

# WoonGoed 2-Duizend te Reuver

## visitatieperiode 2007-2010

Utrecht, 16 juni 2011

UR22/visitatierapport woongoed 2-duizend versie 6 mei 2011 voor bespreking met rvc.docx



Visitatiecommissie:

Gert van den Burg, voorzitter

Gertie Thijssen, lid

Jos Herberigs, lid

Jan Wachtmeester, secretaris

## **Inhoud**

### **1 WoonGoed 2-Duizend 3**

### **2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 5**

- 2.1 Integrale scorekaart 5
- 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven 6
- 2.3 Recensie 6
- 2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport 8

### **3 Prestaties WoonGoed 2-Duizend 9**

### **4 Presteren naar ambities 13**

- 4.1 Ambities WoonGoed 2-Duizend 13
- 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar ambities 13
- 4.3 Beoordeling visitatiecommissie 13

### **5 Presteren naar opgaven 20**

- 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie WoonGoed 2-Duizend 20
- 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar opgaven 20
- 5.3 Beoordeling visitatiecommissie 20

### **6 Presteren volgens belanghebbenden 24**

- 6.1 Belanghebbenden in werkgebied 24
- 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens belanghebbenden 24
- 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 24
- 6.4 Beoordeling visitatiecommissie 26

### **7 Presteren naar vermogen 27**

- 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar vermogen 27
- 7.2 Beoordeling visitatiecommissie 27

### **8 Governance 32**

- 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 32
- 8.2 Beoordeling visitatiecommissie 32

### **9 Bijlagen 36**

#### **Overzicht geïnterviewde personen 37**

#### **Korte cv's visitatoren 38**

#### **Onafhankelijkheidsverklaring 39**

#### **Meetschaal 42**

#### **Werkwijze visitatiecommissie 43**

#### **Bronnenoverzicht 44**

#### **Uitgebreid overzicht prestaties WoonGoed 2-Duizend 47**

## 1 WoonGoed 2-Duizend

### Stichting WoonGoed 2-Duizend

WoonGoed 2-Duizend is statutair werkzaam in de Limburgse gemeenten Beesel, Roermond, Echt-Susteren, Maasgouw, Leudal, Nederweert, Weert, Arcen en Velden, Bergen, Gennep, Peel en Maas, Horst aan de Maas, Venlo, Venray en de gemeenten in de regio Haaglanden in de provincie Zuid-Holland.

Het bezit omvat ultimo 2010 ruim 4.500 woningen, waarvan het grootste deel zich bevindt in Beesel (ruim 1.700 woningen), Echt-Susteren (ruim 1.500 woningen) Roermond (in Swalmen bijna 1.000 woningen) en Delft (267 studentenwoningen).

WoonGoed 2-Duizend is in het jaar 2000 ontstaan door een fusie tussen Woningstichting 't Maasdak en Woningstichting Beesel-Reuver. Een aantal jaren daarvoor, in 1997, fuseerden Woningstichting Swalmdal en Woningstichting Land van Pepijn tot Woningstichting 't Maasdak. De fusiehistorie verklaart de spreiding van het grootste deel van het bezit van WoonGoed 2-Duizend over de gemeente Echt-Susteren (oorspronkelijk Woningstichting Land van Pepijn), Swalmen en de gemeente Beesel.

De gemeente Beesel heeft bijna 14.000 inwoners, waarvan circa 2.500 in de kern Beesel, circa 6.200 in Reuver en 4.900 in Offenbeek. De gemeente Echt-Susteren telt iets meer dan 32.000 inwoners verdeeld over 10 kernen, waarvan Echt (bijna 8.000 inwoners) en Susteren (ruim 7.300 inwoners) de grootste zijn. De gemeente Roermond (waarvan sinds 2006 de voormalige gemeente Swalmen onderdeel is met toen bijna 9.000 inwoners) heeft in totaal 55.700 inwoners.

Het werkgebied Haaglanden is toegevoegd in het kader van de matching met de studenten-huisvester DUWO. Aangezien WoonGoed 2-Duizend de rol van financier heeft ingevuld en het beheer wordt uitgevoerd door Duwo, heeft het werkgebied Haaglanden geen uitgebreide aandacht gekregen in het kader van deze visitatie.

### Collega-corporaties in het Limburgse werkgebied

In het Limburgse werkgebied van WoonGoed 2-Duizend zijn meerdere corporaties actief. Wonen Limburg (24.000 woningen) heeft ruim 600 woningen in Roermond en 100 woningen in Echt. Woonmaatschappij ZO Wonen (Sittard) heeft bijna 1.100 woningen in de gemeente Echt-Susteren (op een totaal van circa 13.500 woningen).

Wonen Zuid (Roermond) heeft circa 14.500 woningen, waarvan ruim 5.600 in Roermond en 1.100 in de gemeente Leudal.

### Bevolkingsontwikkeling in het werkgebied

In de regio Midden Limburg (gemeenten Roermond, Echt-Susteren, Leudal, Roerdalen en Maasgouw) is sprake van een daling van de bevolking (de prognose is een daling in de periode 2008 - 2023 met circa 2%) en tegelijkertijd een stijging van het aantal huishoudens (door vergrijzing, verdunning) met 1%.

Circa 1/3 van bewoners behoort tot de primaire doelgroep. Dit neemt af tot circa een kwart (van 16.000 huishoudens naar 13.200 huishoudens).

In de gemeente Beesel zal de bevolkingsomvang naar verwachting redelijk stabiel blijven (in 2006 13.520 inwoners, in 2021 13.490 inwoners). Wel zal de samenstelling van de bevolking sterk veranderen door de toenemende vergrijzing. Het aantal huishoudens zal in deze periode stijgen van 5.500 naar 5.800.

**Missie**

Bij WoonGoed 2-Duizend werken ruim 60 medewerkers (circa 55 fte's) aan de realisatie van de ambities van de organisatie. De missie van WoonGoed 2-Duizend luidt 'Het zorgdragen voor de aanwezigheid van voldoende, passende woningen in het werkgebied, die op een eerlijke en doelmatige wijze worden verdeeld onder de primaire doelgroep, waarbij een evenwichtige wijkopbouw geen geweld wordt aangedaan' (beleidsplan WoonGoed 2-Duizend 2007).

De organisatie is ondergebracht in een stichting met één directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een Raad van Commissarissen met acht leden.

## 2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

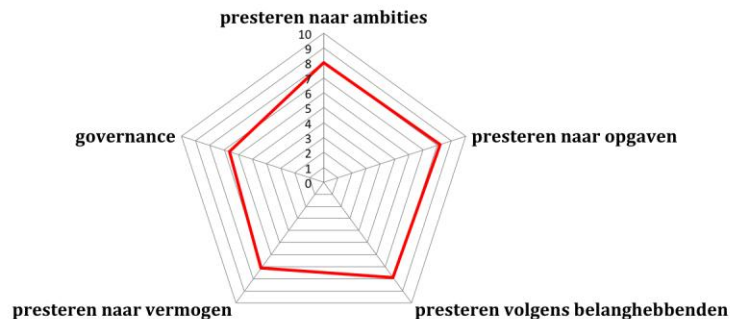
### 2.1 Integrale scorekaart

		score	gemiddelde score + gewicht			cijfer
<b>Presteren naar ambities</b>						
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	8				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	8	8	x	100%	= 8
4	(Des)investeren in vastgoed	8				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	9				
6	Overige / andere prestaties	8				
<b>Presteren naar opgaven</b>						
1	Huisvesting primaire doelgroep	7				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	8				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	8	8,2			= 8,2
4	(Des)investeren in vastgoed	8				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	10				
6	Overige / andere prestaties	8				
<b>Presteren volgens belanghebbenden</b>						
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,5				
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5				
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7,8	7,9			= 7,9
4	(Des)investeren in vastgoed	7,9				
5	Kwaliteit van wijken en buurten	8,1				
6	Overige / andere prestaties	8,5				
<b>Presteren naar vermogen</b>						
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	8				
	Liquiditeit	7	7,3	x	20%	= 1,46 =
	Integrale kasstroomsturing	7				
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	7	7,5	x	20%	= 1,5 =
	Treasurymanagement	8				
Doelmatigheid		7	7	x	20%	= 1,4 =
Prestatie naar vermogen	Visie op vermogensinzet	8				
	Mogelijkheid verruimen	7	7,3	x	40%	= 2,93 =
	Maximale inzet vermogen	7				
<b>Governance</b>						
Besturing	Plan	6				
	Check	7	6,7	x	33%	= 2,23 =
	Act	7				
Intern toezicht	Functioneren RvC	6				
	Toetsingskader	6	6	x	33%	= 2 =
	Toepassing governancecode	6				
Externe legitimatie		7	7	x	33%	= 2,33 =
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>						<b>7,6</b>

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen.

De decimalen bij de scores Presteren volgens belanghebbenden zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

## 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven



## 2.3 Recensie

De visitatie bij WoonGoed-2-Duizend is door Resources Global Professionals uitgevoerd volgens de methodiek 4.0. Deze methodiek is ultimo 2010 door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland geïntroduceerd. De beoordelingsperiode van deze visitatie beslaat de vier jaren van 2007 tot en met 2010.

Kenmerkend voor de identiteit van WoonGoed 2-Duizend is dat het een 'plattelands'-corporatie is. Van oudsher opereert de corporatie in dorpen in Noord- en Midden-Limburg. Hoewel de corporatie geografisch een groot werkgebied heeft, kent het slechts één kantoor. Van daaruit komt WoonGoed 2-Duizend naar de bewoners toe.

Op het gebied van leefbaar houden en vitaliseren van kernen heeft WoonGoed 2-Duizend in de visitatieperiode een bijzondere prestatie verricht. Zij is er in geslaagd om in de dorpskernen Beesel, Reuver en Echt-Susteren projecten te ontwikkelen die de gehele gemeenschap ten goede komen en daarmee de kwaliteitsbeleving en leefbaarheid een impuls te geven. De corporatie is er in geslaagd ook de bewoners, gemeenten en andere belanghebbende bij deze activiteiten te betrekken. De samen ontwikkelde visies zijn geconcretiseerd in zogenaamde Dorpsontwikkelingsplannen (DOP's). Voor de uitvoering daarvan hebben zowel WoonGoed 2-Duizend als de betrokken gemeenten een aanzienlijk bedrag geïnvesteerd. De planvorming en -uitvoering kunnen naar de mening van de visitatiecommissie als voorbeeld dienen voor gemeenten en corporaties die in een vergelijkbare plattelandsomgeving opereren met meerdere kernen.

WoonGoed 2-Duizend was bezig deze succesvolle werkwijze ook toe te passen in het centrumgebied van Swalmen. Na de gemeentelijke herindeling nam de gemeente Roermond het initiatief in handen. Hoewel er sindsdien verschillende contacten zijn geweest tussen de gemeente Roermond en WoonGoed 2-Duizend is het nog niet gelukt tot eenzelfde samenwerking te komen als in de hiervoor genoemde dorpskernen.

WoonGoed 2-Duizend heeft in de visitatieperiode haar bezit zien groeien met 418 huurwoningen, terwijl 178 bestaande huurwoningen werden verkocht. De nieuw opgeleverde woningen kenmerken zich door een hoge kwaliteit en betaalbaarheid. De lijst van gerealiseerde projecten is zowel in aantal als aard indrukwekkend te noemen. De visitatiecommissie meent dat WoonGoed 2-Duizend haar nek heeft uitgestoken. De meest aansprekende voorbeelden zijn de ontwikkeling van Bösdael in Reuver, 't Thaal in Echt-Susteren, Reppelveld en de Brede Maatschappelijke Voorziening in Roggel en het Heilig Hart Klooster in Reuver.

Naast nieuwbouwprojecten zijn ook bestaande panden en monumentale gebouwen gerenoveerd en hergebuikt/herbestemd en zijn wijken en buurten geherstructureerd als onderdeel van een totaalplan.

WoonGoed 2-Duizend is er in geslaagd vanuit een integrale visie op wonen en zorg woningaanpassingen en zorg gerelateerde woonprojecten te realiseren. Een sprekend voorbeeld is opnieuw Bösdael in Reuver. In een nieuwe woonwijk zijn huur- en koopappartementen, zorgappartementen en woningen geschikt voor kortdurende opvang- en groepswohnungen gerealiseerd. Door inzet van hoogwaardige domotica-toepassingen en door de aanleg van glasvezel kan zorg op afstand worden geleverd.

Het voorgaande wijst er op dat WoonGoed 2-Duizend beschikt over een groot vermogen aan realisatiekracht. Uit de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met belanghebbenden en uit een recent uitgevoerd omvangrijk stakeholderonderzoek vormt zich een beeld dat de realisatiekracht voor een groot deel wordt verklaard door de inzet, het doorzettingsvermogen en de eigenwijsheid van de bestuurder en de directeur vastgoed. Zij drukken door wanneer de situatie daarom vraagt. Dat leidt tot realisatiekracht, maar heeft een keerzijde. Relaties met gemeentebestuurders zijn in de visitatieperiode in enkele gevallen onder druk komen staan en na enkele goede gesprekken weer hersteld. In andere gevallen voelen belanghebbenden (bestuurders en vertegenwoordigers van de huurdersvereniging) zich niet gehoord. De visitatiecommissie ziet een kans voor WoonGoed 2-Duizend in de toekomst door meer in relaties te investeren en tegelijk vast te houden aan de eigen visie en gebruik te maken van haar realisatiekracht. Dat levert mogelijk nog meer waardering op vanuit de omgeving voor de prestaties die de corporatie onmiskenbaar levert.

Relatief heeft WoonGoed 2-Duizend in de visitatieperiode meer aandacht besteed aan nieuwbouw en projecten. Inmiddels is duidelijk dat voor de komende periode relatief meer aandacht nodig is voor bestaand bezit. De visitatiecommissie heeft begrepen dat WoonGoed 2-Duizend dit door vertaalt en bereid is daarvan de consequenties (bijvoorbeeld de verdunning van het aantal woningen) te aanvaarden.

Het strategisch voorraad beleid van WoonGoed-2-Duizend wordt op praktische wijze vormgegeven. In de praktijk blijkt dit te werken. De visitatiecommissie heeft daar begrip voor en ziet tegelijk risico's gezien de afhankelijkheid van sleutelfiguren. De visitatiecommissie pleit er derhalve voor met behoud van het goede van de praktische werkwijze de risico's die daaraan verbonden zijn te elimineren.

WoonGoed 2-Duizend heeft er voor gekozen een groot deel van haar vermogensovermaat te investeren in studentenhuisvesting in Delft en Den Haag. Daarvoor moest eerst toelating worden aangevraagd voor de regio Haaglanden. Met deze keuze toont de corporatie de visie om verder te kijken dan het eigen directe werkgebied. Niet alleen draagt deze investering bij aan maatschappelijk waarde in de vorm van betaalbare studentenhuisvesting, de corporatie vertoont zich ook een goed koopman omdat een aantrekkelijk indirect rendement wordt verwacht op termijn. Met de kasstromen die dan worden gegenereerd kunnen toekomstige opgaven worden ingevuld.

Op governance scoort WoonGoed-2-Duizend in deze visitatie de laagste cijfers. In de visitatiemethodiek 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 (op één na die in 2005 is benoemd) eind 2012 zullen zijn afgetreden en vervangen door nieuwe leden. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan één van de in deze visitatie gesignaleerde tekortkomingen. De visitatiecommissie spreekt de verwachting uit dat de huidige en nieuwe Raad van Commissarissen in staat zijn ook de andere knelpunten aan te pakken (zoals weergeven in

hoofdstuk 8, pagina's 31 en 32) zodat bij een volgende visitatie het prestatieveld governance dichter bij de cijfers van de overige prestatievelden kan uitkomen.

In het kort typeert de visitatiecommissie, terugkijkend over de afgelopen vier jaar, WoonGoed 2-Duizend als een corporatie die bovengemiddelde prestaties levert en met haar integrale aanpak lef, ondernemerschap en realisatievermogen toont. Zij draagt substantieel bij aan een goede kwaliteit van de directe woonomgeving in de verschillende dorpen.

#### **2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport**

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel.

De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd, is weergegeven in de bijlagen.



### 3 Prestaties WoonGoed 2-Duizend

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen per prestatieveld aangegeven hoe WoonGoed 2-Duizend heeft gepresteerd in de visitatieperiode. In de volgende hoofdstukken worden die prestaties vanuit de verschillende perspectieven beoordeeld. In de prestatietabel (als bijlage bij dit rapport) kan daarop een uitgebreidere blik worden geworpen.

#### *Huisvesting primaire doelgroep*

Het bezit van WoonGoed 2-Duizend groeide met 418 huurwoningen. Ook zijn 24 koopwoningen voor starters toegevoegd.

Bijna 100% van het bezit is betaalbaar/goedkoop (in 2009 96,9%). De toewijzing van woningen was in 93,6% van de gevallen passend in relatie tot de inkomensgrens.

Er is (verplicht) inflatievolgend huurbeleid toegepast. De gemiddelde maandhuur was €399 in 2006 en €429 in 2009).

In complex Bösdal is huren naar draagkracht toegepast (dit staat voor differentiatie van huur naar inkomen).

De huurachterstand was in 2007: 0,98% en in 2010: 0,78%.

De prijs/kwaliteitsverhouding (in € per WWS-punt) was in 2007 €2,73 en in 2009 €3,00.

WoonGoed 2-Duizend heeft 178 bestaande huurwoningen verkocht.

In 2007 is de WoonGoed Startersfinanciering ontwikkeld en toegepast bij de nieuwbouw in Leewervelt. Deze regeling is in 2010 gestopt en vervangen door het Erfpachtmodel 2010 (op basis hiervan zijn sindsdien 6 woningen verkocht).

#### *Kwaliteit woningen en woningbeheer*

De woningkwaliteit was in 2009 141 punten (referentiegroep 139 en landelijk 130 punten).

De uitgaven voor onderhoud aan het bestaand bezit bedroegen €28,4 miljoen (in 2009 €1.158 per vhe).

Meer dan 90% van de aanvragen voor ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) zijn gehonoreerd.

De waardering van de huurders voor de woningkwaliteit was in 2007 een 6,9 en in 2009 een 7,3.

De totale dienstverlening van WoonGoed 2-Duizend wordt constant gewaardeerd op een 7,5 / 7,6.

WoonGoed 2-Duizend voerde diverse duurzaamheidsprojecten uit zoals een houtvergasser in Groenewoud, een warmtepomp in combinatie met aardwarmte en koeling in Bösdal, Heilige Hartklooster en Sjwaamhof en een luchtwarmtepomp Den Roover.

Alle nieuwe huurders krijgen bij het afsluiten van het huurcontract een energiebox, waarin verschillende zaken zitten om mensen bewust te maken van het zuinig zijn met energie.

In Bösdal is aandacht voor duurzaamheid door een groenverklaring van 195 punten, EPC van gemiddeld 0,72 (norm 2005: 1,0), warmtepomp, vloerverwarming- en koeling, vegetatiedaken, tilliftsysteem en rolstoel- en bedtoegankelijkheid.

Oude gebouwen/monumenten zijn door WoonGoed 2-Duizend hergebruikt /herbestemd; zoals herontwikkeling kloosters, herbesteding oude sporthal in Kiekeboe kinderopvang, renovatie oud-raadhuis Ohé en Laak.

Via het inkoop collectief Woonenergie hebben honderden huurders van WoonGoed 2-Duizend hun energie ingekocht tegen voordelige tarieven.

#### *Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen*

WoonGoed 2-Duizend werkt in meerdere gemeenten samen met maatschappelijke instanties voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Met de gemeenten wordt samengewerkt voor de huisvesting van statushouders. Realisatie van de taakstelling in 2007 bedroeg 90%, in 2008: 90%, in 2009: 108% en in 2010: 97%.

WoonGoed 2-Duizend heeft 364 woningaanpassingen gerealiseerd.

Uitvoering van diverse zorggerelateerde projecten door WoonGoed 2-Duizend:

- Gemeente Beesel: centrum voor wonen, zorg en welzijn, 32 zorgplaatsen in Den Roover, in Bösdal 40 zorgappartementen, 10 opvangwoningen en 6 groepswoningen voor dementerenden (inclusief veel domotica en zorgvoorzieningen), verbouwing van voormalig kantoor WoonGoed 2-Duizend t.b.v. dagbestedingscentrum.
- Gemeente Echt-Susteren: woonzorgzone met zorgappartementen en voorzieningen.
- Gemeente Roermond: woonzorgcomplex Amaliahof te Swalmen, verbouwing Groene Kruisgebouw t.b.v. gezondheidscentrum en begeleid wonen.
- Gemeente Roerdalen: zorgcentrum en 30 zorguurappartementen en 11 koopappartementen.

*(Des)investeringen in vastgoed*

Gemeente Beesel:

- Centrumvoorziening Drakebôch: 4 appartementen, een buurtsuper, een slagerij, een zaalaccommodatie, een herberg, een bibliotheek en de opwaardering van het marktplein.
- Bösdal te Reuver: met Zorggroep Noord-Limburg een nieuwe wijk gerealiseerd tussen het groen, het centrum en de nieuwe brede school met 8 bouwblokken (195 appartementen, waarvan 120 huur, 40 zorg en 35 koop, 10 woningen geschikt voor kortdurende opvang en 6 groepswoningen voor 42 dementerende patiënten). Grand café, dagactiviteitenruimte, praktijken fysio- en ergotherapie en kantoren voor de Zorggroep Noord-Limburg.
- Mgr. Theelenstraat: huurwoningen: 6 nieuwe en 3 in een bestaand monumentaal pand.
- Burg. Meuterlaan: 1 koopwoning en 1 huurwoning (vrije sector).
- Leewervelt te Reuver: 12 starterkoopwoningen.
- Kleine Solberg: 2 vrijstaande koopwoningen.
- Markt 4 verbouwd tot ijssalon en Markt 5 tot horeca. Daarnaast 6 kamers voor logies en ontbijt.
- Den Roover te Reuver: 32 zorgplaatsen (10 zelfstandige wooneenheden in een voormalige schoolgebouw en 22 nieuwbouw groepsplaatsen).
- Snavelbies, Offenkamp Bemden te Reuver: 14 eengezinskoopwoningen.
- Heilig Hart Klooster te Reuver: In en achter het kloosterpand nieuw kantoor van WoonGoed 2-Duizend (circa 2.000m<sup>2</sup>), WMO-loket (gemeente Beesel), parochiehuis en openbare expositieruimte. Ondergronds parkeren (70 auto's). 14 huurappartementen. Herontwikkeling kloostertuin tot een openbaar dorpspark.

Gemeente Echt-Susteren:

- 't Thaal te Echt: 23 starterswoningen
- Prins Bernhardstraat/Graaf: 38 garageboxen
- Roodtstraat, Sleek: 4 starterskoopwoningen, 2 koopwoningen en 7 huurwoningen voor senioren
- Woonzorgzone 't Thaal te Pey: 12 (groeps-)wooneenheden, 22 patiowoningen
- Zuyderhoek/hoek Bovenstestraat – Zuiderpoort: ondergronds parkeren, ca. 1.600m<sup>2</sup> commerciële ruimte, een plein en 22 koopappartementen.

Gemeente Roermond:

- Verbouwing Groene Kruisgebouw: huisartsenpraktijk en 6 huurwooneenheden voor begeleid wonen. Een commerciële ruimte (t.b.v. mondhygiënist).
- Woonzorg Steunpunt Prinses Amaliahof: wijkontmoetingsruimte, 8 intramurale zorg- en 16 extramurale zorgappartementen, 10 zorg- en 12 PG- zorgappartementen categorie 'zwaar'.
- Hostellerie De Zwaan te Swalmen: aankoop en verbouwing café-restaurant. Een gedeelte van het perceel is als park/buitenruimte toegevoegd aan zorgcomplex Amaliahof.

Gemeente Leudal:

- Reppelveld: 27 starterswoningen, 11 huur- en 13 koopappartementen en 13 hofwoningen.
- Roggel: herstructurering maatschappelijke functies en herinrichting van openbare ruimtes. In 2009 de uitbreiding van de school en 16 appartementen waarvan er 3 tijdelijk de functie van klaslokaal vervullen.

Gemeente Roerdalen:

- St. Odiliënberg: zorgcentrum, 30 zorg- en 11 koopappartementen.

Gemeente Maasgouw:

- Voormalig raadhuis in Ohé en Laak: herontwikkeling tot 3 huurwoningen.

Gemeente Delft:

- Nieuwbouw van 267 studentenwoningen

Sloop

Zorgcomplex St. Jan Baptist: 40 verzorgingshuiskamers samengevoegd tot 20 zorgappartementen.

Verkoop

Er zijn 178 bestaande huurwoningen verkocht.

Verbetering bestaand bezit

De uitgaven aan onderhoud van het bestaand bezit bedroegen €28,4 miljoen. In 2009 was dit €1.158 per vhe.

Maatschappelijk vastgoed

Deze projecten zijn opgenomen bij de nieuwbouwprojecten.

*Kwaliteit wijken en buurten*

In Beesel heeft WoonGoed 2-Duizend het centrum versterkt met een buurtsuper, slagerij, zaalaccommodatie met herberg en bibliotheek, ijssalon en horecagelegenheid.

De realisatie van de nieuwe wijk Bösdal te Reuver (inclusief allerlei (zorg)voorzieningen en de renovatie van het kloosterpark heeft een grote impuls aan de kwaliteit van het leef- en woonklimaat in Reuver gegeven.

WoonGoed 2-Duizend heeft in Reuver het Heilige Hart Klooster herontwikkeld, waarmee dit monumentale pand behouden is voor de gemeenschap (inclusief de openstelling van het park).

In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren is de zuidelijke entree van het winkelcentrum heringericht. De kwaliteitsbeleving en de leefbaarheid heeft hiermee een impuls gekregen.

De verkoop van bestaande huurwoningen heeft in diverse wijken voor een grotere differentiatie van bewoners gezorgd, waarmee de leefbaarheid positief beïnvloed is.

Jaarlijks wordt een bedrag van €45.000 gedoneerd aan het leefbaarheidsfonds van Beesel.

WoonGoed 2-Duizend heeft samen met de politie, maatschappelijk werk, bemoeizorg, consultatiebureau en de gemeente Beesel zitting in de coördinatiegroep buurtoverlast.

In de gemeente Echt-Susteren participeert WoonGoed 2-Duizend in het project Buurtbemiddeling (het bemiddelen bij conflicten tussen burens of wijkbewoners onder leiding van vrijwilligers).

WoonGoed 2-Duizend draagt bij aan de leefbaarheid in haar kernen door bijdragen aan sociale vernieuwing, wijkbeheer en sponsoring van buurt- en wijkactiviteiten. In totaal werd hier in de visitatieperiode €339.000 aan uitgegeven.

*Overige prestaties*

Matching: realisatie van studenteneenheden voor woningcorporatie DUWO in Delft en Den Haag. WoonGoed 2-Duizend financiert deze nieuwbouw en blijft eigenaar. DUWO neemt de woningen voor een vaststaande periode en prijs af.

In Delft betreft het de bouw van 267 studenteneenheden. Het complex werd in 2010 opgeleverd. De bouw van ruim 500 wooneenheden ten behoeve van 635 studenten in Den Haag start in 2011.

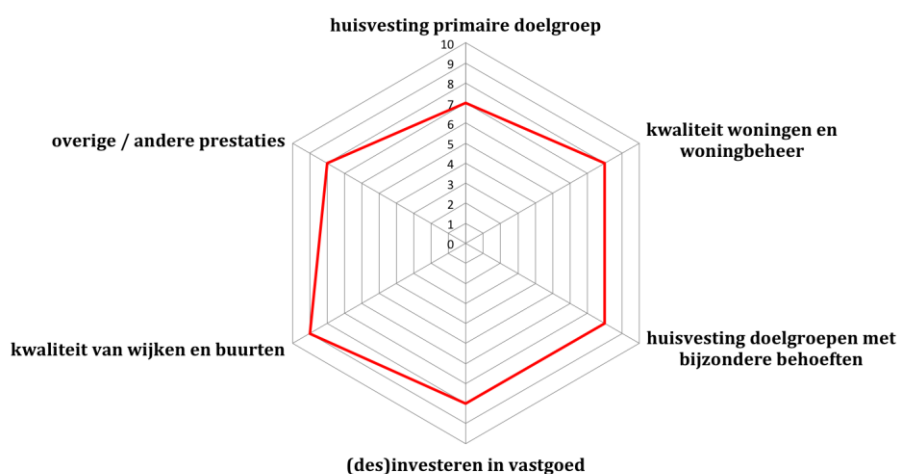
Glasvezelnetwerk: in Bösdael is een glasvezelnetwerk gerealiseerd, waardoor de mogelijkheid ontstaat op afstand zorg aan te bieden via breedbandtechnologie (telefonie, televisie, internet). Na oplevering worden in 2011 ook andere omliggende wijken aangesloten op het glasvezelnetwerk.

## 4 Presteren naar ambities

### 4.1 Ambities WoonGoed 2-Duizend

In dit hoofdstuk worden de prestaties van WoonGoed 2-Duizend gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn het Beleidsplan 2007 en verder, de Woonvisie 2008, de Activiteitenplannen 2007-2010 en de Balanced Scorecards 2007-2010.

### 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar ambities



### 4.3 Beoordeling visitatiecommissie

#### *Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep*

In de visitatieperiode zijn diverse woningmarktonderzoeken en -analyses verricht. Hiermee heeft WoonGoed 2-Duizend een goed beeld van de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking alsmede van de behoefte aan woningen voor de verschillende doelgroepen. Zij neemt deze inzichten mee in haar beleidsplannen, woonvisie, activiteitenplannen en dagelijkse processen en activiteiten. Met als resultaat onder meer toevoeging van 418 huurwoningen en 24 koopwoningen voor starters.

Ook monitort WoonGoed 2-Duizend het aantal bereikbare woningen per regio. In totaal bedroeg dit eind 2010 4.498 wooneenheden op een totaal van 4.516, derhalve bijna 100%.

De betaalbare/goedkope voorraad was met bijna 100% bij WoonGoed 2-Duizend consequent hoger vergeleken met zowel de referentiecorporaties als landelijk gezien (Corporatie in Perspectief).

De omvang van de kernvoorraad wordt integraal meegenomen in de bovenvermelde onderzoeken en -analyses. Voor de diverse kernen worden de behoeften geanalyseerd en vastgesteld hoe hier invulling aan wordt gegeven. WoonGoed 2-Duizend neemt deze resultaten vervolgens mee in haar prestatieafspraken en Dorpsontwikkelingsplannen. De sociale huurvoorraad van WoonGoed 2-Duizend voldoet daarmee ruimschoots aan de geanalyseerde behoeften en gemeentelijke plannen. Zij maakt haar ambitie om voldoende woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar te hebben en te houden dan ook ruim voldoende waar.

Het toewijzingsbeleid wordt door de klanten van WoonGoed 2-Duizend gemiddeld gewaardeerd met 7,3. Gezien de norm van 7 is dit ruim voldoende.

WoonGoed 2-Duizend onderscheidt zich vergeleken met de referentiecorporaties en landelijk (Corporatie in Perspectief) op het gebied van passende toewijzing met een consequent hoger percentage.

De norm voor de waardering door klanten van de bereikbaarheid van het aanbod, bedroeg respectievelijk 8, 7, 7 en 8. Gemiddeld hebben de klanten van WoonGoed 2-Duizend dit in 2007 gewaardeerd met 7,3 (bijna 9% minder), in 2008 en 2009 met 7,8 (ruim 11% meer) en in 2010 met 8,6 (bijna 8% meer). Met uitzondering van 2007 is deze klantwaardering goed te noemen.

Vergeleken met referentiecorporaties en landelijk kent WoonGoed 2-Duizend nauwelijks leegstand. De norm is maximaal 0,5% van het woningbezit. In 2007 was de leegstand 48% hoger, in 2008 12% hoger en in 2009 10% hoger. In 2010 is de leegstand verlaagd tot 0,26% (3<sup>e</sup> kwartaal). WoonGoed 2-Duizend blijft veel aandacht schenken aan leegstand. De resultaten op dit gebied zijn daarmee in de ogen van de commissie ruim voldoende tot goed geweest.

Door de introductie van ‘Te koop/te huur’ in 2010 is de keuzevrijheid voor klanten vergroot en zijn in de 2<sup>e</sup> helft van 2010 17 woningen verkocht. De visitatiecommissie is van oordeel dat WoonGoed 2-Duizend haar mogelijkheden rondom woningtoewijzing actief benut en er daarmee ruim voldoende in slaagt om ook mensen met een laag inkomen keuzevrijheid te bieden.

In 2007 en 2008 heeft 70,8% resp. 72,2% van de tussentijdse huurverhogingen geleid tot het bereiken van de bovengrens van 70% maximaal redelijk. Hiermee heeft WoonGoed 2-Duizend haar norm van hoogstens 75% ruim voldoende tot goed gerealiseerd. De doelstelling is nog steeds van kracht en de prijsstelling wordt daar nog steeds op gebaseerd, maar de realisatie wordt de laatste jaren niet meer gemeten en gerapporteerd.

