commissarissen onder leiding van een extern deskundige een zelfevaluatie uitgevoerd. Kernbegrippen tijdens deze evaluatie waren reflecteren, waarderend/onderzoeken en verbindend/ontwikkelen. De voortgang en resultaten daarvan heeft de commissie kunnen waarnemen aan de hand van een uitgebreid flipover-verslag. Besproken is wat het teamresultaat moet zijn en welke betrokkenheid en verantwoordelijkheden ieder lid moet hebben. Een team kan alleen goed functioneren als er sprake is van vertrouwen en het elkaar kunnen confronteren met en aanspreken op allerlei discussiepunten, afwijkende meningen en visies. Ook de visie en missie is tijdens de zelfevaluatie aan de orde geweest waarbij duurzaamheid, zelfredzaamheid, klantgerichtheid, de doelgroepen, het maatschappelijk doel, de leefbaarheid en het innovatief zijn aan de orde is geweest. Als laatste is het samenspel binnen de raad besproken, alsmede de verhouding tussen raad en de bestuurder en de rol van de voorzitter in relatie tot de bestuurder.

Toetsingskader

De commissie oordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 6.

WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt van een 6. De raad van commissarissen hanteert een actueel en compleet toetsingskader en kan daar ook inzicht in geven. De volgende documenten worden als toetsingskader gebruikt:

- De relevante wet- en regelgeving;
- De statuten;
- Reglement raad van commissarissen en bestuur van WoonGoed 2-Duizend;
- Beleidsplan;
- Strategisch Voorraadbeleid;
- Risicomanagementsysteem;

- o De begroting en de meerjarenbegroting;
- o De beleidsnotitie investeringen;
- o Beoordelingen van externe toezichthouders (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw);
- o Verbindingenstatuut;
- o Het treasurystatuut;
- o Treasurybeleidsplan;
- o Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- o Overleg met de ondernemingsraad;
- o Overleg met het management (MT).

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent een pluspunt toe vanwege:

- o De inhaalslag, die de huidige Raad van Commissarissen heeft betracht, om de governance binnen de corporatie op een adequate manier vorm te geven.

WoonGoed 2-Duizend werkt volgens de Governancecode Woningcorporaties en aan de Aedescode. Hierin is vastgelegd wat de taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van bestuur en raad van commissarissen zijn. De documenten waarin WoonGoed 2-Duizend de afspraken over besturen en handelen heeft vastgelegd, zijn als volgt:

- o Governancecode;
- o Afwijkingen van de Governancecode;
- o Governancestructuur;
- o Statuten;
- o Beleidsplan;
- o Reglement Raad van Commissarissen en Bestuur;
- o Reglement Remuneratiecommissie;
- o Profielschets is opgenomen in het Reglement Raad van Commissarissen en Bestuur;
- o Procuratieregeling;
- o Rooster van aftreden;
- o Reglement vergoedingen en verstrekkingen Raad van Commissarissen;
- o Beloningsbeleid op hoofdlijnen;
- o Verbindingenstatuut;
- o Integriteitscode;
- o Klokkenluderregeling;
- o Visitatierapport 2011.

De bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd. Deze benoeming heeft plaatsgevonden vóór de invoering van de code. Daarom wordt de huidige bestuurder niet benoemd voor een periode van steeds vier jaar. Deze afwijking op de governancecode wordt gemeld in het jaarverslag en gepubliceerd op de website. De commissie heeft geen reglement van de Financiële/Auditcommissie aangetroffen.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. De commissie is van oordeel dat WoonGoed 2-Duizend deze normen weloverwogen naleeft.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid.

De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 5,5.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 5.

WoonGoed 2-Duizend voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Zowel de huurdersvertegenwoordiging, de gemeente als ook de overige belanghebbenden laten weten dat zij onvoldoende bij het beleid(-svorming) betrokken worden. De corporatie wordt gezien als naar binnen gericht als het om beleid gaat. WoonGoed 2-Duizend participeert wel in het gemeentelijk overleg en informeert de huurders regelmatig. Maar de houding zoals waargenomen is niet de dialoog maar eenrichtingsverkeer informatievoorziening. Zo is het overleg met vertegenwoordigers van de raad formeel van aard, als ook met de directeur-bestuurder met de huurdersbelangenvereniging BRES. De KWH-metingen over de afgelopen jaren toont dat de woningcorporatie goed toegankelijk voor de huurders is en het bewonersblad is informatief, aangaande het huren niet aangaande beleid.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. WoonGoed 2-Duizend voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Het jaarverslag van de corporatie geeft een overzicht van de door de corporatie geleverde prestaties.

Het jaarverslag is modern, goed leesbaar en biedt voldoende overzicht van en inzicht in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Hierin koppelt de corporatie terug welke prestaties het afgelopen jaar zijn geleverd. De corporatie dient, volgens de commissie, in het vervolg duidelijker uit te leggen op welke onderwerpen afwijkingen zijn opgetreden ten opzichte van de voorgenomen plannen en gerealiseerde prestaties. Het verslag van de Raad van Commissarissen, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag, biedt de vereiste informatie.

