

Toezihtsbeleid

WOONopMAAT

Heemskerk, februari 2008
Zoals vastgesteld in de vergadering van de
Raad van Commissarissen van 3 maart 2008

S. de Vries
Voorzitter Raad van Commissarissen WOONopMAAT

Inhoud**Pagina**

- | | |
|---|----|
| 1. Inleiding en beeld van het fenomeen woningcorporatie | 3 |
| 2. Definitie toezichthoudende rol Raad van Commissarissen | 4 |
| 3. Uitwerking aandachtsvelden van toezicht | 5 |
| 4. Evaluatie | 15 |

1. Inleiding en beeld van het fenomeen woningcorporatie

Op 1 januari 2007 is de nieuwe governance code voor woningbouwcorporaties van kracht geworden als onderdeel van de Aedes-code. WOONopMAAT is lid van Aedes en onderschrijft dus ook de governancecode. In aansluiting op de nieuwe code heeft de Raad van Commissarissen van WOONopMAAT een toezichtbeleid geformuleerd, dat is vastgesteld door de Raad. In dit toezichtsbeleid definieert de Raad haar toezichthoudende rol. Uitgaande van het beeld dat de Raad van het fenomeen corporatie heeft en de door haar geformuleerde kritische succesfactoren, wordt in dit beleid uiteengezet hoe de Raad haar toezichthoudende rol ziet en in de praktijk invult. Dit toezichtsbeleid wordt gepubliceerd op de website van WOONopMAAT. Op deze wijze geeft de Raad inhoud aan en verantwoording over het door haar gevoerde toezicht en verwacht de Raad bij te dragen aan een maximale transparantie van het Bestuur van de corporatie en het toezicht daarop.

1.1 Beeld van het fenomeen corporatie

Het beeld, dat de Raad van Commissarissen heeft van het fenomeen corporatie, is gebaseerd op de wettelijke taakstelling, de parlementaire behandeling bij de totstandkoming van de woningwet en op de statuten van de corporatie. De Raad ziet de corporatie vanuit dit perspectief van een zelfstandige rechtspersoon met een autonome beleidsverantwoordelijkheid. Het is een private onderneming met een publieke (van de overheidsverantwoordelijkheid afgeleide) huisvestingstaak.

De corporatie heeft als primaire taak, om te voorzien in adequate, moderne, en energiezuinige huisvesting voor die mensen die om sociaaleconomische, of sociaalmaatschappelijke redenen niet zelfstandig in hun huisvestingsbehoeften kunnen voorzien. Daarnaast verzorgt de corporatie de huisvesting van maatschappelijk dienstige instellingen, met een van het "wonen" afgeleide taak en met een niet commerciële doelstelling. De corporatie beperkt zich in haar taakopvatting tot de realisatie van de materieel ruimtelijke infrastructuur (woningen en maatschappelijk vastgoed), en neemt geen deel aan de vanuit dat vastgoed geleverde dienstverlening of de bekostiging daarvan.

Het Bestuur van de corporatie wordt gevoerd door een, door de Raad van Commissarissen benoemd, Bestuur. Het Bestuur legt over het gevoerde beleid verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Gezien de maatschappelijke taakstelling van de corporatie, trachten het Bestuur en de Raad de relevante omgeving zo goed mogelijk betrekken bij beleidsvorming en uitvoering van het beleid.

Samenvattend; de corporatie is autonoom verantwoordelijk voor haar eigen beslissingen. Beleidsvorming en -uitvoering vindt, gezien de maatschappelijke taakstelling, altijd plaats in samenspraak met de relevante "omgeving". Deze relevante "omgeving", is nader gedefinieerd in de toelichting op de governancecode zoals die door de Raad is opgesteld. De corporatie zal maximaal inzicht verschaffen in de wijze waarop zij tot haar beleidbeslissingen komt, waardoor haar uitvoering wordt bepaald, en hoe op de maatschappelijke verankering ervan toezicht wordt gehouden.

2. Definitie toezichhoudende rol Raad van Commissarissen

De rol van de Raad van Commissarissen is complementair aan die van het Bestuur. Het Bestuur bestuurt de organisatie en is verantwoordelijk voor het gevoerde beleid en uitvoering daarvan. Ten opzichte van de taak van het Bestuur, is de rol van de Raad van Commissarissen in feite tweeledig; enerzijds is het de rol van toezichthouder op het Bestuur, anderzijds die van adviseur van het Bestuur. Naast deze toezichhoudende en adviserende functie, heeft de Raad de taak om belangrijke bestuursbesluiten vooraf goed te keuren. Een limitatieve opsomming van besluiten waarvoor deze goedkeuring geldt, is opgenomen in de statuten van WOONopMAAT. Tot slot heeft de Raad de werkgeversfunctie ten opzichte van het Bestuur.

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. Verslagen van vergaderingen worden standaard ter informatie aan de Raad van Commissarissen aangeboden.