De prijs/kwaliteitsverhouding is consequent beter geweest vergeleken met de referentiecorporaties en landelijk (Corporatie in Perspectief).

Omdat de huurachterstand de norm van 0,6% in 2007, 2008 en 2009 heeft overschreden, heeft WoonGoed 2-Duizend de incasso-activiteiten verbeterd. Dit heeft nog geen vruchten afgeworpen gezien de huurachterstand van 0,78% per ultimo 2010.

WoonGoed 2-Duizend streeft er naar dat ook mensen met een laag inkomen de mogelijkheid hebben om in een nieuwe woning te wonen. Daarvoor is ‘Huren naar draagkracht’ ontwikkeld. Dit is met succes toegepast. Vanwege de toepassing van dit instrument en de gunstige prijs/kwaliteitverhouding is de commissie van mening dat WoonGoed 2-Duizend haar ambitie om de woning zo goed mogelijk af te stemmen op de woonbehoeften, wensen en financiële mogelijkheden van de klant, waarmaakt en op het terrein van betaalbaarheid goed presteert.

Vanwege de economische omstandigheden is 47% van de oorspronkelijke en 61% van de bijgestelde verkoopdoelstelling gerealiseerd. Op dit terrein heeft WoonGoed 2-Duizend zeer tot ruim onvoldoende gepresteerd ten opzichte van de eigen ambities. Deze trend tekent zich overigens landelijk af onder woningcorporaties.

WoonGoed 2-Duizend heeft in 2009 de WoonGoed Startersfinanciering ontwikkeld en succesvol toegepast op de 12 woningen uit het nieuwbouwproject Leewervelt in Reuver. In 2009 is dit in licht gewijzigde vorm voortgezet bij de verkoop van bestaand bezit. Vanwege de situatie op de financiële markt en de complexiteit van de constructie is hier geen gebruik van gemaakt. In 2010 is daarom de WoonGoedFinanciering vervangen door het Erfpachtmodel 2010. Dit bleek wel te werken: verkoop van 6 woningen tot en met ultimo 2010.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm met een 7.

*Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer*

Klanten waarderen de 'kwaliteit van de woning bij oplevering' met gemiddeld 7,2. Dit is 3% hoger dan de norm (7,0) en daarmee ruim voldoende.

De uitgaven voor planmatig onderhoud in € per verhuureenheid waren in 2007, 2008 en 2009 hoger dan landelijk gezien en met uitzondering van 2008 eveneens hoger ten opzichte van de referentiecorporaties. In 2010 waren ze in beide gevallen lager. WoonGoed 2-Duizend heeft toegelicht dat in 2010 is gestart met het uitvoeren van conditiemetingen. Hiermee wil zij de theoretische benadering van begroten vervangen door de daadwerkelijke praktijk. Ook worden de gevolgen van de EPA-maatregelen<sup>1</sup> afgestemd met het planmatig onderhoud. Omdat de waardering door klanten boven de gestelde norm ligt, waardeert de commissie de woningkwaliteit als ruim voldoende.

Klanten waarderen de kwaliteit van de dienstverlening met gemiddeld 7,6 bijna 9% hoger dan de norm (minimaal 7,0). Wel geven zij aan dat nog verdere verbetering mogelijk is van onder meer de telefonische bereikbaarheid, de website en woonkrant, informatie over afronding van werkzaamheden, nakomen van afspraken, snelheid van reparaties. De commissie waardeert de kwaliteit van de dienstverlening als goed.

WoonGoed 2-Duizend ziet duurzaam bouwen en hanteren van duurzame productiemethoden als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. De ambitie is om deze aspecten mee te nemen bij elk nieuwbouwproject en alle onderhoudswerkzaamheden. Ook ziet WoonGoed 2-Duizend het als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om haar klanten tegemoet komen te komen op het gebied van energiebesparing.

De aard van en de hoeveelheid prestaties laten zien dat WoonGoed 2-Duizend deze ambitie ruimschoots waarmaakt. De commissie waardeert deze prestaties als goed.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

*Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen*

WoonGoed 2-Duizend werkt nauw samen met en verzorgt de huisvesting van cliënten van RIBW, Proteion, Mensana, RIAGG, Blijf van mijn Lijfhuis, Daelzicht, GGZ, Pergamijn, Gehandicaptenzorg Limburg, Pedagogisch Sociaal Werk, De Zorggroep en Orbis. Hiermee bedient WoonGoed 2-Duizend het gehele spectrum van bijzondere doelgroepen. Haar ambitie maakt zij ruim voldoende waar.

Op het gebied van wonen en zorg zijn 317 woningaanpassingen uitgevoerd. De ambitie is om ouder wordende klanten zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning te kunnen laten wonen. In samenwerking met gemeenten en zorginstellingen heeft WoonGoed 2-Duizend diverse zorggerelateerde woonprojecten gerealiseerd. Een bijzonder voorbeeld is Bösdal in Reuver. Met Zorggroep Noord-Limburg is hier een nieuwe woonwijk met zorgvoorzieningen gerealiseerd. De wijk bevat huur- en koopappartementen, zorgappartementen, woningen geschikt voor kortdurende opvang en groepswoningen. Kenmerkend zijn de hoogwaardige domotica-toepassingen en door de aanleg van glasvezel kan zorg op afstand worden geleverd. Ook zijn ruimten gerealiseerd voor

<sup>1</sup> EPA staat voor energieprestatieadvies. Dit is een maatwerkadvies. In een EPA-rapport wordt uiteengezet waar energie bespaard kan worden, hoeveel de investering is en binnen welke termijn deze investering is terugverdiend.

zorgondersteunende dienstverlening: fysiotherapiepraktijk, restaurant, kantoorruimten Zorggroep, 3 multifunctionele huiskamers en atriums.

Vanuit haar integrale visie op wonen en zorg werkt WoonGoed 2-Duizend in een vroegtijdig stadium en vraaggestuurd samen met alle direct betrokken partijen, waardoor zij een bijzondere toegevoegde waarde heeft in het komen tot een visie en het uitwerken en realiseren van concrete projecten. Door de inbreng van hoogwaardige technologische en duurzame toepassingen onderscheidt WoonGoed 2-Duizend zich bovengemiddeld op het gebied van kwaliteit van wonen. Het getoonde lef, ondernemerschap en nauw aansluiten op de wensen, behoeften en mogelijkheden van de doelgroepen maakt dat de commissie de prestaties op het terrein van wonen en zorg als goed waardeert.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

*Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed*

WoonGoed 2-Duizend heeft de ambitie om haar woningvoorraad te laten aansluiten op de behoeften van de klanten. Op basis van de huidige behoeften, de verwachtingen voor de toekomst en het karakter van haar bestaand bezit, heeft WoonGoed 2-Duizend geconcludeerd dat alleen grondgebonden woningen moeten worden toegevoegd, behoudens op centrumlocaties waar ook gestapelde bouw kan worden gerealiseerd. Prioriteit hebben woningen die door hun flexibele opzet voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (te maken), die dicht bij voorzieningen kunnen worden gelokaliseerd en anticiperen op technische ontwikkelingen. Volgens WoonGoed 2-Duizend is nieuwbouw hét instrument bij uitstek hiervoor, in combinatie met de verkoopstrategie. Een adequaat voorzieningenniveau, zowel voor de eerste levensbehoeften als maatschappelijke voorzieningen, is belangrijk voor behoud en versterking van de leefbaarheid. Daarmee wil WoonGoed 2-Duizend de aantrekkelijkheid van het wonen in de kernen bevorderen en ook jongeren en jonge gezinnen voor de kernen behouden. Investerings buiten woningbouw en woningbeheer zijn daarbij voor WoonGoed 2-Duizend legitiem.

Gedurende de visitatieperiode heeft de nadruk dan ook gelegen op nieuwbouwprojecten. De gerealiseerde projecten zijn in aantal en in aard indrukwekkend. WoonGoed 2-Duizend steekt hiermee haar nek uit. Voorbeelden zijn naast Bösdael in Reuver ook 't Thaal in Echt-Susteren, Reppelveld en de Brede Maatschappelijke Voorziening in Roggel en het Heilig Hart Klooster in Reuver.

Bij de projecten lag de nadruk niet alleen op nieuwbouw, maar zijn ook bestaande panden en monumentale gebouwen gerenoveerd en hergebruikt/herbestemd en zijn wijken en buurten geherstructureerd als onderdeel van een totaalplan. Conform haar ambities gericht op meerdere doelgroepen, op wonen en zorg en op vitalisering van kleine kernen. In de meeste gevallen op verzoek van en in samenwerking met betrokken instellingen en gemeenten. Een samenwerking die per project is vastgelegd in overeenkomsten.

WoonGoed 2-Duizend baseert zich bij haar beslissing tot participatie en ontwikkeling op de diverse woningmarktonderzoeken die zijn verricht en die zij heeft vertaald naar haar Beleidsplan 2007 e.v. en met name naar haar Woonvisie 2008. Conform haar ambities betrof het gerealiseerde vastgoed voornamelijk in- en extramurale zorgappartementen, flexibele huur- en koopwoningen en – appartementen voor senioren, starters, jongeren en jonge gezinnen, garageboxen en (maatschappelijke) voorzieningen zoals dagbestedingsruimtes, een brede maatschappelijke voorziening, praktijken voor fysio- en ergotherapeuten, kantoorfuncties voor zorginstellingen, het kantoor van WoonGoed 2-Duizend (inclusief een WMO-loket voor de gemeente, het parochiehuis en een openbare expositieruimte), horecagelegenheden en andere commerciële ruimtes.

De visitatiecommissie is van mening dat WoonGoed 2-Duizend hiermee haar ambities waarmaakt en goed presteert.



Opvallend is het ontbreken van een goed gedocumenteerd Strategisch Vastgoedbeleid (SVB), waarin het Beleidsplan 2007 e.v. en de Woonvisie 2008 in kwantitatieve termen worden vertaald. Weliswaar bestond het voornemen tot het opstellen van een SVB, doch dit is in prioriteit verlaagd, vanwege het forse tijdsbeslag op de organisatie gerelateerd aan de beperkte toegevoegde waarde die het in de ogen van WoonGoed 2-Duizend zou opleveren ten opzichte van de huidige werkwijze, beschikbare beleidsplannen, (meerjaren)begrotingen, woningcartotheek en procesbeschrijvingen. In de gesprekken van de commissie heeft WoonGoed 2-Duizend dit toegelicht. Het SVB komt tot stand door middel van een intensieve dialoog tussen alle medewerkers van de afdeling Vastgoed, de directeur Vastgoed, de directeur-bestuurder en vertegenwoordigers van alle andere onderdelen van WoonGoed 2-Duizend. Dit gebeurt tijdens het opstellen van de (meerjaren-)begroting. Binnen de afdeling Vastgoed daarnaast continu als onderdeel van het reguliere proces. Vanwege de omvang en het homogene karakter van het bezit, kennen de medewerkers van de afdeling Vastgoed het bezit en de gebruikers ervan op hun duimpje evenals de ontwikkelingen, trends in en de praktijk van het wonen. Uitgangspunten bij deze dialoog zijn naast de kennis en ervaring van de medewerkers uit de praktijk, de informatie uit de reguliere woningmarktonderzoeken, exitinterviews, klanttevredenheidsonderzoeken, het Beleidsplan en de Woonvisie. De resultaten worden verwerkt in de meerjarenbegroting, jaarbegroting en de woningcartotheek. Ook vindt tussentijds langs dezelfde weg bijstelling plaats. Hiermee is in de ogen van WoonGoed 2-Duizend de beschikbare informatie en aanwezige kennis voortdurend actueel en sluiten deze naadloos aan op de langjarige doch 'levende' Woonvisie en het Beleidsplan. De vraaggestuurde werkwijze en besluitvorming van WoonGoed 2-Duizend ondersteunt dit proces.

De commissie heeft, gezien de omvang en aard van het bezit, begrip voor deze werkwijze. Doch zij ziet ook belangrijke risico's. Als eerste de afhankelijkheid van de directeur Vastgoed en de directeur-bestuurder. Dit raakt de besturing van de organisatie en wordt daarom meegenomen bij de beoordeling van het prestatieveld Governance.

Daarnaast bestaat het risico dat de voorraad onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) behoeften en ontwikkelingen in de woningmarkt en het werkgebied, zoals de ook door WoonGoed 2-Duizend gesignaleerde toekomstige krimp. Gezien de wijze van totstandkoming van het SVB, de vraaggerichte werkwijze en het vooralsnog toenemend aantal huishoudens in het werkgebied van WoonGoed 2-Duizend, lijkt de beheersbaarheid van dit risico gedurende de visitatieperiode voldoende te zijn geweest. De commissie zet echter vraagtekens bij de beheersbaarheid in de toekomst.

Met het voornemen van WoonGoed 2-Duizend om in de komende periode een goed gedocumenteerd SVB –als belangrijke factor in de sturing van het (toekomstig) bezit- op te stellen, waardeert de commissie het prestatieveld (Des)investeren in vastgoed met een 8.

#### *Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten*

Belangrijke problematiek voor WoonGoed 2-Duizend is de toenemende leegloop van de dorpen. Verhuur in deze dorpen wordt daardoor steeds moeilijker terwijl de vraag in het centrum toeneemt. Blijkens haar activiteiten in de gemeente Beesel -die reeds in 2005 zijn gestart- en de Woonvisie 2008, heeft WoonGoed 2-Duizend deze problematiek reeds lang gesignaleerd en wil zij de vitaliteit van de kernen versterken. Naast sociale, maatschappelijke en economische voordelen die dit voor de bewoners oplevert, beschermt en verbetert zij hiermee eveneens de waardeontwikkeling van haar bezit.

WoonGoed 2-Duizend kiest hierbij voor een integrale aanpak op maat. Schoolvoorbeeld hiervan is de aanpak van het centrum van de gemeente Beesel. In Beesel nam de leefbaarheid sterk af en kwam het verenigingsleven onder druk te staan. Vanuit de gemeente kwam het verzoek om, ter oplossing van het huisvestingsprobleem van de verenigingen, een horecavoorziening en zaalaccommodatie te kopen. WoonGoed 2-Duizend is hierop ingegaan onder de voorwaarde dat de gehele kern zou worden geïntegreerd. Hiervoor zijn op projectniveau afspraken gemaakt tussen de

gemeente en WoonGoed 2-Duizend. Samen is vervolgens het centrum versterkt met onder andere de realisatie van een buurtsuper, slagerij, een zaalaccommodatie met herberg en bibliotheek en een ijssalon en horecagelegenheid. Met dit centrumplan heeft de leefbaarheid een krachtige kwaliteitsimpuls gekregen en is Beesel als woonkern aantrekkelijker geworden. Ook landelijk is dit project niet onopgemerkt gebleven. De buurtsuper is uitgeroepen tot 's landelijks beste en ook de integratie van de bibliotheek in de lounge van het hotel heeft landelijk een 1<sup>e</sup> prijs gehaald.

Ook heeft WoonGoed 2-Duizend op eigen initiatief de herontwikkeling van het Heilig Hart Klooster in Reuver op zich genomen, waardoor dit karakteristieke monumentale pand behouden is gebleven voor de gemeenschap. Naast de eigen huisvesting zijn hierin tevens het parochiehuis en het WMO-loket van de gemeente Beesel gesitueerd en omvat het pand een openbare expositieruimte. De vernieuwing en openstelling van het bijbehorende park heeft een positieve bijdrage geleverd aan het woonklimaat in het centrum van Reuver en geresulteerd in ontsluiting voor voetgangers en fietsers van de nieuwe wijk Bösdael.

De herinrichting van de zuidelijke entree van het winkelcentrum in Echt-Susteren (Bovenstestraat) heeft een stevige impuls gegeven aan de kwaliteitsbeleving van dit gebied.

Op basis van de succesvolle aanpak in Beesel hebben ook andere gemeenten WoonGoed 2-Duizend verzocht tot vitalisering van kernen en het ontwikkelen van Brede Maatschappelijke Voorzieningen. Kerninstrument hierbij is het DOP (DorpOntwikkelingsPlan). Omdat WoonGoed 2-Duizend beseft dat het succes staat of valt met betrokkenheid van de burgers, activeert zij de dorpsraden en werkt zij samen met hen mee aan de totstandkoming van het DOP, dat onder de regie van de gemeenten wordt opgesteld. Daarmee zit zij bij de planontwikkeling heel dicht op het werkveld. Ook financiert WoonGoed 2-Duizend € 1 miljoen per DOP onder de voorwaarden van vitalisering van de hele kern en de inbreng van eveneens € 1 miljoen door de gemeente.

Gedurende de visitatieperiode zijn er prestatieafspraken gemaakt tussen WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Echt-Susteren voor de ontwikkeling van DOP's voor Koningsbosch, St. Joost en Nieuwstadt. Vanwege politieke en economische ontwikkelingen heeft de feitelijke ontwikkeling van deze DOP's nog niet plaatsgevonden.

Naast de drie vitaliseringsprojecten (centrumplan Beesel, herontwikkeling Heilig Hart Klooster in Reuver, herinrichting zuidelijke entree winkelcentrum Bovenstestraat in Echt-Susteren), heeft WoonGoed 2-Duizend ook gestaan voor de kwaliteit van de directe woonomgeving. Met activiteiten als differentiatie van bewoners in wijken door verkoop van bestaande huurwoningen via het erfpachtmodel, jaarlijkse donatie aan het leefbaarheidsfonds van de gemeente Beesel, participatie in de coördinatiegroep buurtoverlast in Beesel, het project Buurtbemiddeling in Echt-Susteren en sponsoring van buurt- en wijkactiviteiten, maakt WoonGoed 2-Duizend ook deze ambitie waar.

Met haar integrale aanpak toont WoonGoed 2-Duizend lef, ondernemerschap en realisatievermogen en draagt zij substantieel bij aan een goede kwaliteit van de directe woonomgeving in de verschillende dorpen.

Dit begint bij de planontwikkeling waar WoonGoed 2-Duizend niet alleen dicht op het werkveld zit, maar zowel de dorpsraden als de betrokken gemeenten activeert. Hierdoor denken de dorpsraden actief mee in de ontwikkeling van de plannen. Aan de betrokken gemeenten stelt zij vitalisering van de hele dorpskern als voorwaarde voor investering.

Bij de concreet uitgevoerde projecten heeft WoonGoed 2-Duizend de rol van gebiedsontwikkelaar op zich genomen. Zij heeft zich niet enkel beperkt tot ontwikkeling/herstructurering van woningen en de directe woonomgeving, maar –voor zover voor de leefbaarheid en vitalisering van de kernen noodzakelijk – ook de ontwikkeling van daarmee samenhangend sociaal-maatschappelijk en commercieel vastgoed en de bijbehorende infrastructuur voor haar rekening genomen. Tevens heeft zij zich gericht op behoud van monumentale panden en daarmee een wezenlijke bijdrage geleverd aan handhaving en verbetering van het dorpsaangezicht.

Door deze rolinvulling en werkwijze neemt WoonGoed 2-Duizend uitdrukkelijk een belangrijk deel van de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid en vitalisering van de kernen op zich. Zij gaat daarmee naar de mening van de commissie veel verder dan haar ambitie om als belanghebbende de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen te ondersteunen en dan van een corporatie mag worden verwacht, zeker gezien de relatief geringe omvang van haar werkorganisatie.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 9.

*Ambities en prestaties overige opgaven*

Omdat het bestaande bezit voldeed aan de kwaliteitseisen die WoonGoed 2-Duizend daaraan stelt en zij derhalve de resterende beschikbare middelen niet nodig had voor verdere verbetering daarvan, heeft WoonGoed 2-Duizend gekozen voor bijdragen aan de grootstedelijke problematiek elders in Nederland door middel van matching. Voorwaarden hierbij waren: aantoonbare toevoeging aan volkshuisvestelijke taken, aansluiting op de visie op wonen van WoonGoed 2-Duizend en een rendabele investering. Dit laatste om het vermogen ook in de toekomst veilig te stellen.

WoonGoed 2-Duizend heeft de mogelijkheden in de regio onderzocht. Deze bleken echter onvoldoende te voldoen aan de gestelde voorwaarden. Uiteindelijk bleek samenwerking op het gebied van studentenhuisvesting met DUWO goed aan te sluiten bij de ambities van WoonGoed 2-Duizend op dit terrein. Het eerste project in Delft is gerealiseerd, de bouw van het tweede project in Den Haag is onlangs gestart.

Vanwege de toenemende en brede communicatiemogelijkheden (en daarmee de mogelijkheid tot bijvoorbeeld zorg op afstand) heeft WoonGoed 2-Duizend zich toegelegd op de ontwikkeling en toepassing van glasvezeltechnologie. Dit in het kader van haar ambitie om ten behoeve van het woongenot en welbevinden van de klanten voorop te lopen in de toepassing van nieuwe technieken in de woningbouw.

In het project Bösdael is dit succesvol toegepast. Na de oplevering worden in 2011 ook de omliggende wijken aangesloten op het glasvezelnetwerk. Met deze prestatie sluit WoonGoed 2-Duizend aan op haar visie op wonen en zorg en geeft zij goed invulling aan haar ambities op dit terrein.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

*Totale beoordeling ambities en prestaties*

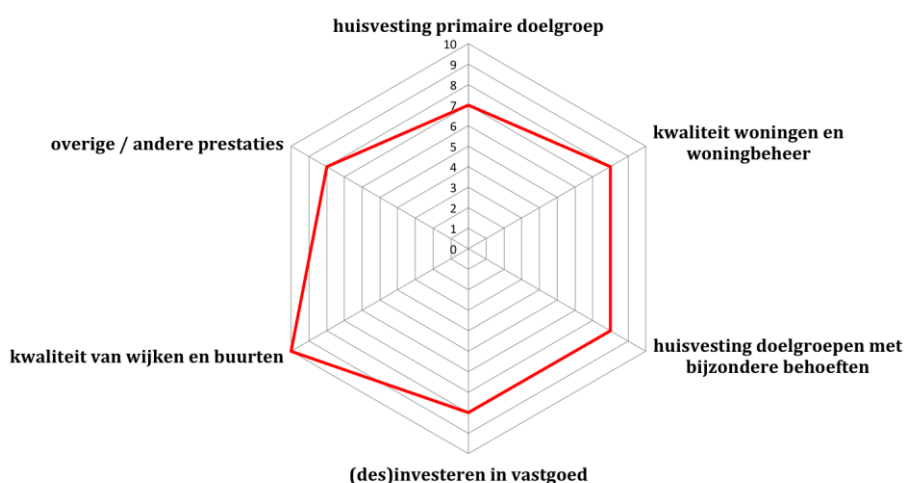
De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld presteren naar Ambities gemiddeld met een 8.

## 5 Presteren naar opgaven

### 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie WoonGoed 2-Duizend

In dit hoofdstuk worden de prestaties van WoonGoed 2-Duizend gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn diverse woningmarktonderzoeken, prestatieafspraken met de gemeenten Beesel en Echt-Susteren en de Woonvisie 2008 van WoonGoed 2-Duizend.

### 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar opgaven



### 5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Woongoed 2-Duizend heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Beesel en met de gemeente Echt-Susteren. Gedurende de visitatieperiode zijn geen prestatieafspraken gemaakt met de andere gemeenten in het werkgebied.

Leidraad voor de prestatieafspraken met de gemeente Beesel (2004-2007, 2008-2011, 2010-2012) waren de prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector. De afspraken hebben een overall karakter, betreffen hoofdlijnen en zijn geformuleerd als intenties en inspanningsverplichtingen. Ze bevatten nauwelijks concreet geformuleerde opgaven.

De prestatieafspraken met de gemeente Echt-Susteren zijn enkel gericht op acties, taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het opstellen van integrale plannen (DOP's) ter verbetering en instandhouding van de leefbaarheid van de kernen Koningsbosch (prestatieafpraak 13 juni 2007), St. Joost (prestatieafpraak 3 december 2008) en Nieuwstadt (prestatieafpraak 12 maart 2008). Ook deze afspraken zijn geformuleerd als intenties en inspanningsverplichtingen en bevatten nauwelijks concrete opgaven.

Wel zijn diverse woningmarktonderzoeken uitgevoerd, deels onder mede-opdrachtgeverschap van Woongoed 2-Duizend. Op basis hiervan heeft Woongoed 2-Duizend de Woonvisie 2008 opgesteld, waarin de belangrijkste opgaven voor het werkgebied zijn benoemd:

- Zorgen voor goed wonen voor mensen met een laag inkomen
- Inspelen op verder toenemende vergrijzing en uiteindelijk krimp
- Mogelijk maken van zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen
- Inspelen op de toenemende vraag naar zorg en voorzien in de toenemende vraag naar zorggerelateerde en levensloopbestendige woningen

- Versterken van de leefbaarheid van kernen en behoud van jongeren en gezinnen voor deze kernen
- Energiebesparing en duurzaam bouwen
- Toepassing van nieuwe technieken met name gericht op wonen en zorg.

De opgaven zijn getoetst bij de belangrijkste stakeholders en vertaald naar de gevolgen voor de ambities en strategie van Woongoed 2-Duizend.

Door deze werkwijze heeft Woongoed 2-Duizend actief sturing gegeven aan de formulering van de opgaven en zorgt zij tevens voor een nauwe aansluiting tussen opgaven en ambities. Gevolg hiervan is dat nauwelijks onderscheid tussen beide bestaat.

De commissie heeft zich daarom bij de beoordeling van Presteren naar Opgaven vooral gebaseerd op de onderbouwing zoals verwoord onder Presteren naar Ambities en zich daarbij vooral gericht op opvallende zaken en eventuele uitzonderingen.

In de evaluatie met de gemeente Beesel van de prestatieafspraken 2004-2007 is geconcludeerd dat WoonGoed 2-Duizend de meeste afspraken is nagekomen. De afspraken over informatie-verzameling en monitoring zijn deels nagekomen. Dit heeft echter niet geleid tot problemen in de realisatie van projecten. Wel heeft tussentijdse evaluatie met de mogelijkheid tot eventuele bijstelling ontbroken. De commissie heeft dit meegenomen in de beoordeling van de prestatievelden.

*Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep*

WoonGoed 2-Duizend maakt de opgave om voldoende woningen beschikbaar te hebben en te houden voor de primaire doelgroep in ruim voldoende mate waar. Ook is de betaalbaarheid van de woningen goed. WoonGoed 2-Duizend benut de mogelijkheden rondom woningtoewijzing actief, blijft met de huren onder de aftoppingsgrens en slaagt erin om ook mensen met een laag inkomen de keuzevrijheid te bieden om te wonen in een goede woning. Ook worden de mogelijkheden tot verantwoorde bevordering van het eigen woningbezit ruim voldoende benut.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7.

*Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer*

De prestatieafspraken met de gemeente Beesel hebben tot en met 2009 voornamelijk betrekking op het leveren van een bijdrage aan energiebesparing boven het wettelijk niveau en op flexibel en duurzaam bouwen. Vanaf 2010 zijn daar bij gekomen de inspanning om het bestaande woningbezit aan te passen aan de eisen van het hedendaags wooncomfort, het door nieuwbouw hebben van een woningvoorraad die alle doelgroepen in voldoende mate kan huisvesten, een woningbouw-programma dat qua woonlasten voldoende is afgestemd op de vraag en op voldoende doorstroming en binnen een redelijke termijn toewijzen van passende huurwoningen. Het laatstgenoemde punt is meegenomen bij het prestatieveld Huisvesten primaire doelgroep. De twee daarvoor vermelde punten bij het prestatieveld (Des)investeren in vastgoed.

WoonGoed 2-Duizend is de afspraken nagekomen.

Op het gebied van duurzaam bouwen en hanteren van duurzame productiemethoden presteert WoonGoed 2-Duizend -gezien de aard en hoeveelheid van prestaties- goed.

Uit de documentatie en gevoerde gesprekken is bij de commissie de indruk ontstaan, dat WoonGoed 2-Duizend gedurende de visitatieperiode meer nadruk heeft gelegd op nieuwbouwprojecten dan op het bestaande bezit. Omdat klanten de 'kwaliteit van de woning bij oplevering' waarderen boven de norm die WoonGoed 2-Duizend hiervoor hanteert, waardeert de commissie de woningkwaliteit als ruim voldoende.

Klanten waarderen de kwaliteit van de dienstverlening door WoonGoed 2-Duizend ruim boven de norm. De commissie waardeert deze daarom als goed.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

*Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen*

In nauwe samenwerking met de gemeenten in haar werkgebied heeft WoonGoed 2-Duizend de taakstelling op het gebied van huisvesting van statushouders in 2007 en 2008 voldoende, in 2009 goed en in 2010 ruim voldoende gerealiseerd.

WoonGoed 2-Duizend heeft de taakstelling op het gebied van huisvesting van statushouders gerealiseerd. In haar samenwerking met en huisvesting van cliënten van veel verschillende zorginstellingen, bedient WoonGoed 2-Duizend het gehele spectrum van bijzondere doelgroepen. Naast woningaanpassingen, heeft WoonGoed 2-Duizend diverse zorggerelateerde projecten gerealiseerd. De bij deze projecten gehanteerde integrale visie op wonen en zorg, het getoonde lef, ondernemerschap en het nauw aansluiten op de wensen, behoeften en mogelijkheden van de doelgroepen, maakt dat de commissie de prestaties op het terrein van wonen en zorg als goed waardeert.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

*(Des)investeren in vastgoed*

Met uitzondering van de afspraak met de gemeente Beesel dat WoonGoed 2-Duizend een Strategisch Voorraadbeleidsplan zou opstellen, heeft WoonGoed 2-Duizend zich zeer goed gekweten van haar taak. Met de zowel in aantal als in aard indrukwekkende lijst van gerealiseerde projecten, kan worden gesteld dat WoonGoed 2-Duizend als relatief kleine corporatie haar nek heeft uitgestoken. Door haar visie en werkwijze heeft WoonGoed 2-Duizend mede sturing gegeven aan de nieuwbouwprogramma's van de gemeenten en heeft zij haar projecten goed afgestemd op de inzichten uit de woningmarktonderzoeken en de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

De visitatiecommissie waardeert dit prestatieveld met een 8.

*Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit van wijken en buurten*

Vitalisering van kernen is een belangrijke opgave en speerpunt van beleid van WoonGoed 2-Duizend.

Met de gemeente Beesel zijn gedurende de visitatieperiode prestatieafspraken op hoofdlijnen gemaakt, waar verbetering van leefbaarheid en vitalisering van kernen deel van uitmaken, doch niet in termen van concrete opgaven zijn uitgewerkt.

WoonGoed 2-Duizend heeft in de gemeente Beesel een tweetal concrete vitaliseringsprojecten gerealiseerd, te weten centrumplan Beesel en herontwikkeling Heilig Hart Klooster in Reuver. In Beesel heeft WoonGoed 2-Duizend een activerende rol vervuld naar zowel de dorpsraad als de gemeente toe en heeft zij bij de uitvoering de rol van gebiedsontwikkelaar op zich genomen. Met het initiatief tot herontwikkeling van het Heilig Hart Klooster in Reuver heeft WoonGoed 2-Duizend bovendien de verantwoordelijkheid genomen voor behoud van dit monumentale pand met daaraan toegevoegd openbare functies voor de gemeenschap.

Met de andere gemeenten bestonden gedurende de visitatieperiode dergelijke prestatieafspraken op hoofdlijnen niet. Wel heeft WoonGoed 2-Duizend met de gemeente Echt-Susteren een drietal prestatieafspraken gemaakt voor het ontwikkelen van DOP's voor Koningsbosch, St. Joost en Nieuwstadt. Ook hier activeert WoonGoed 2-Duizend zowel dorpsraden als betrokken gemeenten en neemt zij samen met de gemeenten een gedeelde regiefunctie op zich om DOP's te maken. Vanwege politieke en economische ontwikkelingen heeft de feitelijke ontwikkeling van de DOP's

nog niet zijn beslag kunnen krijgen. Wel is Woongoed 2-Duizend hierover in intensief overleg met de betrokken partijen.

Ook aan de gemeente Roermond heeft Woongoed 2-Duizend een vergelijkbare aanpak voor vitalisering van de kernen voorgesteld, doch hierover is tot nu toe nog geen overeenstemming bereikt.

Daarnaast heeft Woongoed 2-Duizend in de gemeente Echt-Susteren - zonder onderliggende prestatieafspraken met deze gemeente - het gebied rondom de zuidelijke entree winkelcentrum Bovenstestraat herontwikkeld.

Ook heeft Woongoed 2-Duizend gestaan voor de kwaliteit van de directe woonomgeving. Met activiteiten als differentiatie van bewoners in wijken door verkoop van bestaande huurwoningen via het erfpachtmodel, jaarlijkse donatie aan het leefbaarheidsfonds van de gemeente Beesel, participatie in de coördinatiegroep buurtoverlast in Beesel, het project Buurtbemiddeling in de gemeente Echt-Susteren en sponsoring van buurt- en wijkactiviteiten, geeft Woongoed 2-Duizend ook invulling aan deze opgave.