Deel 3

Bijlagen



1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders wordt de volgende afkorting gebruikt:
 CBC CiP (Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief)
 BBSH: Beheer Besluit Sociale Huursector

GEREALISEERDE PRESTATIES	
De opgave toegelicht	
Voor WoonGoed 2-Duizend zijn voor deze gemeenten over de visitatieperiode 2011-2014 een aantal prestatieafspraken en convenanten afgesloten en van kracht. Het is een hele stapel documenten maar deze bevatten helaas weinig na-meetbare afspraken. Enerzijds volgen de prestatieafspraken op jaar- en kwartaalbasis de prestatie van de woningcorporatie, bijvoorbeeld met betrekking tot het aanbod van huurwoningen, toewijzing aan statushouders, sloop en nieuwbouw. Anderzijds zijn de meeste prestatieafspraken en convenanten vooral procesmatig ingevuld; in goed overleg, de markt volgende, optimale prijs-kwaliteit verhouding etc. Daarmee is de opgave weinig hard geformuleerd. Toch hieronder kort exposé van de gemaakte afspraken. Beesel kent voor de visitatieperiode twee prestatieafspraken, de perioden 2010-2012 en 2013-2014. Het afgesproken prestatiepakket 2010-2012 bevat afspraken als: passende huisvestingsvoorraad, kernvoorraad afhankelijk van huurtoeslag, aandacht voor wachttijden, toewijzing met evenwichtige verhouding huur en inkomen, samen in leefbaarheid investeren, buurtoverlast samen oppakken, en nieuwbouw pragmatisch plannen. De meetbare afspraken betreffen: nieuwbouw segmentatie 20% starters, 30% doorstromers en 50% senioren en verkoop van huurwoningen 20 woningen per jaar. Het prestatiepakket 2013-2014 voegt daaraan toe: kernvoorraad minimaal 1.300 huurwoningen en gezamenlijke inzet van energiecoaches. Het uitvoeringsplan 2012 (uitvoeringsplannen worden jaarlijks gemaakt maar bevatten op volgende na geen nieuwe meetbare prestaties) voegt daaraan toe: huisvesten van 22 statushouders per jaar. Roermond kent de prestatieafspraken 2013-2017. Daarin staat verwoord dat de regio Midden-Limburg waarin Roermond centraal ligt, tot 2018 nog een lichte groei in de woningbehoefte verwacht, waarna de krimp zal optreden. Verwacht wordt dat de huidige woningvoorraad daarvoor in orde van grootte voldoende zal zijn. Qua nieuwbouw worden daarom de initiatieven van de vier aanwezige woningcorporaties gevolgd. De enige harde afspraak betreft het bereiken van energielabel B in 2020 voor de gehele woningvoorraad, volgend het Rijksbeleid in deze. Daarnaast kent WoonGoed 2-Duizend voor het woningaanbod in Roermond een aantal convenanten, betreffende: voorkomen huisuitzettingen, over-bewoning, zorgcase overleg en kwetsbare burgers. Het gaat echter vooral over gedeelde ambities, niet in meetbare prestaties uitgedrukt. Echt-Susteren Met de gemeente Echt-Susteren kent WoonGoed 2-Duizend geen prestatieafspraken. In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014 in de staart van de visitatieperiode 2011-2014) staan wel ambities genoemd maar die betreffen vooral nieuwbouw, waarbij projecten specifiek worden genoemd. De ambities zijn daarmee niet divers en niet meetbaar benoemd. Overig kennen de gemeenten Leudal (WoonGoed 2-Duizend: 92 woningen) en Maasgouw (WoonGoed 2-Duizend: 97 woningen) prestatieafspraken. Deze bevatten geen noemenswaardige meetbare afspraken. Zo wordt vanuit Leudal wordt genoemd dat van de woningcorporatie een bijdrage aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huurwoningen wordt verwacht, met aandacht voor bijzondere doelgroepen. Vanuit Maasgouw wordt aandacht gevraagd voor stabiele groenen woonmilieus, en wonen waarbij de mens centraal moet staan. Deze prestatieafspraken geven daarom	

geen aanleiding, mede gezien het beperkt aantal woningen dat WoonGoed 2-Duizend in deze gemeenten heeft, om deze heel inhoudelijk bij het oordeel van deze visitatie voor WoonGoed 2-Duizend te betrekken.

Gezien het beperkt aantal na-meetbare prestatieafspraken zal met namen het kengetallen vergelijk van het CFV (Het CBC CiP) worden gebruikt om de prestaties van WoonGoed 2-Duizend gedurende de visitatieperiode 2011-2014 te beoordelen. Daarbij worden de prestaties dus vergeleken met de door het CFV voor WoonGoed 2-Duizend samengestelde referentiegroep aan woningcorporaties.

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

7,5

Woningtoewijzing en doorstroming

7,2

Beschikbaarheid

7,0

Woningbezit naar prijs ingedeeld						
Prijscategorieën	2011	2012	2013	2014	wcp.2014	Ref.2014
Goedkoop	10,0%	15,0%	17,0%	17,0%	17,0%	13,1%
Betaalbaar	85,0%	76,0%	72,0%	69,4%	69,4%	65,9%
Duur < toeslaggrens	5,0%	9,0%	11,0%	10,4%	10,4%	10,4%
Totaal Kernvoorraad					96,7%	96,7%
Duur > toeslaggrens				3,3	3,3	3,3%
Totaal	4.730	4.904	5.530	5.569	100%	100%

Bron: CBC CiP jaarverslag 2014

Passend toewijzen

8,0

Woningtoewijzing aantallen						
Inkomensgrenzen	2011	2012	2013	2014	2012-14	Ref12-14
< inkomensgrenzen	278	326	924	822	89,9%	71,9%
> Inkomensgrenzen	79	65	83	84	10,1%	28,1%
Passend	309	366	866	786	87,6%	76,9%
➤ EU norm		6%	1%	2%	3%	4,6%

Bron: jaarverslagen

Tegengaan van woonfraude

7,0

Geen kengetallen

Keuzevrijheid van doelgroepen

7,0

Verhuur Matching				
Toewijzingsmethode	2011	2012	2013	2014
Direct te huur				
Optie				
Aanbodmodel	326	336	332	320