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 toezichhoudende 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 toezichhoudende 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 WOONopMAAT.
2. De maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT.
3. De verankering van WOONopMAAT in de samenleving.
4. De financiële weerbaarheid van WOONopMAAT.
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.
6. Het risico management.

3. Uitwerking aandachtsvelden van toezicht

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

3.1 Toezicht op het strategisch beleid

De taken van de Raad van Commissarissen op dit aandachtsveld zijn tweeledig. Allereerst is de Raad 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, is binnen WOONopMAAT vastgelegd dat het strategisch beleid een keer in de vijf jaar wordt geëvalueerd, zonodig bijgesteld en opnieuw vastgesteld. Het huidige strategische beleidsplan dateert van 2003, zal dus in 2008 voor de eerste keer worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Om een consistente uitvoering van het strategisch beleidsplan te waarborgen, toetst de Raad van Commissarissen de jaarlijks aan haar voorgelegde activiteitenplannen aan de uitgangspunten van het strategische beleidsplan. 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 Raad aan het Bestuur wordt gegeven.

Het strategisch beleidsplan en de operationalisering daarvan in jaarlijkse activiteitenplannen, zijn kerninstrumenten voor de Raad van Commissarissen. Dit impliceert dat de Raad 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 een deskundige en diverse 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.

Leden van de Raad van Commissarissen worden geacht hun kennis op het gebied van landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders op gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting actueel te houden. Hiertoe zijn bijvoorbeeld alle leden van de Raad geabonneerd op het Aedes - magazine. Jaarlijks vindt zelfevaluatie plaats, waarbij de leden van de Raad elkaar beoordelen op individueel functioneren en waarbij de evaluatie van de zelfeducatie van de leden een prominent onderwerp is.

3.2 Toezicht op de maatschappelijke prestaties

De maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT zijn herleid uit het strategische beleidsplan en als volgt gedefinieerd:

1. WOONopMAAT schept randvoorwaarden waarbinnen bewoners en woningzoekenden vorm kunnen geven aan hun eigen woningbehoefte.
2. WOONopMAAT exploiteert voldoende betaalbare (onder de maximale huurtoeslaggrens) woningen voor de primaire doelgroep en draagt zorg voor een bereikbare koopwoningmarkt in haar werkgebied.

3. WOONopMAAT zorgt voor een goede geografische spreiding van de betaalbare woningvoorraad over haar werkgebied.
4. WOONopMAAT zorgt voor een woningvoorraad die aansluit bij de landelijke waardeontwikkeling van het onroerend goed van andere sociale verhuurders.
5. WOONopMAAT biedt voldoende keuze in woningtypologieën, met name voor haar primaire doelgroep van beleid.
7. WOONopMAAT ontwikkelt en realiseert utiliteitsbouw voor niet - commerciële organisaties met een maatschappelijke functie, vooral als die functie een relatie heeft met het "wonen" en of de leefbaarheid inwijken (zorg, onderwijs, welzijn).
8. WOONopMAAT 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 de strategische beleidsvisie van WOONopMAAT en verder uitgewerkt in de, samen met de gemeenten opgestelde, woonvisies. De uitvoering van het gemeentelijk- en corporatiebeleid wordt geoperationaliseerd in prestatieafspraken (die een grote overeenkomst hebben met 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 WOONopMAAT een verslag op van de in het afgelopen jaar behaalde resultaten. In dit volkshuisvestingsverslag worden de resultaten van WOONopMAAT 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 Raad van Commissarissen om na te gaan of de organisatie, binnen de gegeven mogelijkheden, haar maatschappelijke doelen realiseert.

3.3 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 ook huurders, woningzoekenden, starters op de koopwoningmarkt, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties en de publieke opinie. Waar het de Raad van Commissarissen 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 WOONopMAAT.

De rol van de Raad van Commissarissen 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.

De gewenste mate van maatschappelijke verankering wordt geformuleerd in het strategisch beleidsplan en uitgewerkt in de activiteitenplannen voor enig jaar. De Raad ziet toe op de uitvoering van de activiteiten die deze verankering moeten waarborgen, door middel van het volkshuisvestingsverslag, kennisname van verslagen van de ondernemingsraad en het huurdersplatform, en de opinievorming in de lokale media. Daarnaast verrichtte WOONopMAAT tot op heden klant-, stakeholder-, en personeelstevredenheidsonderzoeken.

Met de acceptatie van de nieuwe governance code, zal WOONopMAAT elke vier jaar een visitatie laten verrichten. De onderwerpen van de eerdere tevredenheidsonderzoeken, zullen in de visitatie worden opgenomen. De Raad is naast het Bestuur mede opdrachtgever voor de visitatie. De resultaten van de visitatie zullen openbaar worden gemaakt.

Om de maatschappelijke verankering ook binnen de Raad van Commissarissen te waarborgen, is "een brede maatschappelijke oriëntatie" opgenomen in de profielschets voor leden van de Raad.