Met haar integrale aanpak toont Woongoed 2-Duizend lef en ondernemerschap, neemt zij verantwoordelijkheid en initiatief en draagt zij substantieel bij aan een goede kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen. Vanwege haar activerende rol naar betrokkenen en belanghebbenden bij planontwikkeling en -realisatie ook in geval van afwezigheid van prestatieafspraken, het deels vervullen van de regiefunctie als het gaat om leefbaarheid en vitalisering van kernen, het op zich nemen van de gebiedsontwikkelaarsrol bij concrete projecten, concreet investeren in behoud van monumentale panden, doet Woongoed 2-Duizend naar de mening van de commissie fors meer dan is vastgelegd in de prestatieafspraken en dan kan worden verwacht van een corporatie van deze omvang.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 10.

*Opgaven, prestaties en beoordeling overige opgaven*

Over de matching met DUWO in Delft en Den Haag en het glasvezelproject in Bosdael is reeds het nodige opgemerkt bij presteren naar ambities.

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

*Totale beoordeling opgaven en prestaties*

De visitatiecommissie beoordeelt presteren naar opgaven in totaliteit met een 8,2.

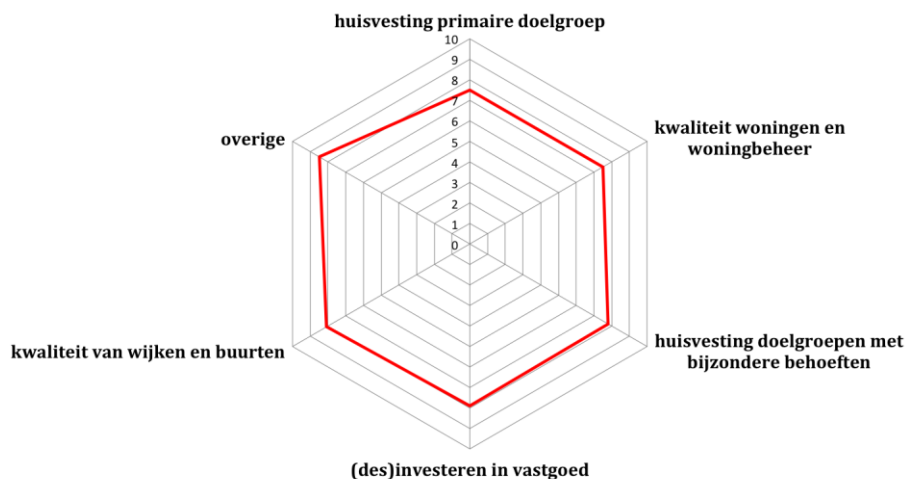
## 6 Presteren volgens belanghebbenden

### 6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De vertegenwoordigers van belanghebbende partijen worden doorgaans uitgenodigd voor een interview op locatie door de voltallige visitatiecommissie. In het geval van WoonGoed 2-Duizend heeft de visitatiecommissie een andere methode gekozen. In maart 2011, enkele weken voorafgaand aan de visitatie, verscheen het uitvoerig onderzoek 'Belanghoudersbeeld WoonGoed 2-Duizend' (Utrecht, 1 maart 2011, &Windhausen). In het kader van dat onderzoek zijn tientallen vertegenwoordigers van politiek en maatschappelijke organisaties, huurders en Verenigingen van Eigenaren uitvoerig geïnterviewd. Ter voorkoming van doublures en onnodige belasting van de betrokkenen heeft de visitatiecommissie besloten een achttal belanghouders (opnieuw) te bevragen. In zeven gevallen vond een telefonisch interview plaats, in één geval werd op locatie afgesproken (huurdersorganisatie BRES). Niet alle geïnterviewden konden oordelen op alle terreinen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de wethouders volkshuisvesting/wonen/kernen van de gemeenten Roermond, Echt-Susteren en Beesel, de voorzitter van de Stichting Kernoverleg Beesel, de directeur-bestuurder van PSW (Pedagogisch Sociaal Werk), de locatiedirecteur van de Zorggroep Noord en Midden Limburg, de directeur-bestuurder van DUWO en het bestuur van de huurdersvereniging BRES. Tezamen met de indrukken uit het rapport van &Windhausen heeft de commissie een compleet beeld gekregen van de wijze waarop belanghebbenden de prestaties van WoonGoed-2-Duizend beoordelen.

### 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens belanghebbenden



### 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Het beeld, dat de belanghebbenden schetsen van WoonGoed 2-Duizend, is overheersend positief tot zeer positief.

Toonaangevend in de interviews is de waardering voor de grote dynamiek en zakelijkheid, waarmee WoonGoed 2-Duizend te werk gaat in de ontwikkeling van nieuw vastgoed. De vitalisering van (met name) de kern Beesel ontmoet alom lof.

Sommige geïnterviewden zijn van mening dat de strategische doelstellingen beter op elkaar kunnen worden afgestemd, ook in regionaal verband. De vraag 'heeft WoonGoed 2-Duizend de opgave wel



goed voor ogen?' is tijdens de visitatie meerdere keren aan de orde geweest. Regelmatig is meer samenspraak met belanghebbenden over de richting van de corporatie naar de toekomst bepleit. Het ontbreken van een afgewogen beleid op het gebied van de toekomstige woningvoorraad in relatie tot de aankomende krimp komt ook elders in dit visitatierapport aan de orde (zie de hoofdstukken presteren naar Ambities en Opgaven).

Vanuit de zorgsector klinkt een positief geluid. De corporatie heeft een eigen visie en weet deze te realiseren ('ook als het even moeilijk wordt'). De kwaliteit van de wijk Bösdael is goed. Het is een echte wijk, want 'er wonen ook gezonde mensen'. Als voorbeeld is ook genoemd de gezamenlijke realisatie van een woonvoorziening en dagbestedingsruimte in Reuver. De aanwezige klik tussen alle partijen en de stijl van werken hebben ervoor gezorgd dat dit project succesvol en naar wens is gerealiseerd. Een ander voorbeeld is het KindDienstenCentrum in Heythuysen (project in wording), waarbij het gaat om niet courant vastgoed. In de wetenschap dat WoonGoed 2-Duizend open staat voor -en de mogelijkheid heeft tot realisatie van- dergelijke projecten konden al snel stappen worden gezet. Een belanghebbende merkt op dat hij graag meer inbreng en bewaking vanuit WoonGoed 2-Duizend zou willen zien ten aanzien van specifieke eisen, die gelden voor de huisvesting van de doelgroep.

Belangrijk is dat de zakelijke kant helder is, dat er transparantie is. Dat is in de ervaring van verscheidene respondenten een proces van zoeken en leren. Uiteindelijk zijn de afspraken wel scherp, maar dit is geen vanzelfsprekendheid. WoonGoed 2-Duizend heeft volgens betrokkenen namelijk de neiging om in de beginfase niet volledig transparant te zijn. In vervolgfases is dat wel het geval. Daarbij wordt opgemerkt, dat de indruk bestaat dat WoonGoed 2-Duizend haar financiële zaken goed op orde heeft.

Ook vertegenwoordigers van politiek en buurten oordelen overwegend positief. Uit de interviews blijkt, dat de gemeente Roermond een grotere bijdrage van WoonGoed 2-Duizend bepleit in de ontwikkeling van het centrumplan Swalmen. De verhouding tussen de gemeente Beesel en WoonGoed 2-Duizend was enige tijd niet optimaal. Daar zijn drie goede gesprekken over gevoerd waarin met name is gesproken over de rollen en wat beide partijen wel en niet doen. Daarmee is een nieuwe start gemaakt en de relatie verstevigd. De betrokken wethouder is nu zeer te spreken over de samenwerking met WoonGoed 2-Duizend.

Er is volgens belanghebbenden veel gedaan aan de ontwikkeling van Beesel en Reuver. In kader van de duurzaamheid wordt gerefereerd aan de nieuwbouwprojecten, inclusief de eigen huisvesting van WoonGoed 2-Duizend, waarin veel aandacht is besteed aan energiebesparing. Wel is opgemerkt dat in bestaand bezit nog een slag valt te maken. Er is nu bereidheid van WoonGoed 2-Duizend om te verdunnen in de wijken. In de kwaliteit van wijken neemt de corporatie verantwoordelijkheid en tast diep in de buidel. De prestatieafspraken zijn er. De wethouder volkshuisvesting wil die nog concreter maken en naar een jaarlijkse aanpassing daarvan.

Een andere wethouder ziet in de corporatie een goede gesprekspartner. Hij heeft veel aan hen gehad als het gaat om de afspraken rond de Dorpsontwikkelingsplannen. Deze zijn in een amicale en informele sfeer tot stand gekomen. De corporatie blijft voor deze gemeente een van de belangrijkste participanten.

Veel gehoord is de vraag waarom de corporatie investeert in studentenhuishuisvesting in Delft en Den Haag. 'Waarom niet in de regio investeren?' Een wethouder geeft toe dat hij niet goed kan beoordelen of de afwegingen van WoonGoed 2-Duizend valide zijn. En voegt er zelfs aan toe: 'Misschien is het wel een goede investering'. De huurder van het Delftse complex is daarentegen over deze matching van middelen ten gunste van een doelgroep van beleid (studenten) zeer positief. Het getuigt van visie en ondernemerschap. 'Mensen uit de regio Reuver komen ook in Delft, Den Haag en Amsterdam studeren, dus in feite zijn de woningen ook voor de eigen lokale doelgroep gebouwd'.

Het resultaat van het interview met vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie BRES verdient aparte vermelding. Het overleg tussen WoonGoed-2-Duizend met deze belanghebbende is in wetgeving verankerd. Deze belanghebbenden beschouwen vooral de communicatie als onvoldoende en geven aan dat de contacten miniem zijn. De bestuurder vaardigt zijn directiesecretaris af voor overleg. Het jaarverslag wordt niet elk jaar besproken. BRES geeft daarbij toe dat de eigen organisatie niet sterk is; het bestuur is van meer dan tien leden geminimaliseerd naar vier. De voorgangers hebben veel energie moeten steken in de fusie en conflicten met de bestuurder van WoonGoed 2-Duizend. BRES merkt op dat de klachten van huurders, indien gemeld bij BRES, doorgaans goed worden opgelost.

In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6*	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	huisvesting doelgroepen	(des)investeren in vastgoed	kwaliteit wijken en buurten	overige	
gemeente Roermond	-	-	-	5**	5**	-	5**
gemeente Echt-Susteren	8	8,5	9	9	9	-	8,7
gemeente Beesel	8	8	9	7	8	8	8
Stichting Kernoverleg Beesel	-	-	-	8,5	9	8	8,5
Pedagogisch Sociaal Werk	7	7	6	8	7		7
Zorggroep Noord en Midden Limburg	-	-	-	8	9	8	8,3
Huurdersvereniging BRES	7	6	7	7	7	-	6,8
DUWO	10	8	-	-	8	10	9
Gemiddelde per prestatieveld	7,5	7,5	7,8	7,9	8,1	8,5	<b>7,9</b>

\* Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.

\*\* De visitatiecommissie heeft de beoordeling van de gemeente Roermond niet meegenomen in de bepaling van de gemiddelden. De door de gemeente gegeven relatief lage score is blijkens het interview een gevolg van een verschil van inzicht tussen de gemeente en de corporatie over de regierol die door de gemeente is geclaimd maar uiteindelijk (nog) niet is ingevuld. De visitatiecommissie kan niet beoordelen welke van deze visies het dichtst bij de werkelijkheid ligt en heeft derhalve besloten de cijfers van de gemeente Roermond niet mee te wegen.

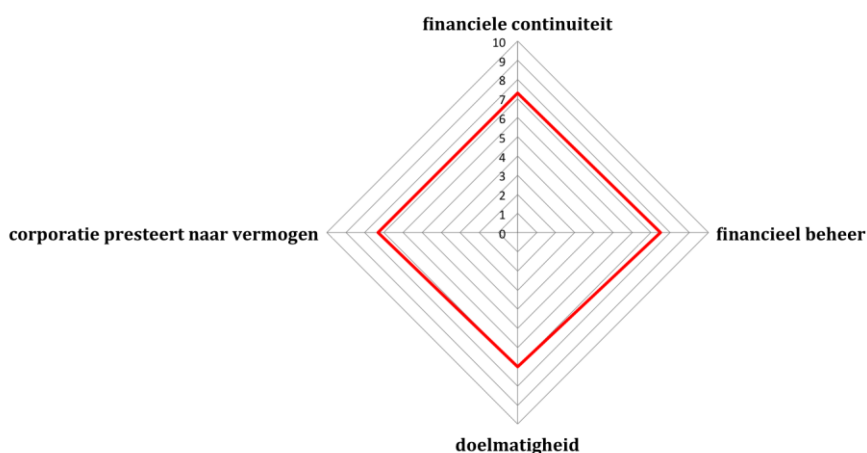
#### 6.4 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet, behalve de beoordeling door de gemeente Roermond zoals hiervoor aangegeven, geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven.

De visitatiecommissie beoordeelt presteren volgens belanghebbenden met een 7,9.

## 7 Presteren naar vermogen

### 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar vermogen



### 7.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### *Financiële continuïteit*

Het CFV heeft in de jaren 2008 tot en met 2009 een A-oordeel en 2010 een A1-oordeel gegeven. WoonGoed 2-Duizend hanteert een solvabiliteitsnorm van 15% en realiseerde in 2007, 2008 en 2009 percentages van 30,2%, 27,4% en 27,2%. Aanvullend wordt ook een interne norm voor het weerstandsvermogen gehanteerd. In alle jaren was het werkelijke weerstandsvermogen bijna het dubbele van de gehanteerde norm.

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Indien de bedrijfswaarde lager is dan wordt deze gehanteerd. In de toelichting van de jaarrekening is ieder jaar een verantwoording van de berekende bedrijfswaarde opgenomen.

WoonGoed 2-Duizend voert een voorzichtig financieel beleid. Naast het voldoen aan de continuïteitseisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting stelt, kunnen daardoor ook de effecten van de jaarlijks parameterwijzigingen die het WSW doorvoert worden opgevangen. WoonGoed 2-Duizend streeft er minimaal naar te voldoen aan solvabiliteitseisen conform de WSW-bedrijfswaardeberekening. In alle jaren binnen de beoordelingsperiode werd aan deze eis ruim voldaan.

De commissie beoordeelt het onderdeel vermogenspositie van financiële continuïteit met een 8.

WoonGoed-2-Duizend heeft in de beoordelingsperiode steeds een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen en heeft zicht op de lange termijn kasstromen.

De commissie beoordeelt het onderdeel liquiditeit van financiële continuïteit met een 7.

De corporatie heeft inzicht in de opgave, het bezit en de financiële risico's en de impact daarvan op de kasstromen in de komende jaren.

**Operationele kasstromen:**

De kasstroom uit bedrijfsoperaties is volgens de jaarrekeningen 2007: € -826.750; 2008: €16.257.525; 2009: € 5.431.320 en 2010: € 26.809.411

Volgens Corporatie in Perspectief is de netto kasstroom per VHE in de jaren 2007 tot en met 2009 positief.

De rentedekkingsgraad is in 2007, 2008 en 2009 respectievelijk: 2,1; 1,4; 1,7 en ligt daarmee in alle jaren boven de norm van 1,3. De voorlopige cijfers over 2010 wijzen er op dat ook in dat jaar deze norm ruim is gehaald.

De corporatie hanteert normen voor een maximale onrendabele top. Over de gehele portefeuille wordt impliciet een directe rendementseis gehanteerd.

**Portfoliokasstromen:**

WoonGoed-2-Duizend hanteerde in de beoordelingsperiode geen IRR. Dat is niet nodig omdat per investering een bedrijfswaardeberekening is opgenomen. Op basis van de parameters van het WSW wordt daarin een zogenaamde Netto Contante Waarde berekening gemaakt die, met uitzondering van de maximale toegestane onrendabele top voor maatschappelijke projecten, niet negatief mag zijn.

In de jaarrekening is in de toelichting een bedrijfswaardeberekening opgenomen.

**Financieringskasstromen:**

Uit de documenten die aan de visitatiecommissie zijn overhandigd blijkt niet dat WoonGoed-2-Duizend expliciet een investeringsfinancieringsratio hanteert.

Met de loan-to-value-ratio wordt uitgedrukt wat de verhouding is tussen de aangegane leningen en de waarde van het bezit. Deze ratio bedraagt voor WoonGoed 2-Duizend in de beoordelingsjaren respectievelijk 57,9%, 55,4%, 63,8% en 61%.

Strikt toepassen van de normering van de visitatiemethodiek zou tot een punt aftrek moeten leiden omdat op de twee meetpunten waarop de financieringskasstromen worden beoordeeld door de corporatie niet wordt gescoord. Daarmee zou WoonGoed 2-Duizend naar het oordeel van de visitatiecommissie tekort worden gedaan. De corporatie neemt in haar kasstroomplanning en -sturing namelijk integraal en per hoofdbron (operationele-, investerings- en financieringskasstromen) alle bewegingen en effecten in ogenschouw. Daarnaast is een uitgangspunt en feit dat in alle jaren van de beoordelingsperiode wordt voldaan aan de kasstroomeisen van het WSW. Op grond van die overwegingen beoordeelt de visitatiecommissie het onderdeel integrale kasstroomsturing van de financiële continuïteit met een 7.

<b>Prestatieveld financiële continuïteit</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Vermogenspositie	8
Liquiditeit	7
Integrale kasstroomsturing	7
Oordeel	7,3

*Financieel beheer*

WoonGoed 2-Duizend werkt niet met een Strategisch Voorraadbeleidplan dat is uitgewerkt in een uitputtend en gedetailleerd document. Zij heeft daar een alternatieve werkwijze voor ontwikkeld (zie verder op pagina 17 van deze rapportage). De gevolgen zijn vertaald in een financiële meerjarenbegroting waarin de cijfers voor minimaal 11 jaar vooruit worden gepresenteerd. Daarop aansluitend werkt de organisatie met een activiteitenplan dat de functie van een jaarplan heeft. De uitvoering van de financiële begroting wordt per kwartaal in detail gevolgd. De Raad van Commissarissen heeft inzicht in deze voortgangsrapportages, stelt daarover vragen en zet indien

noodzakelijk vragen naar aanleiding van de kwartaalrapportage op de agenda van de eigen vergadering. Deze rapportages worden binnen de gestelde termijn van een maand na afloop van het kwartaal opgesteld, digitaal beschikbaar gesteld en binnen twee maanden na afloop van het kwartaal besproken door de Raad van Commissarissen.

De accountant komt in alle beoordelingsjaren tot een positief eindoordeel inzake het interne financieel beheer en heeft zich over de jaren 2009 en 2010 positief uitgesproken over de kwaliteit van de cijfers in de kwartaalrapportages.

Op projectniveau worden realisatie en begroting in detail gevolgd. Daarover wordt verantwoording afgelegd aan bestuurder en Raad van Commissarissen. De indruk van de visitatiecommissie is dat op projectniveaus gewerkt wordt met realistische begrotingen. De visitatiecommissie is op grond van de aangeleverde documentatie niet in staat geweest om vast te stellen of dit ook geldt voor de totale begroting.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel planning en control van financieel beheer met een 7.

De corporatie heeft de kasstromen voor een periode van acht jaar in beeld. Voor de eerste vijf jaar is daarin de harde investeringsbehoefte in meegenomen. Op grond van de meerjarenbegroting bestaat ook inzicht in de kasstromen en effecten van (tenminste) de daarop volgende drie jaar. Op basis van bestaande inzichten is de financieringsbehoefte niet groter dan de som van de beschikbare middelen. Het WSW bood in alle beoordelingsjaren voldoende faciliteringsvolume. Het treasurystatuut dateert uit 2005 en is nog steeds actueel. Er wordt gewerkt met een treasuryjaarplan. WoonGoed 2-Duizend werkt met een treasurycommissie die zich laat bijstaan door een gespecialiseerd extern bureau. De treasurycommissie maakt van haar bijeenkomsten een uitgebreid verslag ten behoeve van directieraad en Raad van Commissarissen. De indruk van de visitatiecommissie is dat de treasuryactiviteiten op een hoog professioneel niveau worden uitgevoerd.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel treasurymanagement van financieel beheer met een 8.

<b>Prestatieveld financieel beheer</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Planning- en controlcyclus	7
Treasurymanagement	8
Oordeel	7,5

#### *Doelmatigheid*

De corporatie heeft in de balanced scorecard een doelmatigheidsdoelstelling opgenomen die wordt vertaald in de prestatie-indicator 'Beheerkosten per VHE'. Hiervoor zijn normen gesteld die jaarlijks worden bijgesteld. Uit deze bijstellingen blijkt naar het oordeel van de visitatiecommissie een beperkte ambitie om de efficiëntie te verbeteren. Op de realisatie wordt actief gerapporteerd en bijgestuurd. De norm beheerkosten per VHE zijn in de visitatieperiode fors gestegen van € 941 tot € 1.341.

De netto bedrijfslasten zijn in twee jaar van de visitatieperiode hoger en in twee jaar lager dan die van de referentiecorporatie.

De netto bedrijfslasten kennen vanaf 2007 een stijgende lijn met als uitschieter het jaar 2009. In dat jaar rapporteerde WoonGoed 2-Duizend een aantal éénmalige kosten met een totaalbedrag van circa € 800.000. Een andere belangrijke verklaring voor de stijging van de lasten in 2009 is de ingebruikname van het nieuwe kantoor. Dit kantoor heeft naast de huisvesting van de corporatie ook een sociaal maatschappelijke functie. Een deel van deze kosten had derhalve aan leefbaarheid

toegerekend kunnen worden. Desalniettemin heeft de keuze voor de locatie en de kwaliteit van uitvoering serieuze invloed gehad op de omvang van de bedrijfslasten. Ook relatief (ten opzichte van alle andere corporaties in Nederland) is de stijgende lijn van de ontwikkeling van de bedrijfslasten af te leiden uit de rapportages van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (Corporatie in Perspectief). Scoorde WoonGoed 2-Duizend in 2007 nog in het eerste quintiel, in 2008 was dat het tweede quintiel en in 2009 het vierde quintiel.

In vergelijkende cijfers met referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde zijn de personeelskosten per fte lager. Daar staat tegenover dat WoonGoed 2-Duizend relatief (uitgedrukt in aantal verhuurbare eenheden per fte) meer mensen in dienst heeft. Wanneer deze twee factoren worden gecombineerd in absolute personeelskosten steekt WoonGoed gunstig af ten opzichte van de referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde.

Concluderend kan worden gesteld de corporatie over de gehele visitatieperiode conform de norm heeft gepresteerd. Mede gezien de dure huisvesting is het belangrijk dat WoonGoed 2-Duizend blijvend aandacht geeft aan de beheersing van de netto bedrijfslasten.

De commissie beoordeelt het presteren met betrekking tot doelmatigheid met een 7.

#### *Vermogensinzet*

WoonGoed 2-Duizend hanteert als uitgangspunt voor haar visie op de vermogensinzet het beleidsplan. Dit is een hoofdlijnenplan. Er wordt vervolgens geacteerd wanneer zich kansen voordoen. Dan wordt een haalbaarheidsstudie inclusief een investeringsvoorstel opgesteld. Voor iedere investering wordt een exploitatiebegroting en bedrijfswaardeberekening gemaakt. Verder heeft WoonGoed 2-Duizend in de beoordelingsperiode er expliciet voor gekozen om te investeren in leefbaarheid (zie bijvoorbeeld het Dorpsontwikkelingsplan voor de kern Beesel). Het investeren van de vermogensovermaat door middel van matching in studentenhuisvesting in Delft en Den Haag is een voorbeeld van goed koopmanschap. Enerzijds is dit een project met een verwacht aantrekkelijk (indirect) rendement, anderzijds wordt daarmee nadrukkelijk een volkshuisvestelijke belang gediend.

De visitatiecommissie neemt waar dat WoonGoed 2-Duizend veel doet om door inzet van het vermogen kernen leefbaar te houden en te vitaliseren. De inzet van vermogen in studentenhuisvesting buiten het oorspronkelijk werkgebied getuigt van het vermogen om de volkshuisvestelijke opgave in een breed kader te plaatsen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel visie van het prestatieveld vermogensinzet met een 8.

#### *Verruimen van vermogen*

De corporatie heeft inzicht in kasstromen en de ontwikkeling van vermogen. Door de investering in studentenhuisvesting creëert WoonGoed 2-Duizend waarde en toekomstige kasstromen, die dan in de toekomst in nieuwe opgaven kunnen worden gestoken. Door de introductie van een erfpachtconstructie is, ondanks een tegenvallende markt, de verkoop van woningen aantrekkelijk gemaakt. Hierdoor is de bijgestelde doelstelling voor de verkoop van 60 woningen in 2010 alsnog nagenoeg bereikt. Uit deze twee voorbeelden blijkt dat WoonGoed 2-Duizend creatief in staat is het vermogen te verruimen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel verruimen van het prestatieveld vermogensinzet met een 7.

Vermogen maximaal inzetten voor maatschappelijke prestaties

WoonGoed 2-Duizend heeft in de beoordelingsperiode haar vermogensovermaat ingezet voor studentenhuisvesting. De corporatie heeft zicht op investeringen tot en met 2015 en het vermogen dat daarvoor nodig is.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel maximalisatie van het prestatieveld vermogensinzet met een 7.

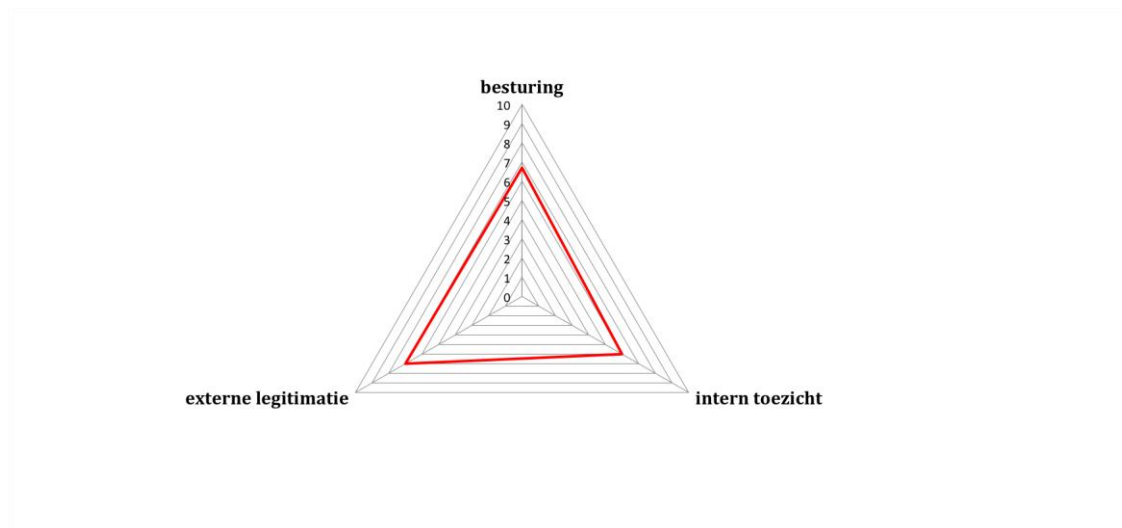
<b>Prestatieveld vermogensinzet</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Visie	8
Mogelijkheden verruimen	7
Maximalisatie	7
Oordeel	7,3

*Totale beoordeling*

De visitatiecommissie beoordeelt presteren naar vermogen met een 7.

## 8 Governance

### 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



### 8.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### *Besturing*

##### Plan

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken blijkt is WoonGoed 2-Duizend een actieve, ontwikkelende sociale vastgoedonderneming, gericht op een ruime inzet van zijn vermogen ten gunste van de doelgroep van beleid. Dat stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de (meerjaren)planning en de beheersing van de risico's. In diverse gesprekken is door de commissie aan de orde gesteld dat de wisselwerking tussen de steeds veranderende markt en de investeringen van WoonGoed 2-Duizend niet zijn verankerd in een strategie rond het huidige en toekomstige bezit. Nieuwbouw, sloop en renovatie hebben geen getalsmatig fundament in de eigen beleidsplannen en de Woonvisie 2008. Deze woonvisie analyseert op beschrijvende wijze de kansen en de risico's die op termijn voortvloeien uit de demografische ontwikkelingen. In 2009 zijn de stakeholders betrokken bij de woonvisie. De hieruit voortgevloeide notitie volgt de lijn van de Woonvisie en is evenmin vertaald naar concrete doelen. Het Beleidsplan 2007 bevat een analyse, maar de concrete vertaling naar doelstellingen ontbreekt. Het eerstvolgende beleidsplan is in januari 2011 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en heeft dezelfde kenmerken als in 2007.

Het bovenstaande betekent niet, dat binnen de corporatie geen toekomstbeeld zou bestaan. Dat beeld is er wel, men kent de markt, beschikt over regionale onderzoeksresultaten en zegt de bewegingen in de markt nauwgezet te volgen. Het management legt minder prioriteit bij een nauwgezette vastlegging. Modellen zijn in haar ogen in principe theoretisch, omdat zij jaarlijks door nieuwe input kunnen veranderen. Ruime detailkennis, mede als gevolg van een relatief klein en minder dynamisch werkgebied, stelt de corporatie naar eigen zeggen in staat haar investeringskeuzes te maken.

De prestatieafspraken met de gemeenten Beesel en Echt-Susteren bevatten geen concrete doelstellingen (zie de opmerkingen hierover bij presteren naar Opgaven).

Er is geen gedocumenteerd Strategisch Voorraadbeleidsplan (zie de opmerkingen hierover bij presteren naar Ambities).



Zoals eerder gesteld geeft WoonGoed 2-Duizend bij de voorbereiding van projecten de voorkeur aan een intensieve dialoog tussen medewerkers van de afdeling Vastgoed, de directeur Vastgoed, de directeur-bestuurder en vertegenwoordigers van overige onderdelen van WoonGoed 2-Duizend. De commissie ziet de voordelen van de (relatief) geringe omvang en de aard van het bezit. Ervaring en inzichten worden zonder veel omhaal en “met lef” (citaat Raad van Commissarissen) in beslissen en handelen omgezet. Als basis voor de lange termijn toetsing (vóór- en achteraf) en de in- en externe verantwoording acht de commissie dit niet vrij van gevaar. De risico’s zijn slechts beperkt en niet integraal in kaart gebracht.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel plan van besturing met een 6.

#### Check

WoonGoed 2-Duizend stelt kwartaalrapportages op ten behoeve van de periodieke bewaking. Er is een balanced scorecard en de projecten worden verantwoord. Regelmatig wordt de voortgang van het activiteitenplan beschreven. Er vindt een jaarlijks interim controle door de accountant plaats waarvan de uitkomsten in een Management Letter worden vermeld. De Raad van Commissarissen krijgt inzage in deze brief. De accountant neemt deel aan het overleg tussen de Raad van Commissarissen en de directie als het accountantsverslag wordt besproken. Er is een goed en transparant jaarverslag, dat op de website wordt gepubliceerd. Aan de eisen voor de controlcyclus wordt voldaan.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel check van besturing met een 7.

#### Act

Eventuele afwijkingen van de geplande activiteiten blijken uit de kwartaalrapportages en de verantwoording van de voortgang van het activiteitenplan. De Raad van Commissarissen neemt hiervan kennis. Bijsturing vindt zo nodig plaats.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel act van besturing met een 7.

<b>Prestatieveld besturing</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Plan	6
Check	7
Act	7
Oordeel	6,7

#### *Intern toezicht*

WoonGoed 2-Duizend is een stichting. Een Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. De corporatie heeft een tweelagen structuur.

#### Het functioneren van de Raad van Commissarissen

De samenspraak in de Raad van Commissarissen kenmerkt zich door een open cultuur waarbinnen weinig ongezegd blijft. De Raad van Commissarissen heeft de laatste jaren een ontwikkeling doorgemaakt. Een aantal leden stamt uit de fusievoorgangers. Hoewel in het interview met een delegatie werd gewezen op de diepgaande inhoudelijke discussies geven de notulen van de Raad van Commissarissen daarvan slechts beperkt blijk.

Er is in 2008 een financiële commissie ingesteld. Sindsdien heeft de commissie drie keer vergaderd. De accountant is daarbij tweemaal aanwezig geweest. De financiële controle komt in dit overleg diepgaander aan de orde. De voorzitter van de Raad van Commissarissen is in de visitatieperiode

tevens voorzitter van deze commissie. In de Raad van Commissarissen van juni 2010 is deze dubbelrol aan de orde geweest omdat de accountant heeft aangegeven dat deze situatie niet volgens de best practices is. Intussen is afstand gedaan van deze dubbelrol. Het verslag van de financiële commissie wordt beschikbaar gesteld aan de Raad van Commissarissen. Discussie erover vindt –voor zover de visitatiecommissie kon nagaan– beperkt plaats. Er is een reglement van de financiële commissie opgesteld.