Loting					
Directe bemiddeling					
Totaal					

Bron: jaarverslagen

Wachtlijst/slaagkans

-

Geen kengetallen

Leegstand

7,0

Leegstand naar typologie (%)				
Leegstand typologieën	2011	2012	2013	2014
Leegstand wcp	1,99%	2,29%	1,35%	1,66%
Leegstand verkoop en sloop			0,85%	0,80%
Reguliere leegstand			0,50%	0,86%
Leegstand referentiegroep				
verschil				

Bron: CBC CiP en jaarrekeningen

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7,0

Geen kengetallen

Betaalbaarheid

7,7

Huurprijsbeleid (beleid)

7,0

Huurverhoging en kengetallen					
Huur	2011	2012	2013	2014	Ref.2014
% max toegest. huur DAEB (%)	68,9	64	66	68,9	68,9
% max toegest. huur niet DAEB(%)	68,9	88	82	78,4	82,7
Huurprijsontw. per jaar per vhe	5.827	5.463	5.193	5.671	5.945
Gemiddelde huurverhoging (%)	1,30%	2,30%	3,71%	4,23%	5,2%

Bron: CBS en CVC CiP

Kernvoorraad (beleid)

8,0

Kernvoorraad					
opgave versus aanbod	2011	2012	2013	2014	Ref.

Bron: jaarverslagen

Overige woonlasten

-

Geen kengetallen

Aanpak huurachterstanden	8,0																																				
<table><tr><th colspan="6">Huurachterstand en effecten (%)</th></tr><tr><th>Achterstand en ontruiming</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>Ref.2014</th></tr><tr><td>Huurachterstand</td><td>0,79%</td><td>0,72%</td><td>0,75%</td><td>1,16%</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Betalingsregelingen aantal</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ontruimingsvonnis</td><td>11</td><td>12</td><td>19</td><td>27</td><td></td></tr><tr><td>Ontruiming</td><td>4</td><td>5</td><td>10</td><td>2</td><td></td></tr></table> Bron: CBC CiP	Huurachterstand en effecten (%)						Achterstand en ontruiming	2011	2012	2013	2014	Ref.2014	Huurachterstand	0,79%	0,72%	0,75%	1,16%	1,1%	Betalingsregelingen aantal						Ontruimingsvonnis	11	12	19	27		Ontruiming	4	5	10	2		
Huurachterstand en effecten (%)																																					
Achterstand en ontruiming	2011	2012	2013	2014	Ref.2014																																
Huurachterstand	0,79%	0,72%	0,75%	1,16%	1,1%																																
Betalingsregelingen aantal																																					
Ontruimingsvonnis	11	12	19	27																																	
Ontruiming	4	5	10	2																																	
2. Huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0																																				
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	8,0																																				
<table><tr><th colspan="7">Wonen en Zorg</th></tr><tr><th>Percentages</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>Ref. 2014</th><th>Land 2014</th></tr><tr><td>Ouderen en gehandicapten vhe (%)</td><td>15,4</td><td>15,4</td><td>13,7</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Toegankelijke woningen (nultrede)</td><td>--</td><td>39,6%</td><td>48,4%</td><td>--</td><td>33,9%</td><td>30,7%</td></tr><tr><td>Toewijzing vhe aan ouderen (%)</td><td>25,8%</td><td>23,0%</td><td>8,6%</td><td>8,1%</td><td>17,9%</td><td>14,6%</td></tr></table> Bron jaarverslagen	Wonen en Zorg							Percentages	2011	2012	2013	2014	Ref. 2014	Land 2014	Ouderen en gehandicapten vhe (%)	15,4	15,4	13,7				Toegankelijke woningen (nultrede)	--	39,6%	48,4%	--	33,9%	30,7%	Toewijzing vhe aan ouderen (%)	25,8%	23,0%	8,6%	8,1%	17,9%	14,6%		
Wonen en Zorg																																					
Percentages	2011	2012	2013	2014	Ref. 2014	Land 2014																															
Ouderen en gehandicapten vhe (%)	15,4	15,4	13,7																																		
Toegankelijke woningen (nultrede)	--	39,6%	48,4%	--	33,9%	30,7%																															
Toewijzing vhe aan ouderen (%)	25,8%	23,0%	8,6%	8,1%	17,9%	14,6%																															
Personen met een beperking (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke)	8,0																																				
<table><tr><th colspan="7">Woningen aangepast</th></tr><tr><th>voor</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>wcp</th><th>Ref.</th></tr><tr><td>Aantallen mindervaliden</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> Bron: jaarverslagen	Woningen aangepast							voor	2011	2012	2013	2014	wcp	Ref.	Aantallen mindervaliden																						
Woningen aangepast																																					
voor	2011	2012	2013	2014	wcp	Ref.																															
Aantallen mindervaliden																																					
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0																																				
Geen kengetallen																																					

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer					7,2
Woningkwaliteit					7,0
Prijs-kwaliteitverhouding					7,0
WWS punten woningen					
	DAEB		Niet DAEB		
2014	wcp	Ref.	wcp	Ref.	
WWS punten totaal	151	148	179	174	

WWS punten oppervlak	64	63	79	74
WWS punten overig				
WWS puntprijs (euro)	2,92	3,04	4,04	4,19
Huur in % max. redelijk				

Bron: CBC CiP

Conditie en onderhoudstoestand**7,0**

Onderhoud per woning (x 1.000)					
onderhoudstypen	2011	2012	2013	2014	Ref. 2014
Reparatie onderhoud		58	78	276	289
Mutatie onderhoud		225	219	86	156
Planmatig onderhoud		1.024	776	627	767
Totaal		1.307	1.073	988	1.213