Onder de mate van maatschappelijke verankering te verdiepen, organiseert WOONopMAAT met de regelmaat publieke gespreksbijeenkomsten over actuele volkshuisvestelijke onderwerpen. De Raad wordt standaard uitgenodigd voor dergelijke publieke bijeenkomsten en neemt (met een delegatie) daar deel aan, om lijfelijk de publieke waardering voor het door WOONopMAAT gevoerde of voorgestane beleid te kunnen bepalen.

3.4. Toezicht op financiële weerbaarheid

Het toezicht door de Raad van Commissarissen op de financiële weerbaarheid, kent drie aandachtsvelden:

1. De financiële continuïteit: deze wordt door de Raad geborgd door: *het goedkeuren* van het minimaal noodzakelijk weerstandvermogen gerelateerd aan de volkshuisvestelijke taak van de corporatie in de toekomst **en** *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: deze wordt gewaarborgd door het toezien op de financierbaarheid van de onderneming en de voorgenomen projecten.
3. De kosteneffectiviteit: deze wordt gewaarborgd door het toezien op de kosten van de organisatie.

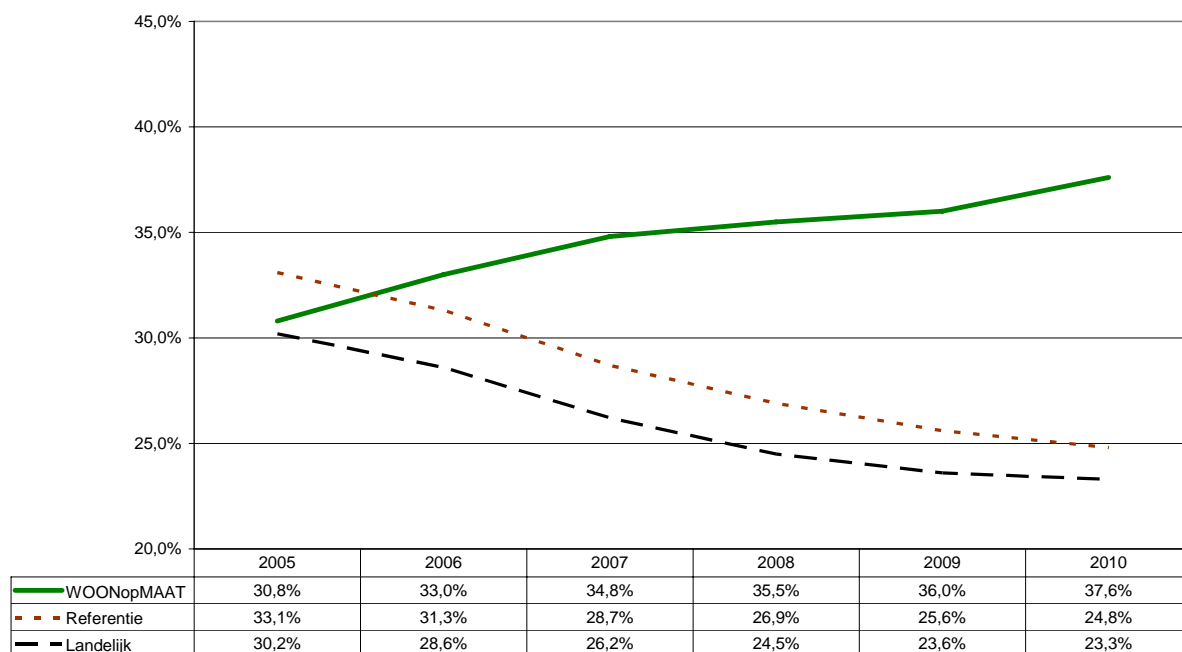
Het toezicht door de Raad van Commissarissen begeeft zich ook ten aanzien van dit aandachtsveld op het niveau van het "doelbeleid". Om de financiële continuïteit op beleidsmatig niveau te kunnen beoordelen maakt de Raad van Commissarissen gebruik van diverse financiële parameters, zodat vergelijk mogelijk 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 het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ad 1. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen beoordelen, kijkt de Raad van Commissarissen allereerst naar de ontwikkeling van het weerstandsvermogen ten opzichte van het landelijke gemiddelde en de referentiecorporatie. Het financieel weerstandsvermogen is het eigen vermogen plus voorzieningen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

