

# Toezicht- en toetsingskader

Velison Wonen



## Toezicht- en toetsingskader Velison Wonen

Sinds de fusie tot Velison Wonen per 1 januari 2014, is zowel door de organisatie als Raad van Commissarissen (RvC) gewerkt aan de verdere professionalisering van Velison Wonen. Zo is de organisatiestructuur gewijzigd, zijn er diverse beleids- en strategiedocumenten ontwikkeld (waaronder het ondernemingsplan en SVB) en zijn de kaders voor het houden van goed toezicht uitgewerkt en waar nodig verbeterd (o.a. management-rapportages, risicomangement).

Op dit moment liggen de benodigde kaders er dan ook bijna allemaal. Het ontbreekt echter aan een overzicht van de belangrijkste documenten met bijbehorende kpi's en normen waarop wordt gestuurd door bestuur en RvC. Het voorliggende toezicht- en toetsingskader schept het gewenste overzicht en biedt zowel de bestuurder als RvC een houvast bij het toetsen van beleid en investeringen. Daarnaast dient het voor de RvC, in samenhang met de toezichtvisie, als basis voor het houden van toezicht.

In de opvattingen over intern toezicht speelt de RvC een nadrukkelijke rol aan de voorkant van de beleidsontwikkeling. Het corporatiebestuur wordt geacht het beleid en de keuzes in samenspraak met de stakeholders, in het bijzonder met de gemeente en de huurders, vast te stellen. De RvC wordt geacht om erop toe te zien dat het beleid in lijn is met de strategische keuzes van de corporatie, dit beleid te accorderen en vervolgens erop toe te zien dat het wordt uitgevoerd. Dat vraagt meer dan oppervlakkige kennis van en inzicht in inhoudelijke thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en van de problematiek van de doelgroepen.

Bij alle afwegingen en uiteindelijke beslissingen stelt uiteindelijk de RvC (zich) tenminste altijd de volgende basisvragen:

- Wat is de betekenis voor de huurder hiervan (betreft onder andere huidige vs. toekomstige huurder, of de huurder er baat bij heeft en kan een eventuele negatieve invloed gemitigeerd/geminimaliseerd worden)?
- Wat betekent dit voor de continuïteit van de corporatie?
- Hoe past dit bij de strategie van de corporatie?

### Toezicht- en toetsingskader: inleiding

De RvC heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van het bestuur. Impliciet waar het bestuur zich verantwoordt over het gevoerde beleid en de effecten ervan, en expliciet wanneer het besluiten betreft die om voorafgaande goedkeuring van de RvC vragen. Om deze taak goed uit te kunnen voeren, is het belangrijk dat er duidelijke regels en kaders zijn waarbinnen dit gebeurt. Zowel in de visitatie als in de governancecode komt dit aspect nadrukkelijk terug. In dit document beschrijven we daarom kort en bondig het toezicht- en toetsingskader voor Velison Wonen.

In het **toezichtskader** wordt bepaald waarover besluiten worden genomen en hoe de besluitvorming dient te verlopen. Dit betreft de formele kant van het toezichthouden (regels van het spel) en bestaat uit een tweetal aspecten:

- De extern vastgestelde verantwoordelijkheden en kaders voor de RvC (waaronder de Governancecode Woningcorporaties).
- De intern vast te stellen bevoegdheden, verantwoordelijkheden en kaders voor de RvC, alsmede de documenten waarin deze zijn vastgelegd (waaronder statuten en reglementen).

Het **toetsingskader** beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. In het toetsingskader worden de belangrijkste ambities en doelstellingen inclusief bijbehorende norm/ kritieke prestatie-indicator (kpi) benoemd. Ook wordt verwezen naar de hieraan gekoppelde documenten. Het toetsingskader geeft daarmee aan wanneer een besluit wel of niet zou moeten worden vastgesteld of goedgekeurd.