De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Hiervan wordt een schriftelijk verslag gemaakt. In 2008 heeft de Raad van Commissarissen een format vastgesteld als leidraad.

De visitatiecommissie heeft niet voor de eerste drie jaren van de visitatieperiode kunnen vaststellen of er een effectieve, optimale toezichtrelatie bestaat tussen Raad van Commissarissen en de bestuurder. Uit de verslagen van het laatste jaar blijkt dat enkele scherpe discussies zijn gevoerd.

De Raad van Commissarissen bespreekt periodiek met de bestuurder het functioneren en de competenties.

De Raad van Commissarissen bestaat momenteel uit zeven leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. In de prestatietabel verklaart de corporatie dat in de statuten een maximale zittingstermijn is vastgelegd. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de statuten (wijziging 2007) geen maximale zittingstermijn noemen. Wel wordt voor een rooster van aftreden verwezen naar een huishoudelijk reglement. Men treedt volgens de statuten na vier jaar af en is terstond herverkiesbaar. Het rooster van aftreden is niet vermeld in het jaarverslag.

De zittingstermijn van de Raad van Commissarissen is in de zelfevaluatie aan de orde geweest. Omdat veel leden, de fusies meerekenend, een lange zittingstermijn kennen, is besloten, dat er een versneld schema van aftreden zal worden gehanteerd. Dat schema impliceert dat alle huidige leden op één na die in 2005 is benoemd, eind 2012 zullen zijn afgetreden en vervangen door nieuwe leden, waarbij het aantal zal worden teruggebracht naar vijf.

De commissie beoordeelt het onderdeel functioneren van de Raad van Commissarissen met een 6.

#### Het toetsingskader

De visitatiecommissie heeft niet kunnen vaststellen dat de Raad van Commissarissen beschikt over een beschreven toetsingskader. Op basis van de verslagen blijkt niet dat regelmatig expliciete risicoanalyses met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en/of projectontwikkeling worden besproken. De Raad van Commissarissen leunt zwaar op de mening van de accountant.

WoonGoed 2-Duizend kent een aantal deelnemingen met een aanzienlijke balanswaarde en een rekeningcourant-verhouding met de holding. Over 2006 werd de eerste geconsolideerde jaarrekening opgemaakt. Uit de verslagen van de Raad van Commissarissen blijkt dat zij zich niet afzonderlijk buigt over de ontwikkeling van deze deelnemingen. De jaarrekeningen worden wel geagendeerd. In 2008 werd de wenselijkheid uitgesproken van de oprichting van de financiële commissie, die de jaarrekeningen van de deelnemingen zou voorbehandelen. Uit de verslagen van de financiële commissie blijkt niet dat de jaarrekeningen systematisch worden onderworpen aan risicoanalyses.

De commissie beoordeelt het onderdeel toetsingskader met een 6.

#### Governancecode

WoonGoed 2-Duizend voldoet op de meeste punten aan de governancecode. De onderwerpen waar dat niet (geheel) het geval is, betreft de zittingstermijn van de leden van de Raad van

Commissarissen en de benoemingstermijn van de bestuurder. Gewezen kan ook worden op het ontbreken van het toetsingskader en een klokkenluidersregeling.

Het afgelopen jaar heeft de Raad van Commissarissen uitdrukkelijk maatregelen getroffen en haar verantwoordelijkheid genomen.

WoonGoed 2-Duizend kent hogere beloningen toe aan de Raad van Commissarissen en aan de bestuurder dan onlangs in de sector vastgesteld. Met het aantrekken van een nieuwe bestuurder en het vernieuwen van de Raad van Commissarissen ligt er een kans om de honoreringen aan te passen aan de sectornormen.

De commissie beoordeelt het onderdeel toepassing governancecode met een 6.

<b>Prestatieveld intern toezicht</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Functioneren Raad van Commissarissen	6
Toetsingskader	6
Toepassing governancecode	6
Oordeel	6

#### *Externe legitimatie*

WoonGoed 2-Duizend voldoet aan de eisen die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.

Geregeld vindt overleg plaats met de gemeentebesturen waarin onder meer stil wordt gestaan bij de voortgang op de (prestatie-)afspraken en de lokale ontwikkelingen. Uit publicaties en via de website wordt duidelijk wie de belanghebbenden zijn en hoe zij betrokken zijn. Over de Woonvisie heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met belanghebbenden. In de regel is de Raad van Commissarissen niet bij overleg met stakeholders betrokken, maar neemt daarvan kennis. De verslagen van overleg met belanghebbenden worden niet op de website gepubliceerd. Met de huurdersorganisatie vindt overleg plaats. Hierover is reeds gerapporteerd in het hoofdstuk presteren volgens belanghebbenden.

WoonGoed 2-Duizend vindt het belangrijk dat er onder haar huurders draagvlak is voor de activiteiten. Daarom wordt aandacht besteed aan het rechtstreeks informeren van bewoners door middel van de website van WoonGoed 2-Duizend en het Infomagazine Goed Wonen dat verspreid wordt onder alle huurders. Voor specifieke projecten worden regelmatig bewonersavonden en informatiebijeenkomsten georganiseerd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel op een 7.

#### *Totale beoordeling*

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaal met een 6,6.

## 9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties WoonGoed 2-Duizend

## Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen WoonGoed 2-Duizend

de heer L. Emans, voorzitter

de heer J. Boon

de heer A. Geenen

de heer J. Laumen

de heer P. Spruijt

Bestuur WoonGoed 2-Duizend

de heer H. Stevens

Directieraad WoonGoed 2-Duizend

de heer P. Beeks, directeur Vastgoed

de heer B. Cremers, directiesecretaris

de heer K. van Montfoort, manager Financiën & Control

de heer P. Ravestein, manager beheer (geen lid van de directieraad)

Ondernemingsraad WoonGoed 2-Duizend

de heer M. Cornelissen

mevrouw A. Vaesen

mevrouw Y. Linssen

Huurdersvereniging

de heer H. Hendriks, voorzitter

mevrouw C. Saam, secretaris

Telefonische interviews hebben plaatsgevonden met:

de heer J. van Rey, wethouder gemeente Roermond

de heer T. Verlijndonk, wethouder van de gemeente Beesel

de heer P. Pustjens, wethouder van de gemeente Echt-Susteren

de heer A.J.M. van den Broek, voorzitter van de Stichting Kernoverleg Beesel

de heer G. Tullemans, directeur-bestuur van Pedagogisch Sociaal Werk

mevrouw T. Hogema, locatiedirecteur van de Zorggroep Noord- en Midden Limburg

de heer J. Benschop, directeur-bestuurder van DUWO

## Korte cv's visitatoren

**Gert van den Burg** (voorzitter) is actief als adviseur, trainer, coach, facilitator, interim manager vanuit zijn bureau CFO Consult. Daarnaast is hij toezichthouder bij een woningcorporatie. Hij opereert bij zowel woningcorporaties, lokale overheid als organisaties in de profit-sector op het terrein van strategie-executie, bedrijfsvoering en financieel management. Een belangrijk deel van zijn tijd besteedt hij de vorming van financiële professionals, zodat zij als volwaardig business partner het topmanagement terzijde kunnen staan.

**Gertie Thijssen** (lid) is zelfstandig adviseur, facilitator en interim manager. Zij begeleidt organisaties bij het integreren van ondernemingsbreed risicomanagement in hun (dagelijkse) besturing. Zij heeft opdrachten uitgevoerd in de vastgoed-, financiële- en overheidssector. Eerder heeft zij als business controller bij Wonen Limburg de corporatiesector van binnenuit leren kennen. Bij SNS Reaal Groep was zij hoofd risicobeheer, operational risk manager en districtsdirecteur Noord- en Midden Limburg van SNS Bank. Bij het ABP is zij directeur treasury management geweest. Ook was zij toezichthouder bij de Zorggroep Noord-Limburg en bestuurder bij de Stichting Openbare Bibliotheek Venlo.

**Jos Herberigs** (lid) bekleedde diverse directie- en bestuursfuncties in (inter)nationale toeristische ondernemingen, voorzitter Raad van Bestuur Hanze Vervoer- en Techniek Groep NV, voorzitter Raad van Bestuur Nederlandse Staatsloterij, directeur Toezicht bij het ministerie van SZW, directeur en plaatsvervangend inspecteur-generaal bij de Inspectie voor Werk en Inkomen van het Ministerie van SZW, algemeen directeur van FNV Bondgenoten, directeur van de Woningraadgroep BV en bestuurder van de woningcorporaties Corporatieholding Friesland en ZO Wonen (Limburg). Tevens vervulde hij diverse adviseurschappen en was onderhandelaar met de marktsector voor ministeries in het kader van Europese aanbestedingen.

**Jan Wachtmeester** (secretaris) werkt als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de not for profit sector. Jan opereert vooral in de woningbouwsector. Daarvoor is hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten geweest van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is hij wethouder geweest in de gemeente Almere.

## Onafhankelijkheidsverklaring

**Resources Global Professionals** verklaart hierbij dat de visitatie van **WoonGoed 2-Duizend** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Resources Global Professionals** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht

Datum: 9 juni 2011

Naam, functie, handtekening:



F.J.H. van der Hagen, Managing Director Nederland

## Onafhankelijkheidsverklaring

**Gert van den Burg** verklaart hierbij dat de visitatie van **WoonGoed 2-Duizend** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Gert van den Burg** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Gert van den Burg** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Gert van den Burg** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Schiedam

Datum: 9 juni 2011

Naam, handtekening:



## Onafhankelijkheidsverklaring

**Gertie Thijssen** verklaart hierbij dat de visitatie van **WoonGoed 2-Duizend** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Gertie Thijssen** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Gertie Thijssen** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Gertie Thijssen** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Sevenum

Datum: 9 juni 2011

M.G.J. Thijssen



Naam, handtekening:

## Onafhankelijkheidsverklaring

**Jos Herberigs** verklaart hierbij dat de visitatie van **WoonGoed 2-Duizend** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jos Herberigs** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jos Herberigs** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jos Herberigs** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Voorburg

Datum: 9 juni 2011

F.J. Herberigs 

Naam, handtekening:



## Onafhankelijkheidsverklaring

**Jan Wachtmeester** verklaart hierbij dat de visitatie van **WoonGoed 2-Duizend** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jan Wachtmeester** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

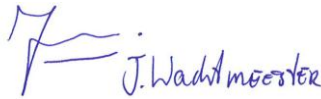
In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jan Wachtmeester** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht

Datum: 9 juni 2011

Naam, handtekening:

  
J. Wachtmeester

## Meetschaal

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0.

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%

## Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

## Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

### Governance

- Statuten WoonGoed 2-Duizend, 7 mei 2007
- Huishoudelijk reglement WoonGoed 2-Duizend, april 2010
- Integriteitscode, 10 mei 2010
- Integriteitscode voor medewerkers, versie 2007
- Procuratieregeling, 27 april 2007
- Reglement financiële commissie, 23 oktober 2008
- Verslagen financiële commissie, 7 juni 2010, 7 juni 2010, 13 oktober 2010
- Verslagen Raad van Commissarissen, vergaderjaren 2007, 2008, 2009 en 2010

### Ambities

- Woonvisie 2008, oktober 2008
- Input stakeholders t.b.v. Woonvisie 2008, januari 2009
- Projectenboek 2007-2011
- Maatschappelijk profiel WoonGoed 2-Duizend, augustus 2010
- Beleidsplan 2007 WoonGoed 2-Duizend, 25 oktober 2006
- Beleidsplan 2011 WoonGoed 2-Duizend, 20 januari 2011
- Informatiebeleidsplan, mei 2009
- Overzicht erfpachtconstructies WoonGoed 2-Duizend, augustus 2010
- Het erfpachtmodel bestaande woningen, 24 augustus 2010
- Het erfpachtmodel nieuwe woningen, 24 augustus 2010
- Kiezen voor huren naar draagkracht, artikel Henk Stevens in FD, juni ..
- De kwaliteitsnormen van WoonGoed 2-Duizend, februari 2008
- Voortgang van het activiteitenplan 2005 WoonGoed 2-Duizend, zonder datum
- Activiteitenplan 2007, WoonGoed 2-Duizend, januari 2007
- Voortgang van het activiteitenplan 2007 WoonGoed 2-Duizend, zonder datum
- Activiteitenplan 2008 WoonGoed 2-Duizend, 14 februari 2008
- Realisatie van het activiteitenplan 2008 WoonGoed 2-Duizend, zonder datum
- Activiteitenplan 2009 WoonGoed 2-Duizend, 5 maart 2009
- Realisatie van het activiteitenplan 2009 WoonGoed 2-Duizend, zonder datum
- Activiteitenplan 2010 WoonGoed 2-Duizend, 4 maart 2010
- Realisatie van het activiteitenplan 2010 t/m het 3<sup>e</sup> kwartaal WoonGoed 2-Duizend, zonder datum
- Jaarverslagen 2006, 2007, 2008 en 2009 WoonGoed 2-Duizend
- Prestatieoordeel 2006, ministerie van VROM, 30 november 2007
- Reactie WoonGoed 2-Duizend op oordeelsbrief 2006, 12 februari 2008
- Oordeelsbrief 2008, ministerie van VROM, 28 november 2008
- Reactie WoonGoed 2-Duizend op oordeelsbrief 2008, 26 januari 2009
- Oordeelsbrief 2009, ministerie van VROM, 27 november 2009
- Reactie WoonGoed 2-Duizend op oordeelsbrief 2009, 26 januari 2010
- Oordeelsbrief 2010, ministerie van VROM, 29 november 2010

### Opgaven

- Woningmarktanalyse en woningbouwprogramma 2005-2015, gemeente Echt-Susteren, 16 september 2005
- Woonbehoefteonderzoek gemeente Beesel/WoonGoed 2-Duizend 24 april 2007
- Evaluatie prestatie-afspraken 2004-2007 gemeente Beesel en Stichting WoonGoed 2-Duizend, zonder datum, niet ondertekend + toelichting
- Prestatieafspraken 2008-2010 gemeente Beesel en Stichting WoonGoed 2-Duizend, zonder datum, niet ondertekend + toelichting

- Prestatieafspraken 2010-2012 gemeente Beesel en Stichting WoonGoed 2-Duizend, zonder datum, niet ondertekend
- Prestatieafspraken tussen WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Echt-Susteren ter verbetering en in standhouding van de leefbaarheid van de kern St. Joost (dorpsontwikkelingsplan, DOP), 3 december 2008
- Prestatieafspraken tussen WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Echt-Susteren ter verbetering en in standhouding van de leefbaarheid van Koningsbosch (dorpsontwikkelingsplan, DOP), 13 juni 2007
- Prestatieafspraken tussen WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Echt-Susteren ter verbetering en in standhouding van de leefbaarheid van de kern Nieuwstadt (dorpsontwikkelingsplan, DOP), 12 maart 2008
- Woonbehoefteonderzoek, gemeente Beesel en WoonGoed 2-Duizend, concept 28 februari 2007
- Woonvisie regio Venlo 2011-2015, gemeenten Venlo, Beesel en Peel en Maas, concept, 2 november 2010
- Regionaal woningmarktonderzoek, gemeente Leudal, 15 december 2008
- Regionaal woningmarktonderzoek, gemeente Echt-Susteren, 15 december 2008
- Woningmarktonderzoek 2007, WoonGoed 2-Duizend en Wonen Zuid regio Midden Limburg, zonder datum
- Woningmarktonderzoek 2008, regio Limburg-Midden Oost, 15 december 2008
- Exploitatieovereenkomst Bösdal + schoollocaties gemeente Beesel en WoonGoed 2-Duizend, april 2004
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Zorggroep Noord-Limburg en Stichting WoonGoed 2-Duizend voor de gecombineerde vervangende nieuwbouw van verpleeghuis Martinushof en verzorgingshuis De Erkenkamp te Reuver, december 2003
- Convenant ontwikkeling ouderenwoonzorgcomplex te Reuver tussen Professor Dubois Stichting, Stichting Huize Erkenkamp en Stichting WoonGoed 2-Duizend, 2 maart 2000
- Aanpak leefbaarheid in de wijk Heyencamp in Offenbeek, documenten december 2009 – januari 2011
- Intentieovereenkomst 't Thaal, Peij voor de realisatie van zorgwoningen en groepswoningen, WoonGoed 2-Duizend, Orbis medisch en zorgconcern en VOF 't Thaal (waaronder WoonGoed 2-Duizend), 2006
- Fasedocument realisatie kleinschalig groepswonen psychogeriatric categorie zwaar 30 plaatsen en een dagopvang te Echt, 7 mei 2009
- Intentieovereenkomst 't Thaal, Peij voor de realisatie van 12 wooneenheden, tussen WoonGoed 2-Duizend en Stichting Pepijn en Paulus, 2005
- Fasedocument voorlopig ontwerp 12 woningen 't Thaal, 19 januari 2007
- Drie-partijen verklaring/overeenkomst inzake bouw 12 hatwoningen in project 't Thaal te Echt, tussen aannemer, VastGoed 2-Duizend en Stichting Pepijn en Paulus, zonder datum
- Exploitatieovereenkomst 't Thaal tussen gemeente Echt-Susteren en VOF 't Thaal (waaronder WoonGoed 2-Duizend), 2005
- Convenant over de realisatie van een centrum voor gezondheidszorg aan de Brink in Reuver tussen huisartsenpraktijk Reuver, apotheek Reuver bv, VieCuri Medisch Centrum voor Noord-Limburg, Laurentius Ziekenhuis Roermond, WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Beesel, 19 november 2009
- Exploitatieovereenkomst ontwikkeling Reppelveld tussen gemeente Roggel en Neer, WoonGoed 2-Duizend en M. Schmeitz, 20 december 2005
- Intentieovereenkomst ten behoeve van de koop van grond, de bouw van een zorgcentrum en de realisatie van 30 zorgwoningen St. Odilienberg tussen Stichting Land van Gelre en Gulick, Louis Scheepers en WoonGoed 2-Duizend, 16 juni 2005
- Overeenkomsten ten behoeve van de realisatie van een kinderdagverblijf en logeer- en woonvoorziening te Heythuysen, 2010
- Huurovereenkomst project W.B.C. Den Roover ten behoeve van PSW betaande uit 10 wooneenheden en bijhorende ruimten en 22 wooneenheden voor cliënten en bijhorende ruimten, juni 2010
- Exploitatieovereenkomst locatie Dijkveld tussen de gemeente Echt-Susteren en VastGoed 2-Duizend, 20 maart 2007
- Exploitatieovereenkomst locatie Zuiderpoort-Bovenstestraat en Peyerstraat tussen de gemeente Echt-Susteren en WoonGoed 2-Duizend, 30 september 2003
- Samenwerkingsovereenkomst Koningin Wilhelminalaan / Rijksweg Zuid te Swalmen t.b.v. woningbouw en een zorgcentrum tussen de gemeente Swalmen en WoonGoed 2-Duizend, 22 mei 2003
- Samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van 19 woningen aan de burgemeester Claessenstraat te Reuver tussen de gemeente Beesel en WoonGoed 2-Duizend, 9 november 2010
- Dossier herontwikkeling centrum Roggel (brede maatschappelijke voorzieningen), 2006

#### Belanghebbenden

- Belanghoudersbeeld WoonGoed 2-Duizend, 1 maart 2011
- Samenwerkingsovereenkomst WoonGoed 2-Duizend en HBV-BRES, 16 maart 2010

- Medewerkerstevredenheidsonderzoek WoonGoed 2-Duizend, november 2009
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 2<sup>e</sup> halfjaar 2007, 15 november 2007
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 1<sup>e</sup> halfjaar 2008, 14 juli 2008
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 2<sup>e</sup> halfjaar 2008, november 2008
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 1<sup>e</sup> halfjaar 2009, 2 juni 2009
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 2<sup>e</sup> halfjaar 2009, concept 23 november 2009
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 1<sup>e</sup> halfjaar 2010, 16 juni 2010
- Rapportage meting kwaliteit dienstverlening, onderzoek 2<sup>e</sup> halfjaar 2010, 21 december 2010
- Verslag Begeleidingsgroep Kwaliteitsontwikkeling 2 december 2009
- Rapport bereikbaarheidsonderzoek 2010, Telan

#### Vermogen

- Meerjarenbegrotingen 2008 – 2017 (diverse stukken), 2009-2018, 2010-2019 en 2011-2020
- Jaarrekeningen / verslagen 2006, 2007, 2008, 2009 en concept 2010
- Treasurystatuut 2005, februari 2005
- Treasuryrapportages 2007, 2008, 2009 en 2010
- Verslagen Treasurycommissie 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 en 2010
- Kwartaalrapportages 2007, 2008, 2009 en 2010
- Rapport van bevindingen met betrekking to specifieke Raad van Commissarissenopdracht 2006 inzake projectontwikkeling, PwC, 2 mei 2007
- Accountantsverslagen 2006, 2007, 2008 en 2009, PwC
- Managementletters 2008, 2009 en 2010, PwC
- Corporatie in Perspectief 2007, 2008, 2009 en 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Continuïteitsoordeel 2008, 2009 en 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Solvabiliteitsoordeel 2007, 2008, 2009 en 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2007, 2008, 2009 en 2010, Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Oordeelsbrieven 2006, 2008, 2009 en 2010, ministerie van VROM

## Uitgebreid overzicht prestaties WoonGoed 2-Duizend

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze inhoudelijk door WoonGoed 2-Duizend aan de visitatiecommissie zijn aangeleverd.

<b>Presteren naar Ambities</b>			
<b>Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen</b>	<b>Concreet benoemde doelen</b>	<b>Geformuleerde ambities</b>	<b>Beoordeling (cijfer)</b>
<b>Huisvesting primaire doelgroep</b>			<b>7</b>
<b>Beschikbaarheid woningen</b>			
Corporatie in Perspectief :  Totaal aantal wooneenheden: 2007: 4.310 2008: 4.525 2009: 4.524 2010: 4.516  Jaarverslagen 2006-2010:  Toegevoegd zijn de volgende aantallen wooneenheden: 2006: 10 huur, 42 koop t.b.v. starters 2007: 243 huur, 8 koop t.b.v. starters, 35 koop 2008: 45 huur, 35 koop 2009: 76 huur, 53 koop, 32 zorgplaatsen, 12 groepswoningen	Activiteitenplannen 2007-2010:  Er zal bij voortduring onderzocht worden of er per gemeente waar "Stichting WoonGoed 2-Duizend" werkzaam is voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven voor de primaire doelgroep.	Beleidsplan 2007 e.v:  Doelstelling : Voldoende woningen aanbieden aan de primaire doelgroep.	
Corporatie in Perspectief :  Percentage van de voorraad dat kwalificeert als "betaalbaar" cq. "goedkoop": 2007: 13,0% ,+ 84,9% = 97,9% 2008: 12,4% + 85,6% = 98,0% 2009: 11,0 % + 87,1% = 98,1% 2010: 10,8% + 86,1% = 96,9%	Woonvisie:  WoonGoed 2-Duizend gaat er vanuit dat ook mensen met een laag inkomen de mogelijkheid moeten hebben om in een goede nieuwe woning te wonen.	Beleidsplan 2007 e.v:  Voldoende woningen aanbieden aan de primaire doelgroep, waarbij de eigenschappen en kosten van de woning zo goed mogelijk op de woonbehoeften, -wensen en financiële mogelijkheden van de klant worden afgestemd.	
In het tweede halfjaar 2010 zijn 17 woningen verkocht (notarieel gepasseerd).	In het tweede halfjaar 2010 is door de directieraad het besluit genomen om nog meer tegemoet te komen aan de keuzevrijheid voor onze klanten. Hiertoe is "Te koop/te huur" geïntroduceerd, waarbij vrijgekomen huurwoningen gelijktijdig te huur en te koop worden aangeboden.	Beleidsplan 2007 e.v:  Een kwalitatief goed en gevarieerd aanbod in koop en huur, waarbinnen een ruime keuzegelegenheid wordt geboden, zal moeten worden gerealiseerd om aan de vraag tegemoet te komen. Om de doelgroep voldoende te bedienen en dit te waarborgen zal "Stichting WoonGoed 2-Duizend" de bemiddelaarsrol breed moeten invullen.	
Corporatie in Perspectief 2010:  Toewijzing aan doelgroep qua	Activiteitenplan 2010:  Om een doelmatig gebruik van huurtoeslaggelden te	Beleidsplan 2007 e.v:  De doelgroep van WoonGoed	

<p>inkomensgrens: WoonGoed 2-Duizend heeft in de periode 2006-2009 de voor verhuur bestemde woningen passend toegewezen in 93,57% van de toewijzingen.</p>	<p>bewerkstelligen zal bij elke voorgenomen toewijzing moeten worden bekeken of sprake is van huurtoeslag en of deze vervolgens past in het beleid van de overheid. Als dat niet het geval is moet de toewijzing tegen het volkshuisvestelijke en het corporatiebelang worden afgewogen.</p>	<p>2-Duizend omvat eenieder, die niet zelfstandig voor passende woonruimte kan zorgen. Hetzij op financiële gronden, hetzij op basis van benodigde en wenselijke voorzieningen.</p>	
<p><b>Betaalbaarheid</b></p>			
<p>Jaarverslag 2008:</p> <p>Bij het complex Bösdal is "huren naar draagkracht" met succes integraal toegepast. Hierbij wordt de kostendekkende nieuwbouwhuur met het hanteren van verlengde tabellen van de Huurtoeslag voor mensen met een laag inkomen afgetopt. WoonGoed 2-Duizend heeft dit instrument ook bij een aantal kleinschalige nieuwbouwprojecten toegepast.</p> <p>Corporatie in Perspectief : Gemiddelde maandhuur: 2007 : € 399 2008 : € 403 2009: € 415 2010: € 429</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009: WoonGoed 2-Duizend heeft in deze jaren een inflatievolgend huurbeleid gevoerd.</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend gaat er vanuit dat ook mensen met een laag inkomen de mogelijkheid moeten hebben om in een goede nieuwe woning te wonen. Om die reden heeft zij voor nieuwe huurwoningen het instrument "huren naar draagkracht", oftewel huurdifferentiatie naar inkomen, ontwikkeld.</p> <p>Er is geen specifieke norm voor het niveau van de gemiddelde maandhuur gedefinieerd.</p> <p>Balanced scorecard:</p> <p>Huuraanpassingen conform inflatiecijfers.</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v:</p> <p>Voldoende woningen aanbieden aan de primaire doelgroep, waarbij de eigenschappen en kosten van de woning zo goed mogelijk op de woonbehoeften, -wensen en financiële mogelijkheden van de klant worden afgestemd.</p>	
<p>Balanced scorecard 4e kwartaal 2008: Realisatie doelstelling: 72,2%</p>	<p>Balanced scorecard 2008:</p> <p>Hoogstens 75% van de tussentijdse huurverhogingen leidt tot het bereiken van de bovengrens van 70% maximaal redelijk</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v:</p> <p>In het algemeen geldt dat voor de oudere woningen 70% van de maximaal redelijke huur de absolute bovengrens is bij tussentijdse huurverhoging. Deze grens kan alleen worden overschreden als er huurverhogingen in verband met geriefsverbeteringen worden doorgevoerd. Voor jonger bezit geldt die bovengrens niet. Grofweg wordt hier het bezit bedoeld, dat 10 jaar of korter geleden is opgeleverd.</p>	
<p>Jaarverslagen 2006-2009 :</p> <p>Achterstand in % van de jaarhuur: 2006: 0,66% 2007: 0,98% 2008: 0,83% 2009: 0,97%</p>	<p>Balanced scorecard 2006-2010 :</p> <p>Achterstand als % van de jaarhuur bedraagt maximaal 0.6% .</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Zelfstandigheid van de burger betekent ook meer verantwoordelijkheid, maar er blijft altijd een groep die het zelf niet redt. WoonGoed 2-Duizend wil die mensen zo goed mogelijk ondersteunen.</p>	



<p>Aantal uitzetting: 2006: 8 2007: 7 2008: 11 2009: 8</p> <p>In 2010 is besloten om de incassoactiviteiten te professionaliseren door deze uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Randvoorwaarde was dat het sociale maatwerk van WoonGoed 2-Duizend hierdoor gehandhaafd bleef. Ultimo 2010 bedroeg de huurachterstand 0,47% en zijn er 10 uitzettingen geweest.</p>	<p>Activiteitenplannen 2007-2010:</p> <p>Vroegtijdig sturen op betalingsachterstanden om uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Hier zijn geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd, uitgangspunt van het beleid is om de uitzettingen tot een minimum te beperken.</p>		
<p>Corporatie in Perspectief :</p> <p>De prijs/kwaliteitsverhouding uitgedrukt in gemiddelde prijs (in €) per WWS punt bij WoonGoed 2-Duizend is gunstiger dan bij de referentie corporaties (tussen haakjes): 2007: 2,73 (2,83) 2008: 2,77 (2,97) 2009: 2,88 (3,02) 2010: 3,00 (3,05)</p>	<p>Er is geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd.</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v.</p> <p>Doelstelling: Zorgdragen voor een optimale verhouding tussen de kwaliteit van wonen en de prijs, die daarvoor in rekening wordt gebracht.</p>	
<p><b>Bevorderen eigenwoningbezit</b></p>			
<p>Jaarverslagen 2007-2009/ Balanced scorecard 4e kwartaal 2010:</p> <p>De volgende aantallen zijn gerealiseerd (d.w.z. verkocht en notarieel gepasseerd) 2006: 85 2007: 13 2008: 48 2009: 32 2010: 48</p>	<p>Activiteitenplan 2010:</p> <p>In de begroting 2010 is de verkoopdoelstelling opgenomen om 100 woningen te verkopen (<i>bestaand bezit</i>). Deze doelstelling is in de loop van het jaar vanwege de economische omstandigheden bijgesteld naar 60 woningen. Hiertoe is in 2009 een verkoopronde opgestart waarin alle zittende huurders van een ééngezinwoning ouder dan 18 jaar in de gelegenheid zijn gesteld om hun huurwoning te kopen van WoonGoed 2-Duizend.</p> <p>Voor de jaren hiervoor waren de volgende aantallen begroot: 2009: 50 (bijgesteld naar 35) 2008: 100 2007: 15</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v.</p> <p>"Stichting WoonGoed 2-Duizend" voert een alert verkoopbeleid. Doelstelling van het verkoopbeleid is d.m.v. verkoop van huurwoningen geld vrijmaken om betaalbare woningen te bouwen. Daarnaast wordt hiermee het eigen woningbezit gestimuleerd.</p> <p>Jaarrekening 2009: "Stichting WoonGoed 2-Duizend" is sterk voorstander van het stimuleren van het eigen woningbezit. Het is aangetoond dat eigenwoningbezit een positieve impuls met zich meebrengt voor de leefbaarheid in de betreffende wijk of straat. De middelen die de verkoopopbrengsten genereren kunnen worden ingezet voor het realiseren van hoogwaardige nieuwbouw.</p> <p>Wij zijn van mening dat keuzevrijheid tussen koop en huur ook zou moeten gelden voor mensen met een krappe</p>	

		beurs. In het huidige stelstel is deze doelgroep vrijwel uitgesloten van de mogelijkheid tot koop.	
<p>Jaarverslag 2007:</p> <p>In samenwerking met Rabobank Venlo e.o. heeft WoonGoed 2-Duizend in 2007 een innovatieve financieringsconstructie ontwikkeld, de "WoonGoed Startersfinanciering". Deze constructie, die bestond uit een combinatie van erfpacht, diverse leningcomponenten en een achtervang door de woningstichting is toegepast op het nieuwbouwproject "Leewervelt" te Reuver. Alle 12 woningen uit het project zijn met deze financiering bij de Rabobank gefinancierd, waardoor starters op de woningmarkt een eigen woning konden kopen met maandlasten die vergelijkbaar zijn met huren.</p> <p>2009:</p> <p>In navolging van het pilotproject uit 2007 is dit i.s.m. de Rabobank in 2009 in licht gewijzigde vorm voortgezet bij de verkoop van bestaand bezit. Huurders van een huurwoning kregen zoals hierboven beschreven het aanbod om hun huurwoning te kopen van WoonGoed 2-Duizend, waarbij de mogelijkheid werd geboden te financieren met de WoonGoedFinanciering. De realiteit is dat geen huurder van deze constructie gebruik heeft gemaakt. Uit een evaluatie is gebleken dat de situatie op de financiële markt hier een negatieve invloed op heeft gehad. Daarnaast bleek de constructie te complex voor deze doelgroep.</p> <p>2010:</p> <p>Per 1-8-2010 is de WoonGoedFinanciering gestopt en is deze vervangen door het minder complexe 'Erfpachtmodel 2010'. In dit model wordt erfpacht als een tijdelijk instrument ingezet om de woonlasten laag te houden, waarbij de koper maximale flexibiliteit en zekerheid heeft. De nadelen van erfpacht (onzekerheid m.b.t. kostenstijging, mogelijkheid om grond in eigendom te krijgen) zijn in dit model geëlimineerd. Tot en met 31-12-2010 zijn 6 woningen verkocht (=notarieel gepasseerd) conform het Erfpachtmodel 2010. In 2011 zijn nog eens 7 woningen gepasseerd.</p>	<p>Activiteitenplan 2007-2010:</p> <p>Gezien de huidige situatie op de financiële markten zal WoonGoed 2-Duizend een passende financieringsconstructie aanbieden teneinde de woonlasten voor kopers laag te houden.</p>	<p>Jaarrekening 2007-2010:</p> <p>"Stichting WoonGoed 2-Duizend" is sterk voorstander van het stimuleren van het eigen woningbezit. Het is aangetoond dat eigenwoningbezit een positieve impuls met zich meebrengt voor de leefbaarheid in de betreffende wijk of straat. De middelen die de verkoopopbrengsten genereren kunnen worden ingezet voor het realiseren van hoogwaardige nieuwbouw. Wij zijn van mening dat keuzevrijheid tussen koop en huur ook zou moeten gelden voor mensen met een krappe beurs. In het huidige stelstel is deze doelgroep vrijwel uitgesloten van de mogelijkheid tot koop.</p>	