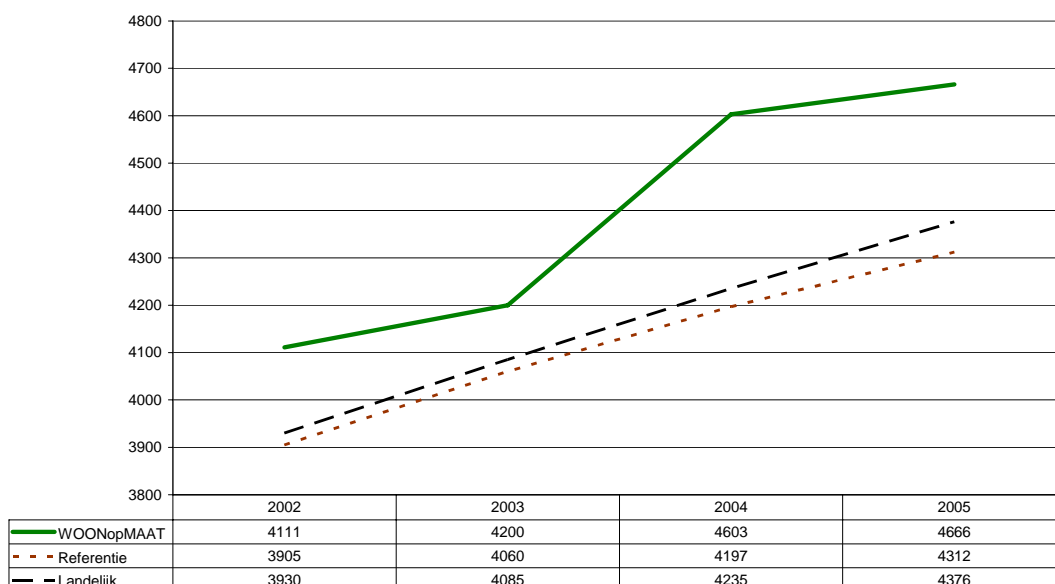
Berekeningsgrondslag voor het weerstandsvermogen is de bedrijfswaarde van het woningbezit gecorrigeerd voor de CFV uitgangspunten. Deze vergelijking geeft aan hoe het weerstandsvermogen van WOONopMAAT zich ontwikkelt ten opzichte van de referenties. Dit kengetal is een maat voor de financiële kwaliteit van de bedrijfsvoering, maar kan niet los gezien worden van de prestaties van de corporatie.

Weerstandsvermogen / Balanstotaal



Een tweede indicator is de ontwikkeling van de huuropbrengsten per verhuureenheid (vhe). Dit is immers de belangrijkste inkomstenbron van de woningcorporatie. In vergelijking met de gemiddelde huuropbrengsten per eenheid van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde, kan worden bepaald of de corporatie in vergelijking tot deze gemiddelden voldoende opbrengsten genereert.

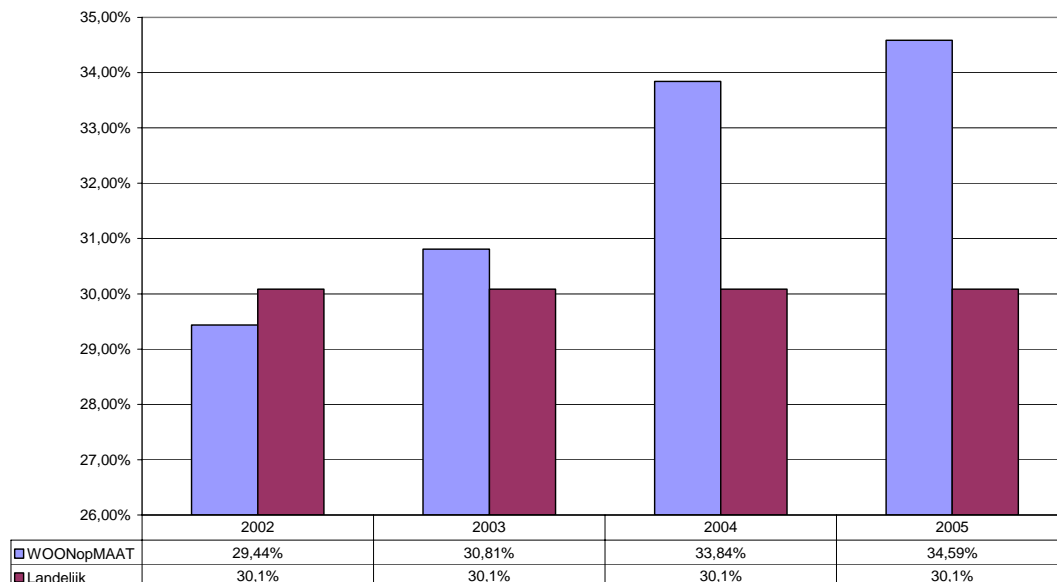
Huuropbrengsten per vhe



Een ander belangrijk element in de financiële continuïteit betreft de waardeontwikkeling van het bezit. Hiertoe vergelijkt de Raad van Commissarissen de ontwikkeling van de bedrijfswaarde in relatie tot de WOZ waarde van het bezit van de corporatie, met de landelijk gemiddelden. Naarmate de (ontwikkeling van) de bedrijfswaarde als percentage van de WOZ

waarde bij de corporatie (zich sneller ontwikkelt) hoger is dan het landelijk gemiddelde, zit in het bezit van de corporatie verhoudingsgewijs meer waarde besloten (neemt de waarde ontwikkeling bovengemiddeld toe). Ook dit is een maat voor de kwaliteit van de financiële bedrijfsvoering en continuïteit.