Het toezicht- en toetsingskader voor Velison Wonen is bedoeld om het toezicht enerzijds te structureren en objectiveren en anderzijds om een duidelijk kader neer te zetten voor te nemen besluiten. Het is daarmee voor RvC richtinggevend om toezicht te houden. Met dit toezicht- en toetsingskader wordt bewust toegespitst op de 'hardware', anders gezegd de harde kant van één van de drie toezichtrollen – toezichthouder, werkgever en adviseur – die de raad moet uitoefenen. Dat laat onverlet het belang van de 'softe' kant van het toezicht waarbij gedragsaspecten en intuïtie cruciaal zijn. De beide genoemde kanten moet met elkaar in evenwicht zijn.

Het bestuur zorgt ervoor dat alle relevante documenten welke deel uitmaken van het toezicht- en toetsingskader aan de RvC ter beschikking worden gesteld. De RvC toetst regelmatig op vooraf afgestemde momenten de volledigheid en actualiteit van het toezicht- en toetsingskader, beoordeelt of de documenten en regels passen binnen de kaders van de corporatie, in de bedrijfsvoering zijn ingebed en ziet toe op de naleving ervan. Een nieuw (element van het) toezicht- en toetsingskader kan na besluitvorming tijdens een RvC vergadering worden opgenomen. Ook kan een bestaand (element van het) toezicht- en toetsingskader komen te vervallen. In beide gevallen zal dit toezicht- en toetsingskader worden herzien. Dit alles geschiedt in goed overleg tussen bestuur en RvC.

### **Toezichtskader**

Het toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Velison Wonen en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken dient te volgen. Gedeeltelijk is dit kader extern bepaald en gedeeltelijk is het kader door de RvC zelf bepaald. Hieronder wordt kort het interne en externe kader geschetst.

#### *Extern toezichtskader*

Zoals elke onderneming dient ook Velison Wonen zich aan de wet te houden, per 1 juli 2015 ligt de basis hiervoor vast in de 'herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Specifiek voor woningcorporaties wordt het externe toezichtskader verder gevormd door het 'besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (voorheen BBSH), de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. Andere externe codes, wetten en regels die onder andere van toepassing zijn:

- Overige wet- en regelgeving van toepassing op de bedrijfsvoering, zoals WNT, huurrecht, overlegwet, klachtenreglement et cetera.
- Normen vanuit de autoriteit Woningcorporaties.
- Normen vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Prestatieafspraken gemeente Velsen.
- CAO woondiensten.
- Meerjarige investeringsvoornemens per gemeente die jaarlijks moeten worden voorgelegd aan B&W alvorens ze via de dpi naar CFV en WSW gaan.

#### *Intern toezichtskader*

Het interne toezichtskader is het stelsel van statuten en reglementen dat door Velison Wonen zelf is opgesteld, waarbij onder andere een aantal al dan niet dwingende richtlijnen en voorschriften (wettelijk bepaald of gebaseerd op de bedrijfstakcodes) is gevolgd:

- De statuten van Velison Wonen.
- Organogram Velison Wonen.
- Huishoudelijke reglement ledenraad.
- Het bestuurs- en directiestatuut.
- Profielschets raad van commissarissen.
- Het reglement van de raad van commissarissen.
- Reglement auditcommissie.
- Reglement remuneratiecommissie.
- Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisaties.
- Klokkenluidersregeling.
- Integriteits- en gedragscode.
- Sociaal statuut sloopwoningen.
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Financieel reglement.

## **Toetsingskader**

Het toetsingskader van Velison Wonen wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. Bij de besturingskaders gaat het om wat Velison Wonen wil bereiken, voor wie en hoe (ambities en doelstellingen). Daarnaast zijn er kaders die ervoor bedoeld zijn dat de corporatie in control blijft en die relevant zijn voor de verantwoording (normen/kpi's).

