



Toezichtskader Woningbouwvereniging Beter Wonen

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 10 januari 2018.

Namens de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Beter Wonen



Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Visie op maatschappelijke positie van Beter Wonen	4
3. Visie Raad van Commissarissen op toezicht	5
4. Toezichtagenda	6
4.1 Toezicht op strategisch beleid	6
4.2 Toezicht op maatschappelijke prestaties	7
4.3 Toezicht op verankering in de samenleving	8
4.4 Toezicht op financiële weerbaarheid	8
4.5 Adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing	9
4.6 Het integraal risicomanagement	10
5. Extern toezicht	11
6. Evaluatie	12
Bijlage: Indicatoren in relatie tot Toezichtbeleid Beter Wonen	14



1. Inleiding

De nieuwe Woningwet legt meer verantwoordelijkheid voor de prestaties van de woningcorporaties bij de RvC. Ook na het goedkeuren van jaarstukken blijft de RvC aanspreekbaar op de resultaten van een gegeven jaar. Hierdoor ontstaat een 'gezamenlijke' verantwoordelijkheid van bestuur en commissarissen. Dat vraagt om een zorgvuldige beschrijving van de manier waarop de RvC bij Beter Wonen de verschillende rollen wenst in te vullen en hoe zij zich daarbij verhoudt tot de positie van het bestuur.

De nieuwe Woningwet heeft ingrijpende gevolgen voor het domein en de taken zoals die aan woningcorporaties zijn toebedeeld. De gevolgen voor het strategisch beleid van Beter Wonen zijn beperkt. Dat komt omdat Beter Wonen zich altijd al heeft gericht op haar kerntaken.

Voor dit toezichtkader is de Governancecode 2015 leidend. Het toetsingskader is opgesteld in samenspraak met het bestuur.

In de nieuwe Governancecode wordt de focus nadrukkelijk gelegd op, maatschappelijke verantwoording, integriteit, deskundigheid en goede risicobeheersing.

In de bij deze notitie horende bijlage is een niet limitatieve opzet gemaakt van indicatoren welke de RvC ondersteunen bij haar toezichtbeleid.



2. Visie op maatschappelijke positie van Beter Wonen

Woningbouwvereniging Beter Wonen is een traditionele sociale verhuurder. Opgericht in 1931 als antwoord op de groeiende behoefte aan kwalitatief goede woonruimte door de toestroom van arbeiders aan de Zuiderzeewerken. Sindsdien is Beter Wonen bij haar kerntaken gebleven: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen op Wieringen en voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om een andere reden moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Deze positionering sluit naadloos aan bij het motto van de Woningwet: terug naar de basis van de sociale huursector. Voor veel corporaties betekent dit inderdaad terug naar hun kerntaken. Voor Beter Wonen betekent het *bij de kerntaken blijven*.

Ondanks het dwingende karakter van wet en regelgeving is de RvC van mening dat de corporatie bij de vervulling van haar maatschappelijke taak moet worden gezien als een zelfstandige rechtspersoon met een autonome beleidsverantwoordelijkheid. Beter Wonen is en blijft een private onderneming met een publieke (van de overheidsverantwoordelijkheid afgeleide) huisvestingstaak. Daarom zijn doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het strategisch portefeuilleplan en de statuten vooral bepalend voor het toezichtbeleid van de RvC van Beter Wonen.

Missie Beter Wonen

Wonen is een primaire levensbehoefte en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van het leven. Beter Wonen wil daaraan bijdragen met een passend woningaanbod voor iedereen, maar steunt daarbij vooral hen die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen huisvestingsbehoeften kunnen voorzien.

Het werkgebied

Beter Wonen kiest voor verankering in de samenleving van Wieringen. Wij hechten daarom aan samenwerking met lokale partners. Niet alleen in het werken aan de maatschappelijke opgave, maar ook werken we bij voorkeur met lokale bedrijven, uiteraard onder voorwaarde dat zij concurrerend zijn in prijs en kwaliteit.