<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>			<b>8</b>
<b>Woningkwaliteit</b>			
<p>Corporatie in Perspectief :</p> <p>De woningwaardering, uitgedrukt in aantal punten, ligt structureel op een hoger niveau dan bij de referentiecorporaties en landelijk gemiddelde (tussen haakjes weergegeven).</p> <p>2007: 146 (136, 127)                      2008: 146 (136, 128)                      2009: 145 (138, 130)                      2010: 141 (139, 130)</p> <p>Balanced scorecard/ rapportages kwaliteit dienstverlening                      Companen:</p> <p>In de halfjaarlijkse onderzoeken is onderzocht hoe huurders de kwaliteit van de huurwoning waarden:</p> <p>2007 1e halfjaar: -                      2007 2e halfjaar: 6,9                      2008 1e halfjaar: 7,2                      2008 2e halfjaar: 7,0                      2009 1e halfjaar: 7,4                      2009 2e halfjaar: 7,3                      2010 1e halfjaar: 7,1                      2010 2e halfjaar: 7,4</p>	<p>Voor dit onderdeel zijn geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd.</p> <p>Rapportages kwaliteit dienstverlening Companen:</p> <p>De klantwaardering in het onderzoek ("kwaliteit van de woning bij oplevering" ) dient minimaal 7,0 te bedragen</p>	<p>Activiteitenplan 2007-2010:</p> <p>"Stichting WoonGoed" wil zich nadrukkelijk onderscheiden door het bieden van een bovengemiddelde kwaliteit van de woningen, voor zowel koop als huur.</p>	
<p>Jaarrekeningen 2006-2009:</p> <p>In deze jaren is aan onderhoudsuitgaven gerealiseerd:</p> <p>2007: € 6,7 mln                      2008: € 9,3 mln                      2009: € 5,6 mln                      2010: € 5,2 mln</p> <p>Corporatie in Perspectief 2007-2010 :</p> <p>Onderhoudsuitgaven planmatig onderhoud in € per gewogen verhuureenheid:</p> <p>2007: € 1.066 (€ 991)                      2008: € 924 (€ 1.008)                      2009: € 1.158 (€ 1.124)                      2010: € 475 (€ 1.052)</p> <p>Toelichting:</p> <p>In het laatstgenoemde jaar is WoonGoed 2-Duizend gestart met een heroriëntatie op onderhoud door conditiemetingen uit te voeren. Hierdoor wordt de theoretische benadering van begroten vervangen door de daadwerkelijke praktijk. Tevens worden de gevolgen van de EPA-maatregelen afgestemd met het</p>	<p>Financiële Meerjaren begrotingen 2006, 2007, 2008 en 2009:</p> <p>Begrote onderhoudsuitgaven:</p> <p>2007: € 7,4 mln                      2008: € 6,7 mln                      2009: € 6,5 mln                      2010: € 7,5 mln</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v.</p> <p>Onderhoud heeft tot doel de woning in een kwalitatief goede staat te houden, maar ook om de woning aan te passen aan de eisen van de tijd en het bewerkstelligen van een zo groot mogelijke bewonerstevredenheid.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend wil zich op het gebied van de kwaliteit van het wonen positief onderscheiden.</p>	

planmatig onderhoud.		
<p>Balanced scorecard:</p> <p>In de periode 2007-2010 is in alle kwartalen minstens 90% van de aanvragen toegekend, met uitzondering van het 3e kwartaal 2007 (86%) , 1e kwartaal 2009 (86%) en 2e kwartaal 2010 (82%).</p>	<p>Balanced scorecard:</p> <p>In het beleidsplan staat vermeld dat het voor de hand ligt om dergelijke initiatieven te stimuleren door ruimhartig te zijn met toestemming voor aanpassingen. In de balanced scorecard is de doelstelling opgenomen dat minstens 90% van de ZAV aanvragen wordt gehonoreerd.</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v.</p> <p>Huurderszelfwerkzaamheid (ook wel ZAV-beleid) krijgt een prominente plaats in het beleid en de dagelijkse werkzaamheden van onze corporatie.</p>
<b>Kwaliteit dienstverlening</b>		
<p>Rapportages Kwaliteit Dienstverlening 2007-2010:</p> <p>In deze onderzoeken is het aspect "dienstverlening in totaliteit" gewaardeerd met de volgende cijfers:</p> <p>2007 1e halfjaar: - 2007 2e halfjaar: 7,6 2008 1e halfjaar: 7,6 2008 2e halfjaar: 7,5 2009 1e halfjaar: 7,6 2009 2e halfjaar: 7,5 2010 1e halfjaar: 7,7 2010 2e halfjaar: 7,6</p> <p>Voor cijfers op deelaspecten wordt verwezen naar de rapportages.</p>	<p>Activiteitenplannen 2007-2010:</p> <p>Door Bureau Companen wordt elk halfjaar een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de dienstverlening door "Stichting WoonGoed 2-Duizend". Hiertoe is in overleg met de HBV een plan van aanpak voor ieder jaar opgesteld, waarin de volgende items worden meegenomen: Bereikbaarheid en inrichting ontvangstruimte, voorlichting en wooninformatie, woningaanbiedingen, reparatieverzoeken, huurderszelfwerkzaamheid, huurbetalingen en huurincasso, geschillenbehandeling, huuropzegging en oplevering woning door de huurder. In de Kwaliteitsgroep (bestaande uit Companen, HBV en WoonGoed 2-Duizend) is bepaald dat minimaal een 7,0 behaald dient te worden voor elk onderdeel.</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v./ Kwaliteitsnormen WoonGoed 2-Duizend</p> <p>Voor onze corporatie is het van belang, dat wij onze klanten op de juiste wijze de gevraagde of gewenste diensten aanbieden. Slechts als onze producten en diensten voldoen aan de eisen en verwachtingen van onze klanten en de omgeving vullen wij onze maatschappelijke taak zo in, dat het voortbestaan van onze organisatie kan worden gewaarborgd. De organisatie dient daar dus voor ingericht te zijn. Kwaliteitszorg heeft derhalve hoge prioriteit. Uitgangspunt is dat de door de organisatie geleverde diensten ten minste moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen die door de directieraad zijn vastgesteld.</p> <p>Woonvisie: WoonGoed 2-Duizend zal zich steeds blijven oriënteren op de mogelijkheden die nieuwe technieken bieden om de dienstverlening naar haar klanten toe uit te breiden en te optimaliseren.</p>
<p>Jaarverslagen 2006-2010:</p> <p>Glasvezel (Bösdal, diverse wijken gemeente Beesel) Domotica-toepassingen (Bösdal) Airco seniorenwoningen</p>	<p>Glasvezel (Bösdal, diverse wijken gemeente Beesel) Domotica-toepassingen (Bösdal) Airco seniorenwoningen</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend zal zich steeds blijven oriënteren op de mogelijkheden die nieuwe technieken bieden om de dienstverlening naar haar klanten toe uit te breiden en te optimaliseren.</p>
<b>Energie en duurzaamheid</b>		
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft</p>	<p>Activiteitenplan 2007-2010:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend zal</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend ziet</p>

<p>invulling aan haar beleid gegeven door de realisatie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een houtvergasser in het complex Groenewoud</li> <li>- een warmtepomp i.c.m. aardwarmte en koeling in de complexen in de complexen Bösdael, H.Hartklooster Reuver en Sjwaamhof</li> <li>- een luchtwarmte pomp Den Roover.</li> </ul> <p>Alle nieuwe huurders krijgen bij het afsluiten van het huurcontract een energiebox, waarin verschillende zaken zitten om mensen bewust te maken van het zuinig zijn met energie, zoals o.a. diverse spaarlampen.</p> <p>In de wijk Bösdael is zeer veel aandacht besteed aan duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenverklaring 195 pnt;</li> <li>- EPC van gemiddeld 0,72 (norm 2005: 1,0);</li> <li>- Geen aardgas maar warmtepomp;</li> <li>- Vloerverwarming- en koeling;</li> <li>- Vegetatiedaken;</li> <li>- Tilliftsysteem</li> <li>- Rolstoel- en bedtoegankelijk</li> </ul> <p>Daarnaast is in de visie van WoonGoed 2-Duizend ook het hergebruiken/herbestemmen van oude gebouwen/monumenten een vorm van duurzaamheid. Bijvoorbeeld herontwikkeling kloosters, herbestemming oude sporthal in Kiekeboe kinderopvang, renovatie oud raadhuis Ohé en Laak.</p>	<p>aandacht blijven besteden aan milieu aspecten. Daarom zal bij al onze beslissingen het milieubelang meegewogen moeten worden. Daarom zal evenals in de voorgaande jaren in 2010 bij elk nieuwbouwproject en alle onderhoudswerkzaamheden aandacht worden geschonken aan de milieuconsequenties.</p>	<p>duurzaam bouwen en het hanteren van duurzame productiemethoden onverminderd als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. In nieuwe projecten zal zij daar steeds aandacht besteden.</p>	
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>In 2009 heeft de directieraad besloten om voor scenario 2 te gaan. Door Atriensis is in 2010 een aanvullend benchmark onderzoek uitgevoerd. Momenteel wordt dit uitgewerkt in nieuw beleid., waarbij nadrukkelijk relatie wordt gelegd met het onderhoudsbeleid.</p>	<p>Activiteitenplan 2010/rapportage Atriensis Verbetermogelijkheden EPC's WoonGoed 2-Duizend:</p> <p>In 2008-2009 zijn voor alle woningen energielabels opgesteld. De energetische kwaliteit van het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend in 2009 bedraagt gemiddeld 1,78 (= label D). en is voor verbetering vatbaar. WoonGoed 2-Duizend heeft Atriensis verzocht om in kaart te brengen hoe de landelijke doelstelling om tussen 2008 en 2018 te komen tot een besparing van 20% gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot een 2-tal scenario's: voor bestaand bezit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- scenario 1 leidt tot een verbetering van 23% en een gemiddeld label</li> </ul>	<p>Woonvisie:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend vindt het haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om haar klanten op het gebied van energiebesparing tegemoet komen en zal voor haar woningbezit de mogelijkheden onderzoeken om tot een aanzienlijke reductie van het energieverbruik te komen. Het ideaalbeeld is uiteraard een energieneutraal woningbezit, maar voor de bestaande voorraad niet op korte termijn te realiseren. Voor de nieuwbouw zal WoonGoed 2-Duizend alle financieel haalbare maatregelen inzetten om dat ideaal te realiseren.</p>	

<p>Een groot aantal van onze huurders heeft hiervan gebruik gemaakt: 2008: 329 2009: 193 2010: 140</p>	<p>van 1,37 (label C). - scenario 2 leidt tot een gemiddeld label van 33% en een gemiddelde EPC van 1,20 (label B). Wanneer de nieuwbouwplannen in bovenstaande worden meegenomen dan leveren de maatregelen een verbetering op van 27%/1,30/label B respectievelijk 35%/1,16/label B.</p> <p>WoonGoed –Duizend is aangesloten bij het inkoopcollectief Woonenergie, waardoor onze huurders de mogelijkheid wordt geboden om hier hun energie in te kopen tegen gunstige condities.</p>		
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b>			<b>8</b>
<b>Doelgroepen</b>			
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend werkt in meerdere gemeentes met een groot aantal instanties samen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We verzorgen de huisvesting voor cliënten van de RIBW, Proteion, Mensana, RIAGG, Blijf van mijn Lijfhuis, Daelzicht, GGZ, St. Pergamijn, Stichting Gehandicaptenzorg Limburg SGL, Pedagogisch Sociaal Werk PSW, De Zorggroep en Orbis.</p> <p>In het kader van een zorgvuldige woningtoewijzing wordt bij verhuringen aan bijzondere aandachtsgroepen daar waar gewenst of noodzakelijk, ook samengewerkt met maatschappelijk werk, reclassering, jeugdzorg, politie, GGZ/bemoeizorg, Riagg en jeugdgezondheidszorg.</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend werkt met betrekking tot de huisvesting van statushouders nauw samen met de gemeenten in haar werkgebied en heeft op basis van haar woningbezit een actieve bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders.</p> <p>Over alle gemeentes heeft WoonGoed 2-Duizend haar taakstelling als volgt gerealiseerd: 2007: 90% 2008: 90%</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009: Doel: Voldoende adequate huisvesting tot stand brengen voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en of begeleiding nodig hebben.</p> <p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009:</p> <p>De Gemeente krijgt jaarlijks via het Ministerie VROM een taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders. Deze taakstelling geldt als uitgangspunt voor zowel de Gemeente als WoonGoed m.b.t de toewijzing van beschikbare geschikte woningen voor deze bijzondere doelgroep.</p> <p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009:</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend huisvest meerdere bijzondere doelgroepen: huishoudens die moeilijk of niet zelfstandig een woning kunnen betrekken. Te denken valt aan senioren, jongeren onder de 23 jaar, gehandicapten, huishoudens die onder begeleiding van een instantie wonen en statushouders.</p>	

<p>2009: 108% 2010: 97%</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend zal in 2011 2 chalets realiseren ter vervanging van de aanwezige woonwagens. Daarnaast participeert WoonGoed 2-Duizend samen met Wonen Zuid in de Stichting Bijzonder Beheer Dienstverlening (SBBB). Doelstelling van deze stichting is het Overnemen in eigendom van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens van gemeenten om deze vervolgens te verhuren alsmede het beheer te voeren. SBBB heeft de afgelopen jaren regelmatig overleg gehad met de gemeentes. Helaas zijn echte resultaten vooralsnog uitgebleven. In de gemeente worden momenteel de mogelijkheden onderzocht voor een sub-kampje.</p>	<p>Doel: Het huisvesten van woonwagenbewoners binnen het grondgebied van de gemeente Beesel. Het huisvesten van woonwagenbewoners behoort tot de taak van WoonGoed 2-Duizend.</p>		
<b>Wonen en zorg</b>			
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>In deze periode zijn de volgende aantallen woningaanpassingen uitgevoerd: 2007: 61 2008: 108 2009: 79 2010: 69</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>Bij de huisvesting van zorgbehoevenden hebben wij niet alleen oog voor de huisvesting van de zorgvragers, maar ook voor de huisvesting van zorgleveranciers, zoals fysiotherapeuten, kappers, kinderopvang, revalidatie etc.</p> <p>In deze periode zijn de volgende zorggerelateerde woonprojecten gerealiseerd:</p> <p><b>Gemeente Beesel:</b> - Amerslosestraat te Reuver Hier is in 2006, naast de 29 huurappartementen voor</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009:</p> <p>Doel: Voldoende adequate huisvesting tot stand brengen voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en of begeleiding nodig hebben. WoonGoed participeert in de Regionale Overlegtafels in het kader van wonen, welzijn en zorg. WoonGoed voert overleg met de Gemeente en ontwikkelt initiatieven met zorginstellingen die erop zijn gericht om deze doelgroep zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen.</p> <p>Exploitatieovereenkomst met gemeente Beesel</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>De ouder wordende mens, ook met een toenemende zorgbehoefte, wil graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en vaak het liefst in de vertrouwde omgeving. WoonGoed 2-Duizend vindt het niet gewenst dat deze bewoners vroegtijdig gedwongen worden om een keuze te maken voor het vertrek uit de woning. Om die reden zal zij dan ook nadrukkelijk bezien in hoeverre in de bestaande woningvoorraad ruimte gevonden kan worden voor aanpassingen die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Dit sluit beter aan bij de wens van de zorgvragers om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen (de 'levensloopbestendige woning'). Individuele woonvoorzieningen zoals verhoogde toiletputten, beugels, trapliften en dergelijke zullen bewerkstellingen dat men langer in de woning blijft wonen, wat het welbevinden van de bewoners positief beïnvloedt. Voor het benutten van deze kansen zijn volgens WoonGoed 2-Duizend de samenwerking met zorginstellingen en de inbreng</p>	

<p>senioren die het jaar ervoor werden opgeleverd, een ruimte gerealiseerd die dienst doet als "centrum voor wonen, welzijn en zorg". In dit centrum vinden vele wekelijkse activiteiten plaats, van dagverzorging tot eetprojecten.</p> <p>- Den Roover In 2009 werden hier totaal in totaal 32 zorgplaatsen gerealiseerd waarvan 10 zelfstandige wooneenheden in het voormalige monumentale schoolgebouw en 22 nieuwbouw groepsplaatsen.</p> <p>- Bösdael In opdracht van WoonGoed 2-Duizend en Zorggroep Noord-Limburg is een nieuwe woonwijk gerealiseerd waarin de zorgvoorziening prominent aanwezig is. De wijk bestaat uit 8 bouwblokken met 115 huurappartementen, 40 zorgappartementen die verhuurd worden aan de Zorggroep Noord-Limburg, 35 koopappartementen, 10 woningen geschikt voor kortdurende opvang en 6 groepswoningen voor 42 psychogeriatrische (dementerende) patiënten. Kenmerkend voor dit complex zijn de hoogwaardige domotica-toepassingen. Zo is het tevens mogelijk om, mede dankzij de complete aanleg van glasvezel in dit project, op afstand zorg aan te bieden in de vorm van breedbandtechnologie. Daarnaast is de zorgondersteunende dienstverlening ruim vertegenwoordigd in dit project: fysiotherapiepraktijk, resaurant, kantoorruimtes Zorggroep, 3 multifunctionele huiskamers en atriëms "om te ontmoeten". De laatste paviljoens van dit plan zijn begin 2008 opgeleverd.</p> <p>- Dagbestedingscentrum Gouverneur v. Hövelllaan Het voormalig kantoor van WoonGoed 2-Duizend wordt verhuurd aan PSW t.b.v. dagbestedingsactiviteiten. Het pand is in 2009 aanzienlijk verbouwd t.b.v. de beperkingen van de doelgroep.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b> - <i>Woonzorgzone 't Thaal te Pey</i> In het bestemmingsplan 't Thaal wordt een prominente en centrale plek ingenomen door de</p>	<p>Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst Zorggroep Noord-Limburg Exploitatieovereenkomst gemeente Beesel Uitvoeringsovereenkomst Provincie Limburg "Fiber to the home"</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst met PSW</p> <p>Exploitatieovereenkomst VOF 't Thaal en gemeente Echt-Susteren Intentieovereenkomsten met zorgpartners Orbis, SGL en Pergamijn.</p>	<p>van de bewoners van het grootste belang. WoonGoed 2-Duizend wil zich op het gebied van de kwaliteit van het wonen positief onderscheiden.</p>	
---	---	--	--



<p>woonzorgzone. Ten behoeve van Stichting Pergamijn zijn in 2008 12 wooneenheden gerealiseerd waarin 16 cliënten met een verstandelijke handicap worden gehuisvest. In 2009 zijn 12 (groeps-) wooneenheden ten behoeve van Stichting Gehandicaptten-zorg Limburg gerealiseerd. In 2010 zijn opgeleverd:</p> <p>'t Peijerhoes, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 plaatsen groepswonen PG intramuraal (Orbis);</li> <li>- 32 zorghuurappartementen scheiden wonen/zorg (Orbis);</li> <li>- 80 m2 bedrijfsruimte zorggerelateerd.</li> </ul> <p>D'n Hengenderhaaf, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 (zorg) koopappartementen;</li> <li>- 40 (zorg) huurappartementen sociale huursector;</li> <li>- Parkeergarage met 56 plaatsen;</li> <li>- Ca. 2.900 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte voor zorg- en welzijnsinstellingen (huisarts, apotheek, dagbesteding, hulpmiddelen uitleen, bibliotheek, kapper, kinderopvang etc.</li> </ul> <p><b>Gemeente Roermond:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Woonzorg complex Amaliahof te Swalmen</i></li> </ul> <p>Dit plan bestaat uit een wijkontmoetingsruimte in het pand Prinses Amaliahof 1 en een gebouw met 72 zorgappartementen. Stichting Land van Gelre en Gulick biedt zorgdiensten voor alle bewoners van deze appartementen. Van deze appartementen worden 38 woningen rechtstreeks verhuurd aan Stichting Land van Gelre en Gulick, die hier haar cliënten huisvest. De resterende 34 appartementen zijn huurappartementen waarbij scheiding van wonen en zorg van toepassing is. Begin 2008 hebben de laatste bewoners hun intrek genomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Verbouwing Groene Kruis gebouw te Swalmen</i></li> </ul> <p>De verbouwing van het bestaande Groene Kruis gebouw is in 2006 voltooid. In 2005 is al een huisartsenpraktijk + mondhygiënisten praktijk op de begane grond gerealiseerd. In 2006 zijn daar op de verdieping 6 huurwooneenheden aan toegevoegd ten behoeve van de Stichting Daelzicht in het kader van begeleid wonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Verbouwing St. Jan Baptist te Swalmen</i></li> </ul> <p>In het bestaande zorgcomplex St.</p>	<p>Exploitatieovereenkomst gemeente Swalmen</p> <p>Uitvoeringsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p>		
--	---	--	--

<p>Jan Baptist werden 40 verzorgingshuiskamers samengevoegd tot 20 zorgappartementen en werd de verdieping verbouwd naar huisvesting PG.</p> <p><b>Gemeente Roerdalen:</b> - <i>Bergstaete te St. Odiliënberg</i> In opdracht van Stichting Land van Gelre en Gulick zijn naast een zorgcentrum 30 zorg-huurappartementen en 11 koopappartementen ontwikkeld en gerealiseerd.</p>			
<b>(Des)investeren in vastgoed</b>			<b>8</b>
<b>Nieuwbouw</b>			
<p><u>Jaarverslag 2006</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b> <i>Centrumvoorziening Drakebôch kern Beesel</i> In dit project zijn opgeleverd: 4 appartementen, een nieuwe buurtsuper een slagerij, een zaalaccommodatie, een herberg (De Bongerd), een bibliotheek en de opwaardering van het marktplein.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b> <i>15 starterswoningen 't Thaal te Echt</i> 15 koopwoningen voor starters uit een reeks van 23 die verkocht zijn onder de erfpachtconstructie van WoonGoed 2-Duizend. Met de realisatie van dit project werd tevens de 1000e starterswoning in Limburg opgeleverd.</p>	<p>Diverse woningmarktonderzoeken:</p> <p>Regionaal woningmarktonderzoek gemeente Leudal dec. 2008; Woonvisie regio Venlo 2011-2015; Woonbehoefteonderzoek Beesel 2007; Woningmarktonderzoek 2007Swalmen/RoermondWonen Zuid en WoonGoed 2-Duizend Woningmarktonderzoek 2008 regio Midden-Limburg Oost; Regionaal Woningmarktonderzoek gemeente Echt-Susteren 2008.</p> <p>De kern Beesel was in de visie van WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Beesel toe aan een kwaliteitsimpuls. Ook het ontbreken van een supermarkt werd als een gemis ervaren. Om de leefbaarheid van de kern Beesel op een hoger niveau te brengen heeft "Stichting WoonGoed 2-Duizend" het centrum van deze kern geheel vernieuwd.</p> <p>Begroting 2006: Bouw 23 starterswoningen VOF-overeenkomst met Bouwontwikkeling Jongen en VastGoed 2-Duizend 't Thaal 1000 woningenplan Provincie Limburg</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v: Nieuwbouw is bij uitstek het instrument om de differentiatie te bewerkstelligen, die voor de samenstelling van de woningvoorraad is gewenst. Tevens zorgt nieuwbouw voor de noodzakelijke vernieuwing van de woningvoorraad, in combinatie met de verkoopstrategie. Op basis van de huidige behoeftes valt te concluderen dat er alleen grondgebonden woningen moeten worden gebouwd, behoudens op centrumlocaties, waar ook gestapelde bouw kan worden gerealiseerd. Prioriteit dient te worden gegeven aan woningen, die door hun flexibele opzet voor meerdere doelgroepen, waaronder senioren, geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken, en welke dicht bij de voorzieningen kunnen worden gelokaliseerd zodat zorg op maat aangeboden kan worden. Daarbij moet worden geanticipeerd op de (technische) ontwikkelingen die daarbij een rol (gaan) spelen.</p>	

<p><b>Gemeente Roermond:</b></p> <p><i>Verbouwing Groene Kruis gebouw</i> In een bestaand gebouw is een huisartsenpraktijk op de begane grond gerealiseerd. Op de verdieping zijn 6 huurwooneenheden ten behoeve van de Stichting Daelzicht voor begeleid wonen toegevoegd. Tevens is er een commerciële ruimte gerealiseerd die verhuurd wordt aan een mondhygiënist.</p> <p><b>Gemeente Leudal</b></p> <p><i>27 starterswoningen Reppelveld</i> In 2006 zijn 27 koopwoningen voor starters gerealiseerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Bösdael te Reuver: "Een wijk voor jong en oud"</i> In opdracht van WoonGoed 2-Duizend en Zorggroep Noord-Limburg is een nieuwe woonwijk gerealiseerd, waarin de zorgvoorziening prominent aanwezig is. De ligging van deze wijk is ingebed tussen het groen, het centrum van Reuver en de nieuwe brede school. Het plan bestaat uit 8 bouwblokken met 120 huurappartementen, 40 zorgappartementen die collectief verhuurd worden aan de Zorggroep Noord-Limburg, 35 koopappartementen, 10 woningen geschikt voor kortdurende opvang (KDO) en 6 groepswoningen voor 42 psychogeriatrische (dementerende) patiënten. Daarnaast is er een grand café gesitueerd, dagactiviteitenruimte, praktijken voor fysiotherapie en ergotherapie en kantoorfuncties voor de Zorggroep Noord-Limburg. Zowel voor de huur- als de koopappartementen bestaat de mogelijkheid tot scheiding van wonen en zorg, wat inhoudt dat verzorging en verpleging bij de bewoners thuis mogelijk is. In het plan is vooral veel aandacht besteed aan duurzame energietoepassing. Zo wordt het totale project verwarmd en gekoeld met aardwarmte. Door toepassing van een basis infrastructuur is het gebruik van domotica tot in de meest brede zin mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om, mede dankzij de complete aanleg van glasvezel in dit project, op</p>	<p>Begroting 2006: Bouw 6 woningen, onrendabele investering € 150.000</p> <p>Begroting 2006: Bouw 27 koop woningen, Exploitatieovereenkomst gemeente Leudal 1000 woningenplan Provincie Limburg</p> <p>Begroting 2006: Bouw 155 huur woningen, onrendabele investering € 7.650.000 Samenwerkings- overeenkomst Zorggroep Noord-Limburg Exploitatieovereenkomst gemeente Beesel Uitvoeringsovereenkomst Provincie Limburg "Fiber to the home"</p>		
---	--	--	--

<p>afstand zorg aan te bieden in de vorm van breedbandtechnologie. De aanleg van het glasvezelnetwerk wordt mede gesubsidieerd door de Provincie Limburg.</p> <p>Bij de huurwoningen heeft WoonGoed 2-Duizend het “huren naar draagkracht” geïntroduceerd.</p> <p><i>Mgr. Theelenstraat te Beesel</i> Dit complex bestaat uit 6 nieuwbouwhuurwoningen en 3 huurwoningen in een bestaand monumentaal pand. De 6 woningen zijn 4 begane grond woningen voor senioren en 2 woningen op de 1e verdieping voor één- en tweepersoonshuishoudens.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b></p> <p><i>Pr. Bernhardstraat / Graaf</i> 38 garageboxen opgeleverd op het binnenterrein, in eerste aanzet bedoeld voor de direct omwonenden.</p> <p><b>Gemeente Roermond:</b></p> <p><i>WoonZorg Steunpunt Prinses Amaliahof</i> Dit complex bestaat uit een wijkontmoetingsruimte in het pand Prinses Amaliahof 1 en een aantal zorgappartementen verdeeld over drie gebouwen. Het complex wordt gekenmerkt door een royale opzet en een eigentijdse architectuur en omvat naast de wijkvoorziening de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 38 intramurale zorgappartementen. Deze worden verhuurd aan Stichting Land van Gelre en Gulick ten behoeve van haar zorgpatiënten.</li> <li>▪ 16 extramurale zorgappartementen.</li> <li>▪ 10 zorgappartementen gelegen aan de Rijksweg Zuid.</li> <li>▪ 12 PG- zorgappartementen categorie “zwaar”.</li> </ul> <p><u>Jaarverslag 2008</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Burg. Meuterlaan te Beesel</i> 1 koopwoning en 1 huurwoning (vrije sector) in het centrum van Beesel.</p> <p><i>Leewervelt te Reuver</i> 12 starterkoopwoningen, elk op een perceel van minimaal 250m2. Deze woningen zijn verkocht met de “WoonGoed Startersfinanciering”, die in</p>	<p>Begroting 2006: Bouw 9 huur woningen, onrendabele investering € 810.000 Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2006: Bouw 32 garageboxen, onrendabele investering € 99.000</p> <p>Begroting 2007: Bouw 72 appartementen + wijkcentrum, onrendabele investering € 3.850.000 Exploitatieovereenkomst gemeente Swalmen</p> <p>Begroting 2007: 1 huurwoning, onrendabele investering € 25.000</p> <p>Begroting 2008: Bouw 12 koopwoningen</p>		
--	--	--	--

<p>samenwerking met de Rabobank Venlo e.o. werd ontwikkeld.</p> <p><i>2 vrijstaande woningen Kleine Solberg te Beesel</i> In 2008 zijn hier 2 vrijstaande koopwoningen gerealiseerd.</p> <p><i>Markt 4 en 5 Beesel</i> Het pand Markt 4 is verbouwd tot een ijssalon en in Markt 5 is een horecagelegenheid gerealiseerd. Daarnaast zijn er 6 kamers voor logies en ontbijt gerealiseerd. Bij deze verbouwing is de historische gevel zoveel mogelijk in oude staat teruggebracht.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b></p> <p><i>Roodtstraat, Slek</i> In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren zijn 4 starterkoopwoningen, 2 koopwoningen en 7 huurwoningen voor senioren gerealiseerd.</p> <p><i>WoonZorgzone 't Thaal te Pey</i> In 2008 werden 12 (groeps-)wooneenheden ten behoeve van Stichting Pergamijn opgeleverd.</p> <p><b>Gemeente Roerdalen:</b></p> <p><i>BergStaete te St. Odiliënberg</i> In opdracht van Stichting Land van Gelre en Gulick zijn naast een zorgcentrum 30 zorg-huurappartementen en 11 koopappartementen ontwikkeld en gerealiseerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Den Roover te Reuver</i> Het project voorziet in de realisatie van in totaal 32 zorgplaatsen waarvan 10 zelfstandige wooneenheden in een voormalige monumentaal schoolgebouw en 22 nieuwbouw groepsplaatsen. Opdrachtgever is PSW.</p> <p><i>Snavelbies, Offenbeker Bemden te Reuver</i> Totaal 14 eengezins-koopwoningen. De woningen werden begin 2009 opgeleverd en als gevolg van de economische kredietcrisis stagneerde de</p>	<p>1000 woningenplan Provincie Limburg Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2008: Bouw 2 koopwoningen. 1000 woningenplan Provincie Limburg. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2008: 2 commerciële ruimtes, onrendabele investering € 150.000</p> <p>Begroting 2008: 7 huurwoningen, onrendabele investering € 385.000 1000 woningenplan Provincie Limburg</p> <p>Begroting 2008: 12 wooneenheden, onrendabele investering € 480.000 Intentieovereenkomst Pergamijn</p> <p>Begroting 2008: 30 zorgeenheden huur, onrendabele investering € 1.500.000 + 11 koop Samenwerkingsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p> <p>Begroting 2008/2009: 22+ 10 eenheden, onrendabele investering € 1.300.000 Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2009: 14 koopwoningen</p>		
---	--	--	--