De speerpunten uit het huidige ondernemingsplan zijn gebruikt om het toetsingskader te structureren. Hiermee sluit het toetsingskader, naast een aantal (meer) algemene punten, aan op de focus van de organisatie voor de komende jaren. Monitoring vindt plaats via de kwartaalrapportages en jaarverslagen/jaarrekeningen. Op de volgende pagina's is het toetsingskader uitgewerkt.

**TOETSINGSKADER VELISON WONEN 2016-2017**

Ambities	KPI / norm	Documenten												
<b>Breed aanbod voor een diverse doelgroep</b>														
De beweging naar een afgestemd aanbod - huisvesten van doelgroepen die afhankelijk zijn van een huurwoning: - sociale doelgroep - middeninkomens - senioren - zorgbehoevenden	Verhuur van woningen, conform wet- en regelgeving: - 80% aan de sociale doelgroep. - 10% aan woningzoekenden met een middeninkomen tot €38.950,-. - 10% is maatwerk. Een niet-daeb portefeuille van 10% (huur afgetopt op maximaal € 900,-). Gewenste portefeuillevverdeling: <table border="1" data-bbox="548 602 1640 825"> <thead> <tr> <th>Huurprijzen peildatum 2016</th> <th>Bandbreedte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- tot kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92)</td> <td>: 1% -5% (jongeren tot 23 jaar)</td> </tr> <tr> <td>- tot lage aftoppingsgrens (€ 586,68)</td> <td>: 55% - 70% (1-2 persoonshuishoudens)</td> </tr> <tr> <td>- tot 2e aftoppingsgrens (€ 628,76)</td> <td>: 5 -15% (3 of meerpersoonshuishoudens)</td> </tr> <tr> <td>- tot max DAEB (€ 710,68)</td> <td>: 10% - 20%</td> </tr> <tr> <td>- niet-DAEB boven (€710,68)</td> <td>: 5% - 10%</td> </tr> </tbody> </table> Verkoop van gemiddeld 5 woningen per jaar. Afhankelijk van mutatiegraad. Gericht sturen op de benodigde omvang voorraad per kern nu en in de toekomst aan de hand van de opgave en samenstelling van huishoudens. Vraag wordt geïnventariseerd d.m.v. woningmarktonderzoeken. Doorlopend proces via nieuwe verhuringen bij mutatie. Strategisch voorraadbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd. In 2016 zijn de streefhuren aangepast en de woningen voorzien van labels t.b.v. specifieke doelgroepen per wijk/kern. Dit proces wordt via het woonruimte verdeelsysteem gemonitord. Verantwoording over nieuwe verhuringen is op de website geplaatst en openbaar. De gemeente heeft daarbij toegang tot de achterkant van het systeem en beheert de lijsten van urgenten en bemiddelingen.	Huurprijzen peildatum 2016	Bandbreedte	- tot kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92)	: 1% -5% (jongeren tot 23 jaar)	- tot lage aftoppingsgrens (€ 586,68)	: 55% - 70% (1-2 persoonshuishoudens)	- tot 2e aftoppingsgrens (€ 628,76)	: 5 -15% (3 of meerpersoonshuishoudens)	- tot max DAEB (€ 710,68)	: 10% - 20%	- niet-DAEB boven (€710,68)	: 5% - 10%	Ondernemingsplan Jaarplannen SVB Huurbeleid Prestatieafspraken MJOP
Huurprijzen peildatum 2016	Bandbreedte													
- tot kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92)	: 1% -5% (jongeren tot 23 jaar)													