3. Visie Raad van Commissarissen op toezicht

De rol en de positie van toezichthouders hebben de afgelopen jaren volop ter discussie gestaan, zeker ook in de corporatiesector. Het waren vooral incidenten in diverse sectoren waardoor deze discussie op gang is gekomen, met als triest hoogtepunt de conclusies van de parlementaire enquêtecommissie over het toezicht bij een aantal woningcorporaties. De vernieuwde Governancecode woningcorporaties 2015 is dan ook opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen, meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. De RvC van Beter Wonen is positief over deze ontwikkelingen op het gebied van de Governance.

Belangrijke constatering is de noodzaak om niet alleen goed toezicht te houden op het bestuur, maar ook op de besturing van de onderneming. De raad baseert zich daarbij niet louter op de bestuurder, maar kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving. Dit betekent dat er ook contactmomenten zijn met de werkorganisatie en de Huurdervereniging. Incidenteel kunnen er ook contactmomenten zijn met andere stakeholders, overheden, professionals en managers. Daarnaast zal de RvC ervoor zorgen dat zij zich eigenstandig informeert over actuele ontwikkelingen in de sector.

In haar contacten met de organisatie en de omgeving zal de RvC zich zorgvuldig en terughoudend opstellen. Voor de RvC gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- zelfstandig inwinnen van informatie over het primaire proces en de organisatiebesturing door eigen, directe waarnemingen en tijdens georganiseerde contactmomenten met in- en externe stakeholders.
- zich tijdens deze contactmomenten strikt houden aan het uitgangspunt "horen, zien en zwijgen". De RvC ziet toe op de besturing, maar geeft geen directe feedback aan interne en externe stakeholders. Zij geeft alleen feedback via het bestuur en bewaakt de opvolging van deze feedback. In bijzondere omstandigheden kan het zijn dat de RvC ook rechtstreeks in overleg treedt met (lokale) overheden en/of externe toezichthouders.
- de RvC is zich bewust van haar rol van als vertegenwoordiger van publieke waarden. Voor het afleggen van verantwoording aan de in- en externe stakeholders zal de RvC zich vooral richten op een eigen paragraaf in het jaarverslag van Beter Wonen. In bijzondere omstandigheden bestaat de mogelijkheid om in de contactmomenten met in- en externe stakeholders hier een toelichting op te geven.

Naast haar toezichthoudende taak treedt de RvC op als werkgever van het bestuur. Inzake de beloning en arbeidsvoorwaarden baseert de RvC zich geheel op de kaders van de WNT.

Tenslotte ziet de RvC voor zichzelf een belangrijke rol weggelegd als adviseur/sparringpartner voor het bestuur. Om hier op goede wijze inhoud aan te kunnen geven zorgt de RvC voor voldoende kennis en inzicht in alle aspecten van het beleid, de bedrijfsvoering, de financiële continuïteit en actuele ontwikkelingen op deze terreinen.

4. Toezichtagenda

De rol van de RvC is complementair aan die van het bestuur. Het bestuur bestuurt de organisatie en is verantwoordelijk voor het gevoerde beleid en uitvoering daarvan. De RvC houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie. Naast deze toezichthoudende functie heeft de RvC de taak om belangrijke bestuursbesluiten vooraf goed te keuren. Belangrijke bestuursbesluiten worden getoetst in de beleidsdriehoek van *doelstellingen, kwaliteit van woningen en dienstverlening en financiële continuïteit*. Een limitatieve opsomming van besluiten waarvoor en op welk moment deze goedkeuring geldt, is opgenomen in de statuten van Beter Wonen. De taakopvatting van de Raad van Commissarissen is dat de organisatie transparant, controleerbaar en gestructureerd te werk dient te gaan. Binnen een vastgestelde overlegstructuur worden besluiten genomen en vastgelegd. Redundantie in taken wordt vermeden. Er wordt gestreefd naar een efficiënte werk- en vergaderwijze.

Het is de rol van de Raad van Commissarissen toezicht te houden op het beleid. Uiteraard is het niet het doel om op alle details van de bedrijfsvoering toe te zien. In haar toezichthoudende functie richt de Raad zich op de gewenste beleidseffecten (doelbeleid), en op de resultaten van de uitvoering (output). De formulering van het strategisch beleid, de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering behoren tot het domein van het bestuur.