<p>verkoop en werden ook woningen verhuurd.</p> <p><i>Heilig Hart Klooster te Reuver</i> In en achter het monumentale kloosterpand realiseerde WoonGoed 2-Duizend haar nieuwe kantoor van circa 2.000m<sup>2</sup>. Daarnaast werd op de begane grond een WMO-loket ten behoeve van de gemeente Beesel gevestigd, alsook een parochiehuus en een openbare expositieruimte. Het historische karakter van het pand werd gecombineerd met moderne stijlelementen. Tevens werd voorzien in een ondergrondse parkeergelegenheid voor 70 auto's. Op de verdiepingen werden 14 exclusieve huurappartementen gebouwd in de hogere prijsklasse. De bestaande kloostertuin werd herontwikkeld tot een openbaar dorpspark.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b> <i>WoonZorgzone 't Thaal te Pey</i> In 2009 zijn de volgende deelprojecten gerealiseerd: - 12 (groeps-)wooneenheden ten behoeve van Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. - 22 patiowoningen 't Thaal waarvan 4 woningen werden verkocht. De overige woningen zijn voor de vrije verhuur beschikbaar gesteld i.v.m. stagnerende verkoop.</p> <p><i>Zuyderhoek / hoek Bovenstestraat – Zuiderpoort te Echt-Susteren</i> In samenwerking met de gemeente Echt – Susteren werd een plan ontwikkeld dat voorzag in ondergronds parkeren voor circa 65 auto's, ca 1.600m<sup>2</sup> commerciële ruimte, een plein en 22 riante koopappartementen (variërend van 100m<sup>2</sup> – 200m<sup>2</sup>). Beoogd werd om met deze ontwikkelingen het begin van de winkelstraat in Echt meer allure te geven.</p> <p><b>Gemeente Roermond:</b> <i>Hostellerie De Zwaan te Swalmen</i> Gerealiseerd in 2009. Aankoop en verbouwing van café-restaurant de Zwaan. Een gedeelte van het perceel werd als park / buitenruimte toegevoegd aan het</p>	<p>Begroting 2008: Renovatie klooster + realisatie . Onrendabele investering 14 huurwoningen € 490.000, dorpspark € 500.000, parochiehuus € 250.000 Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2008: 12 eenheden SGL, onrendabele investering € 480.000 Begroting 2009: 8 patiowoningen huur, onrendabele investering € 320.000 Exploitatieovereenkomst VOF 't Thaal en gemeente Echt-Susteren Intentieovereenkomst met SGL Overeenkomst met gemeente Echt-Susteren</p>		
--	---	--	--

<p>zorgcomplex Amaliahof.</p> <p><b>Gemeente Maasgouw:</b></p> <p><i>Voormalig raadhuis in Ohé en Laak</i> Het voormalige raadhuis en aangrenzende gemeenschapshuis werden herontwikkeld tot 3 huurwoningen.</p> <p><b>Gemeente Leudal:</b></p> <p><i>Reppelveld, Roggel</i> In 2009 zijn gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 huurappartementen</li> <li>• 13 koopappartementen</li> <li>• 13 hofwoningen</li> </ul> <p><i>Brede Maatschappelijke Voorziening, Roggel</i> Herstructurering van een aantal maatschappelijke functies en herinrichting van openbare ruimtes. In 2009 werd de 1e fase gerealiseerd: de uitbreiding van de school en 16 appartementen waarvan er 3 tijdelijk de functie van klaslokaal vervullen.</p> <p><u>2010</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Dagbestedingscentrum Gouverneur van Hövelllaan 31 te Reuver</i> Het voormalig kantoor van WoonGoed 2-Duizend wordt verhuurd aan PSW t.b.v. dagbestedingsactiviteiten. Het pand is in 2009 aanzienlijk verbouwd t.b.v. de beperkingen van de doelgroep.</p> <p><b>Gemeente Echt - Susteren</b></p> <p><i>WoonZorgzone 't Thaal te Pey</i> 2 complexen in de woonzorg zone opgeleverd: - 't Pejjerhoes bestaande uit: 30 plaatsen groepswonen PG intramuraal (Orbis); 32 zorghuurappartementen scheiden wonen/zorg (Orbis); 80 m2 bedrijfsruimte. - D'n Hengenderhaof bestaande uit: 10 (zorg) koopappartementen 40 (zorg) huurappartementen sociale huursector Parkeergarage met 56 plaatsen Ca. 2.900 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte voor zorg- en welzijnsinstellingen</p>	<p>Begroting 2008: 3 huurwoningen onrendabele investering € 336.000</p> <p>Begroting 2008: 11 huurwoningen onrendabele investering € 400.000 1000 woningenplan Provincie Limburg Exploitatieovereenkomst gemeente Leudal Begroting 2008: 8 huurapp. Onrendabele investering € 480.000, Begroting 2009: 7 huurwoningen + zorgsteunpunt , onrendabele investering € 960.000 Exploitatieovereenkomst gemeente Leudal</p> <p>Begroting 2010: Verbouwing pand tot DBC. Samenwerkingsovereenkomst met PSW</p> <p>Begroting 2008/2009: Realisatie blok A +B, onrendabele investering ca. € 4.200 Exploitatieovereenkomst VOF 't Thaal en gemeente Echt-Susteren Intentieovereenkomsten metzorgpartners Orbis, SGL en Pergamijn.</p>		
<b><i>Sloop of samenvoeging</i></b>			
<p>Jaarverslag 2009</p> <p><i>Verbouwing St. Jan Baptist te Swalmen</i></p>	<p>Begroting 2008: Renovatie 2e fase € 225.000</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v:</p> <p>Slopen is een veel minder voorkomend gegeven dan</p>	

<p>In het bestaande zorgcomplex St. Jan Baptist werden 40 verzorgingshuiskamers samengevoegd tot 20 zorgappartementen.</p>	<p>onrendabel Uitvoeringsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p>	<p>nieuwbouw. Sloop vindt feitelijk alleen plaats om een tweetal redenen: 1 De betreffende woningen voldoen niet of nauwelijks aan de eigentijdse normen en zijn ook niet op redelijke condities aan te passen. 2 De woningen of gebouwen moeten wijken voor belangrijkere bouwontwikkelingen.</p>	
<p><b>Verkoop</b></p>			
<p>Jaarverslagen 2007-2009/ Balanced scorecard 4e kwartaal 2010:</p> <p>De volgende aantallen zijn gerealiseerd (d.w.z. verkocht en notarieel gepasseerd)</p> <p>2007: 13 2008: 48 2009: 32 2010: 48</p> <p>Gerealiseerde verkoopresultaten (in mln.): 2007: € 1,4 2008: € 5,3 2009: € 3,4 2010: € 4,7</p>	<p>Begrotingen 2007-2010:</p> <p>Verkoopdoelstellingen in aantallen: 2007: 15 2008: 120 2009: 50 (bijgesteld naar 35) 2010: 115 (bijgesteld naar 60)</p> <p>Begroot verkoopresultaat (in mln.): 2007: € 2 2008: € 11,5 2009: € 4,9 (bijgesteld € 3,4) 2010: €11,1 (bijgesteld € 5,8)</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend voert een alert verkoopbeleid. Doelstelling van het verkoopbeleid is d.m.v. verkoop van huurwoningen geld vrijmaken om betaalbare woningen te bouwen. Daarnaast wordt hiermee het eigen woningbezit gestimuleerd.</p>	
<p><b>Verbetering bestaand woningbezit</b></p>			
<p>Jaarrekeningen 2006-2009:</p> <p>In deze jaren is aan onderhoudsuitgaven gerealiseerd:</p> <p>2007: € 6,7 mln 2008: € 9,3 mln 2009: € 5,6 mln 2010: € 5,2 mln</p> <p>M.b.t. planmatig onderhoud geldt dat WoonGoed 2-Duizend deze altijd op complexniveau afstemt met de bewoners.</p>	<p>Activiteitenplannen 2007-2010</p> <p>In de activiteitenplannen is jaarlijks een detailplanning opgenomen van de planmatige onderhoudswerkzaamheden op complexniveau.</p> <p>Naast planmatig onderhoud kent WoonGoed 2-Duizend mutatie - en klachtenonderhoud. Ook deze activiteiten dragen bij aan de instandhouding en verbetering van het bezit.</p> <p>Financiële Meerjaren begrotingen 2006, 2007, 2008 en 2009: Begrote onderhoudsuitgaven: 2007: € 7,4 mln 2008: € 6,7 mln 2009: € 6,5 mln 2010: € 7,5 mln</p>	<p>Beleidsplan 2007 e.v.</p> <p>Onderhoud heeft tot doel de woning in een kwalitatief goede staat te houden, maar ook om de woning aan te passen aan de eisen van de tijd en het bewerkstelligen van een zo groot mogelijke bewonerstevredenheid.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend wil zich op het gebied van de kwaliteit van het wonen positief onderscheiden.</p>	
<p><b>Maatschappelijk vastgoed</b></p>			
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>In deze periode heeft WoonGoed 2-Duizend diverse projecten opgeleverd met een maatschappelijke vastgoed component: - Offenbecker Hof Reuver /wijkcentrum Amerslosestraat</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Vanuit de leefbaarheid in de kernen zijn investeringen buiten woningbouw en woningbeheer voor WoonGoed 2-Duizend legitiem.</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Het is voor iedere burger van belang dat een adequaat voorzieningenniveau in de leefomgeving aanwezig is. Daartoe behoren voorzieningen voor de eerste levensbehoeften, maar ook maatschappelijke</p>	



<p>- Amaliahof Swalmen: zorg steunpunt - Brede Maatschappelijke Voorziening Roggel - woonzorgzone 't Thaal te Pey-Echt</p> <p>M.b.t. tot het gebruik van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Beesel participeert WoonGoed 2-Duizend samen met de gemeente in de Stichting Beheer Wijksteunpunten gemeente Beesel. Deze stichting heeft als doelstelling het beheer van een drietal wijksteunpunten. Hierbij wordt samengewerkt met de welzijnsinstelling Wel.kom. In deze wijkcentra worden diverse activiteiten georganiseerd, zoals eetprojecten, computerlessen voor senioren en dagverzorging. WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Beesel ondersteunen deze stichting bestuurlijk en financieel: de jaarlijkse bijdrage door elke partij bedraagt ca. € 20.000. Daarnaast stelt WoonGoed 2-Duizend administratieve diensten ter beschikking aan de beheerstichting.</p>		<p>voorzieningen. WoonGoed 2-Duizend wil in dat kader de leefbaarheid in de kernen in haar werkgebied behouden en vergroten. Daarmee wil zij de aantrekkelijkheid van het wonen in de kernen bevorderen en ook jongeren en jonge gezinnen voor de kernen behouden.</p>	
<b>Kwaliteit wijken en buurten</b>			<b>9</b>
<b>Leefbaarheid</b>			
<p>Jaarrekeningen 2007-2010:</p> <p>De diverse projecten in Beesel, die samen het centrumplan vormen, gelden als schoolvoorbeeld van leefbaarheidsprojecten cq. DOP's. In dit kerkdorp is in samenwerking met de gemeente Beesel de centrumvoorziening aanzienlijk versterkt met onder andere de realisatie van een buurtsuper, slagerij (2005) en een zaalaccommodatie met herberg en bibliotheek (2006) een ijssalon en een horecagelegenheid (2007). Met dit centrumplan heeft de leefbaarheid in de kern Beesel een krachtige kwaliteitsimpuls gekregen en is Beesel als woonkern aantrekkelijker geworden.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft in Reuver het Heilige Hart Klooster herontwikkeld, waarmee dit karakteristieke monumentale pand behouden blijft voor de gemeenschap. Naast de eigen huisvesting van WoonGoed 2-Duizend is hier een parochiehuus en een WMO-loket gehuisvest. De openstelling van het bijbehorende park heeft een positieve bijdrage</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Als strategisch leefbaarheidsinstrument hanteert WoonGoed 2-Duizend de DOP (Dorp Ontwikkelings Programma). Zij beseft daarbij dat een succesvol DOP slechts tot stand kan komen als de betrokkenheid van burgers, gemeente en belanghebbenden wordt gegarandeerd. De mensen moeten het fundament leveren voor het DOP. WoonGoed 2-Duizend wil daarom bij de planontwikkeling heel dicht op het werkveld zitten.</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Het is voor iedere burger van belang dat een adequaat voorzieningenniveau in de leefomgeving aanwezig is. Daartoe behoren voorzieningen voor de eerste levensbehoeften, maar ook maatschappelijke voorzieningen. WoonGoed 2-Duizend wil in dat kader de leefbaarheid in de kernen in haar werkgebied behouden en vergroten. Daarmee wil zij de aantrekkelijkheid van het wonen in de kernen bevorderen en ook jongeren en jonge gezinnen voor de kernen behouden. Vanuit dat gegeven zijn investeringen buiten woningbouw en woningbeheer voor WoonGoed 2-Duizend legitiem.</p>	

<p>geleverd aan het woonklimaat in het centrum van Reuver en de ontsluiting voor voetgangers en fietsers van de nieuwe wijk Bösdael.</p> <p>M.b.t. DOP's zijn met de gemeente Echt-Susteren prestatieafspraken vastgelegd, die een intentieovereenkomst inhouden inzake een aantal ruimtelijke, maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen ter verbetering en instandhouding van de leefbaarheid in deze kernen. Voor elke DOP is "Stichting WoonGoed 2-Duizend" bereid een bedrag van € 1.000.000 te subsidiëren. Het betreft o.a. Koningsbosch, St. Joost, Schilberg, Nieuwstadt. Als gevolg van diverse politieke en economische ontwikkelingen zijn de DOP's vooruitgeschoven in de tijd.</p> <p>In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren is aan de rand van het centrum de zuidelijke entree van het winkelcentrum (Bovenstestraat) heringericht. De kwaliteitsbeleving en de leefbaarheid van dit gebied heeft hiermee een grote impuls gekregen. Het project is met de oplevering van Zuyderhoek in 2009 voltooid.</p>			
<p><b>Vitale buurten en wijken</b></p>			
<p>Jaarverslagen 2006-2010</p> <p>De verkoop van bestaande huurwoningen via het door WoonGoed 2-Duizend ontwikkelde erfpachtmodel heeft in diverse wijken voor een grotere differentiatie van bewoners gezorgd, waarmee de leefbaarheid positief beïnvloed wordt.</p> <p>In de jaren 2006-2009 werd</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbetering leefbaarheid Door zowel sociaal-maatschappelijk, als economisch een kern te ondersteunen wordt de leefbaarheid in een kern verbeterd.</li> <li>Op plaatsen waar de leefbaarheid onder druk staat of verbetering behoeft maken de Gemeente en WoonGoed 2-Duizend gezamenlijke afspraken om deze te verbeteren. Plannen voor verbetering van de leefbaarheid van woonbuurten maken zij in overleg.</li> <li>- bestrijding buurtoverlast: Er is een coördinatiegroep buurtoverlast. Hierin hebben zitting WoonGoed, politie, maatschappelijk werk, bemoeizorg, consultatiebureau en de Gemeente. Zij vergaderen 1 x per zes weken. De gemeente coördineert dit</li> </ul>	<p>Jaarverslag 2009:</p> <p>Een belangrijke doelstelling in het kader van leefbaarheid die prominent op de agenda van WoonGoed 2-Duizend staat is het vitaliseren van dorpskernen. De gedachte hierachter is van sociaal/maatschappelijke en economische waarde. Het in stand houden van een vitale dorpskern betekent dat het sociaal/maatschappelijke leven in de vorm van sportverenigingen, culturele verenigingen buuractiviteiten, eerstelijnsvoorzieningen, peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang gegarandeerd worden. Maar ook de eerstelijns levensvoorzieningen horen daarbij. Een vitaal dorp is in de eerste plaats in het belang van de gemeente waartoe dat dorp behoort. Daarnaast is ook de woningstichting een belangrijke belanghebbende.</p>	

<p>jaarlijks een bedrag van € 45.000 gedoneerd aan het gemeentelijke leefbaarheidsfonds van de gemeente Beesel.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft samen met de politie, maatschappelijk werk, bemoeizorg, consultatiebureau en de gemeente Beesel zitting in de coördinatiegroep buurtoverlast.</p> <p>In de gemeente Echt-Susteren participeert WoonGoed 2-Duizend in het project "Buurtbemiddeling". Hierbij gaat het om het bemiddelen van conflicten tussen burens of wijkbewoners onder leiding van twee onpartijdige, getrainde vrijwilligers. Deze vrijwilligers helpen de ruziënde partijen om weer met elkaar in contact te komen en samen een oplossing te vinden voor de overlast of ruzie. Vanaf de start van dit project in 2008 zijn de resultaten veelbelovend.</p>	<p>overleg. - Leefbaarheids- en volkshuisvestingsfonds: De Gemeente heeft een leefbaarheids en volkshuisvestingsfonds. Uit dit fonds worden investeringen gedaan om bovenstaande doeleinden te bereiken. WoonGoed 2-Duizend stelt voor de periode jaarlijks € 45.000 beschikbaar voor dit fonds.</p>		
<p><b>Sociale stijging en emancipatie</b></p>			
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft ook op kleinere schaal bij aan de leefbaarheid in haar kernen, bijgedragen, bijvoorbeeld door sponsoring van buurt- en wijk activiteiten.</p> <p>Aan sociale vernieuwing, wijkbeheer en leefbaarheid werd besteed: 2006: € 76.000 2007: € 69.000 2008: € 61.000 2009: € 133.000</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel: -Ondersteuning maatschappelijke organisaties WoonGoed 2-Duizend ondersteunt diverse maatschappelijke organisaties die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de woonbuurten. Uitgangspunt is dat er een volkshuisvestelijk belang aan die activiteiten ten grondslag moet liggen.</p>	<p>Woonvisie:  WoonGoed 2-Duizend is van mening dat het tot haar taak behoort om mogelijkheden te creëren voor mensen om samen te komen en samen activiteiten te ondernemen. Het zijn andere (welzijns-)partijen die het voortouw moeten nemen in het bestrijden van vereenzaming, maar de corporatie kan faciliteren. In dat verband wil WoonGoed 2-Duizend goede en intensieve contacten met de welzijnspartijen opbouwen en onderhouden.</p>	
<p><b>Overige/andere prestaties</b></p>			<p><b>8</b></p>
<p><b>Matching</b></p>			
<p>Jaarverslag 2009</p> <p>Studenteneenheden DUWO, Delft Het betreft de bouw van 270 studenten eenheden aan de Rotterdamseweg te Delft, gelegen tussen de nieuwbouw van de Haagse Hogeschool en InHolland. Het complex met de naam WoonGoed 2-Duizend10 werd in</p>	<p>In het kader van matching van middelen is "Stichting WoonGoed 2-Duizend" een samenwerking aangegaan met Stichting DUWO, een toegelaten instelling uit Delft die zich bezig houdt met studentenhuysvesting in de</p>	<p>Woonvisie:  Dat de grootstedelijke problematiek wel degelijk om antwoorden vraagt is voor WoonGoed 2-Duizend een gegeven. Zij kiest er echter voor om haar bijdrage te leveren door middel van pure</p>	

het 3e kwartaal 2010 opgeleverd.	Randstad. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, waarin de randvoorwaarden zijn vastgelegd. De betreffende complexen blijven eigendom van "Stichting WoonGoed 2-Duizend", de exploitatie hiervan is voor rekening en risico van DUWO. In 2007 is de samenwerking overeengekomen voor een tweetal projecten,	"matching", zoals inmiddels met partner DUWO bij de realisatie van studentenwoningen en "shortstay" appartementen in Den Haag en Delft.	
<b> Glasvezeltechnologie </b>			
Jaarverslag 2008:  In het project Bösdael is een geavanceerd glasvezel netwerk gerealiseerd, waardoor het mogelijk is om, op afstand zorg aan te bieden in de vorm van breedbandtechnologie (telefonie, televisie, internet). De aanleg van het glasvezelnetwerk is mede gesubsidieerd door de Provincie Limburg. Na oplevering zijn ook andere omliggende wijken aangesloten op het glasvezelnetwerk.	Uitvoeringsovereenkomst "Fiber to the home"  In deze overeenkomst tussen de Provincie Limburg en WoonGoed 2-Duizend zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor dit pilot –project in Bösdael.	Woonvisie:  WoonGoed 2-Duizend ziet het als haar taak om in de toepassing van nieuwe technieken in de woningbouw en het woningbeheer voorop te lopen. Dat geldt voor energiebesparende en energieopwekkende maatregelen, maar ook voor glasvezeltechniek en de daardoor toenemende brede communicatiemogelijkheden. WoonGoed 2-Duizend hanteert daarbij als uitgangspunt dat het woongenot c.q. welbevinden van de klant voorop dient te staan.	
<b>Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)</b>			<b>8</b>

<b>Presteren naar Opgeven</b>		
<b>Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen</b>	<b>Opgaven</b>	<b>Beoordeling (cijfer)</b>
<b>Huisvesting primaire doelgroep</b>		<b>7</b>
<b>Beschikbaarheid woningen</b>		
Corporatie in Perspectief :  Totaal aantal wooneenheden: 2007: 4.310 2008: 4.525 2009: 4.524 2010: 4.516  Jaarverslagen 2006-2010:  Toegevoegd zijn de volgende aantallen wooneenheden: 2006: 10 huur, 42 koop t.b.v. starters 2007: 243 huur, 8 koop t.b.v. starters, 35 koop 2008: 45 huur, 35 koop 2009: 76 huur, 53 koop, 32 zorgplaatsen, 12 groepswoningen	Activiteitenplannen 2007-2010:  Er zal bij voortduring onderzocht worden of er per gemeente waar WoonGoed 2-Duizend werkzaam is voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven voor de primaire doelgroep.	
Corporatie in Perspectief :  Percentage van de voorraad dat kwalificeert als "betaalbaar" cq.	Woonvisie:  WoonGoed 2-Duizend gaat er vanuit dat ook mensen met een laag inkomen de mogelijkheid moeten hebben om in	

<p>“goedkoop”: 2007: 13,0% ,+ 84,9% = 97,9% 2008: 12,4% + 85,6% = 98,0% 2009: 11,0 % + 87,1% = 98,1% 2010: 10,8% + 86,1% = 96,9%</p>	<p>een goede nieuwe woning te wonen.</p>	
<p>In het tweede halfjaar 2010 zijn 17 woningen verkocht (notarieel gepasseerd).</p>	<p>In het tweede halfjaar 2010 is door de directieraad het besluit genomen om nog meer tegemoet te komen aan de keuzevrijheid voor onze klanten. Hiertoe is “Te koop/te huur” geïntroduceerd, waarbij vrijgekomen huurwoningen gelijktijdig te huur en te koop worden aangeboden.</p>	
<p>Corporatie in Perspectief 2010:  Toewijzing aan doelgroep qua inkomensgrens: WoonGoed 2-Duizend heeft in de periode 2006-2009 de voor verhuur bestemde woningen passend toegewezen in 93,57% van de toewijzingen.</p>	<p>Activiteitenplan 2010:  Om een doelmatig gebruik van huurtoeslaggeden te bewerkstelligen zal bij elke voorgenomen toewijzing moeten worden bekeken of sprake is van huurtoeslag en of deze vervolgens past in het beleid van de overheid. Als dat niet het geval is moet de toewijzing tegen het volkshuisvestelijke en het corporatiebelang worden afgewogen.</p>	
<p><b>Betaalbaarheid</b></p>		
<p>Jaarverslag 2008:  Bij het complex Bösdal is “huren naar draagkracht” met succes integraal toegepast. Hierbij wordt de kostendekkende nieuwbouwhuur met het hanteren van verlengde tabellen van de Huurtoeslag voor mensen met een laag inkomen afgetopt. WoonGoed 2-Duizend heeft dit instrument ook bij een aantal kleinschalige nieuwbouwprojecten toegepast.  Corporatie in Perspectief : Gemiddelde maanduur: 2007 : € 399 2008 : € 403 2009: € 415 2010: € 429  Jaarverslagen 2006-2009:  WoonGoed 2-Duizend heeft in deze jaren een inflatievolgend huurbeleid gevoerd.</p>	<p>Woonvisie:  WoonGoed 2-Duizend gaat er vanuit dat ook mensen met een laag inkomen de mogelijkheid moeten hebben om in een goede nieuwe woning te wonen. Om die reden heeft zij voor nieuwe huurwoningen het instrument “huren naar draagkracht”, oftewel huurdifferentiatie naar inkomen, ontwikkeld.  Er is geen specifieke norm voor het niveau van de gemiddelde maanduur gedefinieerd.  Balanced scorecard:  Huuraanpassingen conform inflatiecijfers.</p>	
<p>Balanced scorecard 4e kwartaal 2008:  Realisatie doelstelling: 72,2%</p>	<p>Balanced scorecard 2008:  Hoogstens 75% van de <i>tussentijdse</i> huurverhogingen leidt tot het bereiken van de bovengrens van 70% maximaal redelijk</p>	
<p>Jaarverslagen 2006-2009 :  Achterstand als % van de jaarhuur: 2006: 0,66% 2007: 0,98% 2008: 0,83% 2009: 0,97% Aantal uitzetting:</p>	<p>Balanced scorecard 2006-2010 :  Achterstand als % van de jaarhuur bedraagt maximaal 0.6% .</p>	

<p>2006: 8 2007: 7 2008: 11 2009: 8</p> <p>In 2010 is besloten om de incasso-activiteiten te professionaliseren door deze uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Randvoorwaarde was dat het sociale maatwerk van WoonGoed 2-Duizend hierdoor gehandhaafd bleef. Ultimo 2010 bedroeg de huurachterstand 0,47% en zijn er 10 uitzettingen geweest.</p>	<p>Activiteitenplannen 2007-2010:</p> <p>Vroegtijdig sturen op betalingsachterstanden om uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Hier zijn geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd, uitgangspunt van het beleid is om de uitzettingen tot een minimum te beperken.</p>	
<p>Corporatie in Perspectief :</p> <p>De prijs/kwaliteitsverhouding uitgedrukt in gemiddelde prijs (in €) per WWS punt bij WoonGoed 2-Duizend is gunstiger dan bij de referentie corporaties (tussen haakjes ):</p> <p>2007: 2,73 (2,83) 2008: 2,77 (2,97) 2009: 2,88 (3,02) 2010: 3,00 (3,05)</p>	<p>Er is geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd.</p>	
<p><b>Bevorderen eigen woningbezit</b></p>		
<p>Jaarverslagen 2007-2009/ Balanced scorecard 4e kwartaal 2010:</p> <p>De volgende aantallen zijn gerealiseerd (d.w.z. verkocht en notarieel gepasseerd)</p> <p>2007: 13 2008: 48 2009: 32 2010: 48</p>	<p>Activiteitenplan 2010:</p> <p>In de begroting 2010 is de verkoopdoelstelling opgenomen om 100 woningen te verkopen (<i>bestaand bezit</i>). Deze doelstelling is in de loop van het jaar vanwege de economische omstandigheden bijgesteld naar 60 woningen.</p> <p>Hiertoe is in 2009 een verkoopronde opgestart waarin alle zittende huurders van een ééngezinwoning ouder dan 18 jaar in de gelegenheid zijn gesteld om hun huurwoning te kopen van WoonGoed 2-Duizend.</p> <p>Voor de jaren hiervoor waren de volgende aantallen begroot:</p> <p>2009: 50 (bijgesteld naar 35) 2008: 100 2007: 15</p>	
<p>Jaarverslag 2007:</p> <p>In samenwerking met Rabobank Venlo e.o. heeft WoonGoed 2-Duizend in 2007 een innovatieve financieringsconstructie ontwikkeld, de "WoonGoed Startersfinanciering". Deze constructie, die bestond uit een combinatie van erfpacht, diverse leningcomponenten en een achtervang door de woningstichting is toegepast op het nieuwbouwproject "Leewervelt" te Reuver. Alle 12 woningen uit het project zijn met deze financiering bij de Rabobank gefinancierd, waardoor starters op de woningmarkt een eigen woning konden kopen met maandlasten die vergelijkbaar zijn met huren.</p> <p>2009: In navolging van het pilotproject uit 2007 is dit i.s.m. de Rabobank in 2009 in licht gewijzigde vorm voortgezet bij de</p>	<p>Activiteitenplan 2007-2010:</p> <p>Gezien de huidige situatie op de financiële markten zal WoonGoed 2-Duizend een passende financieringsconstructie aanbieden teneinde de woonlasten voor kopers laag te houden.</p>	

<p>verkoop van bestaand bezit. Huurders van een huurwoning kregen zoals hierboven beschreven het aanbod om hun huurwoning te kopen van WoonGoed 2-Duizend, waarbij de mogelijkheid werd geboden te financieren met de WoonGoedFinanciering. De realiteit is dat geen huurder van deze constructie gebruik heeft gemaakt. Uit een evaluatie is gebleken dat de situatie op de financiële markt hier een negatieve invloed op heeft gehad. Daarnaast bleek de constructie te complex voor deze doelgroep.</p> <p>2010: Per 1-8-2010 is de WoonGoedFinanciering gestopt en is deze vervangen door het minder complexe 'Erfpachtmodel 2010'. In dit model wordt erfpacht als een tijdelijk instrument ingezet om de woonlasten laag te houden, waarbij de koper maximale flexibiliteit en zekerheid heeft. De nadelen van erfpacht (onzekerheid m.b.t. kostenstijging, mogelijkheid om grond in eigendom te krijgen) zijn in dit model geëlimineerd. Tot en met 31-12-2010 zijn 6 woningen verkocht (=notarieel gepasseerd) conform het Erfpachtmodel 2010. In 2011 zijn nog eens 7 woningen gepasseerd.</p>		
<p><b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b></p>		<p><b>8</b></p>
<p><b>Woningkwaliteit</b></p>		
<p>Corporatie in Perspectief :</p> <p>De woningwaardering, uitgedrukt in aantal punten, ligt structureel op een hoger niveau dan bij de referentieccorporaties en landelijk gemiddelde (tussen haakjes weergegeven).</p> <p>2007: 146 (136, 127) 2008: 146 (136, 128) 2009: 145 (138, 130) 2010: 141 (139, 130)</p> <p>Balanced scorecard/ rapportages kwaliteit dienstverlening Companen:</p> <p>In de halfjaarlijkse onderzoeken is onderzocht hoe huurders de kwaliteit van de huurwoning waarderen:</p> <p>2007 1e halfjaar: - 2007 2e halfjaar: 6,9 2008 1e halfjaar: 7,2 2008 2e halfjaar: 7,0 2009 1e halfjaar: 7,4 2009 2e halfjaar: 7,3 2010 1e halfjaar: 7,1 2010 2e halfjaar: 7,4</p>	<p>Voor dit onderdeel zijn geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd.</p> <p>Rapportages kwaliteit dienstverlening Companen:</p> <p>De klantwaardering in het onderzoek ("kwaliteit van de woning bij oplevering" ) dient minimaal 7,0 te bedragen</p>	
<p>Jaarrekeningen 2006-2009:</p> <p>In deze jaren is aan onderhoudsuitgaven gerealiseerd:</p>	<p>Financiële Meerjaren begrotingen 2006, 2007, 2008 en 2009:</p> <p>Begrote onderhoudsuitgaven:</p> <p>2007: € 7,4 mln</p>	