- tot lage aftoppingsgrens (€ 586,68)	: 55% - 70% (1-2 persoonshuishoudens)													
- tot 2e aftoppingsgrens (€ 628,76)	: 5 -15% (3 of meerpersoonshuishoudens)													
- tot max DAEB (€ 710,68)	: 10% - 20%													
- niet-DAEB boven (€710,68)	: 5% - 10%													
De beweging naar een betaalbaar aanbod	95% woningen passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag: - woningen met een huur ≤ €576,87 worden met voorrang aan inkomens tot €21.950 (1 persoons) en €29.800 (2 persoons) toegewezen. - woningen met een huur ≤ €618,24 worden met voorrang aan inkomens tot €29.800 (3 personen of meer) toegewezen. Woningen in de huurprijsklasse €618,25 – €710,68 worden aangeboden aan woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar die wel tot de sociale doelgroep (maximaal €34.911,-) behoren. Minimaal 90% van de woningvoorraad beneden de liberalisatiegrens houden.													
De beweging naar een aanbod voor zorgbehoevenden	Voldoen aan de vraag naar geschikte woningen voor zorgbehoevenden. Naast de aanpasbaarheid van de woning, in samenspraak met partners werken aan: gemeenschappelijke voorzieningen, een aanvullend aanbod van dagbesteding en mantelzorg. In de zomer wordt, binnen het Regionaal samenwerkingsverband, een inventarisatie van knelpunten in de wijken gemaakt. Dit zal resulteren in het opstellen van een plan van aanpak in de prestatieafspraken met de gemeente en andere stakeholders.													
<b>Verschil maken in onze kernen</b>														
De beweging naar een aanbod met kwaliteit	Focus op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, afronden van lopende nieuwbouwprojecten. In 2016 een gemiddelde energie-index van 0,75 tot 0,90 (C label) gerealiseerd. In 2025 gemiddeld energielabel B voor de totale woningvoorraad. In het Ondernemingsplan en het MJOP is vastgesteld dat energiebesparende maatregelen zullen uitgevoerd worden voor ca. 1.200 woningen in 10 jaar. Dit betreft een investering van ruim € 32.265.000. De energiemaatregelen betreffen: Isolatie casco (dak, isolatieglas HR++, gevel, vloeren, PV-panelen en deuren). Streven naar hogere klanttevredenheid bij onderhoudswerkzaamheden. Continu meting en evaluatie van de klanttevredenheid na het uitvoeren van reparaties, planmatig onderhoud en mutaties d.m.v. enquêtes. Hoge tevredenheid van bewoners met name over onze eigen dienst. Lagere uitvoeringskosten (door aangaan partnerships met aannemers en derden).	Ondernemingsplan Jaarplannen Begroting (jaarlijks) SVB MJOP Huurbeleid Notitie energetisch verbeteren woningbezit Prestatieafspraken												
De beweging naar leefbare kernen	Focus op verbetering van de leefbaarheid in de kernen Velsen-Noord, IJmuiden en Velsbroek. Huurders blijvend betrekken bij activiteiten die worden ondernomen. Participeren bij het opstellen en jaarlijks actualiseren van de wijkactieplannen met. Deze actieplannen worden in samenwerking met sociale partners (gemeente, wijkplatforms, politie, collega corporaties, stichting Welzijn en jongerenwerk) opgesteld.													