In haar toezichthoudende functie richt de Raad van Commissarissen zich bovendien op de kritische succesfactoren. Op basis hiervan heeft de Raad de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

1. Het strategisch beleid van Beter Wonen.
2. De maatschappelijke prestaties van Beter Wonen.
3. De verankering van Beter Wonen in de samenleving.
4. De financiële weerbaarheid van Beter Wonen.
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.
6. Het risico management.

In de onderstaande tekst is de wijze waarop de Raad van Commissarissen de aandachtsvelden van toezicht nader heeft uitgewerkt, omschreven.

4.1 Toezicht op het strategisch beleid

De taken van de RvC op dit aandachtsveld zijn tweeledig. Allereerst is de RvC verantwoordelijk voor de goedkeuring van het strategisch beleid, zoals geformuleerd door het Bestuur. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het toezicht op een consistente uitwerking en uitvoering van dat beleid.

Om invulling te geven aan deze taak wordt het strategisch beleid een keer in de vijf jaar wordt geëvalueerd, zo nodig bijgesteld en opnieuw vastgesteld. Het huidige strategische beleidsplan dateert van 2006. In de eerste helft van 2018 wordt hoge prioriteit gegeven aan de uitwerking van een nieuw strategisch beleidsplan.

Om een consistente uitvoering van het strategisch beleidsplan te waarborgen, toetst de RvC de jaarlijks aan haar voorgelegde activiteitenplannen aan de uitgangspunten van het strategische beleidsplan en de nadere uitwerking in het ondernemingsplan. Activiteiten, waarvoor het Bestuur vooraf goedkeuring nodig heeft van de Raad, worden zoveel mogelijk in het jaarlijkse activiteitenplan opgenomen, zodat met de goedkeuring van dit plan de vereiste goedkeuring door de RvC aan het Bestuur wordt gegeven.

Het strategisch beleidsplan en de operationalisering daarvan in het ondernemingsplan en in jaarlijkse activiteitenplannen, zijn kerninstrumenten voor de RvC. Dit impliceert dat de RvC in staat is om deze instrumenten op hun inhoudelijke waarde en kwaliteit te



beoordelen. Dit vereist inhoudelijke deskundigheid bij de Raad. In deze deskundigheid wordt voorzien, doordat nieuwe leden worden aangetrokken op basis van een uitgebreide profielschets. Bij het benoemingsbeleid wordt gestreefd naar deskundigheid en diversiteit samenstelling van de Raad.

Daarnaast verzorgt de Raad de interne deskundigheidsbevordering door middel van "education permanente", door het volgen van cursussen, het lidmaatschap van de vereniging van toezichthouders (VTW), en het bijwonen van informatiebijeenkomsten van de VTW.

Jaarlijks vindt zelfevaluatie plaats, waarbij de leden van de RvC elkaar beoordelen op individueel functioneren en waarbij de evaluatie van de zelfeducatie van de leden een prominent onderwerp is. Tenminste eens per twee jaar vindt de zelfevaluatie plaats onder begeleiding van een extern deskundige.

4.2 Toezicht op de maatschappelijke prestaties

De maatschappelijke prestaties van Beter Wonen zijn als volgt gedefinieerd:

1. Beter Wonen schept randvoorwaarden waarbinnen bewoners en woningzoekenden vorm kunnen geven aan hun eigen woningbehoefte.
2. Beter Wonen zorgt voor voldoende beschikbare betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (onder de aftoppingsgrenzen) en de secundaire doelgroep (onder de huurtoeslaggrens).
3. Beter Wonen zorgt voor een goede geografische spreiding van de betaalbare woningvoorraad over haar werkgebied.
4. Beter Wonen zorgt voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften en wensen van haar doelgroep.
5. Beter Wonen biedt voldoende keuze in woningtypologieën, met name voor haar primaire doelgroep van beleid.
6. Beter Wonen ontwikkelt en realiseert woningen en voorzieningen voor bewoners uit haar doelgroep die het wonen met een zorgbehoefte combineren.
7. Beter Wonen verduurzaamt haar woningbezit op een manier waardoor de woonlasten van haar huurders eerder positief dan negatief worden beïnvloed. Investerings in duurzaamheid en energiebesparing is onderdeel van de basiskwaliteit. Beter Wonen zal zich inspannen om:
 - o Deze investeringen te bevorderen;
 - o Bij deze investeringen te zoeken naar slimme oplossingen waarmee de meerkosten zo laag mogelijk blijven;
8. Beter Wonen is een goede werkgever voor haar medewerkers.