Bedrijfswaarde / WOZ waarde



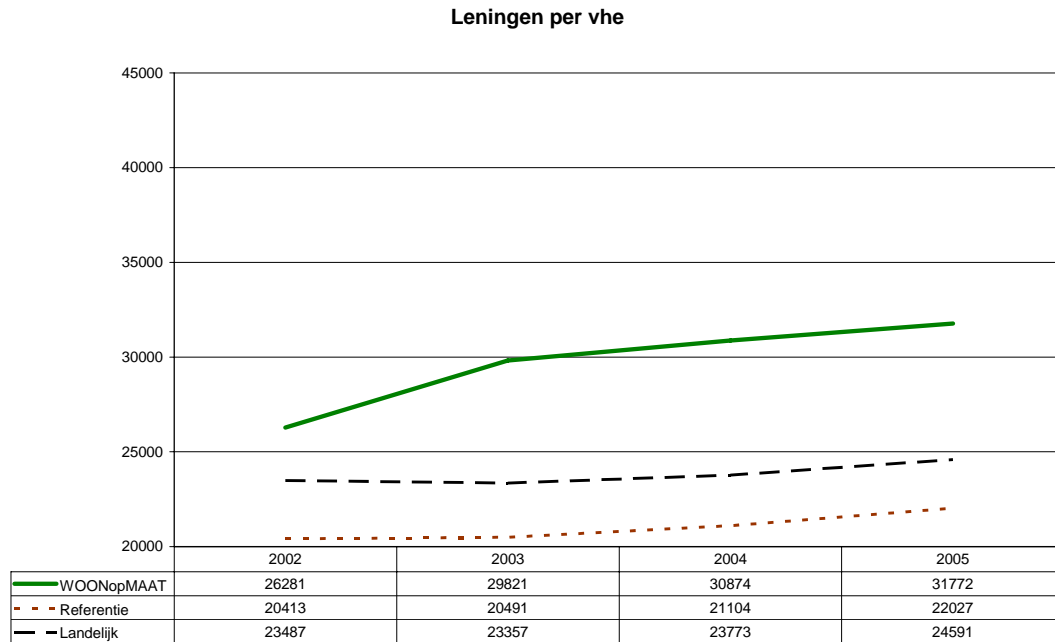
Ad 2. De financierbaarheid

De ultieme maat voor de financierbaarheid van de corporatie wordt gegeven door het WSW. Dit betreft de financieringsruimte, ofwel het verschil tussen de waardering van de vaste activa volgens historische kostprijs of minimum waarderingregel, minus de opgenomen geldleningen. Een andere maat voor de financierbaarheid van de corporatie is de interest coverage rate die door het CFV wordt uitgedrukt in een kengetal per woning in vergelijking met de referentiecorporatie en een landelijk gemiddelde. Door de Raad wordt (de ontwikkeling van) dit cijfer jaarlijks met de referentiecijfers vergeleken.