<b>Dienstverlenende organisatie</b>		
Kwaliteit in dienstverlening  Professionaliseren van de organisatie	Visitatie: minimaal op alle onderdelen een voldoende scoren.	Ondernemingsplan  Jaarplannen  Begroting (jaarlijks)
	KWH-label behouden met minimaal hetzelfde prestatieniveau. In 2014 = 7,4. In 2015 = 7,5. Beoordeling 2016 wordt in april 2017 bekend gemaakt.	
	Operationele kerntaken: - Gemiddelde doorlooptijd mutatie = maximaal 14 werkdagen (Vastgoed) - Huurachterstand = maximaal 1% - Leegstand = 10 werkdagen (Wonen). Maximaal 1% (Financiën - huurderving)	
	Beweging naar een resultaatgerichte cultuur maken: Resultaten en benodigde acties uit het MTO-onderzoek in kaart gebracht. Continu evaluatie. Opleidingsplan vanuit bedrijfsvisie in uitvoering. Bij functionerings- en beoordelingscyclus wordt hieraan aandacht gegeven.	
	Nieuwe interne procedures en werkprocessen vastgesteld (klachtenafhandeling, mutatie, verhuur). Klantvenster geïmplementeerd (registratie uniform in geautomatiseerd systeem). Nieuwe website en nieuws update on sociaal media. Vernieuwd woonruimteverdeelsysteem. PDCA-cyclus In uitvoering.	
	Behalen PE-punten, minimaal aantal conform wet- en regelgeving, door de directeur-bestuurder en commissarissen.	
	Jaarlijks zelfevaluatie RvC, tweejaarlijks onder externe begeleiding.	
	Jaarlijks maken van afspraken met de directeur-bestuurder en beoordeling, door de remuneratiecommissie.	
	Op elke sleutelpositie in de organisatie achtervang: elkaar in kennis en kunde kunnen versterken.	
<b>Financiële continuïteit</b>		
Het borgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn	Voldoen aan de interne en externe normeringen: - Positief saldo operationele kasstroom om minimaal de rentelasten te voldoen. - Positief oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties - Voldoen aan de ratio's en het borgingsplafond van het WSW. ICR WSW min 1,4 DSCR WSW min 1,0 Loan to value WSW Max 75% Solvabiliteit WSW MIN 20% Dekkingsratio WSW Max 50%	Ondernemingsplan Jaarplannen Begroting (jaarlijks) MJOP Investeringsstatuut Treasurystatuut Controleplan
	Omlaag brengen van de bedrijfslasten in 2017 met 7%, ten opzichte van 2014.	
	Rendementseisen nieuwe investeringen (IRR): DAEB (nieuwbouw huur, aankoop huur, herstructurering) – n.t.b. Niet-DAEB (nieuwbouw huur/koop, aankoop huur, herstructurering) – n.t.b.	
<b>In verbinding met belanghebbenden</b>		
Gemeente	Contacten vanuit de organisatie: Met gemeente en collega corporaties zijn Prestatieafspraken 2015-2016 en in overleg met de Huurdersraad, vastgesteld. Jaarlijks worden de Prestatieafspraken geëvalueerd. Binnen Bestuurlijk- en Ambtelijk Overleg wordt de stand van zaken gemonitord.  Nauwe samenwerking in diverse stuurgroepen: 4 keer per jaar Bestuurlijk Overleg Gemeente-Woningcorporaties en 1 keer met het college van B&W. Ambtelijk Overleg: 5 keer per jaar.  Voor de ontwikkeling van het project KPN in IJmuiden (48 woningen) zijn een anterieure exploitatieovereenkomst en koop-realisatieovereenkomst met de gemeente en VOF in maart 2016 getekend.	Statuten Velison Wonen  Prestatieafspraken  Samenwerkings-overeenkomst met de Huurdersraad VW  Buurtbemiddeling
Huurdersorganisatie & bewonerscommissies	Huurdersorganisatie. Periodiek overleg: Eén keer met de RvC, één keer met het Managementteam en vier keer met de Manager Wonen.  De samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersraad van Velison bevat bevoegdheden die verder reiken dan wat de Overlegwet noodzakelijk acht.  Aan de Huurdersraad wordt advies gevraagd over verschillende onderwerpen zoals Huurverhoging, ZAV-beleid, Asbest-beleid, Streefhuurbeleid, MJOP, serviceabonnement, Prestatieafspraken met gemeente en Sociaal Statuut o.a.	

Zorg- en welzijnspartners	<p>Contacten vanuit de organisatie: Deelname aan kennistafels Wonen, Zorg en Welzijn.</p> <p>Met Zorgbalans ontwikkeling nieuwbouwproject De Molenweid (30 zorgwoningen) te Velsbroek.</p> <p>Participatie in wijkinitiatieven met zorg- en welzijnsinstanties (Stichting Welzijn). O.a. Buurtbemiddeling, Wonen Plus, "Wijkmobiel".</p>
---------------------------	--