<p>2007: € 6,7 mln 2008: € 9,3 mln 2009: € 5,6 mln 2010: € 5,2 mln</p> <p>Corporatie in Perspectief 2007-2010 :</p> <p>Onderhoudsuitgaven planmatig onderhoud in € per gewogen verhuureenheid: 2007: € 1.066 (€ 991) 2008: € 924 (€ 1.008) 2009: € 1.158 (€ 1.124) 2010: € 475 (€ 1.052)</p> <p>Toelichting: In het laatstgenoemde jaar is WoonGoed 2-Duizend gestart met een heroriëntatie op onderhoud door conditiemetingen uit te voeren. Hierdoor wordt de theoretische benadering van begroten vervangen door de daadwerkelijke praktijk. Tevens worden de gevolgen van de EPA-maatregelen afgestemd met het planmatig onderhoud.</p>	<p>2008: € 6,7 mln 2009: € 6,5 mln 2010: € 7,5 mln</p>	
<p>Balanced scorecard:</p> <p>In de periode 2007-2010 is in alle kwartalen minstens 90% van de aanvragen toegekend, met uitzondering van het 3e kwartaal 2007 (86%) , 1e kwartaal 2009 (86%) en 2e kwartaal 2010 (82%).</p>	<p>Balanced scorecard:</p> <p>In het beleidsplan staat vermeld dat het voor de hand ligt om dergelijke initiatieven te stimuleren door ruimhartig te zijn met toestemming voor aanpassingen. In de balanced scorecard is de doelstelling opgenomen dat minstens 90% van de ZAV aanvragen wordt gehonoreerd.</p>	
<p><b><i>Kwaliteit dienstverlening</i></b></p>		
<p>Rapportages Kwaliteit Dienstverlening 2007-2010:</p> <p>In deze onderzoeken is het aspect “dienstverlening in totaliteit” gewaardeerd met de volgende cijfers:</p> <p>2007 1e halfjaar: - 2007 2e halfjaar: 7,6 2008 1e halfjaar: 7,6 2008 2e halfjaar: 7,5 2009 1e halfjaar: 7,6 2009 2e halfjaar: 7,5 2010 1e halfjaar: 7,7 2010 2e halfjaar: 7,6</p> <p>Voor cijfers op deelaspecten wordt verwezen naar de rapportages.</p>	<p>Activiteitenplannen 2007-2010:</p> <p>Door Bureau Companen wordt elk halfjaar een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de dienstverlening door “Stichting WoonGoed 2-Duizend”. Hiertoe is in overleg met de HBV een plan van aanpak voor ieder jaar opgesteld, waarin de volgende items worden meegenomen: Bereikbaarheid en inrichting ontvangstruimte, voorlichting en wooninformatie, woningaanbiedingen, reparatieverzoeken, huurderszelfwerkzaamheid, huurbetalingen en huurincasso, geschillenbehandeling, huuropzegging en oplevering woning door de huurder. In de Kwaliteitsgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van Companen, HBV en WoonGoed 2-Duizend) is bepaald dat minimaal een 7,0 behaald dient te worden voor elk onderdeel.</p>	
<p>Jaarverslagen 2006-2010:</p> <p>Glasvezel (Bösdael, diverse wijken gemeente Beesel) Domotica-toepassingen (Bösdael) Airco seniorenwoningen</p>	<p>Glasvezel (Bösdael, diverse wijken gemeente Beesel) Domotica-toepassingen (Bösdael) Airco seniorenwoningen</p>	
<p><b><i>Energie en duurzaamheid</i></b></p>		
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft invulling aan haar beleid gegeven door de realisatie van:</p>	<p>Activiteitenplan 2007-2010:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend zal aandacht blijven besteden aan milieu aspecten. Daarom zal bij al onze beslissingen het milieubelang meegewogen moeten worden. Daarom zal</p>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>- een houtvergasser in het complex Groenewoud</li> <li>- een warmtepomp i.c.m. aardwarmte en koeling in de complexen in de complexen Bösdael, H.Hartklooster Reuver en Sjwaamhof</li> <li>- een luchtwarmte pomp Den Roover.</li> </ul> <p>Alle nieuwe huurders krijgen bij het afsluiten van het huurcontract een energiebox, waarin verschillende zaken zitten om mensen bewust te maken van het zuinig zijn met energie, zoals o.a. diverse spaarlampen.</p> <p>In de wijk Bösdael is zeer veel aandacht besteed aan duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenverklaring 195 pnt;</li> <li>- EPC van gemiddeld 0,72 (norm 2005: 1,0);</li> <li>- Geen aardgas maar warmtepomp;</li> <li>- Vloerverwarming- en koeling;</li> <li>- Vegetatiedaken;</li> <li>- Tilliftsysteem</li> <li>- Rolstoel- en bedtoegankelijk</li> </ul> <p>Daarnaast is in de visie van WoonGoed 2-Duizend ook het hergebruiken/herbestemmen van oude gebouwen/monumenten een vorm van duurzaamheid. Bijvoorbeeld herontwikkeling kloosters, herbestemming oude sporthal in Kiekeboe kinderopvang, renovatie oud raadhuis Ohé en Laak.</p>	<p>evenals in de voorgaande jaren in 2010 bij elk nieuwbouwproject en alle onderhoudswerkzaamheden aandacht worden geschonken aan de milieuconsequenties.</p>	
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>In 2009 heeft de directieraad besloten om voor scenario 2 te gaan. Door Atriensis is in 2010 een aanvullend benchmark onderzoek uitgevoerd. Momenteel wordt dit uitgewerkt in nieuw beleid, waarbij nadrukkelijk relatie wordt gelegd met het onderhoudsbeleid.</p> <p>Een groot aantal van onze huurders heeft hiervan gebruik gemaakt: 2008: 329 2009: 193 2010: 140</p>	<p>Activiteitenplan 2010/rapportage Atriensis Verbetermogelijkheden EPC's WoonGoed 2-Duizend:</p> <p>In 2008-2009 zijn voor alle woningen energielabels opgesteld. De energetische kwaliteit van het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend in 2009 bedraagt gemiddeld 1,78 (= label D). en is voor verbetering vatbaar. WoonGoed 2-Duizend heeft Atriensis verzocht om in kaart te brengen hoe de landelijke doelstelling om tussen 2008 en 2018 te komen tot een besparing van 20% gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot een 2-tal scenario's: voor bestaand bezit: scenario 1 leidt tot een verbetering van 23% en een gemiddeld label van 1,37 (label C). Scenario 2 leidt tot een gemiddeld label van 33% en een gemiddelde EPC van 1,20 (label B). Wanneer de nieuwbouwplannen in bovenstaande worden meegenomen dan leveren de maatregelen een verbetering op van 27%/1,30/label B respectievelijk 35%/1,16/label B.</p> <p>WoonGoed –Duizend is aangesloten bij het inkoopcollectief Woonenergie, waardoor onze huurders de mogelijkheid wordt geboden om hier hun energie in te kopen tegen gunstige condities.</p>	
<p><b>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b></p>		<p><b>8</b></p>
<p><b>Doelgroepen</b></p>		
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend werkt in meerdere gemeentes met een groot aantal instanties samen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We verzorgen de</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009: Doel: Voldoende adequate huisvesting tot stand brengen voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.</p>	

<p>huisvesting voor cliënten van de RIBW, Proteion, Mensana, RIAGG, Blijf van mijn Lijfhuis, Daelzicht, GGZ, St. Pergamijn, Stichting Gehandicaptenzorg Limburg SGL, Pedagogisch Sociaal Werk PSW, De Zorggroep en Orbis.</p> <p>In het kader van een zorgvuldige woningtoewijzing wordt bij verhuringen aan bijzondere aandachtsgroepen daar waar gewenst of noodzakelijk, ook samengewerkt met maatschappelijk werk, reclassering, jeugdzorg, politie, GGZ/bemoeizorg, Riagg en jeugdgezondheidszorg.</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend werkt met betrekking tot de huisvesting van statushouders nauw samen met de gemeenten in haar werkgebied en heeft op basis van haar woningbezit een actieve bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders.</p> <p>Over alle gemeentes heeft WoonGoed 2-Duizend haar taakstelling als volgt gerealiseerd:</p> <p>2007: 90% 2008: 90% 2009: 108% 2010: 97%</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend zal in 2011 2 chalets realiseren ter vervanging van de aanwezige woonwagens. Daarnaast participeert WoonGoed 2-Duizend samen met Wonen Zuid in de Stichting Bijzonder Beheer Dienstverlening (SBBD). Doelstelling van deze stichting is het Overnemen in eigendom van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens van gemeenten om deze vervolgens te verhuren alsmede het beheer te voeren. SBBD heeft de afgelopen jaren regelmatig overleg gehad met de gemeentes. Helaas zijn echte resultaten vooralsnog uitgebleven. In de gemeente worden momenteel de mogelijkheden onderzocht voor een sub-kampje.</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009: De Gemeente krijgt jaarlijks via het Ministerie VROM een taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders. Deze taakstelling geldt als uitgangspunt voor zowel de Gemeente als WoonGoed m.b.t de toewijzing van beschikbare geschikte woningen voor deze bijzondere doelgroep.</p> <p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009:</p> <p>Doel: Het huisvesten van woonwagenbewoners binnen het grondgebied van de gemeente Beesel. Het huisvesten van woonwagenbewoners behoort tot de taak van WoonGoed 2-Duizend.</p>	
<p><b>Wonen en zorg</b></p>		
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>In deze periode zijn de volgende aantallen woning-aanpassingen uitgevoerd:</p> <p>2007: 61 2008: 108 2009: 79 2010: 69</p> <p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>Bij de huisvesting van zorgbehoevenden hebben wij niet alleen oog voor de</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel 2009: Doel: Voldoende adequate huisvesting tot stand brengen voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en of begeleiding nodig hebben. WoonGoed participeert in de Regionale Overlegtafels in het kader van wonen, welzijn en zorg. WoonGoed voert overleg met de Gemeente en ontwikkelt initiatieven met zorginstellingen die erop zijn gericht om deze doelgroep zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen.</p>	

<p>huisvesting van de zorgvragers, maar ook voor de huisvesting van zorgleveranciers, zoals fysiotherapeuten, kappers, kinderopvang, revalidatie etc.</p> <p>In deze periode zijn de volgende zorggerelateerde woonprojecten gerealiseerd:</p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amerslosestraat te Reuver Hier is in 2006, naast de 29 huurappartementen voor senioren die het jaar ervoor werden opgeleverd, een ruimte gerealiseerd die dienst doet als "centrum voor wonen, welzijn en zorg". In dit centrum vinden vele wekelijkse activiteiten plaats, van dagverzorging tot eetprojecten.</li> <li>- Den Roover In 2009 werden hier totaal in totaal 32 zorgplaatsen gerealiseerd waarvan 10 zelfstandige wooneenheden in het voormalige monumentale schoolgebouw en 22 nieuwbouw groepsplaatsen.</li> <li>- Bösdael In opdracht van "Stichting WoonGoed 2-Duizend" en Zorggroep Noord-Limburg is een nieuwe woonwijk gerealiseerd waarin de zorgvoorziening prominent aanwezig is. De wijk bestaat uit 8 bouwblokken met 115 huurappartementen, 40 zorgappartementen die verhuurd worden aan de Zorggroep Noord-Limburg, 35 koopappartementen, 10 woningen geschikt voor kortdurende opvang en 6 groepswooningen voor 42 psychogeriatrische (dementerende) patiënten. Kenmerkend voor dit complex zijn de hoogwaardige domotica-toepassingen. Zo is het tevens mogelijk om, mede dankzij de complete aanleg van glasvezel in dit project, op afstand zorg aan te bieden in de vorm van breedbandtechnologie. Daarnaast is de zorgondersteunende dienstverlening ruim vertegenwoordigd in dit project: fysiotherapiepraktijk, resaurant, kantoorruimtes Zorggroep, 3 multifunctionele huiskamers en atriумы "om te ontmoeten". De laatste paviljoens van dit plan zijn begin 2008 opgeleverd.</li> <li>- Dagbestedingscentrum Gouverneur v. Hövellaan Het voormalig kantoor van WoonGoed 2-Duizend wordt verhuurd aan PSW t.b.v. dagbestedingsactiviteiten. Het pand is in 2009 aanzienlijk verbouwd t.b.v. de beperkingen van de doelgroep.</li> </ul> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonzorgzone 't Thaal te Pey In het bestemmingsplan 't Thaal wordt</li> </ul>	<p>Exploitatieovereenkomst met gemeente Beesel</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst Zorggroep Noord-Limburg Exploitatieovereenkomst gemeente Beesel Uitvoeringsovereenkomst Provincie Limburg "Fiber to the home"</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst met PSW</p> <p>Exploitatieovereenkomst VOF 't Thaal en gemeente Echt-</p>	
---	---	--

<p>een prominente en centrale plek ingenomen door de woonzorgzone. Ten behoeve van Stichting Pergamijn zijn in 2008 12 wooneenheden gerealiseerd waarin 16 cliënten met een verstandelijke handicap worden gehuisvest. In 2009 zijn 12 (groeps-) wooneenheden ten behoeve van Stichting Gehandicapten-zorg Limburg gerealiseerd. In 2010 zijn opgeleverd:</p> <p>'t Pejjerhoes, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 plaatsen groepswonen PG intramuraal (Orbis);</li> <li>- 32 zorghuurappartementen scheiden wonen/zorg (Orbis);</li> <li>- 80 m2 bedrijfsruimte zorggerelateerd.</li> </ul> <p>D'n Hengenderhaof, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 (zorg) koopappartementen;</li> <li>- 40 (zorg) huurappartementen sociale huursector;</li> <li>- Parkeergarage met 56 plaatsen;</li> <li>- Ca. 2.900 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte voor zorgen welzijnsinstellingen (huisarts, apotheek, dagbesteding, hulpmiddelen uitleen, bibliotheek, kapper, kinderopvang etc.</li> </ul> <p><b>Gemeente Roermond:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Woonzorg complex Amaliahof te Swalmen</i> Dit plan bestaat uit een wijkontmoetingsruimte in het pand Prinses Amaliahof 1 en een gebouw met 72 zorgappartementen. Stichting Land van Gelre en Gulick biedt zorgdiensten voor alle bewoners van deze appartementen. Van deze appartementen worden 38 woningen rechtstreeks verhuurd aan Stichting Land van Gelre en Gulick, die hier haar cliënten huisvest. De resterende 34 appartementen zijn huurappartementen waarbij scheiding van wonen en zorg van toepassing is. Begin 2008 hebben de laatste bewoners hun intrek genomen.</li> <li>- <i>Verbouwing Groene Kruis gebouw te Swalmen</i> De verbouwing van het bestaande Groene Kruis gebouw is in 2006 voltooid. In 2005 is al een huisartsenpraktijk + mondhygiënisten praktijk op de begane grond gerealiseerd. In 2006 zijn daar op de verdieping 6 huurwooneenheden aan toegevoegd ten behoeve van de Stichting Daelzicht in het kader van begeleid wonen.</li> <li>- <i>Verbouwing St. Jan Baptist te Swalmen</i> In het bestaande zorgcomplex St. Jan Baptist werden 40 verzorgingshuiskamers samengevoegd tot 20 zorgappartementen en werd de verdieping verbouwd naar huisvesting PG.</li> </ul> <p><b>Gemeente Roerdalen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Bergstaete te St. Odiliënberg</i> In opdracht van Stichting Land van Gelre en Gulick zijn naast een zorgcentrum 30 zorg-huurappartementen en 11 koopappartementen ontwikkeld en</li> </ul>	<p>Susteren Intentieovereenkomsten met zorgpartners Orbis, SGL en Pergamijn.</p> <p>Exploitatieovereenkomst gemeente Swalmen</p> <p>Uitvoeringsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick Samenwerkingsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p>	
---	---	--

gerealiseerd.		
<b>(Des)investeren in vastgoed</b>		<b>8</b>
<b>Nieuwbouw</b>		
<u>Jaarverslag 2006</u>	Diverse woningmarktonderzoeken:	
<p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Centrumvoorziening Drakebôch kern Beesel</i>                  In dit project zijn opgeleverd: 4 appartementen, een nieuwe buurtsuper een slagerij, een zaalaccommodatie, een herberg (De Bongerd), een bibliotheek en de opwaardering van het marktplein.</p>	<p>Regionaal woningmarktonderzoek gemeente Leudal dec. 2008;                  Woonvisie regio Venlo 2011-2015;                  Woonbehoefteonderzoek Beesel 2007;                  Woningmarktonderzoek 2007Swalmen/RoermondWonen Zuid en WoonGoed 2-Duizend                  Woningmarktonderzoek 2008 regio Midden-Limburg Oost;                  Regionaal Woningmarktonderzoek gemeente Echt-Susteren 2008.</p> <p>De kern Beesel was in de visie van WoonGoed 2-Duizend en de gemeente Beesel toe aan een kwaliteitsimpuls. Ook het ontbreken van een supermarkt werd als een gemis ervaren. Om de leefbaarheid van de kern Beesel op een hoger niveau te brengen heeft WoonGoed 2-Duizend het centrum van deze kern geheel vernieuwd.</p>	
<p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b></p> <p><i>15 starterswoningen 't Thaal te Echt</i>                  15 koopwoningen voor starters uit een reeks van 23 die verkocht zijn onder de erfpachtconstructie van WoonGoed 2-Duizend. Met de realisatie van dit project werd tevens de 1000e starterswoning in Limburg opgeleverd.</p>	<p>Begroting 2006:                  Onrendabele investering                  € 291.000</p> <p>Begroting 2006:                  Bouw 23 starterswoningen                  VOF-overeenkomst met Bouwontwikkeling Jongen en VastGoed 2-Duizend 't Thaal                  1000 woningenplan Provincie Limburg</p>	
<p><b>Gemeente Roermond:</b></p> <p><i>Verbouwing Groene Kruis gebouw</i>                  In een bestaand gebouw is een huisartsenpraktijk op de begane grond gerealiseerd. Op de verdieping zijn 6 huurwooneenheden ten behoeve van de Stichting Daelzicht voor begeleid wonen toegevoegd. Tevens is er een commerciële ruimte gerealiseerd die verhuurd wordt aan een mondhygiënist.</p>	<p>Begroting 2006:                  Bouw 6 woningen, onrendabele investering € 150.000</p>	
<p><b>Gemeente Leudal</b></p> <p><i>27 starterswoningen Reppelveld</i>                  In 2006 zijn 27 koopwoningen voor starters gerealiseerd.</p>	<p>Begroting 2006:                  Bouw 27 koopwoningen,                  Exploitatieovereenkomst gemeente Leudal                  1000 woningenplan Provincie Limburg</p>	
<u>Jaarverslag 2007</u>		
<p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Bösdal te Reuver: "Een wijk voor jong en oud"</i>                  In opdracht van "Stichting WoonGoed 2-Duizend" en Zorggroep Noord-Limburg is een nieuwe woonwijk gerealiseerd, waarin de zorgvoorziening prominent aanwezig is. De ligging van deze wijk is ingebed tussen het groen, het centrum van Reuver en de nieuwe brede school. Het plan bestaat uit 8 bouwblokken met 120 huurappartementen, 40 zorgappartementen die collectief verhuurd worden aan de Zorggroep</p>	<p>Begroting 2006:                  Bouw 155 huurwoningen, onrendabele investering € 7.650.000                  Samenwerkingsovereenkomst Zorggroep Noord-Limburg                  Exploitatieovereenkomst gemeente Beesel                  Uitvoeringsovereenkomst Provincie Limburg "Fiber to the home"</p>	

<p>Noord-Limburg, 35 koopappartementen, 10 woningen geschikt voor kortdurende opvang (KDO) en 6 groepswoonings voor 42 psychogeriatrische (dementerende) patiënten. Daarnaast is er een grand café gesitueerd, dagactiviteitenruimte, praktijken voor fysiotherapie en ergotherapie en kantoorfuncties voor de Zorggroep Noord-Limburg. Zowel voor de huur- als de koopappartementen bestaat de mogelijkheid tot scheiding van wonen en zorg, wat inhoudt dat verzorging en verpleging bij de bewoners thuis mogelijk is. In het plan is vooral veel aandacht besteed aan duurzame energietoepassing. Zo wordt het totale project verwarmd en gekoeld met aardwarmte. Door toepassing van een basis infrastructuur is het gebruik van domotica tot in de meest brede zin mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om, mede dankzij de complete aanleg van glasvezel in dit project, op afstand zorg aan te bieden in de vorm van breedbandtechnologie. De aanleg van het glasvezelnetwerk wordt mede gesubsidieerd door de Provincie Limburg. Bij de huurwoningen heeft WoonGoed 2-Duizend het "huren naar draagkracht" geïntroduceerd.</p> <p><i>Mgr. Theelenstraat te Beesel</i> Dit complex bestaat uit 6 nieuwbouwhuurwoningen en 3 huurwoningen in een bestaand monumentaal pand. De 6 woningen zijn 4 begane grond woningen voor senioren en 2 woningen op de 1e verdieping voor één- en tweepersoonshuishoudens.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b></p> <p><i>Pr. Bernhardstraat / Graaf</i> 38 garageboxen opgeleverd op het binnenterrein, in eerste aanzet bedoeld voor de direct omwonenden.</p> <p><b>Gemeente Roermond:</b></p> <p><i>WoonZorg Steunpunt Prinses Amaliahof</i> Dit complex bestaat uit een wijkontmoetingsruimte in het pand Prinses Amaliahof 1 en een aantal zorgappartementen verdeeld over drie gebouwen. Het complex wordt gekenmerkt door een royale opzet en een eigentijdse architectuur en omvat naast de wijkvoorziening de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 38 intramurale zorgappartementen. Deze worden verhuurd aan Stichting Land van Gelre en Gulick ten behoeve van haar zorgpatiënten.</li> <li>▪ 16 extramurale zorgappartementen.</li> <li>▪ 10 zorgappartementen gelegen aan de Rijksweg Zuid.</li> <li>▪ 12 PG- zorgappartementen categorie "zwaar".</li> </ul> <p><u>Jaarverslag 2008</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p>	<p>Begroting 2006: Bouw 9 huur woningen, onrendabele investering € 810.000 Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2006: Bouw 32 garageboxen, onrendabele investering € 99.000</p> <p>Begroting 2007: Bouw 72 appartementen + wijkcentrum, onrendabele investering € 3.850.000 Exploitatieovereenkomst gemeente Swalmen</p>	
---	--	--

<p><i>Burg. Meuterlaan te Beesel</i> 1 koopwoning en 1 huurwoning (vrije sector) in het centrum van Beesel.</p> <p><i>Leewervelt te Reuver</i> 12 starterkoopwoningen, elk op een perceel van minimaal 250m2. Deze woningen zijn verkocht met de "WoonGoed Startersfinanciering", die in samenwerking met de Rabobank Venlo e.o. werd ontwikkeld.</p> <p><i>2 vrijstaande woningen Kleine Solberg te Beesel</i> In 2008 zijn hier 2 vrijstaande koopwoningen gerealiseerd.</p> <p><i>Markt 4 en 5 Beesel</i> Het pand Markt 4 is verbouwd tot een ijssalon en in Markt 5 is een horecagelegenheid gerealiseerd. Daarnaast zijn er 6 kamers voor logies en ontbijt gerealiseerd. Bij deze verbouwing is de historische gevel zoveel mogelijk in oude staat teruggebracht.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b></p> <p><i>Roodtstraat, Slek</i> In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren zijn 4 starterkoopwoningen, 2 koopwoningen en 7 huurwoningen voor senioren gerealiseerd.</p> <p><i>WoonZorgzone 't Thaal te Pey</i> In 2008 werden 12 (groeps-)wooneenheden ten behoeve van Stichting Pergamijn opgeleverd.</p> <p><b>Gemeente Roerdalen:</b></p> <p><i>BergStaete te St. Odiliënberg</i> In opdracht van Stichting Land van Gelre en Gulick zijn naast een zorgcentrum 30 zorg-huurappartementen en 11 koopappartementen ontwikkeld en gerealiseerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Den Roover te Reuver</i> Het project voorziet in de realisatie van in totaal 32 zorgplaatsen waarvan 10 zelfstandige wooneenheden in een voormalige monumentaal schoolgebouw en 22 nieuwbouw groepsplaatsen. Opdrachtgever is PSW.</p> <p><i>Snavelbies, Offenbeker Bemden te Reuver</i> Totaal 14 eengezins-koopwoningen. De woningen werden begin 2009 opgeleverd en als gevolg van de economische kredietcrisis stagneerde de verkoop en werden ook woningen verhuurd.</p> <p><i>Heilig Hart Klooster te Reuver</i> In en achter het monumentale</p>	<p>Begroting 2007: 1 huurwoning, onrendabele investering € 25.000</p> <p>Begroting 2008: Bouw 12 koopwoningen 1000 woningenplan Provincie Limburg Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2008: Bouw 2 koopwoningen. 1000 woningenplan Provincie Limburg. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2008: 2 commerciële ruimtes, onrendabele investering € 150.000</p> <p>Begroting 2008: 7 huurwoningen, onrendabele investering € 385.000 1000 woningenplan Provincie Limburg</p> <p>Begroting 2008: 12 wooneenheden, onrendabele investering € 480.000 Intentieovereenkomst Pergamijn</p> <p>Begroting 2008: 30 zorgeenheden huur, onrendabele investering € 1.500.000 + 11 koop Samenwerkingsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p> <p>Begroting 2008/2009: 22+ 10 eenheden, onrendabele investering € 1.300.000 Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2009: 14 koopwoningen</p>	
--	---	--

<p>kloosterpand realiseerde “Stichting WoonGoed 2-Duizend” haar nieuwe kantoor van circa 2.000m<sup>2</sup>. Daarnaast werd op de begane grond een WMO-loket ten behoeve van de gemeente Beesel gevestigd, alsook een parochiehuis en een openbare expositieruimte. Het historische karakter van het pand werd gecombineerd met moderne stijlelementen. Tevens werd voorzien in een ondergrondse parkeergelegenheid voor 70 auto’s. Op de verdiepingen werden 14 exclusieve huurappartementen gebouwd in de hogere prijsklasse. De bestaande kloostertuin werd herontwikkeld tot een openbaar dorpspark.</p> <p><b>Gemeente Echt-Susteren:</b> <i>WoonZorgzone ‘t Thaal te Pey</i> In 2009 zijn de volgende deelprojecten gerealiseerd: - 12 (groeps-)wooneenheden ten behoeve van Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. - 22 patiowoningen ‘t Thaal waarvan 4 woningen werden verkocht. De overige woningen zijn voor de vrije verhuur beschikbaar gesteld i.v.m. stagnerende verkoop.</p> <p><i>Zuyderhoeck / hoek Bovenstestraat – Zuiderpoort te Echt-Susteren</i> In samenwerking met de gemeente Echt – Susteren werd een plan ontwikkeld dat voorzorg in ondergronds parkeren voor circa 65 auto’s, ca 1.600m<sup>2</sup> commerciële ruimte, een plein en 22 riante koopappartementen (variërend van 100m<sup>2</sup> – 200m<sup>2</sup>). Beoogd werd om met deze ontwikkelingen het begin van de winkelstraat in Echt meer allure te geven.</p> <p><b>Gemeente Roermond:</b> <i>Hostellerie De Zwaan te Swalmen</i> Gerealiseerd in 2009. Aankoop en verbouwing van café-restaurant de Zwaan. Een gedeelte van het perceel werd als park / buitenruimte toegevoegd aan het zorgcomplex Amaliahof.</p> <p><b>Gemeente Maasgouw:</b> <i>Voormalig raadhuis in Ohé en Laak</i> Het voormalige raadhuis en aangrenzende gemeenschapshuis werden herontwikkeld tot 3 huurwoningen.</p> <p><b>Gemeente Leudal:</b> <i>Reppelveld, Roggel</i> In 2009 zijn gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 huurappartementen</li> <li>• 13 koopappartementen</li> <li>• 13 hofwoningen</li> </ul> <p><i>Brede Maatschappelijke Voorziening, Roggel</i> Herstructurering van een aantal</p>	<p>Begroting 2008: Renovatie klooster + realisatie . Onrendabele investering 14 huurwoningen € 490.000, dorpspark € 500.000, parochiehuis € 250.000 Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beesel</p> <p>Begroting 2008: 12 eenheden SGL, onrendabele investering € 480.000 Begroting 2009: 8 patiowoningen huur, onrendabele investering € 320.000 Exploitatieovereenkomst VOF ‘t Thaal en gemeente Echt-Susteren Intentieovereenkomst met SGL</p> <p>Overeenkomst met gemeente Echt-Susteren</p> <p>Begroting 2008: 3 huurwoningen onrendabele investering € 336.000</p> <p>Begroting 2008: 11 huurwoningen onrendabele investering € 400.000 1000 woningenplan Provincie Limburg Exploitatieovereenkomst gemeente Leudal</p> <p>Begroting 2008: 8 huurapp. Onrendabele investering € 480.000, Begroting 2009: 7 huurwoningen + zorgsteunpunt , onrendabele</p>	
--	---	--



<p>maatschappelijke functies en herinrichting van openbare ruimtes. In 2009 werd de 1e fase gerealiseerd: de uitbreiding van de school en 16 appartementen waarvan er 3 tijdelijk de functie van klaslokaal vervullen.</p> <p><u>2010</u></p> <p><b>Gemeente Beesel:</b></p> <p><i>Dagbestedingscentrum Gouverneur van Hövellaan 31 te Reuver</i> Het voormalig kantoor van WoonGoed 2-Duizend wordt verhuurd aan PSW t.b.v. dagbestedingsactiviteiten. Het pand is in 2009 aanzienlijk verbouwd t.b.v. de beperkingen van de doelgroep.</p> <p><b>Gemeente Echt - Susteren</b></p> <p><i>WoonZorgzone 't Thaal te Pey</i> 2 complexen in de woonzorg zone opgeleverd: - 't Peijerhoes bestaande uit: 30 plaatsen groepswonen PG intramuraal (Orbis); 32 zorghuurappartementen scheiden wonen/zorg (Orbis); 80 m2 bedrijfsruimte. - D'n Hengenderhaof bestaande uit: 10 (zorg) koopappartementen 40 (zorg) huurappartementen sociale huursector Parkeergarage met 56 plaatsen Ca. 2.900 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte voor zorg- en welzijnsinstellingen</p>	<p>investering € 960.000 Exploitatieovereenkomst gemeente Leudal</p> <p>Begroting 2010: Verbouwing pand tot DBC. Samenwerkingsovereenkomst met PSW</p> <p>Begroting 2008/2009: Realisatie blok A +B, onrendabele investering ca. € 4.200 Exploitatieovereenkomst VOF 't Thaal en gemeente Echt-Susteren Intentieovereenkomsten metzorgpartners Orbis, SGL en Pergamiijn.</p>	
<b><i>Sloop of samenvoeging</i></b>		
<p>Jaarverslag 2009</p> <p><i>Verbouwing St. Jan Baptist te Swalmen</i> In het bestaande zorgcomplex St. Jan Baptist werden 40 verzorgingshuiskamers samengevoegd tot 20 zorgappartementen.</p>	<p>Begroting 2008: Renovatie 2e fase € 225.000 onrendabel Uitvoeringsovereenkomst met Stichting Land van Gelre Gulick</p>	
<b><i>Verkoop</i></b>		
<p>Jaarverslagen 2007-2009/ Balanced scorecard 4e kwartaal 2010:</p> <p>De volgende aantallen zijn gerealiseerd (d.w.z. verkocht en notarieel gepasseerd)</p> <p>2007: 13 2008: 48 2009: 32 2010: 48</p> <p>Gerealiseerde verkoopresultaten(in mln.): 2007: € 1,4 2008: € 5,3 2009: € 3,4 2010: € 4,7</p>	<p>Begrotingen 2007-2010:</p> <p>Verkoopdoelstellingen in aantallen: 2007: 15 2008: 120 2009: 50 (bijgesteld naar 35) 2010: 115 (bijgesteld naar 60)</p> <p>Begroot verkoopresultaat (in mln.): 2007: € 2 2008: € 11,5 2009: € 4,9 (bijgesteld € 3,4) 2010: € 11,1 (bijgesteld € 5,8)</p>	
<b><i>Verbetering bestaand bezit</i></b>		
<p>Jaarrekeningen 2006-2009:</p> <p>In deze jaren is aan onderhoudsuitgaven gerealiseerd:</p> <p>2007: € 6,7 mln 2008: € 9,3 mln</p>	<p>Activiteitenplannen 2007-2010</p> <p>In de activiteitenplannen is jaarlijks een detailplanning opgenomen van de planmatige onderhoudswerkzaamheden op complexniveau.</p> <p>Naast planmatig onderhoud kent WoonGoed 2-Duizend mutatie – en klachtenonderhoud. Ook deze activiteiten</p>	

<p>2009: € 5,6 mln 2010: € 5,2 mln</p> <p>M.b.t. planmatig onderhoud geldt dat WoonGoed 2-Duizend deze altijd op complexniveau afstemt met de bewoners.</p>	<p>dragen bij aan de instandhouding en verbetering van het bezit.</p> <p>FMJB 2006, 2007, 2008 en 2009: Begrote onderhoudsuitgaven: 2007: € 7,4 mln 2008: € 6,7 mln 2009: € 6,5 mln 2010: € 7,5 mln</p>	
<p><b>Maatschappelijk vastgoed</b></p>		
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>In deze periode heeft WoonGoed 2-Duizend diverse projecten opgeleverd met een maatschappelijke vastgoed component:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offenbecker Hof Reuver /wijkcentrum Amerslosestraat</li> <li>- Amaliahof Swalmen: zorg steunpunt</li> <li>- Brede Maatschappelijke Voorziening Roggel</li> <li>- woonzorgzone 't Thaal te Pey-Echt</li> </ul> <p>M.b.t. tot het gebruik van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Beesel participeert "Stichting WoonGoed 2-Duizend" samen met de gemeente in de Stichting Beheer Wijksteunpunten gemeente Beesel. Deze stichting heeft als doelstelling het beheer van een drietal wijksteunpunten. Hierbij wordt samengewerkt met de welzijnsinstelling Wel.kom. In deze wijkcentra worden diverse activiteiten georganiseerd, zoals eetprojecten, computerlessen voor senioren en dagverzorging. "Stichting WoonGoed 2-Duizend" en de gemeente Beesel ondersteunen deze stichting bestuurlijk en financieel: de jaarlijkse bijdrage door elke partij bedraagt ca. € 20.000. Daarnaast stelt WoonGoed 2-Duizend administratieve diensten ter beschikking aan de beheerstichting.</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Vanuit de leefbaarheid in de kernen zijn investeringen buiten woningbouw en woningbeheer voor WoonGoed 2-Duizend legitiem.</p>	
<p><b>Kwaliteit wijken en buurten</b></p>		<p><b>10</b></p>
<p><b>Leefbaarheid</b></p>		
<p>Jaarrekeningen 2007-2010:</p> <p>De diverse projecten in Beesel, die samen het centrumplan vormen, gelden als schoolvoorbeeld van leefbaarheidsprojecten cq. DOP's. In dit kerkdorp is in samenwerking met de gemeente Beesel de centrumvoorziening aanzienlijk versterkt met onder andere de realisatie van een buurtsuper, slagerij (2005) en een zaalaccommodatie met herberg en bibliotheek (2006) een ijssalon en een horecagelegenheid (2007). Met dit centrumplan heeft de leefbaarheid in de kern Beesel een krachtige kwaliteitsimpuls gekregen en is Beesel als woonkern aantrekkelijker geworden.</p> <p>"Stichting WoonGoed 2-Duizend" heeft in Reuver het Heilige Hart Klooster herontwikkeld, waarmee dit karakteristieke monumentale pand</p>	<p>Woonvisie:</p> <p>Als strategisch leefbaarheidsinstrument hanteert WoonGoed 2-Duizend de DOP (Dorp Ontwikkelings Programma). Zij beseft daarbij dat een succesvol DOP slechts tot stand kan komen als de betrokkenheid van burgers, gemeente en belanghebbenden wordt gegarandeerd. De mensen moeten het fundament leveren voor het DOP. WoonGoed 2-Duizend wil daarom bij de planontwikkeling heel dicht op het werkveld zitten.</p>	

<p>behouden blijft voor de gemeenschap. Naast de eigen huisvesting van WoonGoed 2-Duizend is hier een parochiehuis en een WMO-loket gehuisvest. De openstelling van het bijbehorende park heeft een positieve bijdrage geleverd aan het woonklimaat in het centrum van Reuver en de ontsluiting voor voetgangers en fietsers van de nieuwe wijk Bösdael.</p> <p>M.b.t. DOP's zijn met de gemeente Echt-Susteren prestatieafspraken vastgelegd, die een intentieovereenkomst inhouden inzake een aantal ruimtelijke, maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen ter verbetering en instandhouding van de leefbaarheid in deze kernen. Voor elke DOP is "Stichting WoonGoed 2-Duizend" bereid een bedrag van € 1.000.000 te subsidiëren. Het betreft o.a. Koningsbosch, St. Joost,, Schilberg, Nieuwstadt. Als gevolg van diverse politieke en economische ontwikkelingen zijn de DOP's vooruitgeschoven in de tijd.</p> <p>In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren is aan de rand van het centrum de zuidelijke entree van het winkelcentrum (Bovenstestraat) heringericht. De kwaliteitsbeleving en de leefbaarheid van dit gebied heeft hiermee een grote impuls gekregen. Het project is met de oplevering van Zuyderhoeck in 2009 voltooid.</p>		
<p><b>Vitale wijken en buurten</b></p>		
<p>Jaarverslagen 2006-2010</p> <p>De verkoop van bestaande huurwoningen via het door "Stichting WoonGoed 2-Duizend" ontwikkelde erfpachtmodel heeft in diverse wijken voor een grotere differentiatie van bewoners gezorgd, waarmee de leefbaarheid positief beïnvloed wordt.</p> <p>In de jaren 2006-2009 werd jaarlijks een bedrag van € 45.000 gedoneerd aan het gemeentelijke leefbaarheidsfonds van de gemeente Beesel.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft samen met de politie, maatschappelijk werk, bemoeizorg, consultatiebureau en de gemeente Beesel zitting in de coördinatiegroep buurtoverlast.</p> <p>In de gemeente Echt-Susteren participeert "Stichting WoonGoed 2-Duizend" in het project "Buurtbemiddeling". Hierbij gaat het om het bemiddelen van conflicten tussen burens of wijkbewoners onder leiding van twee onpartijdige, getrainde vrijwilligers. Deze vrijwilligers helpen de ruziënde partijen om weer met elkaar in contact te komen en samen een oplossing te vinden voor de overlast of ruzie. Vanaf de start van dit project in 2008 zijn de resultaten veelbelovend.</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbetering leefbaarheid</li> </ul> <p>Door zowel sociaal-maatschappelijk, als economisch een kern te ondersteunen wordt de leefbaarheid in een kern verbeterd.</p> <p>Op plaatsen waar de leefbaarheid onder druk staat of verbetering behoeft maken de Gemeente en WoonGoed gezamenlijke afspraken om deze te verbeteren. Plannen voor verbetering van de leefbaarheid van woonbuurten maken zij in overleg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestrijding buurtoverlast:</li> </ul> <p>Er is een coördinatiegroep buurtoverlast. Hierin hebben zitting WoonGoed, politie, maatschappelijk werk, bemoeizorg, consultatiebureau en de Gemeente. Zij vergaderen 1 x per zes weken. De gemeente coördineert dit overleg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leefbaarheids- en volkshuisvestingsfonds:</li> </ul> <p>De Gemeente heeft een leefbaarheids en volkshuisvestingsfonds. Uit dit fonds worden investeringen gedaan om bovenstaande doeleinden te bereiken. WoonGoed 2-Duizend stelt voor de periode jaarlijks € 45.000 beschikbaar voor dit fonds.</p>	

<b>Sociale stijging en emancipatie</b>		
<p>Jaarverslagen 2006-2009:</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft ook op kleinere schaal bij aan de leefbaarheid in haar kernen, bijgedragen, bijvoorbeeld door sponsoring van buurt- en wijk activiteiten.</p> <p>Aan sociale vernieuwing, wijkbeheer en leefbaarheid werd besteed: 2006: € 76.000 2007: € 69.000 2008: € 61.000 2009: € 133.000</p>	<p>Prestatieafspraken gemeente Beesel: Ondersteuning maatschappelijke organisaties WoonGoed 2-Duizend ondersteunt diverse maatschappelijke organisaties die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de woonbuurten. Uitgangspunt is dat er een volkshuisvestelijk belang aan die activiteiten ten grondslag moet liggen.</p>	
<b>Overige/andere prestaties</b>		<b>8</b>
<b>Matching</b>		
<p>Jaarverslag 2009</p> <p>Studenteneenheden DUWO, Delft Het betreft de bouw van 270 studenten eenheden aan de Rotterdamseweg te Delft, gelegen tussen de nieuwbouw van de Haagse Hogeschool en InHolland. Het complex met de naam WoonGoed 2-Duizend10 werd in het 3e kwartaal 2010 opgeleverd.</p>	<p>In het kader van matching van middelen is "Stichting WoonGoed 2-Duizend" een samenwerking aangegaan met Stichting DUWO, een toegelaten instelling uit Delft die zich bezig houdt met studentenhuisvesting in de Randstad. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, waarin de randvoorwaarden zijn vastgelegd. De betreffende complexen blijven eigendom van "Stichting WoonGoed 2-Duizend", de exploitatie hiervan is voor rekening en risico van DUWO. In 2007 is de samenwerking overeengekomen voor een tweetal projecten,</p>	
<b>Glasvezeltechnologie</b>		
<p>Jaarverslag 2008:</p> <p>In het project Bösdael is een geavanceerd glasvezel netwerk gerealiseerd, waardoor het mogelijk is om, op afstand zorg aan te bieden in de vorm van breedbandtechnologie (telefonie, televisie, internet). De aanleg van het glasvezelnetwerk is mede gesubsidieerd door de Provincie Limburg. Na oplevering zijn ook andere omliggende wijken aangesloten op het glasvezelnetwerk.</p>	<p>Uitvoeringsovereenkomst "Fiber to the home"</p> <p>In deze overeenkomst tussen de Provincie Limburg en WoonGoed 2-Duizend zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor dit pilot -project in Bösdael.</p>	
<b>Eindcijfer Presteren naar Opgaven (Gemiddelde)</b>		

<b>Presteren naar Vermogen</b>				
<b>Meetpunt</b>	<b>Situatie bij Stichting WoonGoed 2-Duizend</b>	<b>Beoordeling (cijfer)</b>	<b>Weging</b>	<b>Gewogen eindcijfer</b>
<b>Financiële continuïteit</b>				<b>7,3</b>
Vermogenspositie	<p>Jaarrekeningen 2006-2009 Solvabiliteit (EV/TV) 2006: 34,8% 2007: 30,2% 2008: 27,4% 2009: 27,2%</p> <p>In het Beleidsplan is aangegeven dat de interne streefnorm voor solvabiliteit 15% bedraagt.</p>	8	20%	7,3
	<p>CFV solvabiliteitsoordeel 2006: voldoende solvabiliteit 2007: voldoende solvabiliteit 2008: voldoende solvabiliteit</p>			

	<p>2009: voldoende solvabiliteit</p> <hr/> <p>CFV continuïteitsoordeel                  2007: A-oordeel                  2008: A-oordeel                  2009: A-oordeel                  2010: A1-oordeel</p> <hr/> <p>Accountantsverslag 2009:                  WoonGoed 2-Duizend anticipeert middels ondersteuning van een extern treasury bureau op de behoeften en marktomstandigheden. Daarnaast is WoonGoed financierbaar door het WSW. Het faciliteringsvolume is in lijn met de ambities op het gebied van verkopen en nieuwbouw.”</p> <hr/> <p>Beleidsplan:                  Maatregelen waarmee WoonGoed 2-Duizend haar continuïteit bewaakt:                  1. Voorstellen dienen altijd voorzien te zijn van kostencalculaties of een duidelijke verwijzing naar het betreffende begrotingsonderdeel.                  2. Door een financiële meerjarenbegroting en liquiditeitsbegroting op te stellen en regelmatig te actualiseren worden de financiële ontwikkelingen gevolgd en kan er tijdig bijgestuurd worden. Voorts kan met de begrotingen de financiële consequenties van voorgenomen plannen inzichtelijk worden gemaakt;</p>			
<p>Liquiditeit</p>	<p>Jaarrekeningen 2006-2009                  Current ratio                  2006: 2,22                  2007: 2,17                  2008: 1,97                  2009: 2,34                  In het Beleidsplan is aangegeven dat de interne streefnorm voor liquiditeit 0,8 - 1,2 bedraagt.</p> <hr/> <p>Corporatie in Perspectief:                  Netto kasstroom per VHE:                  (tussen haakjes de referentie corporaties)                  2007: € 2.398 (€ 1.958)                  2008: € 2.266 (€ 1.750)                  2009: € 2.037 (€ 2.011)                  2010: € 1.262 (€ 789)</p> <hr/> <p>2006 (prognose 2007-2011):                  Het WSW verklaart dat WoonGoed 2-Duizend conform artikel 8 van het reglement van deelneming voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het vrijgegeven faciliteringsvolume per 1 september 2007 bedraagt € 55.884.320.                  2007 (prognose 2008-2012):                  Het WSW verklaart dat WoonGoed 2-Duizend conform artikel 8 van het reglement van deelneming voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het vrijgegeven faciliteringsvolume per 19 juni 2008 bedraagt € 17.000.000                  2008 (prognose 2009-2013):                  Het WSW verklaart dat WoonGoed 2-Duizend conform artikel 8 van het reglement van deelneming voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het vrijgegeven faciliteringsvolume per 12 mei 2009 bedraagt € 48.500.000.                  2009 (prognose 2010-2014):</p>	<p>7</p>		

	<p>Het WSW verklaart dat WoonGoed 2-Duizend conform artikel 8 van het reglement van deelneming voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het vrijgegeven faciliteringsvolume per 2 augustus 2010 bedraagt € 29.074.000</p> <p>Beleidsplan: WoonGoed 2-Duizend volgt een gestructureerd treasury-beleid en daaraan gekoppelde werkwijze. Periodieke (= ieder kwartaal) actualisering en bewaking van de kasstromen, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen zoals gesteld door het WSW. Indien daartoe aanleiding bestaat, worden corrigerende maatregelen genomen.</p> <p>Liquiditeitspositie wordt elk kwartaal geactualiseerd en gemonitord in de treasury commissie. Zie hiervoor de verslagen van de commissie.</p>			
Integrale kasstroomsturing	<p>WoonGoed 2-Duizend hanteert een integrale kasstroombeoordeling bij het al dan niet aangaan van verplichtingen.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend hanteert hiervoor de FMP-module waarin enerzijds de kasstromen in verband met de dagelijkse exploitatie worden geïmporteerd en anderzijds de kasstromen in verband met de voorgenomen investeringen. Ten aanzien van deze voorgenomen investeringen wordt reeds rekening gehouden met verschuldigde rente en (fictieve) aflossingen. Op deze manier is continue te beoordelen of er nog voldaan wordt aan het criterium van het WSW ten aanzien van positieve operationele kasstromen.</p> <p>Deze wijze heeft er toe geleid dat WoonGoed 2-Duizend in onderhavige jaren telken malen het benodigde (en gevraagde) faciliteringsvolume van het WSW heeft ontvangen alsmede de verklaring dat Stichting WoonGoed 2-Duizend kredietwaardig is</p>	7		
<b>Financieel beheer</b>				<b>7,5</b>
Planning- en controlcyclus (P&C-cyclus)	<p>Uitgangspunt voor de jaarlijkse planning – en controlcyclus is de financiële (meerjaren) begroting alsmede het activiteitenplan. Ten aanzien van de financiële begroting vindt er per kwartaal een monitoring plaats ten aanzien van de realisatie van betreffende begroting. Belangrijk aandachtspunt bij deze monitoring is het (maandelijks) volgen van de realisatie van de verkopen bestaand bezit die een substantieel aandeel betreffen van de begroting. Ten aanzien van de bedrijfslasten wordt per kwartaal gemonitord in hoeverre deze in lijn liggen met de begroting.</p> <p>Verantwoording over de gerealiseerde prestaties in vergelijking met de begroting/activiteitenplan vindt plaats door middel van de kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening.</p> <p>Management letter 2010: “Wij zijn van mening dat Stichting WoonGoed 2-Duizend de processen, die aan de verantwoording van kosten en opbrengsten ten grondslag liggen, over het algemeen goed op orde heeft. Er zijn voldoende</p>	7	20%	

	controlemomenten in de belangrijkste processen. Tijdens onze interim-controle hebben we vastgesteld dat de processen plaatsvinden zoals ze in opzet omschreven zijn. In 2010 is Stichting WoonGoed 2-Duizend gestart met het schriftelijk uitwerken en updaten van de belangrijke processen."			
Treasury-management	<p>Corporatie in Perspectief: Rentedeckingsgraad: (tussen haakjes de referentie corporaties) 2007: 2,0 (1,8) 2008: 1,7 (1,4) 2009: 1,4 (1,5) 2010: 1,7 (1,5)</p> <p>Binnen WoonGoed 2-Duizend neemt Treasury Management een belangrijke positie in. Om de treasury activiteiten op een professionele en transparante wijze te organiseren is een treasurycommissie ingesteld die als overlegorgaan elk kwartaal bij elkaar komt (indien nodig vaker). De commissie bestaat naast de manager Financiën &amp; Control en de directiesecretaris uit een extern lid en een medewerker van het treasurybureau Thésor. Vaste agendapunten van de commissie zijn de liquiditeitsprognose, financiering, renterisico en renteverwachtingen. Daarnaast wordt ook het resultaatverloop van de roll-over leningen en swaps gemonitord. De treasurycommissie adviseert de directieraad gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. Van elke bijeenkomst wordt een uitgebreide treasury-rapportage en besprekingsverslag opgesteld. De directiesecretaris koppelt de transactievoorstellen terug in de directieraad waar de besluitvorming plaatsvindt. De Raad van Commissarissen wordt aan de hand van de treasury-rapportage elk kwartaal op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en genomen besluiten. Transactievoorstellen worden opgesteld door Thésor op basis van hetgeen is besproken in de treasury-commissie. Deze transactievoorstellen worden geautoriseerd door de directeur-bestuurder.</p> <p>De uitgangspunten die de treasury-commissie hanteert zijn vastgelegd in het "Treasurystatuut" (d.d. 17 februari 2005).</p>	8		
<b>Doelmatigheid</b>				<b>7</b>
Doelmatigheid	<p>Corporatie in Perspectief: Netto bedrijfslasten: (tussen haakjes de referentie corporaties) 2007: € 991(€ 1.449) 2008: € 1.121 (€ 1.282) 2009: € 1.342 (€ 1.252)</p> <p>Corporatie in Perspectief: Aantal VHE per fte: (tussen haakjes de referentie corporaties) 2007: 101 (79) 2008: 97 (81) 2009: 88 (98) 2010: 85 (93)</p> <p>Corporatie in Perspectief:</p>		20%	7

	<p>Personeelskosten per fte: (tussen haakjes de referentie corporaties) 2007: € 53.562 (€ 51.266) 2008: € 42.630 (€ 56.424) 2009: € 41.726 (€ 63.861) 2010: € 49.618 (€ 62.852)</p>			
<b>Vermogensinzet</b>				<b>7,3</b>
Visie op vermogensinzet	<p>Ten aanzien van de vermogenspositie is in het beleidsplan aangegeven dat de interne streefnorm voor solvabiliteit 15% bedraagt. Uitgangspunt qua vermogenspositie is in principe het streven om jaarlijks minimaal een sluitende begroting op te stellen en deze uiteindelijk ook te realiseren. Elke post in de begroting wordt zowel individueel op passendheid bekeken als mede op passendheid binnen de totale begroting.</p> <p>Tevens is met ingang van januari 2010 gestart met het zo laag mogelijk leggen van de verantwoordelijkheden in de organisatie. Dit betekent dat werknemers zoveel mogelijk bij beslissingen worden betrokken en zodoende meer bewust worden van de kosten die met de dagelijkse bedrijfsvoering van een woningcorporatie te maken hebben.</p> <p>Investerings worden door WoonGoed 2-Duizend beoordeeld op Maatschappelijk c.q. Sociaal Rendement. Ten behoeve van elke nieuw voorgenomen investering wordt door de afdeling Vastgoed een stichtingskostenopzet gemaakt. Mede met deze stichtingskosten opzet wordt er aan de hand van de door het WSW voorgeschreven parameters een bedrijfswaarde berekening gemaakt. De hiertoe gehanteerde rekenrente bedraagt op dit moment 5,25%. Aan de hand van deze bedrijfswaardeberekening kan dan het onrendabele gedeelte van de voorgenomen investering worden berekend (absoluut getal). De norm voor dit Maatschappelijk c.q. Sociaal Rendement bedraagt op dit moment voor WoonGoed 2-Duizend circa € 70.000 per eenheid.</p> <p>Indien er géén sprake is van een sluitende begroting zullen bedrijfslasten bijgesteld dienen te worden. Andere mogelijkheid waarvan gebruik gemaakt kan worden is het inzetten van bestaande woningen voor de verkoop. Indien er géén sprake is van een sluitende begroting zal, ondanks het feit dat de integrale kasstroomprognose heeft aangegeven dat een voorgenomen project qua kasstromen acceptabel is, de keuze gemaakt worden om een bepaald project géén doorgang te verlenen om minimale handhaving van het vermogen te borgen.</p>	8	40%	
Visie op verruiming vermogen	<p>Vermogensverruiming heeft ruime aandacht bij WoonGoed 2-Duizend. De mogelijkheden voor harmonisatie (tussentijds) worden benut, waarbij nadrukkelijk ook de kabinetsplannen worden beschouwd. Daarnaast wordt ook geëxperimenteerd met huren naar draagdracht. Ook verkoop van bestaand bezit kan in deze context nadrukkelijk genoemd worden als speerpunt van beleid.</p> <p>De jaarresultaten (netto na belastingen) van de afgelopen jaren onderstrepen dat WoonGoed 2-Duizend inzet op verruiming van haar vermogen:</p>	7		



	<p>2009: 3,7 mln. 2008: 0,8 mln. 2007: -0,4 mln. 2006: -3,4 mln. 2005: 13,8 mln.</p> <p>In het kader van verruiming van het vermogen wordt door WoonGoed 2-Duizend grote importantie toegekend aan het optimaliseren van fiscaliteiten. Naast omzetbelasting worden corporaties sedert 2006 ook met vennootschapsbelasting geconfronteerd. In het kader van VSO-I is door WoonGoed 2-Duizend hiertoe de zgn. "holdingstructuur" opgericht. Reeds in een zeer vroeg stadium (oriëntatiefase) wordt zowel de afdeling Financiën als PWC ingeschakeld om "vooraf" mee te denken over de fiscale risico's c.q. mogelijkheden ten aanzien van onderhavige investering.</p>			
Maximale inzet vermogen	<p>Stichting WoonGoed 2-Duizend is een corporatie met een gezonde financiële positie. Bij het inzetten van haar vermogen heeft het primaire (statutaire) werkgebied te allen tijde prioriteit. Echter ook ten aanzien van vermogensinzet kijkt WoonGoed 2-Duizend verder dan haar grenzen. Hiertoe kan bijvoorbeeld de samenwerking met Stichting DUWO uit Delft worden genoemd. Deze studentenhuusvester heeft een opgave welke zij niet zelfstandig kan realiseren. Collegiale financiering door o.a. WoonGoed 2-Duizend maakt dat ook deze opgaves gerealiseerd kunnen worden, ook als deze buiten Limburg liggen.</p>	7		
<b>Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)</b>				

<b>Governance</b>				
Meetpunt	Situatie bij Stichting WoonGoed 2-Duizend	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
<b>Besturing</b>				<b>6,7</b>
Plan				
Plan (professioneel planningsproces)	<p>De P&amp;C-cyclus van is gebaseerd op de plan-do-check-act cyclus. Dit krijgt vorm door middel van de Woonvisie, Beleidsplan, Activiteitenplan, begroting, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening.</p> <p>De vergaderingen van de RvC en de Financiële Commissie zijn afgestemd op de P&amp;C-cyclus.</p>	6	33%	
Check				
Periodieke monitoring	<p>Tussentijdse monitoring vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages. Deze bestaat uit de elementen kwartaalcijfers, balanced scorecard, projectverantwoording, juridisch journaal</p> <p>Daarnaast wordt ook periodiek gerapporteerd inzake de voortgang van het activiteitenplan van WoonGoed 2-Duizend.</p> <p>Door de accountant wordt jaarlijks een interim controle uitgevoerd. De resultaten van de interim controle worden gerapporteerd in de Management Letter die aan de Raad van Commissarissen wordt verstrekt. Na afronding van de jaarrekeningcontrole wordt het Accountantsverslag in de Raad van Commissarissen besproken, in het bijzijn van de accountant.</p> <p>WoonGoed 2-Duizend heeft haar missie, visie en doelstellingen vastgelegd in de Woonvisie en Beleidsplan en deze zijn verder uitgewerkt in het Activiteitenplan. Hierin worden de strategische en ondernemingsdoelen vertaald naar concrete actie en dienstverlening.</p>	7		

Verantwoording in openbare publicatie	In de jaarverslagen wordt, conform de Governancecode, uitgebreid en transparant verantwoording afgelegd over de prestaties van WoonGoed 2-Duizend. De jaarverslagen zijn integraal te downloaden via de website.			
Act				
Act (actieve bijsturing)	De voortgang op de doelstellingen wordt gemonitord aan de hand van kwartaalrapportages en voortgang activiteitenplan. Hierdoor wordt de Raad van Commissarissen in staat gesteld om zich een beeld te vormen van de voortgang. Indien op onderdelen wordt geconstateerd dat de resultaten afwijken van de doelstellingen, wordt bekeken waar de oorzaken van de afwijking liggen en op welke wijze bijsturing mogelijk is.	7		
<b>Intern toezicht</b>				<b>6</b>
Functioneren RvC				
Open cultuur	De RvC is zodanig samengesteld dat de leden onafhankelijk en kritisch kunnen opereren ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook.	6	33%	
Zelfreflectie	Jaarlijks wordt door de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden. Hiervan wordt een schriftelijk verslag gemaakt. In 2008 heeft de Raad van Commissarissen een format vastgesteld dat als leidraad dient voor deze evaluatie. Deze systematiek is ontwikkeld door de Adviescommissie Evaluatie Raad van Commissarissen. Dit betrof een tijdelijke commissie. In deze beoordelingssystematiek wordt bij de volgende aspecten uitgebreid stilgestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ algemene aspecten,</li> <li>▪ toezicht op naleving doestellingen,</li> <li>▪ toezicht op financiële continuïteit van de organisatie en de naleving van de afspraken die daar over gemaakt zijn,</li> <li>▪ werkgeversrol,</li> <li>▪ klankbordfunctie, overige aspecten en aanbevelingen.</li> </ul>			
Rolopvatting	De RvC en het bestuur onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Daaronder verstaan zij het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoordelijkheid over het gevoerde toezicht.			
	De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur, op de werkwijze en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en – procedures ingesteld door het bestuur, op de algemene gang van zaken bij WoonGoed 2-Duizend en de met haar verbonden ondernemingen en het ter zijde staan van het bestuur met advies.			
	De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van WoonGoed 2-Duizend en de met haar verbonden ondernemingen en weegt daarbij de in aanmerking komende belangen van WoonGoed 2-Duizend en de betrokkenen af. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.			
Samenstelling	De RvC bestaat momenteel uit zeven leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. Een commissaris kan maximaal vier zittingstermijnen zitting hebben in de Raad van Commissarissen. te rekenen vanaf het in werking treden van het huishoudelijk reglement. Dit staat ook opgenomen in de door VROM goedgekeurde statuten. Een benoeming voor een gedeelte van een zittingstermijn is niet mogelijk. Vanaf 1 januari 2014			

	<p>wordt de zittingsperiode teruggebracht naar maximaal drie maal vier jaren. De functies van voorzitter en vicevoorzitter kunnen maximaal voor twee keer vier jaar aaneengesloten worden vervuld. De benoemingstermijnen van de voorzitter en de vicevoorzitter worden los van elkaar gezien. Twee leden worden benoemd op voordracht van de Huurderorganisatie. De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de profielschets.</p>			
	<p>In de vergadering van 14 februari 2008 heeft de Raad van Commissarissen een aangepast Rooster van Aftreden met gebruikmaking van in de plaatsstelling vastgesteld. Dit Rooster van Aftreden is opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.</p>			
	<p>De Raad van Commissarissen huldigt het principe om haar taken als eenheid uit te oefenen. Om deze reden wordt er bewust zonder een specifieke portefeuille-indeling gewerkt. In het afgelopen jaar, maar ook in de periodes hiervoor, heeft dit naar volle tevredenheid gewerkt.</p>			
	<p>Binnen de Raad van Commissarissen is een Financiële Commissie ingesteld, waarvoor een afzonderlijk reglement is vastgesteld.</p>			
	<p>De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets. Deze profielschets is opgenomen in het Huishoudelijk Reglement en hierin wordt aangegeven aan welke vereisten elke commissaris dient te voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Een werk- en denkniveau dat aansluit bij de zwaarte van de functie;</li> <li>▪ Een analytische instelling;</li> <li>▪ De vaardigheid om als adviseur op te treden;</li> <li>▪ Maatschappelijke betrokkenheid;</li> <li>▪ Bestuurlijke ervaring;</li> <li>▪ Integriteit en onafhankelijkheid;</li> <li>▪ Beschikbaarheid over voldoende tijd.</li> </ul> <p>Naast de genoemde algemene vaardigheden is het gewenst dat kandidaten beschikken over specifieke vaardigheden op de volgende terreinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Financieel-economisch beleid;</li> <li>▪ Juridische en bestuurlijke aspecten;</li> <li>▪ Volkshuisvestingsbeleid en bouwwereld;</li> <li>▪ Projectontwikkeling en beheer van vastgoed;</li> <li>▪ Welzijn en sociaal-maatschappelijke verhoudingen;</li> <li>▪ Marketing van profit- en non-profit-organisaties;</li> <li>▪ Personeelsbeleid.</li> </ul> <p>Voor de voorzitter gelden de aanvullende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het vermogen tot leiding geven.</li> <li>▪ Het vermogen om als bindend element voor uiteenlopende meningen en standpunten te fungeren.</li> <li>▪ Goede contactuele vaardigheden.</li> <li>▪ Het vermogen om de stichting extern te representeren.</li> <li>▪ Beschikbaarheid over voldoende tijd om als voorzitter te fungeren.</li> </ul>			
<p>Toetsingskader</p>	<p>De RvC houdt toezicht met behulp van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de statuten en het Huishoudelijk Reglement;</li> <li>- het Besluit beheer sociale huurwoningen (BBSH);</li> <li>- de Aedescode en de daaraan gekoppelde Governancecode Woningcorporaties;</li> <li>- Woonvisie en Beleidsplan;</li> <li>- de financiële meerjarenprognoses;</li> <li>- het activiteitenplan en de begroting voor het lopende boekjaar</li> </ul> <p>de kwartaalrapportages, inclusief de prognose voor het lopende boekjaar en juridisch journaal;</p>	<p>6</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het jaarverslag en de jaarrekening;</li> <li>- accountantsverslag en managementletter met de aanbevelingen van de externe accountant;</li> <li>- de benchmarkanalyses van het CFV;</li> <li>- de prestatieafspraken die met het bestuur zijn gemaakt;</li> <li>- het integriteitsbeleid.</li> </ul>			
	Het toetsingskader wordt gebruikt bij de beoordeling van (beleids)voorstellen, het nemen van (investerings)beslissingen en de bewaking van de strategie tot realisatie van de doelstellingen.			
<b>Governancecode</b>				
	WoonGoed 2-Duizend onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe. Daar waar de best-practice bepalingen niet worden toegepast, wordt dit aangegeven, bijvoorbeeld in het jaarverslag.	6		
	De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de in de Governance Code Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria. In het Huishoudelijk Reglement staan bepalingen opgenomen die de onafhankelijkheid van de leden waarborgen. Ook voorziet het Huishoudelijk reglement in bepalingen ten aanzien van het voorkomen van tegengestelde belangen. In aanvulling hierop is een integriteitscode vastgesteld, die op zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen van toepassing is. Er is geen klokkenluidersregeling als zodanig vastgesteld bij WoonGoed 2-Duizend. De Raad van Commissarissen is van mening dat de integriteitscode, samen met de regelgeving uit het arbeidsrecht, voldoende waarborgen hiertoe bieden.			
	Op twee punten wijkt WoonGoed 2-Duizend af van de bepalingen uit de Governancecode: 1 Commissarissen hebben in een aantal gevallen langer zitting dan de termijn welke in de Governance Code wordt aangehouden. De Raad van Commissarissen heeft bij de fusiebesprekingen in 2000 afspraken vastgelegd waarbij het uitgangspunt is geformuleerd dat leden worden gekozen voor maximaal 4 termijnen van 4 jaar, zoals ook vastgelegd in de statuten. Er zal niet gelijktijdig worden afgetreden en in een voorkomend geval zal in het belang van de continuïteit na de periode van 16 jaar roostergewijs worden afgetreden en vervangen. Juist bij een corporatie als WoonGoed 2-Duizend met een verspreid werkgebied is kennis van specifieke regelgeving, eigen organisatie, marktontwikkelingen en het hebben van ruime ervaring van groot belang voor het goed functioneren van een commissaris. Met ingang van 1 januari 2012 zal bij de benoemingen van nieuwe commissarissen een maximale termijn van drie keer 4 jaar worden gehanteerd. 2 De Governance Code gaat uit van een benoemingstermijn van 4 jaar voor een directeur/bestuurder. De huidige directeur/bestuurder is echter voor onbepaalde tijd benoemd			
<b>Externe legitimatie</b>				<b>7</b>
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	In de regel vindt overleg met belanghebbenden plaats <b>zonder aanwezigheid van commissarissen.</b>		33%	
	De Woonvisie is in 2008 tot stand gekomen met inbreng van een grote groep stakeholders. Het concept is voorgelegd aan deze stakeholders die hier door een externe partij over bevraagd zijn in een persoonlijk interview.			
	Met de huurdersvereniging wordt in de regel 2x per jaar overleg gevoerd. Dit gebeurt aan de hand van de samenwerkingsovereenkomst. Aan de orde komen bijvoorbeeld het activiteitenplan, jaarverslag enz.			
	Door middel van halfjaarlijkse kwaliteitsonderzoeken,			

	worden specifieke wensen van klanten in beeld gebracht, zodat WoonGoed 2-Duizend rekening kan houden met opmerkingen op de dienstverlening.			
	WoonGoed 2-Duizend vindt het belangrijk dat er onder haar huurders draagvlak is voor de activiteiten. Daarom wordt aandacht besteed aan het informeren van bewoners. Belangrijkste hulpmiddelen die hierbij worden ingezet zijn de website van WoonGoed 2-Duizend en het Infomagazine Goed Wonen dat ca. 3x per jaar verschijnt en verspreid wordt onder alle huurders. Voor specifieke projecten worden regelmatig bewonersavonden en informatiebijeenkomsten georganiseerd.			
	WoonGoed 2-Duizend voert regelmatig overleg met bewonerscommissies die bewoners van wijken/wooncomplexen vertegenwoordigen. Naast het informeren van bewoners over zaken die dagelijks beheer van de woningen/woonomgeving aangaan, levert dit overleg concrete resultaten/activiteiten op.			
	Geregeld vindt bestuurlijk overleg plaats met de gemeentebesturen waarin onder meer stil wordt gestaan bij de voortgang op de (prestatie-) afspraken en de lokale ontwikkelingen.			
<b>Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)</b>				<b>6,6</b>