Interest Coverage

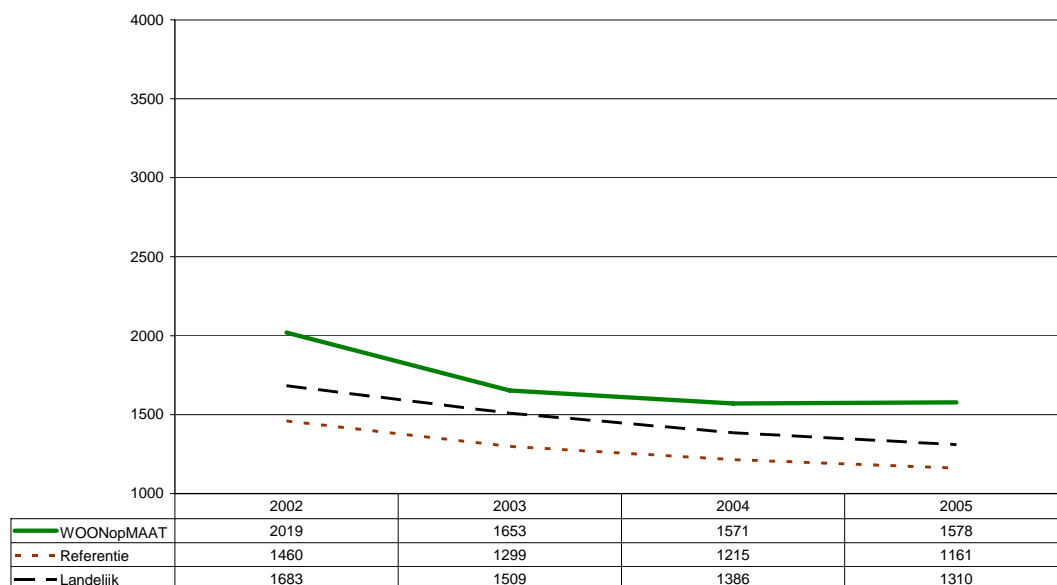


Voor de kwaliteit van de financierbaarheid zijn voor de Raad ook andere kengetallen van belang. Het belangrijkste kengetal is de omvang van de leningportefeuille per vhe. Ook dit getal (CFV) kan met dat van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde worden vergeleken. De absolute omvang van de leningportefeuille per vhe zegt iets over de mate waarin het woningbezit gefinancierd is. Dit cijfer kan niet los worden gezien van de leeftijdsopbouw van het woningbezit. Corporaties met relatief nieuw bezit zijn doorgaans zwaarder gefinancierd dan corporaties die in de afgelopen jaren weinig nieuwbouw hebben gepleegd. De Raad betreft in de beoordeling dan ook de relatieve opbouw van het woningbezit en de rentelasten per vhe.



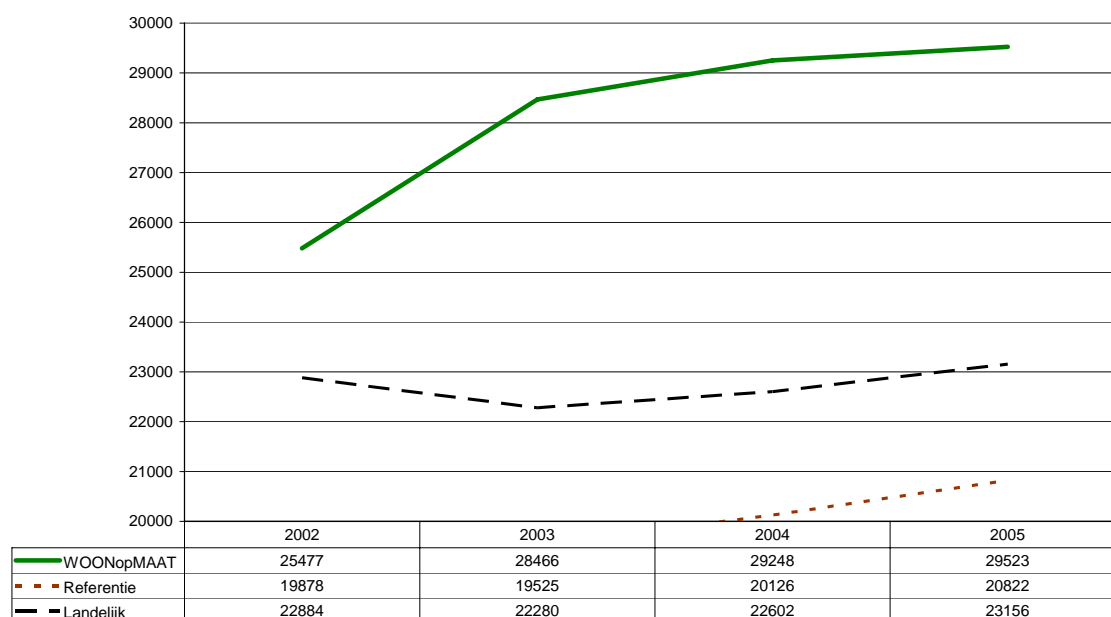
De vierde maat voor financierbaarheid, zijn voor de Raad dan ook de rentelasten per vhe. Deze rentelasten zeggen op zich iets over een belangrijke kostenpost voor de corporatie. De rentelast per vhe zegt naast de mate van financiering, ook iets over de kwaliteit van de leningportefeuille. Hoe scherper de corporatie gefinancierd is, des te lager zullen de rentelasten per vhe zijn. Daarom kijkt de Raad ook naar de rentabiliteitswaarde van de leningen in vergelijking tot de landelijke cijfers.

Rentelasten per vhe



De rentabiliteitswaarde van de leningportefeuille is een indicator voor de kwaliteit van het treasurybeleid van de woningcorporatie. Des te beter het treasurybeleid des te hoger de rentabiliteitswaarde in vergelijking tot de landelijke gemiddelden zal zijn. Dit is overigens slechts een algemene waarheid, omdat in de onroerend goed sector, met veelal langlopende financieringen, de rentabiliteitswaarde ook van toevalsfactoren (rentestand bij conversie bijvoorbeeld) afhankelijk zal zijn. Om deze reden kijkt de Raad jaarlijks ook naar de spreiding van de conversiemomenten in de tijd.