Bron: CBC CiP

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau**7,0**

Samenstelling woningbezit						
Woningtypen	2011	2012	2013	2014	2012	Ref. 2012
Eengezinswoningen	3.000	2.977	2.970	2.930	60,7%	56,7%
MG etage zonder lift	599	598	346	347	12,2%	18,7%
MG etage met lift	830	829	1.131	1.160	16,9%	16,3%
Hoogbouw	275	270			5,5%	5,5%
Onzelfstandige woningen	206	226	1.063	1.132		
Totaal						

Bron: Jaarverslagen en CBC CiP

Kwaliteit dienstverlening**7,0****Kwaliteit dienstverlening****7,0**

KWH meting woningcorporatie				
resultaat	2011	2012	2013	2014
Gemiddelde	nvt	7,6	7,6	8

Bron: Jaarrekeningen

Energie en duurzaamheid**7,5****Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels****7,0**

Label resultaten huurwoningen				
EPA	2011	2012	2013	2014
A	nvt	1,00%	11,70%	12,20%
B	nvt	11,00%	14,30%	18,30%
C	nvt	40,00%	34,80%	34,00%
D	nvt	22,00%	28,00%	18,10%
E	nvt	13,00%	11,10%	10,10%

F		nvt	9,00%	7,00%	5,80%		
G		nvt	3,00%	2,00%	1,50%		
Bron: Jaarverslagen							
Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen							8,0
Geen kengetallen							
4. (Des)investeren in vastgoed							7,3
Nieuwbouw							7,0
Nieuwbouw woningen (opgeleverd)							
Projecten	2011	2012	2013	2014			
Gemeente Beesel:							
cafe-museum (niet doorgegaan)							
schoollocatie Wildenkamp		17					
Woonwagens Wederikstraat (afgelast)							
Gezondheidscentrum Brink Reuver		X					
t Spick Beesel (niet doorgegaan)							
Gemeente Roermond:							
Baron de Schencklaan	x						
Mortelplein			18 k				
Gemeente Echt-Susteren:							
WOP Schilberg Echt (niet doorgegaan)							
Sparpatato Slek (niet doorgegaan)							
BMV St. Joost (gereed 2015)							
MFA Koningsbosch (niet doorgegaan)							
KarelIV Koningsbosch (niet doorgegaan)							
Klooster Susteren (hospice)							
Mussenstraat Echt (tzt)							
Schoollocatie Heerweg				21 k.			
Gemeente Leudal:							
Reppelveld	x	x	x				
Centrumplan Roggel				x			
De Heisterkes Leudal (niet doorgegaan)							
Kern Heythuysen				x			
Beukenhof Heythuysen (Herbergier)				x			
De Klink Grathem (Thomashuis)				x			
Overig:							
Waldorpstraat Den Haag (studenten)							
Agnetenberg klooster Sittard				x			
Boekendenhof Venlo (Herb./Thomash)				x			
Totaal							

Bron: Jaarrekeningen																																									
Sloop, samenvoeging						--																																			
<table><tr><th colspan="5">Sloop woningen</th></tr><tr><th>woningtypen</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th></th></tr><tr><td>Eengezinswoningen</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td>Meergezinswoningen</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Totaal aantal woningen</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table>						Sloop woningen					woningtypen	2011	2012	2013	2014		Eengezinswoningen	0	0	0	2		Meergezinswoningen	0	0	0	0		Totaal aantal woningen	0	0	0	0								
Sloop woningen																																									
woningtypen	2011	2012	2013	2014																																					
Eengezinswoningen	0	0	0	2																																					
Meergezinswoningen	0	0	0	0																																					
Totaal aantal woningen	0	0	0	0																																					
Bron: Jaarverslagen																																									
Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)						7,0																																			
<table><tr><th colspan="5">Opplussen</th></tr><tr><th>aantallen</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th></th></tr><tr><td>woningen</td><td></td><td>6</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Opplussen					aantallen	2011	2012	2013	2014		woningen		6																						
Opplussen																																									
aantallen	2011	2012	2013	2014																																					
woningen		6																																							
Bron: Jaarverslagen enCBC CiP																																									
<table><tr><th colspan="7">Woningverbetering</th></tr><tr><th>Aantallen en investering</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>Ref. 2014</th><th>Land 2014</th></tr><tr><td>woningverbeteringen</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Investering (1.000 euro)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Investering per vhe</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Woningverbetering							Aantallen en investering	2011	2012	2013	2014	Ref. 2014	Land 2014	woningverbeteringen							Investering (1.000 euro)							Investering per vhe							
Woningverbetering																																									
Aantallen en investering	2011	2012	2013	2014	Ref. 2014	Land 2014																																			
woningverbeteringen																																									
Investering (1.000 euro)																																									
Investering per vhe																																									
Bron: Jaarverslagen en CFV CBC CiP																																									
Maatschappelijk vastgoed						8,0																																			
Zie tekst in hoofdstuk Presteren naar Opgaven																																									
Verkoop						7,0																																			
<table><tr><th colspan="6">Verkoop</th></tr><tr><th>woningen</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>Ref.</th></tr><tr><td>Verkocht ambitie</td><td>60</td><td>42</td><td>55</td><td>60</td><td>x</td></tr><tr><td>Verkocht feitelijk</td><td>53</td><td>45</td><td>54</td><td>54</td><td>x</td></tr><tr><td>Totaal</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Verkoop						woningen	2011	2012	2013	2014	Ref.	Verkocht ambitie	60	42	55	60	x	Verkocht feitelijk	53	45	54	54	x	Totaal											
Verkoop																																									
woningen	2011	2012	2013	2014	Ref.																																				
Verkocht ambitie	60	42	55	60	x																																				
Verkocht feitelijk	53	45	54	54	x																																				
Totaal																																									
Bron: Jaarverslagen																																									

5. Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Leefbaarheid Geen kengetallen	8,0
Wijk- en buurtbeheer Geen kengetallen	8,0
Aanpak overlast Geen kengetallen	8,0

2. Position paper

Karel Boonen

Reuver, 1 oktober 2015

T.b.v. visitatie 2015 (over periode 2011 t/m 2014)

Wie is de corporatie

WoonGoed 2-Duizend is een middelgrote plattelandscorporatie die zichtbaar wil zijn, een goede dienstverlener, die in kleine plattelandskernen mede bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat voor haar huurders. Dat zie je verwoord in de missie en visie die in 2014 herijkt zijn.

