JAARVERSLAG 2014

WoonGoed
2-Duizend

WoonGoed
2 - Duizend

Jaarverslag 2014

Goedgekeurd in de vergadering van
de raad van commissarissen op 29 juni 2015

Inhoudsopgave

1 Voorwoord 4

2 Bestuursverslag 5
Lof voor de sector
Nieuwe missie en visie
Inkomensafhankelijke huurverhoging
Betaalbaarheid van woningen
Samen de krimp aanpakken
Nieuwbouwprojecten
Waardering gestegen
Nieuw HRM-beleid
Bestuursverklaring

3 Wonen en kwaliteit 9
Woningbezit
Verhuur
Onderhoud
Vastgoedbeheer
Gerealiseerd vastgoed
Vastgoed in voorbereiding

4 Goed Wonen doen we samen 26
BuurtTeams
Huurdersbelangenvereniging BRES
Communicatie
KWH-Huurlabel
Klachtenafhandeling
Huurachterstanden

5 WoonGoed 2-Duizend in de samenleving 31
Prestatieafspraken
Samenwerkingsovereenkomsten
Dorp- en wijkontwikkelingsplannen
Bijzondere doelgroepen
Sponsoring

6 Organisatie en personeel 35
Personeel
Organisatieverandering
Overlegvormen binnen de organisatie
Beloning bestuurder en commissarissen
Bezoldiging topfunctionarissen
Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Governance structuur
Jaarverslag van de ondernemingsraad

7 Financiën 42
Waardering sociaal vastgoed
Waardering commercieel vastgoed
Overige afwaarderingen
Deelnemingen en verbindingen
Treasury
Financiële continuïteit
Intern risicobeheersings- en controlesysteem
Kengetallen

8 Verkorte jaarrekening 46
Geconsolideerde balans per 31 december 2014
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

9 Officiële registratie 49

10 Verslag van de raad van commissarissen 50
De werkwijze van de raad van commissarissen in 2014
Governance, onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen
Benoeming aan de hand van de profielschets
Vergoedingen en faciliteiten
Financiële commissie en overige aandachtsgebieden
Zelfevaluatie
Remuneratierapport
Ondernemingsraad
Huurdersbelangenvereniging BRES
Dank
Samenstelling raad van commissarissen
Taken en bevoegdheden

Voorop lopen 57

Interviews
- *Peter Diepstraten: 'Een beetje Limburger'* 25
- *Frans Puts: 'Lekker tuinieren'* 30
- *Vivian Palmen: 'Bijzonder wonen'* 34

De corporaties hebben hun lesje geleerd en zijn weer bezig met de goede dingen. En daar ben ik heel trots op.

1 | Voorwoord

Ik heb me vorig jaar weinig op verjaardagen laten zien. Want ik wist dat het dan steeds zou gaan over de boot en de dure auto's van de graaiende bestuurders van woningcorporaties. Het is goed dat die misstanden aan de kaak zijn gesteld, laat ik daarover duidelijk zijn. Maar het werpt ook een grote schaduw over alles wat wel goed gaat bij woningcorporaties. De sociale woningen in Nederland zijn over het algemeen van goede kwaliteit en de meeste huurders wonen er naar volle tevredenheid in. Dat geldt gelukkig ook voor WoonGoed 2-Duizend.

Zeker, de huren en de rekening voor gas, water en licht stijgen de laatste jaren fors en voor veel huurders komt elke euro hard aan. Daarom werken wij met volle kracht aan verbeteringen. Zo geloven wij in duurzame energie. We investeren in energiezuinige maatregelen, steeds meer daken krijgen zonnepanelen en nieuwbouw maakt soms helemaal geen gebruik meer van fossiele brandstoffen. Ook investeren we in kleinschalige projecten die de leefbaarheid in kleine kernen vergroten. Thomashuizen en Herbergiers zoals in Ospel, Grathem, Heythuysen en Sint Joost zijn een mooie impuls voor het dorpsleven, hetzelfde geldt voor het gezondheidscentrum in Roggel en het gemeenschapshuis in Sint Joost. Tot slot investeren we in betrokkenheid van huurders. Goede voorbeelden daarvan zijn de BuurtTeams in Swalmen en Echt, bestaande uit betrokken bewoners die de leefbaarheid in de eigen omgeving bevorderen. De teams zijn een groot succes, daar mogen we met zijn allen trots op zijn. De komende jaren richten we dan ook zeker meer BuurtTeams op.

De laatste tijd kom ik weer wat meer op verjaardagen. En dan vertel ik dit verhaal. Dat de corporaties hun lesje hebben geleerd en weer bezig zijn met de goede dingen. En dan ben ik daar heel trots op. Er zijn genoeg uitdagingen de komende tijd. Nederland krabbelt op uit de crisis en is positiever gestemd. De nieuwe Woningwet schept duidelijke kaders met terecht minder vrijheid, maar daardoor wel meer regels. Samen met huurders, belanghebbenden en andere partijen gaan we aan de slag met waar wij voor zijn: dat huurders betaalbaar en prettig wonen in een fijne buurt. Misschien geef ik dit jaar zelf wel een feestje voor mijn eigen verjaardag.

Ik wens u veel leesplezier.

Karel Boonen
Directeur-bestuurder

De corporaties moeten zich veel nadrukkelijker bezighouden met de kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

2 | Bestuursverslag

2014 was een turbulent jaar voor de Nederlandse corporaties. De parlementaire enquête leidde tot een herziening van de Woningwet. Met de aanpassing van de organisatie en de herijking van onze missie en visie heeft WoonGoed 2-Duizend proactief ingespeeld op de veranderingen.

De parlementaire enquête naar het functioneren van woningcorporaties bracht veel onregelmatigheden aan het licht. Foute beslissingen, onduidelijke regels, onvoldoende toezicht, zonnekoningengedrag van enkele bestuurders en meerdere ministers met eigen denkbeelden leidden ertoe dat een deel van de corporaties steeds verder af kwam te staan van de kerntaak. De commissie presenteerde in haar eindrapport een pakket van 18 maatregelen. Dit is meegenomen in de herziening van de Woningwet. De Tweede Kamer stemde er in december 2014 mee in, op 1 juli 2015 gaat de nieuwe wet in.

Kern van de wet is dat corporaties zich veel nadrukkelijker moeten bezighouden met de kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Er is nog zeer beperkt ruimte voor commercieel vastgoed, duurdere huurwoningen en leefbaarheid.

Lof voor de sector

De commissie had ook lof voor de sector. Volgens haar staat 'buiten kijf dat woningcorporaties in de afgelopen twintig jaar essentiële bijdragen hebben geleverd aan de sociale volkshuisvesting in Nederland. Zij hebben er mede aan bij gedragen dat van omvangrijke gettovorming en verpauperde woonwijken in Nederland nagenoeg geen sprake is.' Ook stelde de commissie vast 'dat woningcorporaties in veel gevallen met grote inzet en bevlogenheid dagelijks hun maatschappelijke opdracht uitvoeren.' Deze positieve constatering is een prima uitgangspunt voor het toekomstig functioneren van woningcorporaties.

Nieuwe missie en visie

Vooruitlopend op de uitkomst van de parlementaire enquête heeft WoonGoed 2-Duizend in 2014 gewerkt aan een nieuwe missie en visie. Die zijn opgesteld na

intensief intern en extern overleg met stakeholders als gemeenten, zorgpartijen, aannemers en huurders. Alles wat wij doen is terug te herleiden naar de missie en visie.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Corporaties zijn sinds 2013 verplicht de verhuurderheffing te betalen. Deze heffing maakt deel uit van de kabinetsmaatregelen om de woningmarkt beter te laten functioneren. De heffing bracht het Rijk in 2014 ruim € 1,1 miljard op, in 2017 is dit € 1,7 miljard. De bijdrage van WoonGoed 2-Duizend over 2014 bedroeg € 2 miljoen. Dit bedrag zal stijgen tot € 2,7 miljoen in 2017. De heffing betekent dat corporaties minder kunnen investeren en moeten bezuinigen op bedrijfslasten en onderhoud. Ook ontkomen ze er niet aan om de huren te verhogen. In 2014 hebben we voor het tweede jaar op rij de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Die varieerde van 4% tot 6,5%.

Betaalbaarheid van woningen

Door de huurverhoging stond de betaalbaarheid van woningen in 2014 onder druk. Een commissie heeft zich hierover gebogen. Belangrijkste advies was dat corporaties voor voldoende goede en betaalbare woningen onder de aftoppingsgrens moeten zorgen voor de primaire doelgroep. De aftoppingsgrens is de huurprijsgrens waarboven de meeste huurders in principe geen huurtoeslag meer krijgen. Naast Nederlandse wet- en regelgeving hebben we te maken met de Europese regel dat van de woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) minstens 90% aan huurders is toegewezen met een inkomen tot € 34.678. Bij WoonGoed 2-Duizend lag dit percentage in 2014 op 94,1%. Wij voldoen dus ruimschoots aan de norm, daardoor kunnen we een beroep blijven doen op geborgde leningen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Samen de krimp aanpakken

Midden-Limburg verandert de komende jaren: het aantal inwoners en op termijn ook het aantal huishoudens daalt en de bevolkingssamenstelling wijzigt door ontgroening en vergrijzing. In 2030 zijn veel mensen ouder dan 80 jaar. Zij blijven zo lang als mogelijk zelfstandig wonen, een groot deel daarvan huurt bij een woningcorporatie. Provincie en gemeenten willen vanuit eenzelfde visie toewerken naar een blijvend krachtige regio. Samen met het bedrijfsleven en het maatschappelijk veld, zoals woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijs- en culturele instellingen, willen ze anticiperen op de veranderingen. In 2014 is de structuurvisie *Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg* in alle gemeenten in deze regio vastgesteld. In vervolg daarop worden regionale prestatieafspraken gemaakt. In 2014 hebben we wel al lokale prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Maasgouw. Deze afspraken liggen in lijn met de afspraken die we eerder in andere gemeenten maakten.

Ook in Noord-Limburg is in 2014 gestart met de ontwikkeling van een nieuwe structuurvisie. Deze zal naar verwachting in 2015 worden vastgesteld.

Senioren blijven zo lang als mogelijk zelfstandig wonen. Velen huren bij een woningcorporatie.

Missie

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

Visie

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

Nieuwbouwprojecten

In 2014 hebben we met de gemeente Beesel intensief samengewerkt aan de invulling van het terrein Oppe Brik, de nieuwe naam van project Molenveld- Zuid. De definitieve besluitvorming zal plaatsvinden in 2015 en het lijkt er op dat eind 2015 de schop in de grond gaat. WoonGoed 2-Duizend realiseert er eigentijdse huurwoningen. Oppe Brik maakt sloop van Rustoord in Reuver mogelijk. De huurders daar krijgen de mogelijkheid om door te stromen naar Oppe Brik. In de gemeente Echt-Susteren zijn diverse bouwprojecten in 2014 opgeleverd, zoals het plan Heerweg en de voormalige LTS. Zowel in Blerick als Sint Joost is een Herbergier en een Thomashuis opgeleverd.

Waardering gestegen

Voor WoonGoed 2-Duizend was 2014 het eerste jaar van de organisatieverandering. We werken nu in de vier clusters wonen, vastgoed, leefbaarheid en bedrijfsvoering en daarnaast met rayonteams en een stafafdeling. Binnen een rayonteam zijn alle disciplines aanwezig. Het kennisniveau is daardoor aanzienlijk vergroot. Na een intensieve start heeft de organisatie zich goed gezet. Dat blijkt ook uit de scores die we gehaald hebben in de metingen van het kwaliteitslabel KWH. In die meting steeg de totaalwaardering van klanten voor onze dienstverlening van een 7,6 in 2013 naar een 8 in 2014. Het KWH-label hebben we dan ook behouden.

Nieuw HRM-beleid

In het verslagjaar is Woongoed 2-Duizend begonnen met de gesprekscyclus voor functioneren en beoordelen als eerste stap in het nieuwe HRM-beleid. Dit beleid, dat we in 2015 verder ontwikkelen en invoeren, stuurt op de belangrijkste productiefactor: rendement uit talent.
De eerste ervaringen met sturen op clusterplannen en werkplannen zijn positief en geven input voor verbeteringen. We maken hierbij de beweging van een taakgerichte naar een meer procesgerichte organisatie. Daarbij is veel aandacht voor coaching en begeleiding van medewerkers.

Bestuursverklaring

Het bestuur van Stichting WoonGoed 2-Duizend verklaart dat alle uitgaven van Stichting WoonGoed 2-Duizend in het boekjaar 2014 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast gebruiken we batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur heeft de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2014 op 29 juni 2015 vastgesteld.
Het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonGoed 2-Duizend onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. Het bestuur levert alle benodigde informatie die de raad van commissarissen nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.
De door Stichting WoonGoed 2-Duizend gehanteerde corporate governance principes zijn gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode. Het bestuur en haar directe omgeving hebben in 2014 conform deze beginselen gehandeld. Er was derhalve geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Karel Boonen
Directeur-bestuurder

Reuver, 29 juni 2015

Wij werken samen met onze partners aan duurzaam en betaalbaar wonen in onze buurten, wijken en kernen. Dat is onze nieuw geformuleerde missie.

3 | Wonen en kwaliteit

De betaalbaarheid en duurzaamheid van wonen waren in 2014 belangrijke thema's voor WoonGoed 2-Duizend. Duurzame woningen zijn beter voor het milieu en voor de portemonnee van de huurder. In 2014 is volop gewerkt aan de doelstelling dat onze woningen in 2020 een laag energieverbruik hebben.

WoonGoed 2-Duizend is een Plattelandscorporatie Plus die zich richt op de huisvesting van mensen in Noord- en Midden-Limburg met een smalle beurs. Wij werken samen met onze partners aan duurzaam en betaalbaar wonen in onze buurten, wijken en kernen. Dat is onze nieuw geformuleerde missie. Plattelandscorporatie-Plus betekent dat we ons in ons werkgebied -Echt-Susteren, Roermond, Beesel, Maasgouw, Roerdalen en Leudal- verantwoordelijk voelen voor de kwaliteit van wonen en leven. Concreet: we zijn een goede dienstverlener, bieden passende woningen aan van bovengemiddelde kwaliteit en werken samen met onze huurders aan een fijne woonomgeving.

Woningbezit

Woningvoorraad

WoonGoed 2-Duizend verhuurt in 10 gemeenten, maar verreweg de meeste woningen staan in de gemeenten Beesel, Echt-Susteren en Roermond. Onze woningvoorraad per 31 december 2014:

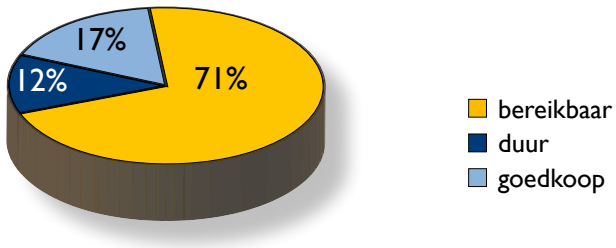
Gemeente	Aantal woningen	Gewogen verhuureenheden
Beesel	1731	1873
Delft	267	267
Echt-Susteren	1661	1728
Leudal	92	95
Maasgouw	97	97
Nederweert	9	9
Roerdalen	30	30
Roermond	1038	1069
's Gravenhage	617	617
Venlo	27	27
Totaal	**5569**	**5811**

Bijzondere aandacht voor speciale groepen

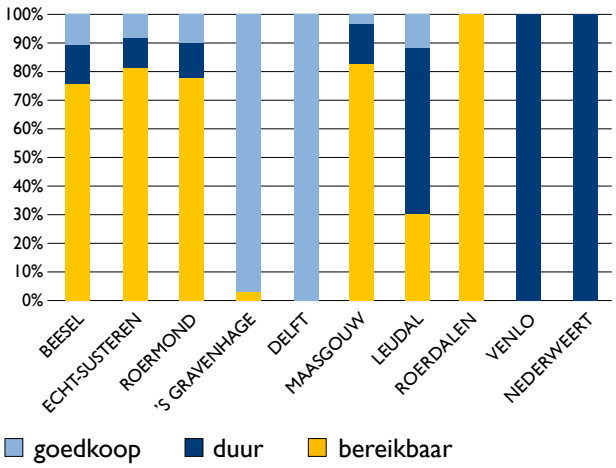
Het woningaanbod van vandaag moet inspelen op de wensen van morgen. Daarom kijken we naar demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, verduurzaming en de wensen van huurders en kopers. Zo krijgen jonge starters op de woningmarkt vaak geen hypotheek en hebben ze tegelijkertijd al een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zij vallen tussen wal en schip. Wij spelen daarop in door jaarlijks zo'n 50-60 huurwoningen te verkopen m.n. voor jongeren. Daarnaast zijn 5 woningen in het plan Rustoord in Reuver, die op termijn gesloopt worden, onder de regels van de leegstandwet verhuurd aan jongeren onder de 23 jaar. Ook ouderen hebben onze speciale aandacht, het aanbod van levensloopbestendige woningen stijgt. En met zorgpartners werken we samen aan een goede huisvesting voor mensen met een lichamelijke en verstandelijke beperking.

Huurklassen

Op basis van de verdeling naar huurklasse (kale huurprijs per maand) van de zelfstandige woningen ontstaat het volgende beeld (op basis van prijspeil 2014):



Goedkoop is de woningvoorraad tot € 389,05, betaalbaar de voorraad tussen € 389,05 en € 596,75 en boven de € 596,75 wordt de voorraad als duur getypeerd.
88% van de woningvoorraad van WoonGoed 2-Duizend is beschikbaar voor de primaire doelgroep. Dat er nog een groot verschil is tussen de verschillende gemeenten blijkt uit onderstaande figuur:



In Den Haag en Delft betreft het studentenhuisvesting in het goedkope segment. In Venlo en Nederweert gaat het om woningen die deel uitmaken van een Herbergier/Thomashuis. Het gros van de woningen in Beesel, Echt-Susteren en Roermond valt in de categorie bereikbaar. In de gemeente Leudal is dat wat minder, omdat dit woningen van zeer recente datum zijn. Wat verder opvalt, is dat we weinig duur bezit hebben. Dit blijkt ook uit de cijfers van het corporatiebenchmarkcentrum.

Woningtypen

Verdeling van het woningbezit naar type per 31 december 2014:

Laagbouw	
• Tussenwoning/eindwoning	2149
• Hoekwoning	761
• Vrijstaande woning	20

Gestapelde bouw	
• Appartement begane grond	399
• Appartement 1e etage met lift	356
• Appartement 1e etage zonder lift	286
• Appartement 2de etage met lift	285
• Appartement 2de etage zonder lift	55
• Appartement 3de etage en hoger met lift	97
• Appartement 3de etage zonder lift	6
• Duplexwoning beneden	11
• Duplexwoning boven	12
• (On)zelfstandige eenheden	1132
Totaal	**5569**

WoonGoed 2-Duizend heeft veel eengezinswoningen in bezit, in totaal 2.930 woningen. Onze appartementen zijn voor een groot deel bedoeld voor ouderenhuisvesting. De zelfstandige en onzelfstandige eenheden betreffen bijna volledig de studentenhuisvesting in Delft en Den Haag.

Verhuur

In totaal hebben we in 2014 320 woningen nieuw verhuurd, 13 daarvan in het geliberaliseerde segment (duurdere woningen, boven € 699,48). 94% van de overige woningen is verhuurd aan woningzoekenden onder het toetsingsinkomen van € 34.678,- (prijspeil 2014). Daarmee voldoen we ruimschoots aan de norm die bepaalt dat 90% van de vrijkomende woningen onder de maximale huurgrens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder het toetsingsinkomen. In de tabel is te zien hoe de 320 toewijzingen verdeeld zijn over huishoudgrootte, leeftijdscategorieën en huurprijs. Daaruit blijkt dat we de relatie tussen huur en inkomen scherp in de gaten houden.

1 persoon

Leeftijd	Inkomen (€)	Goedkoop <= 389,05	Bereikbaar <= 596,75	Duur > 596,75	Totaal	Waarvan boven lib. grens
65 jaar of ouder	>= 0 en <= 21.600		32	8	40	
	>= 21.601 en <= 29.325		2	2	4	1
	>= 29.401		1	1	2	1
	Onbekend		1		1	
			36	11	47	2
Jonger dan 65 jaar	>= 0 en <= 21.600	21	54	7	81	
	>= 21.601 en <= 29.325	11	12	3	26	
	>= 29.326 en <= 29.400		1		1	
	>= 29.401	1	6	4	11	2
	Onbekend	1			1	
		34	73	14	120	2
Onbekend	>= 0 en <= 21.600		1		1	
			1		1	
Totaal 1 persoons		**34**	**110**	**25**	**169**	**4**

2 personen

Leeftijd	Inkomen (€)	Goedkoop <= 389,05	Bereikbaar <= 596,75	Duur > 596,75	Totaal	Waarvan boven lib. grens
65 jaar of ouder	>= 0 en <= 21.600		3	1	4	
	>= 21.601 en <= 29.325		9	5	14	
	>= 29.401		3	2	5	1
			15	8	23	1
Jonger dan 65 jaar	>= 0 en <= 21.600	2	18	12	32	
	>= 21.601 en <= 29.325		9	5	14	
	>= 29.401		7	10	17	4
		2	34	27	63	4
Onbekend	>= 0 en <= 21.600			1	1	1
				1	1	1
Totaal 2 persoons		**2**	**49**	**36**	**87**	**6**

3 of meer personen

Leeftijd	Inkomen (€)	Bereikbaar <= 596,75	Duur > 596,75	Totaal	Waarvan boven lib. grens
Jonger dan 65 jaar	>= 0 en <= 21.600	15	23	38	
	>= 21.601 en <= 29.325	4	4	8	1
	>= 29.401	2	6	8	2
	Onbekend	1	0	1	
		22	33	55	3
Totaal 3 of meer persoons		**22**	**33**	**55**	**3**

Mutatiegraad licht gestegen

De mutatiegraad laat zien hoeveel verhuizingen er plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad. De mutatiegraad is het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woongelegenheden gedeeld door het totaal aantal woongelegenheden, exclusief de nieuwgebouwde of aangekochte woongelegenheden. WoonGoed 2-Duizend kende in 2014 320 nieuwe verhuringen. Exclusief nieuwbouw en aankopen waren het 312 verhuringen. De mutatiegraad in 2014 kwam daardoor uit op 7,0%. Een lichte stijging ten opzichte van 2013 (6,7%).

Onbekend

Leeftijd	Inkomen (€)	Goedkoop <= 389,05	Bereikbaar <= 596,75	Duur > 596,75	Totaal	Waarvan boven lib. grens
65 jaar of ouder	Inkomen onbekend		1	1	2	
Jonger dan 65 jaar	Inkomen onbekend	1	3		4	
Leeftijd onbekend	Inkomen onbekend	1	2		3	
Totaal onbekend		**2**	**6**	**1**	**9**	

Nieuwe huurovereenkomsten

	Goedkoop <= 389,05	Bereikbaar <= 596,75	Duur > 596,75	Totaal	Waarvan boven lib. grens
Totaal	**38**	**187**	**95**	**320**	**13**

Toewijzingen en reacties

263 van de 320 woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden die gereageerd hebben op advertenties van de vrijkomende woningen. De meeste reacties per woning kwamen in 2014 vanuit het rayon Echt. De reactiegraad daalde wel van gemiddeld 20,0 (2013) naar 15,2 (2014). De daling doet zich in alle rayons voor, maar is het sterkst in de gemeente Echt-Susteren. Het lijkt er op dat de druk op de markt ook daar minder wordt.

Toewijzingen via intermediaire verhuur

Naast de reguliere toewijzingen verzorgt DUWO in Delft de toewijzingen van de studentenwoningen in Delft en Den Haag. In Delft waren er in 2014 64 toewijzingen en in Den Haag 507. Alle huurders hadden een toetsingsinkomen onder de € 34.678.

Leegstand iets toegenomen

In 2014 is de huurderving ten opzichte van de bruto jaarhuur gestegen naar 1,66%. (2013: 1,35%). Deze stijging komt onder meer door een stijging van het aantal dagen technische leegstand en leegstand die ontstaat als er bij mutatie technische aanpassingen in de woning gedaan worden. Daarnaast zijn er in 2014 meer woningen leeg gekomen die gelabeld zijn voor sloop (0,23%, 2013: 0,15%). Ook is de verhuurleegstand gestegen, een aantal woningen bleek moeilijk verhuurbaar. Het aansluitend kunnen verhuren van woningen blijft ook in 2015 een belangrijk aandachtspunt. In 2014 is gestart met het investeren in energiezuinige maatregelen van woningen bij mutatie; deze aanpassingen leiden ook tot een iets langere leegstand.

Reactiegraad per rayon per kwartaal

Echt e.o.	Kwartaal	Aantal VHE's geadverteerd	Aantal reacties woonr	Aantal foute reacties woonr	Aantal goede reacties woonr	Reactiegraad
10	1	16	393	3	390	24,4
	2	49	472	1	471	9,6
	3	42	557	3	554	13,2
	4	39	416	1	415	10,6
		146	**1838**	**8**	**1830**	**16,3**

Swalmen	Kwartaal	Aantal VHE's geadverteerd	Aantal reacties woonr	Aantal foute reacties woonr	Aantal goede reacties woonr	Reactiegraad
20	1	15	225	1	254	16,9
	2	20	194		194	9,7
	3	20	169		169	8,5
	4	20	148	1	147	7,4
		75	**766**	**2**	**764**	**11,4**

Beesel / Reuver	Kwartaal	Aantal VHE's geadverteerd	Aantal reacties woonr	Aantal foute reacties woonr	Aantal goede reacties woonr	Reactiegraad
30	1	35	711	1	710	20,3
	2	27	341	2	339	12,6
	3	20	209	1	208	10,4
	4	12	187	2	185	15,4
		94	**1448**	**6**	**1442**	**16,8**
		265	**4052**	**16**	**4036**	**15,2**

Huurprijzen gestegen

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk als gevolg van de door Den Haag opgelegde verhuurderheffing en de verplichte financiële steun aan collega-woningcorporaties die wanprestaties leverden. Wij willen de betaalbaarheid voor huurders garanderen door de eigen bedrijfskosten zo laag mogelijk te houden, door de investeringen in nieuwbouw te beperken en door een prijsbewust onderhoudsbeleid toe te passen. Helaas zijn desondanks ook huurverhogingen nodig. Daartegenover staat dat we volop investeren in energiezuinige maatregelen, zodat de energielasten dalen.

Op 1 juli 2014 hebben we voor de tweede keer de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De basishuurverhoging bedraagt het inflatiepercentage van het jaar daarvoor plus 1,5%. De inflatie in 2013 bedroeg 2,5%, dus de basishuurverhoging bedroeg 4%. Afhankelijk van het inkomen is hierop een extra percentage geheven:

1. inkomens boven € 43.602,- per jaar kregen een extra verhoging van 2%, dus in totaal 6,5%
2. voor inkomens tussen € 34.085,- en € 43.602,- bedroeg de verhoging 4,5% (0,5% extra)
3. voor inkomens tot € 34.085,- gold de basishuurverhoging van 4%

De huren van garages en parkeerplaatsen zijn in 2014 met het inflatiepercentage van 2,5% verhoogd.

Overzicht derving door leegstand

Reden leegstand woningen in 2014	Aantal dagen leegstand op jaarbasis	Bedrag brutohuurderving op jaarbasis	Huurderving in % bruto jaarhuur
i.v.m. verkoop	9.236	185.307	0,57%
Technische leegstand	11.522	155.212	0,48%
Verhuur leegstand	4.559	84.490	0,26%
i.v.m. sloop	6.246	73.151	0,23%
Leegstand inz projectont	1.191	23.261	0,07%
WAP GrOh Geriefsverb	897	14.658	0,05%
Wisselwoning	273	3.073	0,01%
Energetische maatregeling	85	1.432	0,00%
Totaal:	**34.009**	**540.586**	**1,66%**
#VHE's die leegstonden	**373**		
Gem. dagen leeg per VHE	**91**		
Gem. derving per VHE	**1.449**		

Onderhoud

Energie-index verbeterd

Overheid, verhuurders en Woonbond hebben in het convenant *Energiebesparing Huursector* afspraken gemaakt over energiebesparing in de huursector: in 2020 hebben corporatiewoningen gemiddeld energielabel B. Dat levert huurders een lagere energierekening op en draagt bij aan een beter milieu, omdat de CO_2-uitstoot daalt. Het energielabel van een woning is afhankelijk van de energie-index (zie schema). In 2014 bedroeg de gemiddelde energie-index van onze woningen ouder dan 10 jaar 1, 57 (label C). Bij jongere woningen is het label nog niet van toepassing. In 2013 was de energie-index nog 1,61 (label D). De gemiddelde energie-index is verbeterd door geriefverbeteringen tijdens planmatig onderhoud, door individueel aangevraagde geriefverbeteringen en door energiezuinige maatregelen door te voeren in mutatiewoningen.

A	0 - 1,05	Zeer laag energieverbruik
B	1,06 - 1,30	Laag energieverbruik
C	1,31 - 1,60	Redelijk laag energieverbruik
D	1,61 - 2,00	Gemiddeld energieverbruik
E	2,01 - 2,40	Redelijk hoog energieverbruik
F	2,41 - 2,90	Hoog energieverbruik
G	>= 2,91	Zeer hoog energieverbruik

Duurzaamheidsmaatregelen in voorbereiding

In 2014 hebben we ervaring opgedaan met het energetisch verbeteren van mutatiewoningen. Daaruit zijn onder meer uitgangspunten opgesteld voor de materialen waarmee we woningen verduurzamen. Ook hebben we eerder geraamde kosten per isolerende maatregel naar beneden kunnen bijstellen. Om het gemiddelde energielabel B in 2020 daadwerkelijk te halen, is vanaf 2015 tot en met 2020 een investering nodig van 11 tot 15 miljoen euro. In 2014 hebben we al diverse voorbereidingen getroffen om in 2015 duurzaamheidsmaatregelen door te voeren. Zo zijn we een van de tien corporaties die deelnemen aan Zonnig-Limburg. Voor ons betekent dit dat we in drie jaar tijd 300 tot 450 daken van zonnepanelen gaan voorzien. In Swalmen is al een complex geïnventariseerd om in 2015 planmatig (op basis van een huurdersdeelname > 70%) energetisch aan te passen. De woningen krijgen nieuwe, geïsoleerde daken. Daar waar nog geen dubbelglas of spouwisolatie is aangebracht wordt dit direct met de dakrenovatie meegenomen. In 2015 gaan we dergelijke planmatige verbeteringen ook in Echt en Reuver doorvoeren.

Beleid van de overheid

Jaarlijks analyseren we de energetische status van ons woningbezit, waar nodig stellen we de financiële parameters bij. Maar uitgangspunten en resultaten worden sterk beïnvloed door het beleid van de Rijksoverheid. Helaas is het beleid in het kader van het labelen van woningen tot op heden niet consistent geweest. In 2015 krijgen we te maken met het Nader Voorschrift, waarbij de huidige waarden van de energie-indexen afwijken van de nieuwe waarden. Berekeningen om energie-indexen vast te stellen worden uitgebreid en de labelaanduiding (A++ t/m G) vervalt voor huurwoningen. Wat dit precies betekent voor onze woningen, is nog niet duidelijk.

Dagelijks (niet-planmatig) onderhoud

Sinds 2012 stimuleren we actief de zelfredzaamheid van huurders; we vragen hun om zelfstandig kleine reparaties op te lossen. Kan de huurder het niet zelf, dan pakken onze medewerkers beheer en onderhoud de klus op. Grotere reparatieverzoeken besteden we uit. In 2014 zijn 7996 (2013: 7451) reparatieverzoeken ingediend (gemiddeld 2,09 verzoek per adres). De totale reparatiekosten bedroegen € 1,6 miljoen, € 406,- per adres. Dit is ruim boven het landelijk gemiddelde van € 314,- in 2013. We doen dan ook meer dan wettelijk is verplicht. We werken aan beleid om dit bedrag dichter bij de benchmark te krijgen.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud vindt plaats nadat een woning is opgezegd. Na het vertrek van de huurder knappen we de woning op voor de nieuwe huurder. Sinds 2014 kijken we daarbij structureel of er op een prijsbewuste wijze energiemaatregelen mogelijk zijn. Mede daardoor zijn de mutatiekosten in 2014 gestegen tot € 549.767,- (2013: € 482.444,-), gemiddeld € 1.803,- per woning (2013: € 1536,-).

Rep. verzoeken aanl. codes 1 en 4	Echt e.o.	Swalmen e.o.	Beesel-Reuver e.o.	Overig	Totaal
Aantal rep. verzoeken	2527	1517	3942	10	7996
Aantal opdrachten	3196	1938	4448	11	9593
Geregistreerde kosten	608.112	348.740	643.965	1.572	1.602.389
Aantal adressen met rep. verzoek	1380	837	1722	8	3947
Aantal per adres	1,8	1,8	2,3	1,3	2,0
Kosten per adres	441	417	374	197	406
Kosten per opdracht (fin. gereed)	190	180	145	143	167

Genoemde bedragen zijn exclusief de kosten die in rekening zijn gebracht bij de huurder en de kosten die aan de huur worden toegevoegd.

Mutatieonderhoud (per rayon)	Echt e.o.	Swalmen e.o.	Beesel-Reuver e.o.	Overig	Totaal
Aantal nieuwe verhuringen	106	93	105	1	305
Kosten mutaties	268.290	131.912	147.481	2.084	549.767
Kosten per nieuwe verhuring	2.531	1.418	1.405	2.084	1.803

De bedragen zijn exclusief de kosten die in rekening zijn gebracht bij de huurder en kosten die aan de huur worden toegevoegd.

Planmatig onderhoud en renovatie

Huurders mogen verwachten dat we hun woning goed onderhouden en dat het huis voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarom investeren we in planmatig (groot) onderhoud en renovatie. Huurders mogen in de meeste gevallen zelf beslissen wat ze wel of niet laten uitvoeren. Om kosteneffectief te werken, stimuleren we huurders wél om mee te doen. Ook geven we keuzemogelijkheden bij tegelwerk en sanitair. Waar mogelijk combineren we groot onderhoud, zodat bewoners niet elke paar jaar met overlast te maken hebben. De kosten voor planmatig onderhoud bedroegen in 2014 € 3,6 miljoen, € 0,7 miljoen minder dan in 2013; een aantal onderhoudsprojecten is doorgeschoven en andere projecten waren al in 2013 uitgevoerd. Enkele in het oog springende projecten in 2014 waren de opwaardering van 6 woningen aan de Prins Bernhardstraat in Echt, een grootschalige toilet-en doucherenovatie in de wijk Heyencamp in Reuver en asbestsanering in diverse woningen.

Wmo-aanpassingen

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) streeft ernaar om bewoners zoveel mogelijk zelfstandig te laten wonen. Hiervoor zijn soms aanpassingen in de woning nodig. De bewoner kan zich hiervoor bij de gemeente melden. Keurt de gemeente de aanvraag goed, dan laten wij de woning aanpassen. In 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend nauwelijks Wmo-aanpassingen begeleid.

Planmatig onderhoud 2014

Rayon	Planmatig onderhoud
Beesel-Reuver e.o.	1.469.453
Echt e.o.	1.232.674
Swalmen e.o.	932.865
Eindtotaal:	**3.634.992**

Genoemde bedragen zijn exclusief de kosten die in rekening zijn gebracht bij de huurder en kosten die aan de huur worden toegevoegd.

Geriefsverbeteringen

Huurders kunnen ook zelf om aanpassingen vragen die naast het normale onderhoud plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van dubbelglas. In 2014 is voor ruim € 114.000,- aan geriefsverbeteringen gerealiseerd. Tegenover deze kosten staan overigens wel inkomsten, geriefsverbeteringen worden doorberekend in de huur.

Geriefsverbetering	Echt e.o.	Swalmen e.o.	Beesel-Reuver e.o.	Totaal
Aantal verzoeken	29	12	23	64
Aantal opdrachten	29	13	23	65
Geregistreerde kosten	77.200	10.997	25.835	114.032
Aantal adressen met verzoek	29	12	20	61
Aantal per adres	1,0	1,0	1,2	1,0
Kosten per adres	2.662	916	1.292	1.869
Kosten per opdracht (fin. gereed)	2.662	846	1.123	1.754

Vastgoedbeheer

Strategisch voorraadbeleid aangepast

In 2013 hebben we het strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Door de veranderende markt – ontgroening, ver-grijzing, krimp – is per complex een strategie vastgesteld. Dit is gebeurd na een uitgebreide marktanalyse en een analyse van ons woningbezit. Conclusie was dat we het gros van de complexen blijven verhuren, een klein gedeelte willen verkopen en een zeer klein aantal woningen in de categorie sloop/nieuwbouw, renovatie of studie plaatsen. Eind 2014 zijn we begonnen met het actualiseren van het strategisch voorraadbeleid, begin 2015 is dat afgerond. Inmiddels is de verkoop-vijver vergroot met 300 woningen om zo in te spelen op de marktontwikkeling en meer inkomsten binnen te krijgen. Op deze manier kunnen we blijven investeren.

Aan- en verkoop van woningen

In 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend geen woningen gekocht en 54 woningen verkocht. De verkoop van woningen is een belangrijke bron van inkomsten; met de opbrengst kunnen we nieuwe woningen bouwen. Doel was om in 2014 60 woningen te verkopen, dit aantal is dus niet helemaal gehaald. De gemiddelde verkoopprijs van een woning (inclusief grond) bedroeg € 114.948,-. Naast de woningen zijn in 2014 1 dubbele garagebox, 1 complex (woningen en commerciële panden) en 30 percelen grond verkocht, waaronder 15 percelen 'Aan de Sprunck' in Swalmen. In 2014 liep de erfpachtovereenkomst van deze woningen af. 15 van de 22 eigenaren hebben de grond gekocht, met de 7 anderen is een nieuwe erfpachtovereenkomst afgesloten.

In 2014 hebben we voor het eerst deelgenomen aan woningbeurs Happy Living in Roermond. Een gezamenlijk initiatief van corporaties Wonen Zuid, woningstichting Domus en WoonGoed 2-Duizend. In 2015 zal de beurs opnieuw plaatsvinden. De verkoopbeurs maakt deel uit van onze strategie om ons ook als aanbieder van verkoopwoningen te profileren. In 2015 zal hiervoor ook een aparte verkoopwebsite online gaan en gaan we onze koopwoningen op landelijke verkoopsites als Funda zetten. Doordat het bestuur eind 2014 nieuwe verkoopvoorwaarden goedgekeurd heeft, kunnen we vanaf 2015 een bredere doelgroep bereiken met het verkoopaanbod. We zijn gestopt met het kopen met erfpacht; banken gaan niet meer mee in deze vorm van verkoop.

Sloop

We hebben in 2014 twee woningen gesloopt aan de Pastoor Rijnderslaan te Reuver. In 2015 worden op die plek 2 nieuwe woningen opgeleverd. Verdere sloopplannen zijn er in de straat Rustoord in Reuver en op de Graaf/Prins Bernhardstraat in Echt praten we met huurders over een verhuizing in verband met een toekomstige herstructurering. Concrete sloop verwachten we in 2015.

Gerealiseerd vastgoed

Het aantal nieuwbouwprojecten is in 2014 afgenomen. De huidige en toekomstige nieuwbouw past in onze missie om passende woningen aan te bieden aan onze doelgroepen. Daarbij hebben we speciale aandacht voor de vergrijzing en voor mensen die zorg nodig hebben. Duurzaamheid is bij alle nieuwbouw een belangrijk speerpunt. De nieuwbouwprojecten in 2014:

Herbergiers en Thomashuizen
WoonGoed 2-Duizend realiseert in opdracht van De Drie Notenboomen Thomashuizen en Herbergiers. Een Herbergier biedt plaats aan 16 mensen met geheugenproblemen, terwijl het Thomashuis een thuis vormt voor 8 mensen met een verstandelijke beperking.

herbergier bijzonder gewoon

THOMAShuis

Sint Joost

Blerick

In 2014 hebben we zowel in Blerick als Sint Joost een boerderijwoning verbouwd en nieuw gebouwd op de betreffende locatie. Beide projecten zijn opgeleverd en bewoond.

3 woningen aan de Magdalenastraat, Heythuysen
Op de speelplaats van de voormalige Beukenhofschool -in 2013 al verbouwd tot Herbergier- zijn in 2014 3 levensloopbestendige woningen gebouwd met veel aandacht voor energiezuinigheid. De woningen hebben een hoog isolatieniveau en op het achterdak liggen zonnepanelen. De woningen zijn in november 2014 opgeleverd en inmiddels verhuurd.

Gemeenschapshuis, Sint Joost
In het kader van het dorpsontwikkelingsplan hebben we in 2014 een nieuw gemeenschapshuis in Sint Joost gebouwd. Dit gemeenschapshuis is tot stand gekomen in samenwerking met gemeente Echt-Susteren en met een subsidie van Provincie Limburg. Het gemeenschapshuis is in december 2014 opgeleverd.

Heerweg, Echt
In samenwerking met zorgorganisatie PSW heeft WoonGoed 2-Duizend in december 2014 een woonbegeleidingscentrum voor 21 (jong)volwassenen met een overwegend matige verstandelijke beperking opgeleverd. Dit was het laatste uitbreidingsplan voor PSW in het kader van de AWBZ in Midden-Limburg.

LTS, Echt

In 2014 is de herontwikkeling van de oude LTS in Echt gerealiseerd. In het voormalige schoolcomplex zijn 44 appartementen gekomen. 34 daarvan betreft sociale huur voor alle doelgroepen – van starters tot senioren - en 10 appartementen in de voormalige gymzaal zijn bestemd voor zorgpartner Met ggz. Het oude schoolplein is omgeturnd tot een park met veel groen en een jeu-de-boulesbaan. Behalve bijzonder is het in het oude LTS-gebouw ook comfortabel en energiezuinig wonen, dankzij een zogenoemde all-electric installatie. Dit systeem haalt warmte uit de afgezogen lucht om het appartement te verwarmen. Ook zorgt het voor warm water. Er is dus geen gas nodig, een gasaansluiting is er dan ook niet. Zonnepanelen op het dak leveren een deel van de benodigde elektriciteit. De woningen zijn dus niet compleet energieneutraal, maar bewoners zullen wél 30% tot 40% op energiekosten besparen.

Pastoor Reijnderslaan, Reuver

In deze straat zijn in 2014 2 woningen gesloopt en is begonnen met de realisatie van 2 nieuwe woningen. Hier komen energiezuinige woningen met een opvallende architectuur die een verbinding vormen met de tegenoverliggende wijk Bösdael. De woningen krijgen zonnepanelen. De oplevering is gepland in het eerste kwartaal van 2015.

Vastgoed in voorbereiding

Plan Aaj Mert, Beesel
Het café is inmiddels gesloopt en de plannen zijn in voorbereiding. Bouwprognose 2015.

Graaf/Prins Bernhardstraat, Echt
Voorbereiding voor de bouw van 6 appartementen en 14 woningen. Realisatie start 2015.

Nieuwbouwproject Oppe Brik, Reuver
WoonGoed 2-Duizend heeft het voornemen om in het plan Oppe Brik (voorheen Molenveld-Zuid) 105 woningen te ontwikkelen en te realiseren. De eerste fase met circa 15-20 woningen is in voorbereiding. Volgens prognose is de start medio 2015.

Grondposities
WoonGoed 2-Duizend heeft diverse gronden in eigendom. Veelal zijn dit kleinere stukken grond. Twee grondposities vallen op, namelijk de grondbank Thaal en de grondbank Reppelveld. Beide grondbanken zijn in 2005 opgericht met als doel de gronden te bestemmen voor woningbouw. In beide gevallen is hier ook daadwerkelijk gebouwd maar zijn als gevolg van de crisis op de woningmarkt nog niet alle plannen gerealiseerd. Grondbank Thaal (8.231 m^2) kent een taxatiewaarde van € 1.685.078 en grondbank Reppelveld (32.044 m^2) kent een taxatiewaarde van € 3.903.500.
Uiteindelijke doelstelling is om in geval van beide grondposities de woningbouw waarmee is gestart ook af te ronden.

Een beetje Limburger

'Ik kom oorspronkelijk uit Rotterdam. Mijn werk verhuisde naar Koningsbosch, dus ik moest mee. Heen en weer reizen was geen optie. Aanvankelijk zouden we in Sittard gaan wonen, maar toen we erachter kwamen dat ze in Koningsbosch deze huizen gingen bouwen, was de keuze snel gemaakt. Wij wonen hier sinds 1986, we zijn de eerste bewoners. Het is een fijn huis in een fijne buurt. Een hoekwoning in een rij van zes. We wonen hier graag en zijn helemaal gewend, onze dochter en ons kleinkind wonen hier ook. Ik voel me zelfs een beetje Limburger, ook al vieren we geen carnaval. We gaan wel naar de optocht kijken.'

'We zijn zeer tevreden over WoonGoed 2-Duizend. Ze onderhouden de woning goed. Het huis staat goed in de verf, in de loop der jaren is beneden dubbelglas geplaatst en hebben we een nieuwe keuken gekregen. Als we een vraag hebben of een reparatie melden, pakken de medewerkers het goed op. Met familieleden elders in het land praten we wel eens over onze huizen; dan krijgen we de bevestiging dat onze woningcorporatie het goed doet. Kijk eens wat er allemaal is mis gegaan in het land bij de woningbouwverenigingen. Mede daardoor hebben wij nu twee jaar achter elkaar een forse huurverhoging gekregen. Hopelijk blijft WoonGoed 2-Duizend het goed en netjes doen. Een grote wens van ons is een nieuwe badkamer. We hebben het daarover nog niet gehad met de mensen van de woningcorporatie, maar die is aan vervanging toe.'

Peter Diepstraten,
woont op de Mauritshof in Koningsbosch

4 | Goed Wonen doen we samen

Huurders staan centraal bij WoonGoed 2-Duizend. Samen met hen zorgen we voor goed wonen. Daarbij besteden we veel aandacht aan communicatie en de kwaliteit van de dienstverlening. We zijn verheugd dat huurders dat ook ervaren: zij waardeerden onze dienstverlening in 2014 met een 8,0.

Huurders zijn terecht kritisch als het gaat om hun leefomgeving. Wij horen graag van huurders hoe ze willen wonen, wat ze van ons verwachten en welke suggesties voor verbeteringen ze hebben. Huurders kunnen ook zelf een bijdrage leveren. Steeds vaker betrekken we hen bij het onderhoud van de woning én van de directe leefomgeving. Dat dit positief werkt, tonen de BuurtTeams in Echt-Noord en Swalmen aan. Huurders zetten zich in deze teams vrijwillig in voor een schone, veilige en opgeruimde wijk. In 2014 zijn de teams goed op stoom gekomen. De vrijwilligers stimuleren buurtbewoners om hun tuin netjes te houden en spreken mensen aan als iets niet of juist wel goed gaat. De samenwerking met gemeente en politie versterkt de positieve invloed van de BuurtTeams; het zorgt voor een steeds bredere gedragenheid. In Swalmen zien we bovendien dat oudere bewoners uit hun sociale isolement komen doordat ze zich door de aanwezigheid van het BuurtTeam veiliger voelen. In 2015 willen we het aantal BuurtTeams uitbreiden. Maar een leefbare woonomgeving gaat verder dan een mooie voortuin en een schone straat zonder zwerfvuil. Een levendige gemeenschap met (maatschappelijke) voorzieningen hoort daar ook bij. Met name in de kleinere kernen proberen we bij te dragen aan het in stand houden van maatschappelijke structuren. Bijvoorbeeld door -samen met partners- een nieuwe bestemming te zoeken voor leegstaande panden en te investeren in brede, maatschappelijke voorzieningen.

Huurdersbelangenvereniging BRES

Huurdersbelangenvereniging BRES behartigt de belangen van alle huurders van WoonGoed 2-Duizend. In 2014 hebben we 2 keer algemeen overleg gevoerd met BRES en waren we aanwezig bij de jaarvergadering. In het kader van de Overlegwet zijn in 2014 formele adviesaanvragen bij BRES neergelegd over:

- Huurbeleid 2014 e.v.
- Beëindigen sociale urgentie
- Nieuwe verkoopvoorwaarden
- Prestatieafspraken gemeente Maasgouw
- Wijzigen huurincasso
- Nieuwe algemene voorwaarden behorend bij het huurcontract

De huurdersbelangenvereniging heeft met uitzondering van het huurbeleid 2014 in alle gevallen een positief advies afgegeven. Ten aanzien van huurbeleid staat BRES op het standpunt dat WoonGoed 2-Duizend de betaalbaarheid voorop moet stellen, omdat vele huurders door de huurverhogingen in de financiële problemen komen. BRES heeft de Woonbond ingeschakeld om een oordeel te geven over ons huurbeleid. Wil je ook in de toekomst als corporatie kunnen blijven investeren dan moet de financiële continuiteit op langere termijn gegarandeerd zijn. Dit staat soms op gespannen voet met huurverhoging op korte termijn. Vandaar dat WoonGoed 2-Duizend het negatieve advies van de BRES niet heeft overgenomen.

Naast de formele adviesaanvragen is er tijdens de bestuurlijke overleggen met BRES ook gesproken over het project Katoenendorp in Roermond, de huisvesting van BRES, de bedrijfskosten en het rapport van de parlementaire enquêtecommissie. Ook is de bestuurder van WoonGoed 2-Duizend aanwezig geweest op de algemene ledenvergadering van BRES om vragen te beantwoorden. In 2014 heeft BRES een bedrag van ruim € 15.000,- ontvangen voor de dekking van de organisatiekosten. Bij de uitkering van de voorschotten is aangegeven dat het om voorwaardelijke financiering gaat om de reguliere activiteiten te kunnen betalen.

Communicatie

Wij streven naar heldere, eenduidige en waar nodig proactieve communicatie met huurders en partners. De persoonlijke gesprekken, telefonisch of in de wijk, en de persoonlijke kennismaking met nieuwe huurders zijn belangrijke momenten om informatie te delen en op te halen. Daarnaast speelt onze website een centrale rol in de communicatie met huurders; hier vinden huurders en woningzoekenden alle informatie rondom wonen bij WoonGoed 2-Duizend. De interactieve functie van de website zal de komende jaren steeds belangrijker worden. Doel is dat huurders en woningzoekenden 24/7 hun woningzaken via de site kunnen regelen. Omdat wij graag dichtbij onze huurders staan, zijn we sinds de tweede helft van 2014 ook actief op de social media Twitter en Facebook. Dit past ook bij ons streven om transparant en open te zijn. Wij gebruiken Facebook en Twitter om informatie te delen, maar de media zijn bij uitstek geschikt om op onderwerpen te reageren. Naast de digitale kanalen hebben bewoners in 2014 4 keer ons bewonersblad (Goed Wonen Infoblad) ontvangen.

KWH-Huurlabel

WoonGoed 2-Duizend laat de kwaliteit van de dienstverlening sinds 2012 continu meten en evalueren door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties (KWH). Met de informatie die we hierbij ophalen, verbeteren we de geleverde kwaliteit. In het voorjaar van 2014 hebben we voor het eerst het keurmerk KWH-Huurlabel ontvangen (gemeten over 2013). Aan de hand van de resultaten in 2013 hebben we in 2014 onder meer de communicatie rondom planmatig onderhoud verbeterd, vaste medewerkers benoemd die het hele traject rondom woning zoeken begeleiden en de telefonische bereikbaarheid verruimd. Ook hebben we de website verbeterd op basis van een eenmalige beoordeling door KWH. Alle aanpassingen hebben geleid tot hogere cijfers, op nagenoeg alle onderdelen. Overall steeg de waardering voor de dienstverlening van 7,6 naar 8,0. Het KWH-Huurlabel hebben we in 2014 dan ook opnieuw behaald.

Onderdeel	2014	2013
Totaal	**8**	**7,6**
Contact	7,3	7,3
Woning zoeken	8,2	7,7
Nieuwe woning	8,2	8
Huur opzeggen	8,6	8,3
Reparaties	8,2	7,5
Onderhoud	8,3	7,7
Uiten van ontevredenheid	7	6,6

Klachtenafhandeling

In onze visie zijn klachten kansen om de dienstverlening te verbeteren. Het naar tevredenheid afhandelen van klachten is dan ook een speerpunt. In 2014 hebben we geen klachten gehad die zijn doorgestuurd naar de regionale geschillencommissie. Uiteraard willen we klachten zoveel mogelijk voorkomen. Dat doen we door proactief met huurders in gesprek te gaan. Onze medewerkers van het cluster wonen spreken dagelijks tientallen huurders, hetzelfde geldt voor de medewerkers beheer en onderhoud en de medewerkers vastgoed. Zij kennen de huurders, horen en zien wat zich in de buurten afspeelt en kunnen zo eventuele problemen voor zijn. Daarnaast besteden de medewerkers sociaal beheer een aanzienlijk deel van hun tijd aan huisbezoeken om situaties te bespreken en tips en adviezen te geven. De meeste fricties tussen huurders ontstaan als gevolg van ergernissen aan elkaars gedrag. Geluidsoverlast staat op nummer één. In onze geschreven en mondelinge communicatie met klanten leggen we grote nadruk op het eigen handelen; maak ergernissen zelf bespreekbaar en probeer zo samen tot een oplossing te komen.

Het cluster Wonen in de samenstelling van 2014

Huurcommissie

De huurcommissie is een door de overheid ingestelde onafhankelijke organisatie. Huurders kunnen de commissie inschakelen om uitspraak te doen of advies uit te brengen over bijvoorbeeld de hoogte van de huurprijs, over servicekosten en over onderhoudsgebreken in verhouding tot huurprijzen. In 2014 zijn er 4 zaken doorgestuurd naar de huurcommissie, 3 in verband met de afrekening van de servicekosten en 1 in verband met onderhoudsgebreken. In alle 4 de gevallen werd het bezwaar van de huurder afgewezen. In 2014 zijn ook 3 uitspraken gedaan van zaken die in 2013 aanhangig zijn gemaakt. 2 daarvan zijn afgewezen, 1 zaak ten aanzien van onderhoudsgebreken is toegewezen.
Met die huurder zijn afspraken gemaakt om tot een definitieve oplossing te komen.

Huurachterstanden

Het aantal huurders met een betalingsachterstand is in 2014 toegenomen. Dit komt vooral door de slechte economische positie van deze huurders. We besteden veel aandacht aan huurders met een (dreigende) betaalachterstand. Speciaal daarvoor hebben we een medewerker van Asylos Incasso Service in huis, die huurders met een dreigende betalingsachterstand in een vroeg stadium helpt met (financieel) advies. Deze medewerker legt ook contacten met partijen als schuldhulpverlening om te zorgen dat achterliggende problemen worden opgepakt. Vaak lukt het om problemen op te lossen, maar niet altijd. In 2014 hebben we 2 huurders uit hun woning moeten zetten, wel een aanzienlijke vermindering ten opzichte van 2013 (10).

Huurachterstanden in 2014

Huurachterstand woningen/niet-woningen zittende huurders per gemeente:

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

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

Lekker tuinieren

'Ik ben al dertig jaar huurder van WoonGoed 2-Duizend. Tot 2000 op de Spoorkampstraat, sinds die tijd hier op de Oude Schans. Het is een groot huis, zeker als je beseft dat ik hier alleen met Roy woon, een van mijn drie zoons. We hebben drie slaapkamers, een kelder, een voortuin en een grote achtertuin. Ik verwacht dat Roy dit jaar ook het huis uit gaat, maar ik heb geen plannen om weg te gaan. Ik woon hier prima. Tuinieren is een grote hobby van me, hier kan ik me daarin lekker uitleven. Ik onderhoud ook de tuin van mijn buurvrouw. Vroeger had ik achter een moestuin, maar daarmee ben ik gestopt. Wat moet ik met al die groenten en kruiden?'

'Dankzij de huursubsidie kan ik het huis nog goed betalen. Zonder zou me dat niet lukken. Want de huren gaan ieder jaar omhoog, maar mijn AOW stijgt niet mee. Voor wat betreft de service van WoonGoed 2-Duizend ben ik tevreden. Aan de telefoon, ook aan de balie. Ik woon vlakbij hun kantoor, dus ik loop er wel eens binnen. Ik word altijd goed geholpen, ze luisteren goed. Ik had bijvoorbeeld een verwarming die aan het roesten was, die hebben ze netjes vervangen. Ook de keuken hebben ze een tijd geleden vernieuwd. Binnenkort willen ze ook de badkamer vervangen. Voor mij hoeft het niet per se. Ik houd het allemaal goed bij – wat mij betreft ziet het er nog prima uit.'

Frans Puts,
woont op de Oude Schans in Reuver

Wij zien het als belangrijke taak om plattelandskernen in ons werkgebied leefbaar te maken en te houden.

5 | WoonGoed 2-Duizend in de samenleving

WoonGoed 2-Duizend wil een Plattelandscorporatie-Plus zijn. Dat betekent onder meer dat we wijken en kernen samen met huurders en partners leefbaar willen houden en dat we bijzondere doelgroepen huisvesten. In 2014 zijn convenanten, samenwerkingsovereenkomsten en prestatieafspraken afgesproken op het gebied van leefbaarheid.

Prestatieafspraken

In de gemeenten Roermond, Beesel en Leudal hebben we in 2013 prestatieafspraken gemaakt. Die zijn in 2014 ieder kwartaal op voortgang gemonitord. Nieuwe meerjarige prestatieafspraken zijn in 2014 gemaakt met de gemeente Maasgouw. Net als in Roermond en Leudal is dit samen met de corporaties Wonen-Zuid en Wonen Limburg gedaan. De afspraken in Maasgouw gelden voor 2 jaar, in afwachting van de regionale prestatieafspraken die afgesproken zijn in de Structuurvisie Midden-Limburg. In 2014 is de eerste bijeenkomst geweest tussen de corporaties in Midden-Limburg. Daarbij is afgesproken dat de corporaties hun gezamenlijke vastgoed in beeld brengen.

Samenwerkingsovereenkomsten

In 2014 is uitvoering gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst *Project passende huisvesting & begeleiding kwetsbare burgers* die in 2013 in de gemeente Roermond getekend is. Gemeente, provincie, corporaties en zorgpartijen hebben daarin vastgelegd dat we samen verantwoordelijk zijn voor voldoende passende huisvesting en begeleiding voor kwetsbare burgers. In 2014 zijn de eerste kwetsbare burgers gehuisvest en begeleid. Doel is dat ze na maximaal 2 jaar in staat zijn om zelfstandig te wonen.

Dorp- en wijkontwikkelingsplannen

Als Plattelandscorporatie-Plus zien we het als belangrijke taak om plattelandskernen in ons werkgebied leefbaar te maken en te houden. Dat doen we door te werken aan ons bestaande bezit en door vastgoed te (her)ontwikkelen. Vanuit dit vastgoed kunnen bewoners, verenigingen, scholen, primaire levensvoorzieningen en andere partijen hun bijdrage aan de samenleving leveren. In samenwerking met gemeenten initiëren wij daarom dorps- en wijk-

ontwikkelingsplannen: planstudies om te bekijken hoe een kern of een deel van een kern het beste aangepakt kan worden binnen het (re)vitalisatiekader. Zo zijn in de gemeente Echt-Susteren dorpsontwikkelingsplannen opgesteld voor Koningsbosch en Sint Joost. In Sint Joost is in 2014 daadwerkelijk uitvoering gegeven aan deze plannen door het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis. Verder is er gesproken over een dorpsontwikkelingsplan in de kern Nieuwstadt.

Bijzondere doelgroepen

Mensen met een zorgbehoefte

Een belangrijke doelgroep van onze corporatie vormen ouderen en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen de komende jaren sterk toe, Limburg loopt daarin landelijk voorop. Een groeiend deel van de ouderen en zorgbehoevenden blijft zelfstandig wonen. Naast geschikte woningen zijn hiervoor voorzieningen op welzijnsgebied en goede en voldoende zorg nodig. De drie componenten wonen, welzijn en zorg vragen om een goede samenwerking tussen de betrokken partijen. Deze samenwerking komt in onze projecten duidelijk naar voren.

De drie componenten wonen, welzijn en zorg vragen om een goede samenwerking tussen de betrokken partijen. Deze samenwerking komt in onze projecten duidelijk naar voren.

De nieuwe gezondheidscentra in Roggel en Reuver en de realisatie van Thomashuizen en Herbergiers zijn daarvan goede voorbeelden. Bij bestaande bouw anticiperen we samen met bewoners op de zorgvraag door woningen aan te passen tot levensloopbestendige woningen.

Op het gebied van ouderenhuisvesting en/of wonen en zorg werken we intensief samen met een breed palet aan zorgaanbieders in onze werkgebieden.

Statushouders

Als asielzoekers in een opvangcentrum een verblijfsvergunning ontvangen, gaan ze op zoek naar eigen woonruimte. Gemeenten moeten hun passende woonruimte aanbieden. WoonGoed 2-Duizend werkt voor de huisvesting van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning) nauw samen met de gemeenten. In goed overleg en op basis van beschikbaarheid leveren we ons aandeel in het huisvesten van statushouders. In 2014 hebben wij in Roermond (Swalmen) 3 woningen ter beschikking gesteld, in Echt-Susteren 6 woningen en in de gemeente Beesel 4 woningen. In totaal hebben we daarmee 38 personen gehuisvest.

Woonwagenbewoners

WoonGoed 2-Duizend heeft op dit moment geen woonwagenstandplaatsen en woonwagens. Wel hebben we in 2013 met de gemeente Roermond en Wonen Zuid afspraken gemaakt om een woonwagenkamp in Swalmen te verplaatsen van de Witte Koeweg naar de Sportparklaan. In 2014 is dit nog niet gerealiseerd, omdat er nog geen overeenstemming was met de bewoners. Ook waren we samen met Wonen Zuid participant in de Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening (SBBD). Deze stichting is eind 2014 opgeheven omdat ze geen toegevoegde waarde meer had.

Sponsoring

WoonGoed 2-Duizend is maatschappelijk verbonden, de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en kernen is voor ons erg belangrijk. Daarom sponsoren we lokale activiteiten. Daarbij geldt een aantal criteria. Zo sponsoren we alleen activiteiten die een relatie hebben met ons werkterrein of werkgebied en mag het evenement/project geen commercieel oogmerk hebben. Bij voorkeur draagt de activiteit bij aan de leefbaarheid van buurten en wijken waar we actief zijn. Uitgangspunt zijn bovendien de ministeriële regels m.b.t. sponsoring. In 2014 hebben we 5 van de 6 sponsoraanvragen gehonoreerd:

- Voetbalvereniging Reuver, waarvan veel huurders en kinderen van huurders lid zijn, heeft in 2014 een multifunctionele ruimte in gebruik genomen, waar ook andere verenigingen gebruik van maken. In het kader van de leefbaarheid in de wijk past dit uitstekend in ons sponsorbeleid. De bijdrage bedroeg € 2500,-.

- Scouting Maria Goretti in Echt heeft van WoonGoed 2-Duizend een bijdrage gehad van € 2500,- om hun onderkomen te renoveren. Van deze vereniging zijn veel kinderen van huurders lid, ze organiseert bovendien veel activiteiten in de wijk.

- Het Laurentiusziekenhuis in Roermond heeft een bijdrage gehad van € 299,- voor het uitbrengen van een boek. Dit ziekenhuis heeft een regionale functie binnen Roermond en Swalmen en WoonGoed 2-Duizend wil, evenals vele huurders, dat deze functie behouden blijft.

- Moveoo heeft een bijdrage gekregen van € 1.425,-. Moveoo is een stichting voor mensen die dak- of thuisloos dreigen te worden of al zijn en tijdelijk behoefte hebben aan ondersteuning. De stichting helpt de huurders van WoonGoed 2-Duizend als er sprake is van huisuitzettingen.

- Dorpsraad Swalmen heeft € 2500,- aan sponsoring gekregen. De dorpsraad heeft zich ingezet om twee wijken waar veel huurders wonen fysiek met elkaar te verbinden. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

Bijzonder wonen

'Ik was meteen verkocht toen ik deze woning zag. Het is ook geen doorsnee woning; het is het oude raadhuis van Ohé en Laak. WoonGoed 2-Duizend heeft hier vijf woningen van gemaakt. Daarbij zijn de authentieke elementen gelukkig bewaard gebleven: hoge plafonds, hoge deuren, diepe vensterbanken waarin je kunt zitten, dikke muren. En we delen een gezamenlijke binnentuin. Ik woon voor een aantrekkelijke huurprijs. Die is een dorp toch een stuk lager dan in een stad.'

'De huur is de afgelopen jaren wel behoorlijk gestegen. Gemiddeld met zo'n drie, vier procent. Ik snap dat die huurverhogingen nodig zijn, ook om aan alle wettelijke verplichtingen te voldoen. Maar een huurverhoging van zo'n zeventig euro in vier jaar tijd is best veel. Gelukkig is de huursubsidie ook verhoogd. Ondanks de stijging van de huur kan ik de woning nog goed betalen. Dat komt ook omdat ik meer ben gaan werken en daardoor meer verdien.'

'Het is fijn wonen hier, ik heb voorlopig geen verhuisplannen. Ook het contact met WoonGoed 2-Duizend is prima. Ik heb de kraan en de verwarmingsketel kapot gehad, de reparatie daarvan was snel geregeld. De woning is mooi gerestaureerd, er zijn mooie materialen gebruikt. Alleen ontevreden ben ik over de wandtegels in de keuken, op de wc en op de badkamer. Het zijn tegels met een grove structuur. Mooi, maar zó onpraktisch. Ze zijn niet schoon te maken. Wie dit bedacht heeft, hoeft thuis nooit te poetsen. Dat weet ik zeker.'

Vivian Palmen,
huurder oude raadhuis Ohé en Laak

6 | Organisatie en personeel

2014 was het eerste jaar na de reorganisatie. We werken in een nieuwe organisatiestructuur, ongeveer de helft van de medewerkers heeft een nieuwe functie gekregen. Doel is om een betere kwaliteit te leveren tegen minder kosten.

Doel is om de personeelskosten in 2017 met 20% te verlagen t.o.v. 2013. Tegelijkertijd willen we de dienstverlening verbeteren en daarmee onze missie waarmaken.

WoonGoed 2-Duizend bestaat uit Stichting WoonGoed 2-Duizend en de holding VastGoed 2-Duizend, waarvan de stichting bestuurder en enig aandeelhouder is. De holding heeft 4 dochterondernemingen: VastGoed 2-Duizend Projecten B.V., VastGoed 2-Duizend Reppelveld B.V., VastGoed 2-Duizend 't Thaal B.V. en VastGoed 2-Duizend Groenewoud B.V. De jaarrekeningen van deze vennootschappen zijn geconsolideerd in die van Stichting WoonGoed 2-Duizend. De directeur-bestuurder bestuurt de stichting, de raad van commissarissen van de stichting houdt toezicht op de totale organisatie. Medewerkers van de stichting voeren alle werk binnen de holding uit, de vennootschappen hebben geen mensen in dienst. Schematisch ziet de organisatie er als volgt uit *(zie volgende pagina met toelichting)*.

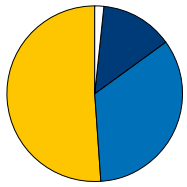
Personeel

Het aantal personeelsleden bij WoonGoed 2-Duizend daalde in 2014 met 4 tot 53 medewerkers. Het aantal fte's nam met 4,39 af tot 46,21 (daarvan is een klein deel bovenformatief). In totaal zijn er in het verslagjaar 8 mensen uit dienst getreden; 5 hebben gebruikgemaakt van de flexpensioenregeling, van 2 medewerkers is het tijdelijke contract niet verlengd en 1 medewerker is ontslagen met wederzijds goedvinden. 4 nieuwe mensen zijn aangenomen. Het aantal formatieplaatsen per 1000 woningen in exploitatie bedroeg 8,29 in 2014. Zonder de studentenhuisvesting in Delft en Den Haag was dat 9,86 (10,8 in 2013).

Opbouw personeelsbestand

In 2014 werkten bij WoonGoed 2-Duizend 24 vrouwen en 29 mannen. De gemiddelde leeftijd daalde 0,63 jaar tot 49,25 jaar. De opbouw van het personeelsbestand was als volgt:

< 30 jaar	:	1,89%
30-40 jaar	:	13,21%
40-50 jaar	:	33,96%
> 50 jaar	:	50,94%



Toelichting:

- Stichting WoonGoed 2-Duizend exploiteert en beheert sociale huurwoningen en gebouwen met een maatschappelijke functie.

- Holding VastGoed 2-Duizend B.V. is een houdstermaatschappij; er worden geen activiteiten ontplooid anders dan het houden van 100% van de aandelen van de dochtermaatschappijen.

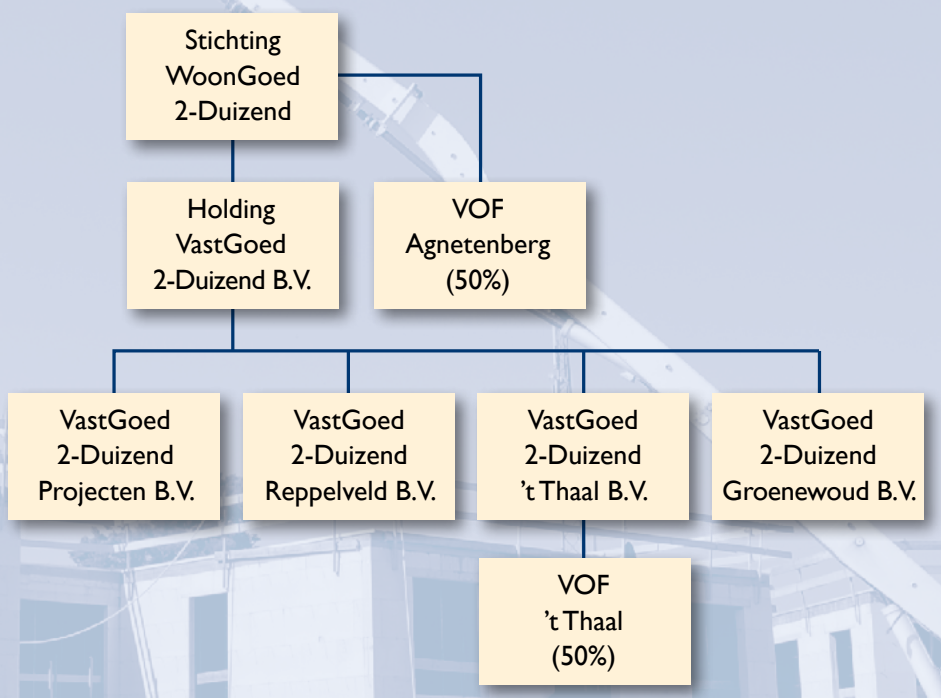
- De projectontwikkelingsactiviteiten zijn ondergebracht bij VastGoed 2-Duizend Projecten B.V. Deze vennootschap ontwikkelt en realiseert projecten in opdracht van Stichting WoonGoed 2-Duizend.

- Voor het project Reppelveld is gezien de lange doorlooptijd een afzonderlijke juridische entiteit opgericht. Dat geldt ook voor de grondexploitatie van het plangebied 't Thaal te Echt-Susterenericht. VastGoed 2-Duizend 't Thaal B.V. participeert voor 50% in VOF 't Thaal. Samen met de andere firmant (Bouwontwikkeling Jongen B.V.) is deze VOF verantwoordelijk voor de grondexploitatie van het plangebied.

- In VastGoed 2-Duizend Groenewoud B.V vond de exploitatie plaats van het gelijknamige conferentiecentrum in Swalmen. Landgoed Groenewoud is in inmiddels verkocht. In deze BV vinden geen activiteiten meer plaats.

- VOF Agnetenberg is exploitant en ontwikkelaar van het Agnetenberg kloostercomplex in Sittard.
  Firmanten zijn Stichting WoonGoed 2-Duizend en Woningstichting VitaalWonen.

De organisatie schematisch weergegeven:



Het gemiddelde aantal dienstjaren van de medewerkers steeg met 0,41 jaar tot 14,08 jaar. 2 medewerkers vierden in 2014 hun 12,5-jarig jubileum, 1 medewerker was 25 jaar in dienst.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2014 laag: 2,37% (4,63% in 2013). Het verzuim was voor een belangrijk deel het gevolg van een aantal langdurige zieken. WoonGoed 2-Duizend hanteert een preventief verzuimbeleid. Centraal daarin staat het optimaal gezond en fit houden van medewerkers. Vitale medewerkers zijn productiever, het gaat dus om een win-win situatie voor werknemers en werkgever.

Organisatieverandering

Het toezicht op de sector is verscherpt en dit heeft ons ook gedwongen om goed naar onze eigen organisatie te kijken. Doel is om de personeelskosten in 2017 met 20% te verlagen t.o.v. 2013. Tegelijkertijd willen we de dienstverlening verbeteren en daarmee onze missie waarmaken. Dit alles heeft geleid tot een reorganisatie. Op 1 januari zijn we begonnen in een nieuwe, platte organisatiestructuur met korte lijnen voor een efficiënte bedrijfsvoering. Concreet werken we nu vanuit vier clusters -wonen, vastgoed, leefbaarheid en bedrijfsvoering- en een kleine staf. Een coördinator stuurt als meewerkend voorman de clusters aan, daarboven staan twee leidinggevenden. Vanuit de clusters zijn 3 rayonteams gevormd, Echt e.o., Swalmen en Beesel-Reuver e.o. Op die manier kunnen we vanuit alle disciplines inspelen op de wensen en behoeften van (potentiële) huurders. En dus een kwaliteitsslag maken.

Overlegvormen binnen de organisatie

Het management team, bestaande uit de bestuurder, de leidinggevenden, de controller en de beleidsadviseur, overleggen eens in de twee weken op strategisch en tactisch niveau. De bestuurder overlegt iedere twee weken met de leidinggevenden en coördinatoren over operationele thema's. In het rayonoverleg komt de expertise van de medewerkers uit de clusters bij elkaar. In dit overleg stemmen zij zaken af die in hun rayon spelen. De rayonteams wisselen ook ervaringen uit. Iedere eerste maandag van de maand is er een personeelsbijeenkomst. Hier komen de ontwikkelingen in de sector, in de markt en in de organisatie aan bod. Ook intranet, e-mail en website spelen een belangrijke rol in de interne communicatie. Hier vinden medewerkers informatie over bijvoorbeeld beleid, nieuwbouwontwikkelingen en personele aangelegenheden.

Beloning bestuurder en commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting WoonGoed 2- Duizend van toepassing zijnde regelgeving: WNT-maximum voor de woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Stichting WoonGoed 2-Duizend is € 148.800,00. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	**K.J.P.A. Boonen**		**P.J.H. Beeks**	
Functie(s)	**Algemeen directeur / bestuurder**		**Directeur Vastgoed**	
	2014	2013	2014	2013
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/08	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	0,67	1
Bezoldiging				
Beloning	€ 133.024	€ 133.024	€ 78.532	€ 149.234
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	€ 11.799	€ 17.585
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 30.398	€ 25.133	€ 18.886	€ 29.804
Totaal bezoldiging	**€ 163.422**	**€ 158.157**	**€ 109.217**	**€ 196.623**
Toepasselijk WNT-maximum	148.800		99.200	
Motivering indien overschrijding: zie	1)		2)	

Ad 1: Voor de directeur-bestuurder wordt gebruik gemaakt van de overgangsregeling.
Ad 2: Dhr. Beeks is in 2014 uit dienst gegaan. De functie directeur vastgoed wordt niet meer ingevuld bij WoonGoed 2-Duizend.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Governance structuur

WoonGoed 2-Duizend heeft als rechtsvorm een stichtingsmodel en is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Wij zijn werkzaam in de volkshuisvesting en hebben toelating in de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg, de Westelijke Mijnstreek en Haaglanden. Ons werkveld is vastgelegd in het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector). De stichting heeft een tweelaags besturingsmodel. Er is een Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder. De dagelijkse leiding is in handen van de directeur-bestuurder. Hij stuurt de twee leidinggevenden en de staf aan.

Ad 1: Voor de voorzitter van de RvC wordt de WNT norm van 2014 niet overschreden.

Ad 2: Voor de zittende leden van de RvC geldt het overgangsrecht.

Ad 3: Bij de in 2014 aangetreden commissaris wordt de WNT norm 2014 toegepast.

Bedragen x € 1	M.G.H.C. Oomen-Ruijten	M.G. Stevens	P.R.M. Hamers
Functie(s)	**Voorzitter RvC**	**Lid RvC, plaatsvervangend voorzitter**	**Lid RvC**
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 – 31/7	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	11.160	5.020	8.607
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	**€ 11.160**	**€ 5.020**	**€ 8.607**
Toepasselijk WNT-maximum	11.160	4.340	7.440
Motivering indien overschrijding: zie	1)	2)	2)

Bedragen x € 1	G.H.E.G. Derks	H.J.G. Slenter	C. Cools
Functie(s)	**Lid RvC**	**Lid RvC**	**Lid RvC**
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	8.607	8.607	3.100
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	**€ 8.607**	**€ 8.607**	**€ 3.100**
Toepasselijk WNT-maximum	7.440	7.440	3.100
Motivering indien overschrijding: zie	2)	2)	3)

Jaarverslag van de ondernemingsraad

Voor de ondernemingsraad was 2014 opnieuw een spannend jaar. We hebben veel tijd besteed aan de uitwerking en invoering van de adviezen en aanbevelingen ten aanzien van de reorganisatie. In het veranderingsproces zijn we kritisch geweest over de aanpak van bestuur en managementteam en hebben we constructief overlegd met de raad van commissarissen. De OR is behoudend positief over de organisatieveranderingen, want er moet nog veel gebeuren. Met name op het gebied van efficiënte en effectieve procesgangen en een duidelijke financiële verantwoording is veel winst te behalen. Ook moeten nog enkele bezuinigingen doorgevoerd worden en wellicht ook enkele functieaanpassingen. Begin 2015 pakken we de evaluatie op.

We hebben als OR gemerkt dat het overgrote deel van onze collega's de schouders onder de organisatieverandering wil zetten.

Medewerkers

Ook voor het personeel is 2014 een intensief jaar geweest. Veel medewerkers hebben een nieuwe functie gekregen, er zijn nieuwe items opgepakt en diverse mensen hebben een of meerdere cursussen moeten volgen. Daarbovenop is het personeelsbestand flink gereduceerd - we moeten meer werk met minder mensen doen. Dat zorgde op sommige plekken voor een hoge werkdruk, dit is opgevangen door uitzendkrachten. We hebben als OR gemerkt dat het overgrote deel van onze collega's de schouders onder de organisatieverandering wil zetten. Het leidinggevend kader speelt daarin een belangrijke rol: we hebben veel nieuwe leidinggevenden gekregen, dit heeft een positieve uitwerking gehad op de veranderingen. Ook de nieuwe opzet van de individuele werkplannen, waarbij de organisatie voortgang en functioneren van medewerkers kritisch volgt, is veelbelovend als start van het HRM-traject binnen onze corporatie.

Vergaderingen

In 2014 heeft de ondernemingsraad 10 keer vergaderd, met de directeur-bestuurder zijn 8 overlegvergaderingen geweest. We hebben ook deelgenomen aan het regionale OR-Platform. De OR heeft twee voortgangsgesprekken over de reorganisatie gevoerd met Tiny Slenter, lid van de raad van commissarissen en een extra gesprek met Tiny Slenter en Guido Derks in verband met de benoeming van de nieuwe leidinggevenden. In september 2014 hebben de OR-leden met alle collega's interviews gehouden over de reorganisatie. De uitkomst hiervan is voorgelegd aan de directie en aan contactcommissaris Tiny Slenter. Ook in september van het verslagjaar heeft een globale evaluatie van de reorganisatie plaatsgevonden met de vakbonden FNV, De Unie en CNV.

Andere zaken die in de vergaderingen aan de orde zijn geweest:

- De uitwerking van de bezuinigingsnotitie
- Herschreven items in de secundaire arbeidsvoorwaarden
- Individuele werkplan, functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken
- Vacatures voor leidinggevenden in combinatie met de evaluatie van de reorganisatie
- Reorganisatie ICT – uitbesteding van een groot deel van het werk aan een externe partij
- Nieuwe mobiliteitsregeling – overname van het wagenpark door Leaseplan
- Personeelstevredenheidonderzoek door Effectory
- Voorbereiding van de verkiezingen 2015, inclusief een noodzakelijke aanpassing van het OR-reglement.

Slotwoord

Een OR is belangrijk, vooral in tijden van bedrijfsorganisatorische wijzigingen. Een kritische OR helpt de bestuurder en het managementteam bij het nemen van de juiste beslissingen voor de organisatie. De OR heeft dat in 2014 gedaan, binnen de mogelijkheden die er waren. Uiteindelijk hebben de bestuurder en OR één belang: een gezonde organisatie met deskundige en gemotiveerde medewerkers.
Bestuurder, medewerkers, OR en vakbonden zijn de reorganisatie ingegaan om iedereen een eerlijke kans te geven op de juiste functie. Met voldoende coaching is dat gelukt. Door samen de schouders eronder te blijven zetten, moet het lukken om van de organisatieverandering een succes te maken.

René Geurts
Voorzitter ondernemingsraad
Stichting WoonGoed 2-Duizend

Samenstelling ondernemingsraad

	herkiesbaar:
René Geurts, voorzitter (vanaf 1 mei)	tot 2015
Alie Vaesen, secretaris	tot 2017
Annie Frielink (gestopt in verband met uitdiensttreding per 31/12/2014)	
Yvonne Linssen, voorzitter van 1 januari tot 1 mei	tot 2017
Wim Derix	tot 2017
Marloes v.d. Sluiszen (tijdelijke plaatsvervanger Annie Frielink)	

In 2015 vinden er OR-verkiezingen plaats.
Alie Vaesen en René Geurts hebben aangegeven dat ze stoppen met het OR-werk.

In 2014 zijn de waarderingen van diverse grondposities onder de loep genomen met de bedoeling om te komen tot het vaststellen van juistere te realiseren waardes.

7 | Financiën

Het eigen vermogen van WoonGoed 2-Duizend is in 2014 wederom afgenomen, namelijk met 12,1 miljoen euro. Dit vindt voornamelijk zijn oorsprong in de waardedaling van het sociaal en commercieel vastgoed. Ook wordt het resultaat gekenmerkt door afwaardering van de grondposities. Verder is sprake van een negatief operationeel resultaat, inclusief rentebaten en -lasten en belastingen.

Waardering sociaal vastgoed

WoonGoed 2-Duizend waardeert haar sociale vastgoed - woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens - op grond van de bedrijfswaarde. Voor de berekening van de bedrijfswaarde in 2014 is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2015 -2025 en de meerjarenonderhoudsbegroting 2015-2024, het strategisch voorraadbeleid en de best practice in de sector. In de bedrijfswaardeberekening is daarnaast rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook is de verhuurdersheffing – conform 2013 – voor de volledige levensduur van het vastgoed in de bedrijfswaarde ingerekend. Dit is in overeenstemming met de geldende regelgeving dienaangaande.

Waardering commercieel vastgoed

Het commercieel vastgoed omvat de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overig commercieel vastgoed. We waarderen commercieel vastgoed in het eerste jaar tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele, reële waarde. Deze waarde is daarbij gebaseerd op taxatiewaardes zoals deze zijn af te leiden uit taxatierapporten opgesteld door een externe erkende taxateur. In alle gevallen wordt er rekening gehouden met contractuele verplichtingen van WoonGoed 2-Duizend, zoals lopende huurcontracten.

In 2014 is 1/3^{e} deel van het bedrijfsmatig vastgoed getaxeerd . Sinds 2013 laten we minimaal een derde van deze vastgoedbeleggingen taxeren; ieder pand komt dus minimaal eens per drie jaar aan de beurt.
Tevens is een deel van de woningen die tot de vastgoed-

beleggingen behoren getaxeerd in 2014. Op basis hiervan zijn ook de overige woningen gewaardeerd.

Overige afwaarderingen

In 2014 zijn de waarderingen van diverse grondposities onder de loep genomen met de bedoeling om te komen tot het vaststellen van juistere te realiseren waardes.
Naar aanleiding van door externe taxateurs uitgevoerde taxaties zijn een aantal grondposities afgewaardeerd en wel voor een totaalbedrag van € 4.028.699. Deze afwaarderingen betreffen de grondbanken Dijkveld te Echt (€ 347.525), Kloosterhof te Sint Joost (€ 859.587), Hofakker te Echt (€ 128.928), Reppelveld te Roggel (€ 892.562), kloostercomplex Agnetenberg te Sittard (€ 228.097) en grondbank 't Thaal te Echt (€ 1.572.000).

Deelnemingen en verbindingen

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting WoonGoed 2-Duizend zijn de financiële gegevens opgenomen van de stichting zelf en haar groepsmaatschappijen. Volledig opgenomen zijn de cijfers van de Holding Vastgoed 2-Duizend BV, VastGoed 2-Duizend Projecten BV, VastGoed 2-Duizend Reppelveld BV en VastGoed 2-Duizend 't Thaal BV. V.O.F. 't Thaal en V.O.F. Agnetenberg zijn ieder voor 50% geconsolideerd. Met de meeste deelnemingen heeft Stichting WoonGoed 2-Duizend ook een zakelijke relatie. Producten en diensten worden tegen marktconforme condities van de deelnemingen afgenomen. Samen met Vitaal Wonen is de joint venture V.O.F. Agnetenberg opgericht voor de ontwikkeling van het kloostercomplex Agnetenberg in Sittard.

Treasury

De treasurycommissie (bestaande uit de directeur-bestuurder, de concerncontroller en de financieel administratief consulent belast met treasurywerkzaamheden) van WoonGoed 2-Duizend heeft in 2014 4 maal vergaderd in het bijzijn van een extern deskundige.
Het treasurystatuut is ook in 2014 geactualiseerd in verband met de wijzigingen in taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden als gevolg van de reorganisatie per 1 januari 2014.
De totale schuldpositie aan overheid en kredietinstellingen bedroeg ultimo 2014 € 253.192.252 (2013: € 236.237.492). In 2014 is er in totaliteit een bedrag van € 37.200.000 aan nieuwe leningen aangetrokken en is er € 20.245.239 afgelost. De gemiddelde rentevoet van de per ultimo 2014 lopende leningenportefeuille bedraagt 3,849% (2013: 4,08%). Daarbij is rekening gehouden met het derivaat in plaats van roll-over lening indien deze als dekking voor een roll-over is afgesloten.

Financiële continuïteit

Zowel het CFV als het WSW is van mening dat Stichting WoonGoed 2-Duizend een acceptabele financiële positie heeft. Maar waakzaamheid is en blijft geboden. De komende jaren zal strak gestuurd moeten worden op financiën om de volkshuisvestelijke taken voor de korte en lange termijn te kunnen borgen. De noodzaak tot strakkere financiële sturing komt ook voort uit de (vooralsnog) door het WSW doorgevoerde verlaging van het borgingsplafond voor de komende jaren. Dit heeft in het 4e kwartaal van 2014 geleid tot een prioritering van de projectenportefeuille. Daarnaast wordt er voor 2015 en navolgende jaren wederom ingezet op lastenbesparingen in de eigen organisatie, zoals een verdere inkrimping van het aantal personeelsleden in 2015. In de bedrijfswaardeberekening zijn deze besparingen verwerkt.

Ook de verkoop van woningen blijft belangrijk om de financiële continuïteit mede te waarborgen. In 2014 waren de verkoopontvangsten van de 54 verkochte eenheden uit ons bestaand bezit ruim € 7,6 miljoen euro groot. Het is zaak dat deze kasstromen ook in de toekomst blijven voortduren om zodoende voldoende financiële middelen te kunnen genereren voor de taken waar WoonGoed 2-Duizend voor staat. Om deze reden is het aantal woningen in onze zogenaamde 'verkoopvijver' (zijnde de woningen die voor verkoop in aanmerking komen) met ruim 300 stuks verhoogd.

Stichting WoonGoed 2-Duizend neemt in haar overwegingen mee de betekenis van de verhuurders-heffing en saneringssteun. Desondanks wordt de continuïteit van de corporatie niet in gevaar gebracht. De operationele kasstromen blijven ondanks deze extra heffingen voldoende om aan de Interest Coverage Ratio-toets (ICR) te blijven voldoen.
De 'loan to value' ratio (LTV) ultimo 2015 wordt op basis van de begroting 2015 ingeschat op 78% . De bovengrens (norm) die het WSW ten aanzien van deze parameter hanteert is 75%. Voor 2015 ligt deze ratio voor WoonGoed 2-Duizend dus boven deze norm.
Vanaf 2015 wordt ingezet op een afnemende leningen-

portefeuille en daarmee zal ook de loan to value voor 2016 en de jaren daarna binnen de gestelde norm vallen. De meerjarenprognose 2016-2018 laat hierdoor een dalende lijn zien naar 69% in 2018.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Risicobeheersing

WSW risicobeoordelingsmodel

In het laatste kwartaal 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend op basis van het WSW risicobeoordelingsmodel (24 business risico's) deze risico's beoordeling opgesteld. Daarna heeft het WSW ook deze risicobeoordeling uitgevoerd. De eigen inschatting komt nagenoeg overeen met de WSW beoordeling.

De business risico's die als hoog of midden/hoog zijn ingeschat hebben betrekking op:

- *Portefeuillestrategie:* Ter verbetering is WoonGoed 2-Duizend eind 2014 gestart met het doorrekenen van verschillende scenario's om zoveel mogelijk de wensportefeuille te laten aansluiten bij de financiële mogelijkheden. Daarnaast heeft in het laatste kwartaal van 2014 – eerste kwartaal 2015 een herijking plaatsgevonden van het strategisch voorraadbeleid. Deze zal de komende jaren verder verfijnd worden door een koppeling te maken met de wensportefeuille en haalbare portefeuille. Tenslotte zal het strategisch voorraadbeleid naar onderliggende onderhouds/-beheersplannen worden uitgewerkt.
  In 2014 is wel het investeringsbeleid vastgesteld. Het omvat het totale organisatorische en financiële raamwerk van het investeringsproces- en besluit.
- *Onderhoud:* Monitoring van de onderhoudskosten vindt plaats aan de hand van de maandelijkse rapportering en bespreking van de kengetallen (waaronder kosten onderhoud) en de bestuursrapportage (per kwartaal). Daarnaast is begin 2015 gestart met o.a. conditiemeting om een beter inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van het bezit. De resultaten van deze metingen zullen in de onderhouds-/beheersplannen worden verwerkt.
- *Risicomanagement:* Met ingang van het derde kwartaal 2014 is gestart met het rapporteren over risicomanagement in de bestuursrapportage. Daarnaast worden bij projectontwikkeling ook de risico's in kaart gebracht. Tenslotte staat als één van de activiteiten in 2015 het uitvoeren van een integrale risico-analyse op basis van het strategisch meerjarenplan 2016-2020 gepland.

Controlesystemen

Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen beschikt WoonGoed 2-Duizend over verschillende middelen en instrumenten die worden toegepast om te beoordelen in welke mate de organisatie doeltreffend, doelmatig en rechtvaardig werkt:

- Statuten, reglementen en beleid; in 2014 is een nieuw treasury statuut vastgesteld. Daarnaast is het investeringsbeleid opgesteld en is het inkoopbeleid geactualiseerd.
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling; WoonGoed 2-Duizend beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Beide documenten staan op de website.
- Omgevingsanalyse; een vast onderdeel van de bestuursrapportage is de omgevingsanalyse. Hierin worden tendensen gesignaleerd en beoordeeld óf en in hoeverre deze van invloed zijn op de woningcorporatiesector en de eigen organisatie.
- Periodieke rapportages; maandelijks wordt een kengetallenoverzicht samengesteld, waarbij door middel van een kleurenoverzicht een quickscan wordt gegeven van een aantal relevante indicatiecijfers. Daarnaast wordt per kwartaal een bestuurs- en treasuryrapportage opgesteld. Tenslotte wordt jaarlijks een jaarplan, begroting en meerjarenprognose opgesteld inclusief een treasuryjaarplan.
- Delegatie van verantwoordelijkheden en bevoegdheden; in 2014 is een nieuwe procuratieregeling vastgesteld, waarbij de verantwoordelijkheden laag in de organisatie zijn gelegd.
- KWH-huurlabel; permanent vindt een meting plaats door KWH bij huurders naar de dienstverlening van WoonGoed 2-Duizend.. Voor 2014 is de score van de klantwaardering (huurlabel) een 8.
- Benchmarking; in 2014 heeft WoonGoed 2-Duizend deelgenomen aan het Corporatie Benchmark Centrum (CBC).

Kengetallen

	2014	2013	2012	2011	2010
Woningen in exploitatie	5.569	5.530	4.904	4.730	4.799
Garages en parkeerplaatsen	492	491	490	482	482
Overige objecten	104	104	88	157	151
Totaal aantal verhuureenheden	6.165	6.125	5.482	5.369	5.432
Totale verzekerde waarde *(x 1 miljoen euro)*	€ 480	€ 500	€ 525	€ 502	€ 442
Mutatiegraad woningen	7,0	6,7	7,1	8,2	7,5
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	27,13%	29,85% *	36,46% *	32,92% *	26,21%
Liquiditeit (current ratio)	1,69%	1,39%	1,92%	2,96%	2,26%
Rentabiliteit eigen vermogen	-1,51%	-23,09% *	0,11% *	-8,70% *	6,06%
Rentabiliteit totale vermogen	1,94%	-4,71% *	1,61% *	-0,72%	3,91%
Personeelsbezetting					
Voltijds, gemiddeld jaar	49,2	50,6	51,6	51,0	53,0
Voltijds, per 1.000 woningen in exploitatie	8,8	9,2	10,5	10,8	11,0
Balans en winst- en verliesrekening					
Weerstandsvermogen per woning in exploitatie	€ 1.132	€ 2.486	€ 8.457	€ 8.356	€ 16.689
Salarissen en sociale lasten per woning in exploitatie	€ 716	€ 691	€ 749	€ 770	€ 704
Bedrijfsresultaat per woning in exploitatie	€ 1.381	-/- € 3.408*	€ 1.441*	-/- € 564 *	€ 2.389
Rentebaten per woning in exploitatie	€ 45	€ 127	€ 206	€ 26	€ 98
Rentelasten per woning in exploitatie	€ 1.717	€ 1.707	€ 1.610	€ 1.706	€ 1.475
Jaarresultaat per woning in exploitatie (voor belasting en resultaat deelneming)	-/- € 291	-/- € 4.987*	€ 37 *	-/- € 2.243 *	€ 1.012

Tabel: kengetallen 2010-2014 (op basis van de geconsolideerde jaarrekening)

** Omdat vanaf 2011 de herziene richtlijn RJ 645 van kracht is geworden, zijn de cijfers van de jaren 2011 tot en met 2014 hierdoor op een andere waarde gebaseerd. Dit verklaart de grote afwijkingen t.o.v. het jaar 2010.*

Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	31 december 2014		31 december 2013	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Sociaal vastgoed in exploitatie	298.953.046		302.476.529	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.803.081		6.286.143	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.743.555		9.045.104	
		316.499.682		317.807.776
Vastgoedbeleggingen				
Commercieel vastgoed in exploitatie	27.242.261		27.746.911	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.517.124		26.899.188	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	70.262		1.130.868	
		54.829.647		55.776.967
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	1.833.376		2.905.334	
Leningen u/g	760.664		683.188	
		2.594.040		3.588.522
Som der vaste activa		373.923.369		377.173.265
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0		435.169	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	7.044.914		14.471.394	
		7.044.914		14.906.563
Vorderingen				
Huurdebiteuren	259.790		687.746	
Gemeenten	46.148		45.921	
Overige debiteuren	186.181		690.308	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	288.131		232.722	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	809.189		794.690	
Overige vorderingen	1.298.474		210.985	
Overlopende activa	159.386		88.383	
		3.047.299		2.750.755
Liquide middelen		11.514.976		5.291.985
Som der vlottende activa		21.607.189		22.949.303
TOTAAL ACTIVA		**395.530.558**		**400.122.568**

	31 december 2014		31 december 2013	
GROEPSVERMOGEN				
Eigen vermogen		107.299.868		119.444.210
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herinvesteringen	409.493		5.716.624	
Voorziening negatieve bedrijfswaarden	272.439		1.596.546	
Voorziening latente belastingverplichting	277.034		380.028	
		958.966		7.693.198
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen overheid	7.423.579		7.497.136	
Schulden/leningen kredietinstellingen	245.768.673		228.740.356	
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.387.464		19.331.936	
Vruchtgebruik onroerende zaken	498.395		547.806	
Waarborgsommen	61.085		61.085	
Overige schulden	317.500		337.500	
		274.456.696		256.515.819
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan leveranciers	2.082.230		2.707.795	
Schulden aan gemeenten	27.000		27.000	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.402.996		8.595.820	
Overige schulden	232.342		233.071	
Overlopende passiva	5.070.460		4.905.655	
		12.815.028		16.469.341
TOTAAL PASSIVA		**395.530.558**		**400.122.568**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	33.250.243	31.117.856
Opbrengsten servicecontracten	761.308	743.659
Erfpachtcanons	385.657	379.126
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-4.090.053	-1.376.052
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.992.302	2.882.245
Overige bedrijfsopbrengsten	63.454	84.119
	32.362.911	33.830.953
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.320.495	11.456.978
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	124.638	27.165.737
Lonen en salarissen	3.032.479	2.853.899
Sociale lasten	444.481	419.700
Pensioenlasten	512.219	550.072
Onderhoudslasten	5.757.638	5.828.905
Leefbaarheid	819.405	460.277
Servicekosten	708.850	712.346
Overige bedrijfslasten	7.684.058	6.695.502
	30.404.263	56.143.416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-813.635	-3.488.124
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	6.544.100	6.956.262
Bedrijfsresultaat voor financiële baten en lasten en voor belastingen	7.689.113	-18.844.325
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.562.058	-9.437.403
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	252.106	702.106
Saldo financiële baten en lasten	-9.309.952	-8.735.297
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-1.620.839	-27.579.622
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-968.964	806.693
Resultaat na belastingen	**-2.589.803**	**-26.772.929**

9 | Officiële registratie

Statutaire naam	stichting WoonGoed 2-Duizend
Statutaire vestigingsplaats	Beesel
Postadres	Postbus 4789 5953 ZK Reuver
Kantooradres	Pastoor Vranckenlaan 4 5953 CP Reuver
Datum laatste fusie	1 januari 2000
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarin de Toelating is opgenomen	7 februari 1969 nr. 92
Datum en nummer van inschrijving in het Handelsregister Kamer van Koophandel te Venlo	18 juni 1968 13017362
De laatst gewijzigde statuten zijn vastgesteld op	26 november 2013
Website	www.woongoed2-d.nl
E-mail	info@woongoed2-d.nl

De door het kabinet gelanceerde verhuurdersheffing en de nieuwe zienswijze van het ministerie van Wonen op de rol en taak van de corporaties leggen een zware claim op de exploitatie van de woningcorporatie.

10 | Verslag van de raad van commissarissen

2014 was wederom een bewogen jaar. De parlementaire enquête maakte duidelijk wat er mis is gegaan in de sector en hoe het toezicht tekort is geschoten. Voor WoonGoed 2-Duizend waren de vele veranderingen voelbaar. De ingrepen in de organisatie, de personele reductie en de inkomensafhankelijke huurverhoging zorgen ervoor dat wij met de huidige inzichten kunnen blijven voldoen aan onze primaire doelstelling: het beschikbaar hebben van voldoende passende sociale huurwoningen.

Door een aantal financiële ontsporingen in de sector werd in 2014 een parlementaire enquête naar woningcorporaties gehouden. Eind oktober presenteerde de onderzoekscommissie het rapport met daarin 18 aanbevelingen. De minister heeft een deel daarvan overgenomen in de herziene Woningwet die in december 2014 unaniem door de Tweede Kamer is aangenomen. De door het kabinet gelanceerde verhuurdersheffing en de nieuwe zienswijze van het ministerie van Wonen op de rol en taak van de corporaties leggen een zware claim op de exploitatie van de woningcorporatie. WoonGoed 2-Duizend heeft de ingrijpende gevolgen tijdig in beeld gebracht en maatregelen genomen om ook in de toekomst (financieel) in staat te zijn invulling te geven aan haar primaire doelstelling: het zijn van een Plattelandscorporatie-Plus die zich primair richt op het hebben van voldoende gekwalificeerde sociale huurwoningen in haar verzorgingsgebieden.

De werkwijze van de raad van commissarissen in 2014

Om tot het juiste toezicht te komen laat de raad zich zowel mondeling als schriftelijk informeren over actuele ontwikkelingen, over de voortgang van de realisatie van de plannen en de algemene gang van zaken. Dat doen we door middel van reguliere overlegvergaderingen met de bestuurder, door thema- en projectdagen van WoonGoed 2-Duizend te bezoeken en te overleggen met de externe accountant, huurdersorganisatie BRES en de ondernemingsraad. De leden van de raad van commis-

sarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De raad van commissarissen heeft in 2014 haar eigen functioneren geëvalueerd. De zelfevaluatie is door een extern bureau begeleid.

De voltallige raad van commissarissen kwam in 2014 9 keer in vergadering bijeen. In deze vergaderingen kwamen de navolgende onderwerpen aan de orde:

- Huurbeleid 2014 e.v.
- Beleidsnotitie investeringen
- Handleiding investeringen en rendementseisen
- Reglement bezoldigingsmaxima
- Ontvlechting SBBD
- De claim op vakantie-uren
- De begroting 2015 e.v.
- Verkoop grond Rhijdtbeek te Baexem
- Jaarverslag 2013
- Jaarrekeningen 2013
- Treasurystatuut
- Procuratieregeling
- Nieuwe accountant
- Verkoop pand Nieuwstadt
- Verkoop klooster Koningsbosch
- Verkoop pand Montfort
- Verkoop pand Swalmen
- Verkoop pand Beesel
- Voortgang ontwikkeling interne reorganisatie
- Hypothecaire zekerheid voor de RC-kredietfaciliteit
- Oordeelsbrief verslagjaar 2013 ministerie BZK
- Organisatieontwikkeling
- Studentenhuisvesting
- Samenwerking PSW
- Visie en missie WoonGoed 2-Duizend
- KWH-label
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- De herziene Woningwet en AMVB
- Oppe-Brik Reuver
- Klooster Agnetenberg te Sittard
- De kwartaalrapportages
- De (voorlopige)jaarcijfers
- Accountantsverslag en management letter
- Zorgvastgoed van WoonGoed 2-Duizend
- Overig bezit van WoonGoed 2-Duizend
- Het jaarverslag 2013 van de klachtencommissie
- De Toezichtbrief CFV verslagjaar 2013 en prognose gegevens 2014-2018
- Brief WSW borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring
- Het functioneren en de remuneratie van de bestuurder
- De verslagen van de financiële commissie
- De actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de gevolgen daarvan op het te voeren beleid door WoonGoed 2-Duizend.

Naast de reguliere vergaderingen hebben we in het verslagjaar een themadag en een projectendag belegd over de eigen teamontwikkeling en de missie en visie van WoonGoed 2-Duizend. Ook hebben we diverse projecten bezocht.

Governance, onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen

De raad van commissarissen functioneert in een open sfeer met onderling respect en wederzijds vertrouwen. Wij organiseren zorgvuldig beraad en beschikken over voldoende informatie. In de besluitvorming nemen we maatschappelijke en bedrijfseconomische aspecten mee. De raad van commissarissen hanteert de Governance Code Woningcorporaties uit 2011. Op een punt wijkt WoonGoed 2-Duizend hier nog van af: de Governance Code gaat uit van een benoemingsperiode van 4 jaar voor een directeur-bestuurder, terwijl onze directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd. De raad zal zich ook conformeren aan de nieuwe governancecode die in 2015 in gaat.

De onafhankelijkheid van de commissarissen is in het verslagjaar niet in strijd geweest met de bepalingen uit de Governance Code 2011, het Huishoudelijk Reglement dan wel de intern vastgestelde integriteitscode, die op het bestuur en de raad van commissarissen van toepassing zijn. Ook is in 2014 geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties en de integriteitscode van de corporatie.

Benoeming aan de hand van de profielschets

In 2013 heeft de raad het Reglement raad van commissarissen en bestuur vastgesteld. De profielschets voor de commissarissen maakt hiervan onderdeel uit. In de profielschets is onder meer aangegeven dat elk lid in staat moet zijn de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen, specifieke deskundigheid heeft die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn/haar taak, kennis heeft van de volkshuisvesting en de ontwikkelingen bijhoudt, bereid is om qua tijdsbesteding en beschikbaarheid te kunnen waarborgen dat de raad in staat is voortdurend toezicht uit te oefenen en minimaal 4 jaar zitting heeft in de raad.

In 2014 is de profielschets gebruikt voor de vacature die ontstond omdat Martien Stevens wegens gezondheidsredenen voortijdig moest terugtreden. Cees Cools maakt vanaf 1 augustus 2014 deel uit van de raad met als aandachtsgebied financiën. Hij is ook voorzitter van de financiële commissie die actief is binnen WoonGoed 2-Duizend.

Vergoedingen en faciliteiten

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie en voldoet aan de door de wetgever vastgestelde kaders in de Wet Normering Topinkomens (WNT).
De vergoeding voor een lid bedraagt € 8.607,- per jaar, de voorzitter ontvangt € 11.160,- per jaar. Eind december heeft de minister de WNT2 vastgesteld. De raad heeft in 2015 een besluit genomen over de consequenties die dit heeft voor de honorering van de raad. We onderschrijven het standpunt van de minister dat een verantwoorde en professionele invulling van het commissariaat meer tijd vergt dan de 80 uur die volgt uit de 5%-norm. De VTW schrijft voor dat commissarissen zich regelmatig (bij)scholen in het kader van de permanente educatie. Hiervoor zullen we een programma opzetten en inplannen.

Financiële commissie en overige aandachtsgebieden

In 2014 is binnen de raad van commissarissen de financiële commissie actief geweest. Het betreft in feite de auditcommissie zoals bedoeld in de Governance Code, waaraan WoonGoed 2-Duizend haar eigen invulling heeft gegeven. De commissie bestond uit René Hamers, Martien Stevens (tot 1 augustus 2014) en Cees Cools (vanaf 1 augustus 2014) namens de commissarissen, bestuurder Karel Boonen en Karel van Montfort (concern controller tot 31 december 2014) en Pauline Kamps (concern controller sinds 1 september 2014). De commissie doet voorbereidend werk, rapporteert haar bevindingen aan de voltallige raad en adviseert de raad over te nemen besluiten waarvoor de voltallige raad van commissarissen verantwoordelijk is. De commissie houdt toezicht op de financiële verslaglegging, het systeem van interne beheersing, de naleving van wet- en regelgeving en de financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.

De financiële commissie heeft in 2014 8 keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen waren: beleidsnotitie investeringen, controleplan en controlerapportages

van de externe accountant, begroting en meerjarenbegroting, treasurystatuut en treasuryjaarplan, overleg met het CFV en het WSW, fiscale positie en strategie, periodieke bestuurs- en treasuryrapportages, concerncontrollersfunctie, wijzigingen in de AO/IC, impact van de Herzieningswet en het nieuwe beoordelingskader WSW. Verder heeft de commissie het functioneren van de accountant (PWC) geëvalueerd. Gezien de zittingsduur van de accountant heeft de raad in 2014 om governance-redenen besloten het contract met PWC na afronding van de controle van verslagjaar 2014 te beëindigen. Na een selectieprocedure is Ernst & Young vanaf verslagjaar 2015 aangesteld als nieuwe accountant. De commissie voorzag de raad van advies bij de accountantsselectie.

Naast de financiële commissie zijn de aandachtsgebieden personeel & organisatie en volkshuisvesting toebedeeld aan respectievelijk Tiny Slenter en Guido Derks. Ten aanzien van het aandachtsgebied Volkshuisvesting heeft Guido Derks enige malen gesproken over projecten zoals Oppe Brik in Reuver.

Zelfevaluatie

Op 4 juli 2014 is de nieuwe Raad van Commissarissen onder leiding van een extern deskundige bij elkaar gekomen voor het begin van een zelfevaluatie. Kernbegrippen tijdens de evaluatie waren reflecteren, waarderend/onderzoeken en verbindend/ontwikkelen. Besproken is wat het teamresultaat moet zijn en welke betrokkenheid en verantwoordelijkheden ieder lid moet hebben. Een team kan alleen goed functioneren als er sprake is van vertrouwen en elkaar confronteren en aanspreken. Ook de visie en missie is tijdens de zelfevaluatie aan de orde geweest waarbij duurzaamheid, zelfredzaamheid, klantgerichtheid, de doelgroepen, het maatschappelijk doel, de leefbaarheid en het innovatief zijn aan de orde is geweest. Als laatste is het samenspel binnen de Raad besproken, alsmede de verhouding tussen Raad en de bestuurder en de rol van de voorzitter in relatie tot de bestuurder.

Remuneratierapport

De remuneratiecommissie van de raad van commissarissen -Ria Oomen-Ruijten (voorzitter) en René Hamers (lid), tijdelijk aangevuld met Guido Derks (lid) vanuit de discipline vastgoed en wonen- heeft op 27 november 2014 het functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd met directeur-bestuurder Karel Boonen. Voorafgaand aan het gesprek is de voltallige raad van commissarissen om input gevraagd en is er gesproken met het bestuur van de ondernemingsraad. Ook zijn de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek en de periodieke gesprekken met huurderbelangenverening BRES als input meegenomen. Het functioneren van bestuurder en organisatie vormen ook een vast agendapunt bij de periodieke overleggen tussen de voorzitter van de rvc en de directeur-bestuurder. De voorzitter betrekt hierbij de verslagen en indrukken van onder meer de financiële commissie en de bijeenkomsten van de plenaire rvc.
De rvc heeft ook nota genomen van de eisen die de code Governance stelt aan zowel het remuneratieproces als het toezicht op de organisatie. Aan de toezichthouder (rvc) worden hogere eisen gesteld. Het toezicht moet adequaat en indringend zijn, omdat de rvc ook verantwoording moet kunnen afleggen over het gevoerde beleid. Externe ontwikkelingen, nieuwe wetgeving op het terrein van de sociale volkshuisvesting, maar ook het rapport van de enquêtecommissie laten zien dat streng toezicht nodig is. De hogere eisen aan het toezicht hebben een direct effect op de eisen die aan het bestuur van de organisatie gesteld moeten worden. De bestuurder moet in control zijn. Voor het houden van toezicht moet de raad adequaat, tijdig en volledig geïnformeerd zijn. Daartoe heeft de rvc in het voorjaar van 2014 een heidag belegd met de directeur-bestuurder. Tijdens deze dag zijn de tussentijdse signalen van de rvc ten aanzien van beoordeling en functioneren al besproken met de directeur-bestuurder.
De rvc heeft de ontwikkelings- en functioneringsafspraken met de directeur-bestuurder geconcentreerd rondom de thema's organisatieontwikkeling, financiën, vastgoedexpertise en samenwerking (intern, or, partners, rvc). Genoemde rvc-leden hebben aan de volledige raad een remuneratierapport uitgebracht van hun bevindingen en adviezen, ook de reactie van de bestuurder maakt hiervan onderdeel uit. Voor 2015 voorzien we in nieuwe toetsingsmomenten. De besproken ontwikkelafspraken rondom de genoemde thema's liggen dan voor. De toolkit governance woningcorporaties van VTW zal daarbij als basis dienen. De beoordeling over 2014 heeft geen gevolgen voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder. De bezoldiging 2015 blijft gelijk.

Ondernemingsraad

Namens de raad van commissarissen heeft Tiny Slenter periodiek contact gehad met de ondernemingsraad. Terugkerende onderwerpen waren het verloop van de reorganisatie en de relatie met en de rolinvulling van de bestuurder. In het bijzonder is aandacht geschonken aan de cultuuromslag, de werkdruk, drive en betrokkenheid van de medewerkers. Daarnaast is gesproken over de invulling van Plattelandscorporatie Plus en bezuinigingsdoelstellingen, de functieprofielen van leidinggevenden en het omgaan met externe berichtgeving over de corporatie.

Huurdersbelangenvereniging BRES

De bestuurder en de leden van de rvc die namens de huurdersorganisatie zijn benoemd in de raad van commissarissen hebben in 2014 periodiek overleg gevoerd met het bestuur van huurdersbelangenvereniging BRES. In een open dialoog werd informatie uitgewisseld over relevante thema´s binnen WoonGoed 2-Duizend. Gesproken is over de landelijke en regionale ontwikkelingen en de impact hiervan voor WoonGoed 2-Duizend. Daarnaast kregen het jaarverslag, de begroting en het huurbeleid van de corporatie de nodige aandacht. De raad van commissarissen ondersteunt het bestuur in haar streven om de interactie tussen BRES en WoonGoed 2-Duizend te intensiveren.

Dank

Wij danken de bestuurder en de medewerkers voor de vele extra inspanningen die tijdens de verbouwing van de organisatie zijn geleverd en spreken het vertrouwen uit dat de komende jaren voortvarend verder gebouwd zal worden op de ingeslagen weg.

Namens de raad van commissarissen
Ria Oomen-Ruijten, voorzitter

Reuver, 29 juni 2015.

Wij danken de bestuurder en de medewerkers voor de vele extra inspanningen die tijdens de verbouwing van de organisatie zijn geleverd en spreken het vertrouwen uit dat de komende jaren voortvarend verder gebouwd zal worden op de ingeslagen weg.

Samenstelling raad van commissarissen

mevr. M.G.H.C. Oomen - Ruijten

Geboren:	6 september 1950
Werkzaam bij:	Europees Parlement (tot 1 juli 2014)
Functie:	Lid
Functie in rvc	Voorzitter / Lid o.v.v. huurdersorganisatie
Lid van de rvc sinds:	1 januari 2012
Aftredend:	1 januari 2016
Nevenfuncties:	Voorzitter Overlegorgaan Nationaal Park de Maasduinen Diverse bestuurlijke activiteiten in sociale en culturele instellingen Lid raad van Toezicht Fontys Hogescholen Bestuurslid Pensioenfonds Werk en Re-Integratie (PWRI)

M.G. Stevens MBA

Geboren:	15 mei 1952
Werkzaam bij:	n.v.t.
Hoofdfunctie:	n.v.t
Functie in rvc	Vice-voorzitter, lid o.v.v. huurdersorganisatie, aandachtsgebied financiën
Lid van de rvc sinds:	1 juli 2012
Aftredend:	1 augustus 2014 wegens gezondheidsredenen
Nevenfuncties:	Erebestuurslid Koninklijke Harmonie Sainte Cecile Eijsden

Mr. P.R.M. Hamers

Geboren:	13 februari 1946
Werkzaam bij:	n.v.t.
Hoofdfunctie:	n.v.t.
Functie in rvc	Lid, aandachtsgebied financiën, juridische zaken
Lid van de rvc sinds:	1 juli 2012
Aftredend:	1 juli 2016
Nevenfuncties:	Commissaris Jalema bv en IFourC Commissaris Rabobank Maastricht eo

Drs. G.H.E. Derks MPA

Geboren:	25 augustus 1976
Werkzaam bij:	Gemeente Maastricht
Hoofdfunctie:	Directeur Beleid en Stedelijke Ontwikkeling
Functie in rvc	Lid, aandachtsgebied volkshuisvesting
Lid van de rvc sinds:	1 januari 2013
Aftredend:	1 januari 2017
Nevenfuncties:	Bestuurslid Hudig Stichting

Ing. H.J.G. Slenter

Geboren:	22 juli 1954
Werkzaam bij:	Royal Haskoning DHV Maastricht
Hoofdfunctie:	Strategisch adviseur Businessunit Regionale en Stedelijke Ontwikkeling Zuid
Functie in rvc	Lid, aandachtsgebied P&O
Lid van de rvc sinds:	1 januari 2013
Aftredend:	1 januari 2017
Nevenfuncties:	n.v.t.

Dhr. C.J.N. Cools RA

Geboren:	21 februari 1949
Werkzaam bij:	n.v.t.
Hoofdfunctie:	n.v.t
Functie in rvc	Lid o.v.v. huurdersorganisaties, aandachtsgebied financiën, voorzitter FC
Lid van de rvc sinds:	1 augustus 2014
Aftredend:	1 augustus 2018
Nevenfuncties:	Lid rvc /voorzitter AC Woonbedrijf Eindhoven

Taken en bevoegdheden

De raad van commissarissen (rvc) heeft tot primaire taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Stichting WoonGoed 2-Duizend en de met haar verbonden ondernemingen. Volgens de wet heeft de raad van commissarissen de navolgende taken:

- Benoeming en ontslag van bestuurders
- Goedkeuring verlenen aan een aantal belangrijke besluiten van het bestuur

Volgens de Governance-code houdt de raad van commissarissen toezicht op de navolgende aandachtsgebieden:

- De realisatie van de door het bestuur geformuleerde doelstellingen
- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten
- De opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- Het kwaliteitsbeleid
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Het financiële verslaggevingsproces
- De naleving van de wet- en regelgeving
- Het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen

De raad van commissarissen doet van de werkzaamheden verslag in het jaarverslag en ondertekent de jaarrekening en het jaarverslag mede met de bestuurder. De raad heeft drie rollen. Die van ***werkgever*** voor het bestuur, de rol van ***toezichthouder*** op de algemene gang van zaken en de rol van ***klankbord*** voor het bestuur.

In de rol van ***werkgever*** is de rvc belast met het selecteren, benoemen, schorsen, beoordelen, belonen en ontslaan van de bestuurder.

In de rol van ***toezichthouder*** is de raad verantwoordelijk voor:

- Het toezichthouden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen en de wijze waarop de bestuurder het geformuleerde beleid uitvoert
- Het toezichthouden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie
- Het goedkeuren van belangrijke bestuursbesluiten uit hoofde van de wet of voortvloeiende uit de statuten

In zijn rol van ***klankbord*** is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor het adviseren van het bestuur bij belangrijke strategische beslissingen en het geven van gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder.

Het kader waarbinnen toezicht wordt gehouden betreft onder meer:

- De relevante wet- en regelgeving
- De statuten en het Reglement raad van commissarissen en bestuur van WoonGoed 2-Duizend
- De missie en visie
- De begroting en de meerjarenbegroting
- De beleidsnotitie investeringen
- Het treasurystatuut en treasurybeleidsplan

Voorop lopen

WoonGoed 2-Duizend heeft in 2014 met huurders-belangenvereniging BRES, gemeenten, zorginstellingen en aannemers gesproken om input op te halen voor de nieuwe missie en visie.
BRES vindt dat WoonGoed 2-Duizend de aandacht moet richten op de kerntaak, op betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. BRES ziet liever niet dat we speciale projecten uitvoeren die er uiteindelijk voor zouden kunnen zorgen dat de huurprijzen in het algemeen stijgen. Dat we volop in investeren in energiezuinige maatregelen om de huurlasten te verminderen, vindt ze een prima ontwikkeling.
Zorginstellingen zien ons als een zakelijke partner, samen geven we antwoord op de woonvraag van kwetsbare burgers en bieden we een meerwaarde: de zorginstellingen leveren de zorg, wij de stenen. Zorginstellingen vinden dat investering in sociaal welzijn tot de maatschappelijke taak van een corporatie hoort; de leefbaarheid in wijken is een gezamenlijke opdracht.

Ook voor gemeenten zijn we partner in wonen en leefbaarheid. Zij vinden dat corporaties zich op alle doelgroepen moeten richten, met oog voor de bevolkingsontwikkeling. Concreet betekent dit meer een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige woningen waar bewoners zorg kunnen ontvangen.
De komende jaren zal de nadruk vooral op het verbeteren van bestaande bouw komen te liggen, minder op nieuwbouw.

De gesproken aannemers vinden het prettig als ze bij projecten vanaf het eerste moment kunnen meedenken. Ook willen zij corporaties graag ontzorgen door bijvoorbeeld het onderhoud van woningen van a tot en met z volledig over te nemen, inclusief de communicatie met bewoners.
De meeste van de gesproken belanghebbenden vinden ook dat we nadrukkelijk moeten blijven kijken naar nieuwe ontwikkelingen en niet bang moeten zijn om voorop te lopen.

WoonGoed 2-Duizend
Pastoor Vranckenlaan 4
5953 CP Reuver

Openingstijden:
maandag t/m donderdag:
08.30 - 16.30 uur
vrijdag: 08.30 - 12.30 uur

Telefoon: (077) 476 77 77

info@woongoed2-d.nl
www.woongoed2-d.nl

WoonGoed
2 - Duizend