Rentabiliteitswaarde leningen per vhe

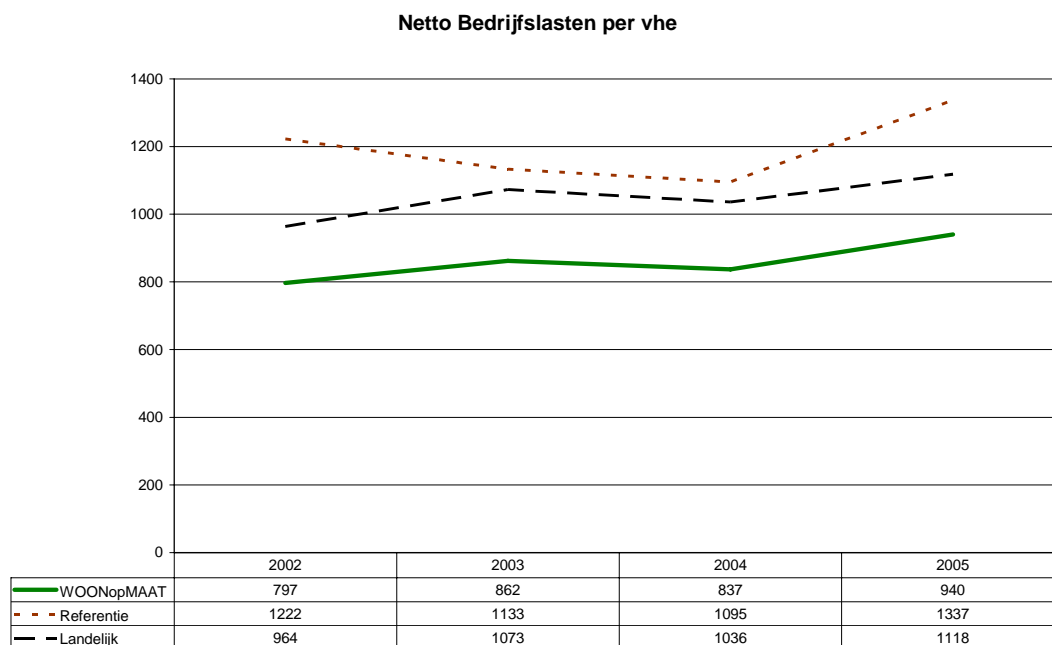


In het volkshuisvestingsverslag van WOONopMAAT wordt jaarlijks de spreiding van de renteconversiemomenten in de leningportefeuille over de komende 15 jaar gegeven. De Raad van Commissarissen toetst het verloop van de leningportefeuille in enig jaar niet de 20% van

de totale financiering overschrijdt. Dit ter voorkoming van onnodige renterisico's als gevolg van conjuncturele maar fluctuaties.

Ad 3. Kosteneffectiviteit

Voor een gedeelte is de kosteneffectiviteit van de organisatie reeds bekeken met de rentelasten per vhe. Een andere belangrijke indicator voor een efficiënte bedrijfsvoering zijn de netto bedrijfslasten per vhe. Ook deze cijfers worden door het CFV geleverd in vergelijking tot de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De efficiency van de organisatie wordt door de Raad van Commissarissen jaarlijks aan deze gemiddelden getoetst.



3.5 Adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing

Het toezicht op de interne beheersing is een meer operationeel aspect voor de Raad van Commissarissen. Globaal genomen ziet de Raad 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 Raad of er sprake is van consistentie in de uitvoering van de activiteiten.

Elementair voor het toezicht op dit aandachtsveld is voor de Raad van Commissarissen de interne bedrijfsvoeringscyclus. De interne bedrijfsvoeringscyclus begint jaarlijks met de goedkeuring door de Raad 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 verwoord in het strategisch beleidsplan. De Raad toetst of de voorgenomen activiteiten in lijn zijn met de strategische voornemens van de corporatie. 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 Raad tevens de begroting en bijbehorende budgetten goed.

In het activiteitenplan worden de voorgenomen activiteiten zo concreet mogelijk beschreven en begroot. Dit stelt de Raad in staat om gedurende het jaar aan de hand van kwartaalrapportages de uitvoering van de activiteiten en de begroting te volgen. Elk kwartaal

bespreekt de Raad van Commissarissen de kwartaalrapportage en keurt zij de uitvoering van het dagelijks beleid goed.

Niet alleen per kwartaal, ook na afloop van een jaar vormt de Raad 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 Raad 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 Raad van Commissarissen ook het in dat jaar gevoerde beleid goed. Bij de beoordeling van het volkshuisvestingsverslag let de Raad er vooral op of voorgenomen activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd en zoniet, 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 volkshuisvestingsverslag zijn tevens opgenomen het verslag van de geschillenadviescommissie, het verslag van het Huurdersplatform, het verslag van de ondernemingsraad, het verslag van de Raad van Commissarissen en het sociaal jaarverslag.