Missie

"WoonGoed 2-Duizend is een Plattelandscorporatie Plus die zich richt op de huisvesting van mensen in Noord- en Midden-Limburg met een smalle beurs. Wij werken samen met onze partners aan duurzaam en betaalbaar wonen in onze buurten, wijken en kernen."

Visie

Goed wonen is belangrijk in het leven van elk mens. Wij investeren op een creatieve en innovatieve wijze in de kwaliteit en duurzaamheid van ons woningbezit. Een goede dienstverlening aan de huurder staat bij ons centraal, waarbij wij een beroep doen op de zelfstandigheid en eigen verantwoordelijkheid van mensen. Samen met onze huurders en onze partners willen wij de leefbaarheid in de buurten en kernen op peil houden of verbeteren. Als organisatie ontwikkelen wij ons naar een flexibele en professionele corporatie binnen de kaders die de overheid daarvoor stelt. Financiële continuïteit van de corporatie is een randvoorwaarde.

Daarnaast hanteren wij voor onze medewerkers kernwaarden voor hun dagelijks handelen. Die kernwaarden zijn:

- Klantgericht
- Professioneel
- Flexibel
- Samenwerkingsgericht
- Verantwoordelijkheid nemen

Deze missie en visie en deze kernwaarden hebben we in de periode 2011-2014 ontwikkeld en verder verdiept. Ze markeren een verscherping van de focus van WG2D. Vóór 2011 ontplooidde WG2D een baaierd aan activiteiten met een sterke nadruk op nieuwbouwprojecten, ook in het niet DEAB-segment. De gewijzigde missie en visie passen nu goed bij WG2D anno 2015.

Welke ontwikkeling heeft corporatie doorgemaakt in afgelopen vier jaar?

WG2D was tot 2011 een investerende, vastgoedcorporatie met hoge investeringsambities, zowel t.b.v. primaire doelgroep alsook voor andere doelgroepen, m.n. zorg en studenten. Veel koop, relatief hoge huur en wat we nu niet-DAEB zouden noemen. Helaas zijn van veel projecten nooit adequate financiële eindafrekeningen gemaakt. De interne besluitvorming en sturing op veel projecten voldeden niet aan de normen die we daar nu aan zouden stellen.

Dienstverlening en klantprocessen hadden een lagere prioriteit. Weinig vastgelegde (werk) processen en -procedures, een zekere mate van willekeur in huurdersbejegening, ad-hoc manier van werken, sterke pater familias-cultuur met sporen van een angstcultuur. Wel korte lijnen, intern en ook naar RvC toe, maar onvoldoende governance.

De gerechten op tafel zagen er goed uit, in de keuken ging het er lichtelijk chaotisch aan toe.

Belangrijkste veranderingen:

- de vastgoedportefeuille is sterk gereduceerd (vermindering aantal projecten, alleen nog DAEB); dit is veroorzaakt door een combinatie van crisis, naderende krimp en bewuste sturing, waarbij het accent is verschoven van ontwikkeling van nieuw bezit naar instandhouding en verbetering van bestaand bezit
- dienstverlening, klant, huurder meer centraal (het interne project Dienstverlening 2.0, de externe klantmeting via KWH). De dienstverlening is steeds belangrijker geworden.
- meer procesmatig en produktgericht werken o.a. terugkomend in nieuwe organisatieopzet (drie clusters primair proces, een ondersteunend cluster en een staf): van ad hoc organisatie naar procesorganisatie. Deze transitie loopt overigens nog steeds.
- meer sturen op en transparanter maken van financiële ratio's en beleidsmatige afwegingen zoals loan to value (terugbrengen leningenportefeuille) strategisch voorraadbeleid, investeringsbeleid

WG2D heeft hierbij niet gekozen voor een abrupte breuk met het verleden, maar voor een geleidelijke reactie op de crisis en de gewijzigde omstandigheden omdat uit oogpunt van betrouwbaarheid zoveel mogelijk gemaakte afspraken nog wel zijn nagekomen. Dit heeft er wel toe geleid dat WG2D scherp aan de wind zeilt in relatie tot de financiële ratio's.

2011/2012 Vestia en nieuwe kabinet Rutte met verhuurdersheffing: WG2D zette grotendeels het oude beleid voort. Dat werd deels ook veroorzaakt doordat er binnen het personeel en het toezicht sprake was van een overgangperiode (oud en nieuw naast elkaar).

2013 ingrijpende koerswijziging ingezet: reorganisatie voorbereid (met tweeledige invalshoek: reductie bedrijfslasten en cultuurverandering), aanpassing in kostenstructuur, vermindering aantal projecten en vermindering overige (onderhouds)uitgaven

2014/2015 implementatie (zie risico-analyse WSW eind 2014: ingrijpende, maar tijds bijsturing: strategisch voorraadbeleid, risicomangement, verbeteracties onderhoud).

Waar staat corporatie nu?