De taak van de Raad van Commissarissen in het toezicht op de maatschappelijke prestaties valt uiteen in het:

- a. Goedkeuren van het beleid met betrekking tot het maatschappelijk handelen en
- b. Het toezicht op het behalen van de beoogde maatschappelijke resultaten.

De grondslagen van het beleid met betrekking tot het maatschappelijk handelen zijn vastgelegd in het strategische beleid van Beter Wonen. Dat strategische beleid sluit aan op de, onder de regie van de gemeenten opgestelde, woonvisie. De uitvoering van het gemeentelijk- en corporatiebeleid wordt geoperationaliseerd in prestatieafspraken (die aansluiten op het ondernemingsplan en de activiteiten zoals opgenomen in de jaarlijkse activiteitenplannen). De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat dergelijke prestatieafspraken worden gemaakt en dat de in de afspraken geformuleerde resultaten worden behaald.



Jaarlijks stelt Beter Wonen een verslag op van de in het afgelopen jaar behaalde resultaten. In dit volkshuisvestingsverslag worden de resultaten van Beter Wonen in enig jaar afgezet tegen de voorgenomen activiteiten beschreven in het activiteitenplan voor betreffend jaar. Het volkshuisvestingsverslag is dus een confrontatie tussen "voornemens" en "realisatie"; de evaluatie van de activiteiten in enig jaar. Ook het volkshuisvestingsverslag is een belangrijk instrument voor de RvC om na te gaan of de organisatie, binnen de gegeven mogelijkheden, haar maatschappelijke doelen realiseert.

4.3 Toezicht op verankering in de samenleving

De verankering in de samenleving is een moeilijk te operationaliseren begrip. Het staat in ieder geval niet synoniem voor de overeenstemming over het beleid met de "lokale politiek". De samenleving is breder dan de "politiek" en behelst primair de huurders en woningzoekenden en tevens organisaties op het gebied van zorg en welzijn en de publieke opinie. Waar het de RvC om gaat, is dat de corporatie en haar beleid een voldoende mate van acceptatie, affiniteit en waardering geniet voor de inspanningen die zij op haar taakveld verricht. Samengevat zou men kunnen zeggen dat het gaat om de maatschappelijk acceptatie van de uitoefening van taken door Beter Wonen. De rol van de RvC is te definiëren als de goedkeuring van de afbakening van de belanghouders, van de definitie van de mate van samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en gemeenten en het toezicht op de mate van verankering.

Beter Wonen zal gaan voldoen aan de verplichte visitatiecyclus zoals die in de sector is afgesproken. De RvC is naast het bestuur mede opdrachtgever voor de visitatie. De resultaten van de visitatie zullen openbaar worden gemaakt en de aanbevelingen uit de visitatie worden omgezet in concrete actiepunten. In een jaarlijks overzicht wordt de voortgang gemonitord en verantwoord.

4.4 Toezicht op financiële weerbaarheid

Het toezicht door de Raad van Commissarissen op de financiële weerbaarheid, kent drie Aandachtsvelden, te weten financiële continuïteit, financierbaarheid en kosteneffectiviteit.

1. De financiële continuïteit wordt door de RvC geborgd door het vaststellen van het minimaal noodzakelijk weerstandvermogen gerelateerd aan de volkshuisvestelijke taak van de corporatie in de toekomst **én** het toezien op het handhaven van het noodzakelijke weerstandvermogen gerelateerd aan de volkshuisvestelijke taak van de corporatie door het goedkeuren van de (des)investeringsbeslissingen.
2. De financierbaarheid wordt door de RvC gewaarborgd door het toezien op de financierbaarheid van de onderneming en de voorgenomen projecten en/ of investeringen
3. De kosteneffectiviteit wordt door de RvC gewaarborgd door het toezien op de genormeerde uitgaven van de organisatie.