In dezelfde vergadering waarin het volkshuisvestingsverslag wordt goedgekeurd, wordt ook de jaarrekening besproken. Bij de beoordeling van de jaarrekening let de Raad zoals gezegd met name op de financiële continuïteit, de ontwikkeling van het weerstandsvermogen en de financierbaarheid en risico's in de financiering. Tevens vormt de Raad zich met de bespreking van de jaarrekening een eindoordeel of de bedrijfsvoering zich binnen de goedgekeurde financiële randvoorwaarden heeft voltrokken.

De bespreking van de jaarrekening in de plenaire vergadering van de Raad, wordt voorbereid door de financiële (audit-) commissie. De financiële commissie bespreekt de jaarrekening met het Bestuur en het financiële management van de corporatie in bijzijn van de externe accountant. Leidraad voor de bespreking van de jaarrekening is het rapport van bevindingen zoals dat door de externe accountant naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden is opgesteld. Het gaat daarbij niet uitsluitend om de beoordeling van de juistheid van de cijfers, maar tevens over de analyse van het jaarresultaat, in vergelijking met de integrale exploitatiebegroting zoals die voor dat jaar is goedgekeurd. De bespreking van de jaarrekening in de plenaire vergadering van de Raad wordt eveneens door de externe accountant bijgewoond. Conform de governance code wordt de externe accountant door de Raad benoemd.

In de beoordeling van het functioneren van de bedrijfsvoering let de Raad niet uitsluitend op de kwantitatieve gegevens. Zij heeft ook oog en oor voor zachte signalen zoals die gedurende het jaar blijken uit de verslagen van de ondernemingsraad, het managementteam en het huurdersplatform.

3.6 Het risicomanagement

Risico's zijn er in alle soorten en maten, maar de belangrijkste financiële risico's bij een woningcorporatie zijn de projectrisico's. Om deze risico's te bewaken, is binnen WOONopMAAT een risicoanalyse-systeem ontwikkeld, waarmee de projectrisico's worden uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen. De Raad van Commissarissen bewaakt per kwartaal de ontwikkeling van deze risico's in relatie tot het minimum noodzakelijk weerstandsvermogen.

Sommige risico's zijn kwantificeerbaar, andere zijn diffuser, in ieder geval meerdimensionaal. Een van deze risico's is het integriteitsrisico. Binnen WOONopMAAT is daarom een integriteitsprotocol opgesteld. De Raad van Commissarissen beoordeelt of de organisatie voldoet aan de uit de governancecode voortvloeiende eisen ter bewaking van de integriteit. De Raad stelt vast of de organisatie beschikt over een integriteitsbeleid en een klokkenluidersregeling. Daarnaast beoordeelt zij zoals gezegd de verslagen van de interne overleggen, waarbij zij alert is op signalen waaruit zou kunnen blijken dat de integriteit binnen de organisatie in het geding is. In statuten en reglementen is opgenomen hoe te handelen bij mogelijk conflicterende belangen van de Bestuurder(s) en leden van de Raad van Commissarissen in relatie tot de corporatie.

In paragraaf 3.5 is beschreven hoe de Raad het financiële continuïteitsrisico binnen de organisatie bewaakt. Een ander aspect van continuïteit betreft de personeelsvoorziening van de organisatie. Om de Raad van Commissarissen in staat te stellen de personele continuïteit te monitoren, worden per kwartaal en jaarlijks de personele mutaties weergegeven in respectievelijk de kwartaalrapportage en het volkshuisvestingverslag.

Alhoewel moeilijk voorstelbaar in een overspannen marktsituatie, vormt ook de afzet van woningen een potentieel risico voor de corporatie. Bij koopwoningen wordt dit ondervangen door het binnen de corporatie vigerende beleid, dat de verkooprisico's op nieuwbouwwoningen in projecten worden neergelegd bij (ontwikkellende) bouwers. Binnen de 75% - regeling van WOONopMAAT worden door de corporatie woningen teruggekocht, die zij eerder heeft verkocht. De Raad van Commissarissen bewaakt het wederverkooprisico, doordat in de kwartaalrapportage en de jaarrekening verslag wordt gedaan van de voorraad teruggekochte woningen en de hoeveelheid tijd die de wederverkoop met zich meebrengt.

Ook het marktrisico in de huursector wordt per kwartaal bewaakt. De Raad van Commissarissen wordt geïnformeerd over de mutatiegraad en leegstandserving. Jaarlijks vindt een bespreking plaats van het strategisch voorraadbeleid waarin de gewijzigde lange termijn doelstellingen voor complexen wordt besproken en vastgelegd.

4. Evaluatie

De Raad van Commissarissen is zich bewust van het feit dat ondanks dit doordachte en doorleefde toezichtsbeleid niet alle eventualiteiten zijn te voorkomen. Zij zal zich dan ook blijvend oriënteren op ontwikkelingen op het gebied van governance en toezicht, om zo continu haar functioneren te verbeteren.

Heemskerk, 3 maart 2008.

S. de Vries
Voorzitter

J. Ursem
Vice – voorzitter