Hoewel tijdig bijgestuurd, zijn we nog niet in veilige haven (m.n. op 2 van de 5 ratio's, de LTV en DSCR; door het gericht terugbrengen van de leningenportefeuille en het gericht terugbrengen van de vastgoedportefeuille ontwikkelen beide ratio's zich de komende jaren wel in gunstige zin); WG2D is nog kwetsbaar (bv voor effect van waardebeoordeling van marktwaarde in verhuurde staat) en nog niet geheel 'in control'.

Sanering projectportefeuille, verlaging bedrijfslasten (waaronder personeel), 3x huurverhoging (tweemaal maximaal, eenmaal gematigd) hebben ervoor gezorgd dat de financiële positie redelijk stabiel is, maar een goede sturing en zeker een hoger kostenbewustzijn bij alle medewerkers blijven nodig. Een kritische succesfactor hierbij is de informatievoorziening. Deze is nog niet op het gewenste professionele niveau om snel en adequaat te kunnen (bij)sturen.

Investeren in kleine kernen was/is core-business. Voorbeelden:

Thomashuizen/Herbergiers, PSW-kleinschalige zorg, gemeenschapshuizen Sint Joost, Nieuwstadt, Koningsbosch, gezondheidscentra Roggel en Reuver, buurtteams, kernenoverleggen. Deze investeringen hebben een aantoonbare meerwaarde t.a.v. de

leefbaarheid in betreffende kernen (werkgelegenheid, 'traffic', sociale cohesie, fysiek aanzien).

WG2D beschikt over kwalitatief goede woningen maar de beheersing van en sturing op de onderhoudslasten is onvoldoende. Ook de kennis van ons vastgoedbezit moet beter om scherpere keuzes te kunnen maken. Tevens kent WG2D een sterk 'ontzorgend' onderhoudsbeleid. Ook hier zal bijsturing nodig zijn om tot een betere balans te komen tussen verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder.

WG2D is een actieve participant in Noord en Midden Limburg en partner in alle gemeenten waar WG2D bezit heeft. WG2D neemt ambtelijk en bestuurlijk deel aan veel netwerken (politie, welzijn, zorg) om zodoende invulling te geven aan zijn rol als maatschappelijke organisatie. WG2D heeft een goede relatie met de huurdersbelangenvereniging BRES en anticipeert met de BRES op de nieuwe verantwoordelijkheden in de nieuwe woningwet.

De organisatie is nog niet op orde. In de jaren 2014 en 2015 is veel bereikt maar er zit nog een gat tussen de kwaliteitseisen vanuit de organisatie en de competenties van medewerkers. Er heerst een behoudende, intern gerichte cultuur. In twee medewerkerstevredenheidsonderzoeken scoort WG2D rond of net boven het landelijk gemiddelde, maar is ook sprake van grote verschillen tussen de clusters. De overstap naar meer proces- en produktgericht werken is nog niet voldoende 'ingedaald' in de organisatie. M.n. de lang ingesleten oude cultuur zorgt ervoor dat we meer dan de voorgenomen twee jaar nodig hebben voor de noodzakelijke veranderingen. De Alpe d'Huez kent 21 bochten, we zitten nu zowat in bocht 13, maar de Hollandse bocht gloort.

Ik ben sinds 1 september 2011 directeur-bestuurder bij WG2D. Deze periode valt nagenoeg samen met de visitatieperiode. Ik heb in deze jaren geprobeerd vanuit een duidelijke visie (WG2D moet zich concentreren op zijn kerntaken en daarin bovengemiddeld worden) sturing te geven aan de verandering en verbetering. Een duidelijke koers met een op draagvlak gerichte uitvoering, passend bij het maatschappelijke karakter van een woningcorporatie. Achteraf had ik misschien in het begin (eind 2011-begin 2012) een scherpere 0-meting moeten (laten) maken. Dat had het urgentiebesef voor de veranderingen kunnen verhogen.

Wat wil de corporatie bereiken?

In het concept ondernemingsplan 2016-2019 worden de volgende speerpunten genoemd:

- Een professionele dienstverlener zijn: van vastgoedontwikkelaar naar excellente dienstverlener.
- Betaalbare huisvesting leveren voor de doelgroep van beleid: intergrale benadering van de woonlasten, kwalitatief goede woningen voor de primaire doelgroep.
- Leefbaarheid optimaal invullen binnen de nieuwe wettelijke kaders
- Duurzaam ondernemen: EPC0, C2C, NOM, energieneutraliteit
- Presteren naar vermogen: duurzaam financieel gezonde onderneming, die zelfstandig op gewenste niveau kan blijven functioneren

WG2D anticipeert op a.s. krimp in Noord en Midden Limburg: géén structurele volumeuitbreiding meer (Oppe Brik in Reuver is laatste uitbreidingsproject), kwaliteitsverbetering/verduurzaming bestaand vastgoed is speerpunt (gemiddeld energielabel B in 2020). Daarbij zal steeds meer herstructurering (sloop-nieuwbouw) oud bezit aan de orde komen hetgeen goede kansen biedt voor een wijziging van de aard van het bezit (WG2D beschikt over teveel een-gezinswoningen).

Bestuurdersvisie

In 2011 was WG2D een over-ambtieuze corporatie, waar de crisis aan voorbij leek te gaan, met doorgeschoten vastgoed ambities, een solistisch bestuur en directie en onvoldoende adequaat toezicht. (Dit beeld wijkt wel af van de visitatie uit 2011.) 2012-2014 reset en normalisatie, zeer veel veranderd hetgeen soms de spankracht van de organisatie zwaar op de proef heeft gesteld: nieuw bestuur, nieuw toezicht, veel personele en organisatorische wijzigingen, nieuwe wetgeving 2015 e.v. nieuwe uitdagingen (concept ondernemingsplan 2016-2019): implementatie woningwet, binnen de ratio's opereren, transparanter afwegingen maken, efficiënter werken (ketensamenwerking, vraaggestuurd onderhoud), normalisatie verhouding huurder-verhuurder (reparatiebeleid), anticiperen op krimp, gewijzigde woonwensen, herziening relatie met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging, zichtbaar blijven in directe leefomgeving. Op deze wijze willen we invulling geven aan onze doelstelling een Plattelandscorporatie *Plus* te zijn.