Het toezicht door de Raad van Commissarissen begeeft zich ook ten aanzien van dit aandachtsveld op het niveau van het "doelbeleid". Om de financiële continuïteit op beleidsmatig niveau te kunnen beoordelen maakt de Raad van Commissarissen gebruik van diverse financiële parameters, zodat vergelijkbaar mogelijk is met die van de referentiecorporaties en de landelijke gemiddelden.

Om overbodig werk en interpretatieverschillen tussen cijfers (als gevolg van afwijkende definities) te voorkomen, wordt aangesloten bij de bestaande parameters zoals die worden gehanteerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en/of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).



Ad 1. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen beoordelen, kijkt de RvC naar de ontwikkeling van de financiële ratio's, afgezet tegen de normen en richtlijnen zoals die door het WSW en externe toezichthouders worden gehanteerd. Naast de ontwikkeling van de financiële ratio's hanteert de RvC het uitgangspunt dat de reguliere exploitatie tenminste kostendekkend dient te zijn. Beter Wonen stuurt op kasstromen en houdt de uitgaven binnen vastgestelde normen, zodat een deel van de reguliere exploitatie beschikbaar is voor het aflossen van onze leningen en voor het doen van investeringen. Elk jaar wordt een meerjarenprognose voor ten minste vijf jaar opgesteld. Uitgangspunt is dat Beter Wonen ook voor de langere termijn in staat is om aan haar maatschappelijke opgaven te voldoen.

Het financieel beleid van Beter Wonen wordt gekenmerkt als voorzichtig, risicomijdend en consistent.

Het feit dat de uitgaven zijn genormeerd betekent niet dat er nooit kan worden afweken.

Ad 2. De financierbaarheid

De ultieme maat voor de financierbaarheid van Beter Wonen wordt bepaald door het financieringsplafond zoals dat jaarlijks door het WSW wordt vastgesteld.

Ad 3. Kosteneffectiviteit

Beter Wonen streeft naar hoge kwaliteit tegen lage kosten. Om haar prestaties te toetsen en waar mogelijk te verbeteren neemt Beter Wonen actief deel aan de Aedes Benchmark voor woningcorporaties. De RvC volgt de prestaties van Beter Wonen in de Benchmark en bespreekt de resultaten met het bestuur.

4.5 Adequat en effectief functioneren van de interne beheersing

Het toezicht op de interne beheersing is een meer operationeel aspect voor de RvC.

Globaal genomen ziet de RvC toe op de effectiviteit van de inzet van mensen en middelen in relatie tot de doelstelling en de activiteiten van de corporatie. Daarnaast beoordeelt de RvC of er sprake is van consistentie in de uitvoering van de activiteiten.

Elementair voor het toezicht op dit aandachtsveld is voor de RvC de interne bedrijfsvoeringcyclus. De interne bedrijfsvoeringcyclus begint jaarlijks met de goedkeuring door de RvC van het activiteitenplan voor het komende jaar. In dit plan zijn de activiteiten beschreven die de corporatie zich voor komend jaar heeft voorgenomen. In het plan wordt tevens een relatie gelegd tussen deze activiteiten en de doelstellingen zoals verwoordt in het strategisch beleidsplan en het ondernemingsplan. De RvC toetst of de voorgenomen activiteiten in lijn zijn met de strategische voornemens. In het activiteitenplan zijn ook op de activiteiten gebaseerde begrotingen opgenomen, die (tevens opgenomen in het plan) resulteren in een integrale exploitatiebegroting voor het komend jaar. Met de goedkeuring van het activiteitenplan keurt de RvC tevens de begroting en bijbehorende budget goed. In het activiteitenplan worden de voorgenomen activiteiten zo concreet mogelijk beschreven en begroot. Dit stelt de RvC in staat om gedurende het jaar aan de hand van tertaalrapportages de uitvoering van de activiteiten en de begroting te volgen. Elk tertaal bespreekt de RvC de toezichtrapportage en keurt zij de uitvoering van het dagelijks beleid goed.

Niet alleen per tertaal, ook na afloop van een jaar vormt de RvC zich een oordeel over de kwaliteit van de gevoerde bedrijfsvoering en interne beheersing aan de hand van het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

Eenmaal per jaar wordt door het Bestuur een volkshuisvestingsverslag ter goedkeuring aan de RvC aangeboden. In dit verslag wordt verantwoording afgelegd over de uitgevoerde activiteiten en behaalde resultaten, waarbij een relatie wordt gelegd met de voorgenomen activiteiten zoals goedgekeurd in het activiteitenplan voor betreffend jaar. Met de goedkeuring van het volkshuisvestingsverslag keurt de RvC ook het in dat jaar gevoerde beleid goed. Bij de beoordeling van het volkshuisvestingsverslag let de RvC er



vooral op of voorgenomen activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd en zo niet, of daar voldoende verklarende factoren voor worden aangedragen. Het volkshuisvestingsverslag geeft daarnaast uitgebreid inzicht in de reguliere bedrijfsvoering en de resultaten daarvan in relatie tot cijfers van voorgaande jaren. In het volkshuisvestingslag zijn tevens opgenomen het verslag van de geschillenadviescommissie, het verslag van het Huurdersorganisatie, het verslag van de ondernemingsraad (indien aanwezig), het verslag van de RvC en het sociaal jaarverslag. In dezelfde vergadering waarin het volkshuisvestingsverslag wordt goedgekeurd, wordt ook de jaarrekening besproken en vastgesteld. Binnen de structuur van Beter Wonen dient de ALV haar goedkeuring voor het jaarverslag en de jaarrekening te verstrekken.

4.6 Het integraal risicomanagement

Integraal risicomanagement is het systematisch proces van risicobeheersing om doelstellingen van de organisatie te behalen binnen vooraf gestelde randvoorwaarden, zoals financiën, kwaliteit, continuïteit, integriteit, milieu etc.

Daarbij speelt bewustwording binnen de organisatie een rol dat aan elke beslissing het risico hangt dat het gewenste effect deels of niet bereikt wordt.

Integraal risicomanagement houdt in risicobeheersing met als uitgangspunt dat alle risico's in hun onderlinge samenhang, rekening houdend met de doelstellingen van de organisatie, op een geaccepteerd niveau moeten worden gebracht en gehouden.

De uitwerking van het risicomanagement voor de organisatie van Beter Wonen wordt in 2018 door het Bestuur verder ontwikkeld en ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Sommige risico's zijn kwantificeerbaar, andere zijn diffuser, in ieder geval meerdimensionaal. Een van deze risico's is het integriteitsrisico. Als eerste bewaakt de RvC het integriteitsrisico binnen haar eigen gremium. De RvC hanteert daarbij onverkort de richtlijnen en uitgangspunten zoals omschreven in de Aedes Governancecode 2015. De RvC beoordeelt ook of de organisatie voldoet aan de uit de Governancecode 2015 voortvloeiende eisen ter bewaking van de integriteit.

De RvC is zich er van bewust dat de kwaliteit van de organisatie en medewerkers doorslaggevend is voor de prestaties van Beter Wonen. Daarom vindt de RvC het van groot belang dat het bestuur van Beter Wonen bewust stuurt op de kwaliteit van haar medewerkers. De RvC ziet toe op de kwaliteit en voortgang van het HRM beleid.

Ter ondersteuning van de mitigering van de risico's wordt ten behoeve van het bestuur een controleplan opgesteld. Dit plan wordt ter kennisgeving aan de RvC en de externe accountant verstrekt.



5. Extern toezicht

Ook op de interne toezichthouders bij woningcorporaties wordt toezicht gehouden. Het extern toezicht op woningcorporaties is met de komst van de nieuwe Woningwet ingrijpend herzien. Hieronder een overzicht van externe toezichthouders voor de woningcorporaties en een korte duiding van de toezichtrol:

a. Autoriteit Woningcorporaties.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. Dat betekent dat zowel het financieel als het volkshuisvestelijk toezicht onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit valt. De autoriteit functioneert onder ministeriële verantwoordelijkheid en is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT). De AW richt het toezicht op de volgende onderwerpen:

- Rechtmatigheid van het handelen en nalaten;
- Governance en integriteit van beleid en beheer;
- Behoud van financiële continuïteit;
- Solvabiliteit en liquiditeit;
- Bescherming maatschappelijk vermogen;
- Kwaliteit van risicomangement, beheer, aansturing en verantwoording;
- Staatssteun.

Bij benoeming en herbenoeming zullen alle bestuurders en leden van de raad van toezicht wettelijk worden getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid.

Investeringsplannen van meer dan 3 miljoen euro (in artikel 22 lid 3c van de statuten van Beter Wonen is dit bedrag begrensd op € 0,5 mln. excl. btw) moeten door het bestuur ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van toezicht. De minister krijgt de bevoegdheid om bij wanprestatie bestuurders en leden van de raad van toezicht te schorsen en bij de Ondernemingskamer voor te dragen voor ontslag.

b. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De kerntaak van het WSW is het toetsen van het jaarlijkse borgingsplafond. Daarnaast krijgt het WSW, dat met het Rijk en de gemeenten garant staat voor leningen van corporaties, de regie bij saneringen. Het WSW is onder publiekrechtelijk toezicht van de minister komen te staan.

c. Gemeenten

De positie van de gemeente is er vooral op gericht om toe te zien dat de corporatie haar activiteiten laat aansluiten op het lokaal woonbeleid. Hiervoor stelt de gemeente een Woonvisie op. Deze Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente, corporatie en huurders maken over wat lokaal nodig en mogelijk is. Het gaat dan onder andere over het toewijzingsbeleid en de omvang van de woningvoorraad. In de wet is geregeld dat huurders een volwaardige plek aan tafel krijgen en dezelfde informatiepositie krijgen als de gemeente en de corporatie.

d. Huurdersorganisatie

Beter Wonen streeft ernaar dat zoveel mogelijk huurders te laten mee praten over zaken die zij belangrijk vinden. Dat heeft soms betrekking op de directe woon- en leefomgeving, maar steeds meer op de totstandkoming en uitvoering van het beleid. De positie van de huurders is in de nieuwe Woningwet aanzienlijk verstevigd. Zo worden de huurders betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie, het strategisch beleid van de corporatie en de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Beter Wonen vindt dat een goede zaak en faciliteert haar huurders om op alle niveaus te kunnen participeren.

e. De Arbeidsinspectie

De Arbeidsinspectie houdt toezicht op vooral de arbeidsomstandigheden.



6. Evaluatie

Ondanks de afstemming van dit toezichtbeleid op actuele ontwikkelingen in wet- en regelgeving en de volkshuisvesting, kunnen ten gevolge van maatschappelijke en politieke ontwikkelingen aanpassingen in het toezichtbeleid nodig kunnen zijn.

Jaarlijks in de vergadering van december evalueert de RvC haar toezichtbeleid.

Bijlage

Indicatoren in relatie tot Toezichtbeleid Beter Wonen

Toezichtrapportage per tertaal

- Confrontatie beleid en uitvoering door bestuurder in voorwoord;
- Presentatie verloop reguliere exploitatie;
- Indicatoren mutatiegraad en derving;
- Voortgang verkoop vanuit verhuur en voorraad teruggekochte woningen;
- Overzicht risico's projecten;
- Prognose jaarresultaat;
- Opzet voorziening nieuwbouw;
- Schematisch overzicht Voortgang Activiteitenplan;
- Overzicht ziekteverzuim;
- Overzicht personele mutaties.

Beoordelingsverklaring bij Toezichtrapportage

- Beoordeling van de geleverde informatie door de bestuurder;
- Overzicht van verloop weerstandsvermogen in duizenden euro's en in percentage van balanstotaal, afgezet tegen de normen van het WSW.

Volkshuisvestingsverslag

- Rapportage door Beter Wonen conform geldende wet- en regelgeving;
- Rapportage door ondernemingsraad;
- Rapportage door geschillenadviescommissie;
- Rapportage door Huurdersvereniging;
- Rapportage door bestuurder;
- Rapportage door RvC;
- Sociaal jaarverslag;
- Risicoparagraaf;
- Governance;
- Jaarrekening;
- Kengetallen;
- Verklaring van de accountant omtrent jaarrekening;
- Assurancerapport(en) accountant omtrent woningwet.

Ondernemingsplan

- Koers tijdens periode beleidsplan;
- Tactische informatie op resultaatgebieden.

Benchmark

Controleplan