Karel Boonen
Reuver, 1 oktober 2015

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	- Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie - Positionpaper
Presteren naar Opgaven/ Ambities	• Activiteitenplannen 2011, 2012, 2014 • Beleidsplan Asbest 2013 • Werken aan bewonerszelfbeheer startnotitie 2013 • Stappenplan Beheerteams Echt en Swalmen 2013 • Beleidsplan WoonGoed 2-Duizend 2011 • Hoofdpijnen beleidsplan WoonGoed 2-Duizend 2014 • Koers Zetten, concept Ondernemingsplan WoonGoed 2-Duizend 2016-2019 • Jaarverslag 2013 Buurtbemiddeling Midden-Limburg • Eindverslag Kerngericht Werken gemeente Beesel 2013 • Samenwerkingsovereenkomst lokaal zorgnetwerk Beesel • Statuten Wijksteunpunten gemeente Beesel • Convenant Woningaanpassingen gemeente Echt-Susteren • Convenant Schuldhulpverlening gemeente Maasgouw, Roerdalen, Leudal • Evaluatie convenant schuldhulpverlening 2014 • Convenant overbewoning gemeente Roermond • Convenant voorkomen huisuitzettingen gemeente Roermond • Privacyreglement ZCO23- en ZCO23+ gemeente Roermond • Samenwerkingsovereenkomst kwetsbare burgers gemeente Roermond • Diverse actiepunten werkgroep Dienstverlening 2.0 tussen 2011 en 2013 • Actiepunten KCC 2011 • Dienstverlening 2.0 projectorganisatie • Verslag doelstellingen klantprocessen

- Voortgangsrapportage project Dienstverlening 2.0
- Notitie ICT-ontwikkeling WoonGoed 2-Duizend 2013
- Projectplan optimalisatie ICT WoonGoed 2-Duizend 2012
- Diverse verslagen Stuurgroep ICT 2012
- Woonruimteverdeling WoonGoed 2-Duizend 2012

- Jaarverslagen WoonGoed 2-Duizend 2011, 2012, 2013 en 2014
- Woonbehoefteonderzoek gemeente Beesel 2011
- Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014
- Trensonderzoek gemeente Beesel – Molenveld Zuid 2013
- Prestatieafspraken gemeente Beesel 2010, 2012, 2013 en 2014
- Evaluatie prestatieafspraken gemeente Beesel 2012
- Prestatieafspraken Leudal 2012
- Diverse verslagen prestatieafspraken ambtelijk en bestuurlijk gemeente Leudal 2012 t/m 2014
- Presentatie raadsinformatieavond Gemeente Leudal
- Prestatieafspraken gemeente Leudal Uitvoeringsplan 2013 en 2014
- Lokale Woningmarkt Maasgouw
- Prestatieafspraken gemeente Maasgouw
- Stand van zaken gezamenlijke prestatieafspraken Gemeente Maasgouw
- Prestatieafspraken gemeente Roermond 2013
- Stramien prestatieafspraken gemeente Roermond 2012
- Presentatie t.b.v. sprekersplein gemeente Roermond 2013
- Evaluatie prestatieafspraken gemeente Roermond 2013 en 2014
- Uitvoeringsplan prestatieafspraken gemeente Roermond 2014 en 2015
- Diverse verslagen prestatieafspraken 2012 – 2014
- Diverse projectenboeken WoonGoed 2-Duizend 2011 – 2014
- SVB Hoofdrapport 2013
- Bijlage strategie SVB 2013
- SVB evaluatie 2015
- Notitie Thomashuis en Herbergier

	• Oude en nieuwe verkoopvoorwaarden WoonGoed 2-Duizend • Inbreng huurders in een VVE 2013 • Deelname WoonGoed 2-Duizend aan Woonenergie • Voorstel uitvoeren huuradviesgesprekken 2013 • Wijziging woonruimteverdeling 2012 • Notitie ontbinding SBBD 2014 • Overeenkomst woonwagenlokatie Sportparklaan • Standpunt WoonGoed 2-Duizend inzake woonwagens • Statement van de zeven corporaties werkzaam in Midden-Limburg
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>	• Collegevoorstel gunning voorbereiding Heyencamp • Bespreking alle projectgroepen Heyencamp • Eindverslag evaluatie Kerngericht werken • Bijeenkomst kerngericht werken • Voorstel kernoverleggen Totaalbudget • Diverse verslagen bestuurlijk overleg gemeente Beesel 2011 t/m 2014 • Verslag Echt-Noord 2014 • Diverse verslagen operationele werkgroep woninginbraken robuust basisteam Weert-Nederweert-Leudal • Benchmarkrapport corporaties Limburg 2013 • Eindresultaat KWH 2012 • Kwaliteitsmeting 1^{ste} en 2^{de} helft 2011 • Presentatie KWH 2014 • Persbericht KHW-label • Intentieovereenkomst Molenveld-Zuid • Memo Samenwerkingsovereenkomst De Drie Notenboomen
<i>Presteren naar Vermogen</i>	• dPi en dVi 2011 t/m 2014 • Accountantsverslagen 2011 t/m 2014 • Managementletter 2011 t/m 2014 • Assurancerapport 2012 • Interim bevindingen 2013 • Verslag Clearance Meeting 2014 • Begroting WoonGoed 2-Duizend 2011 t/m 2014 • Benchmarkrapport 2014 • Corporatie in perspectief WoonGoed 2-Duizend 2011, 2012, 2013, 2014

	• Toezichtbrief 2013 en 2014 • Solvabiliteitsoordeel 2011 • Continuïteitsoordeel 2012 • Reglement Financiële commissie 2012 • Notulen Financiële commissie 2011 t/m 2014 • Huurbeleid 2011 t/m 2014 • Reactie HBV BRES op huurbeleid 2011 t/m 2014 • Handleiding investeringen • Beleidsnotitie investeringen • Jaarrekeningen WoonGoed 2-Duizend en nevenstructuur 2011 t/m 2014 • Oordeelsbrieven 2011 t/m 2013 plus reacties • Bestuursbesluit organisatieontwikkeling 2013 • Organisatieschema • Functiewaarderingen • Bezettingsplan • Sociaal Plan • HRM beleid implementatie • WoonGoed 2-Duizend besturingsfilosofie • Besteding budget reorganisatie • Or advies structuurwijziging • Voorstel werkgroep niet-personele bezuinigingen • Organisatieontwikkeling tussenrapportage • Notitie personeelslasten • Notitie Hoofdstructuur WoonGoed 2-Duizend • Reglement Klachtencommissie 2013 • Notitie Studentenhuisvesting • Treasurystatuut 2012, 2013 en 2014 • Treasuryjaarplan 2013 • Implementatie Richtlijn RJ645
Governance	• Aanwijzing Landgoed Groenewoud 2012 • Intrekken aanwijzing Landgoed Groenewoud • Verkoop Landgoed Groenewoud • Compliance Codes WoonGoed 2-Duizend • Diverse bestuursrapportages 2012 – 2014 • Diverse kwartaalrapportages 2010 – 2011 • Managementinformatie Asylas • Balanced Scorecard 2011 en 2012 • Projectverantwoording 2011 • Notulen RvC over de jaren 2011 t/m 2014 • Processen groot-onderhoud, huuropzegging en woningaanbieding, opwaarderen naar energielabel B, planmatig onderhoud, renovatie, reparatieverzoeken, servicekosten en vve.

- Huishoudelijk reglement 2010
- Profielschets RvC 2013
- Reglement RvC en Bestuur 2013
- Statuten WoonGoed 2-Duizend 2011 en 2013
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2011 t/m 2014
- Zelfevaluatie RvC procedureel en relationeel
- Integriteitscode 2012
- Inkoopbeleid 2014
- Consequenties Novelle 2014
- Procuratieregeling WoonGoed 2-Duizend 2014
- Reglement remuneratiecommissie 2013
- Reglement vergoedingen en verstrekkingen RvC 2013
- Sponsorbeleid WoonGoed 2-Duizend
- Verbindingenstatuut St WoonGoed 2-Duizend 2011

4. Geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

- K. Boonen

MT-leden

- Mw. J. Wiebes
- E. Kroezen
- Mw. P. Kamps
- P. Ravestein

OR

- Mw. Y. Linssen
- R. Geurts

Coördinatoren

- F. den Teuling
- J. Gootzen
- M. Janssen

Raad van Commissarissen

- Mw. M.G.H.C. Oomen-Ruijten, voorzitter
- P.R.M. Hamers
- C.J.N. Cools

Huurdersbelangenvereniging BRES

- J. Haasen
- L. Geerlings
- Mw. C. Saam

Gemeente Beesel

- Mw. P. Dassen
- J. Smolenaars
- F. Tegels

Gemeente Roermond

- M. van Vught

Gemeente Echt-Susteren

- J. Wackers
- J. Dijcks
- H. Heijmann

Collega-corporaties

- A. van Malde, Wonen Zuid
- M. Schrooten, Wonen Zuid
- W. Hazeu, Wonen Limburg
- R. de Weijer, Wonen Limburg
- Mw. N. Huismans, Woningstichting Domus
- Loeffen, Woningstichting Domus

Zorg- en welzijnsinstellingen

- R. van de Molengraft, De Zorggroep

Overige belanghebbenden

- B. Impelmans, Politie Echt-Susteren
- P. Wijers, Wijkteam Echt
- M. Schroen, Bouwbedrijf Schroen
- F. Fonteijn, BAM
- G. Stappers, Bouwbedrijf P.H. van der Velden

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Dr. ir. drs. F.C. Sanders

Fred Sanders is ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest, waar hij met zelfwerkzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders naam heeft gemaakt. Toen de TU Delft Fred vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden is hij onderzoeker en adviseur geworden, waarop hij in september 2014 promoveerde. Zijn fascinatie voor burgerinitiatief heeft Fred vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen. Ook is hij bestuurlijk actief zo is hij commissaris bij de vereniging Eigen Huis.

Daarnaast verricht Fred al jaren visitaties voor grote en kleine woningcorporaties. Elke schaal, elke streek, elke woningcorporatie heeft zijn respect. Zijn aards nieuwsgierigheid doet hem zoeken naar de reden en motivatie voor keuzen en het werk van de woningcorporatie. Zo ontstaat al snel een geanimeerd gesprek waardoor de visitatie een gezamenlijke zoektocht wordt.

**drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE**

Gérard van Onna studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist
Datum: 10 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

WoonGoed 2-Duizend

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode september 2015 - december 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie

Lid van de visitatiecommissie

dr. ir. drs. F.C. Sanders

drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie

mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

WoonGoed 2-Duizend

in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

mr. H. Wilbrink

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl*