



## Toezichtkader Woningstichting Maarn

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, 14 februari 2024

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
1. Visie op de maatschappelijke positie van Woningstichting Maarn .....	4
2. Visie Raad van Commissarissen op toezicht .....	5
3. Toezichtsagenda .....	5
3.1 Toezicht op het strategisch beleid .....	6
3.2 Toezicht op de maatschappelijke prestaties.....	6
3.3 Toezicht op verankering in de samenleving .....	7
3.4 Toezicht op financiële weerbaarheid.....	7
3.5 Adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.....	8
3.6 Integriteit en Governance.....	9
4. Extern toezicht .....	9
5. Evaluatie .....	10
Bijlage: Indicatoren in relatie tot Toezichtkader Woningstichting Maarn.....	11

## Inleiding

Met dit document wordt het toezichtkader en toetsingsbeleid van de Raad van Commissarissen (RvC) geactualiseerd. Bij het neerzetten van dit nieuwe toezichtkader is de Governancecode woningcorporaties 2020 leidend. Het toetsingkader is opgesteld in samenspraak met het bestuur.

De Woningwet 2015 legt een grote 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 ligt er een grote nadruk op een 'gezamenlijke' verantwoordelijkheid van bestuur en commissarissen.

In dit toezichtkader wordt beschreven op welke wijze de RvC haar toezichtrollen vorm en inhoud wil geven.

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

## 1. Visie op de maatschappelijke positie van Woningstichting Maarn

De visie op de maatschappelijke positie van Woningstichting Maarn is primair gebaseerd op de wettelijke taakstelling zoals die is omschreven in de Woningwet van 2015. 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. Woningstichting Maarn is een organisatie met een publieke (van de overheidsverantwoordelijkheid afgeleide) huisvestingstaak. De missie en de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan 2018-2027 zijn bepalend voor het toezichtbeleid van de RvC van Woningstichting Maarn.

### Missie Woningstichting Maarn

Wij zijn ervoor om wonen mogelijk en plezierig te maken voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het verhuren en zo nodig bouwen van goede en betaalbare woningen in Maarn en Maarsbergen. Onze intentie is een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiele) huurders werkt. Daarnaast zorgen wij voor een professionele dienstverlening, kwalitatief goede woningen en een prettige woonomgeving.

### Doelstellingen

- Wij willen het huidige bezit zoveel behouden en versterken, de minimale voorraad is 300 woningen.
- Wij willen investeren in nieuwbouw, enerzijds om onze voorraad aan te vullen ten behoeve van de doelgroep, anderzijds om de stabiliteit te versterken.
- Wij willen investeren in duurzaamheid en willen een niveau energielabel B halen.
- Wij willen complex Tuindorp renoveren en de woningen behouden voor de doelgroep (Wijkplan Tuindorp 2022)
- Wij willen ons bezit goed onderhouden en verstevigen, wij zullen jaarlijks de meerjaren onderhoudsbegroting opstellen en bijstellen indien nodig. Dit wordt vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan. Wij zullen onafhankelijke conditiemetingen uitvoeren.
- Wij zullen met de Gemeente Utrechtse heuvelrug Prestatieafspraken maken, die bijdragen aan het bereiken van onze doelstellingen.

### Werkgebied

Woningstichting Maarn maakt deel uit van de U16, dit zijn 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist, die samen de woningmarktregio U16 vormen. Woningstichting Maarn richt zich op de gemeente Utrechtse Heuvelrug en meer specifiek de dorpen Maarn en Maarsbergen.

## 2. Visie Raad van Commissarissen op toezicht

De Raad van Commissarissen richt zich niet alleen op goed toezicht op het bestuur, maar ook op de besturing van de corporatie. De raad baseert zich daarbij niet louter op de bestuurder, maar kijkt ook zelfstandig naar de omgeving en de organisatie van woningcorporatie NabijWonen. Aan deze corporatie zijn de operationele taken uitbesteed. Dit betekent b.v. een direct en zelfstandig contact met de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. Incidenteel kunnen er ook contactmomenten zijn met andere stakeholders, overheden, professionals en managers (van NabijWonen). Daarnaast zal de RvC ervoor zorgen dat zij zich eigenstandig informeert over actuele ontwikkelingen in de sector.

In zijn contacten met de organisatie van NabijWonen en de omgeving zal de RvC zich zorgvuldig en terughoudend opstellen. Voor de RvC gelden hierbij de volgende niet limitatieve uitgangspunten:

- De RvC zal zelfstandig informatie inwinnen over het primaire proces door eigen, directe waarnemingen en tijdens georganiseerde contactmomenten met in- en externe stakeholders.
- De RvC ziet toe op de besturing, maar geeft bij voorkeur geen directe feedback aan interne en externe stakeholders. Zij geeft vooral feedback via het bestuur en bewaakt de opvolging van deze feedback. Wanneer zich bijzondere omstandigheden voordoen, waarbij het nodig is dat de RvC rechtstreeks in overleg treedt met (lokale) overheden en/of externe toezichthouders, zal zij de bestuurder daar direct over informeren.
- De RvC is zich bewust van zijn rol van als vertegenwoordiger van publieke waarden. Het afleggen van verantwoording aan de in- en externe stakeholders zal de RvC met name doen in een eigen paragraaf in het jaarverslag van Woningstichting Maarn.

Naast zijn 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 van 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 dezeterreinen.

## 3. Toezichtsagenda

De rol van de RvC is complementair aan die van het bestuur. Het bestuur is verantwoordelijk voor het gevoerde beleid en uitvoering daarvan. De RvC houdt toezicht op het bestuur. 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 Woningstichting Maarn. De taakopvatting van de Raad van Commissarissen is dat het bestuur transparant, controleerbaar en gestructureerd te werk dient te gaan. 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 behoren tot het domein van het bestuur. In zijn 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 Woningstichting Maarn.
2. De maatschappelijke prestaties van Woningstichting Maarn.
3. De verankering van Woningstichting Maarn in de samenleving.
4. De financiële weerbaarheid van Woningstichting Maarn.
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.
6. Integriteit en Governance.

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 RvC op dit aandachtsveld zijn tweeledig. Allereerst is de RvC verantwoordelijk voor de goedkeuring van het strategisch beleid (Ondernemingsplan 2018-2027), zoals geformuleerd door het bestuur. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het toezicht op een consistente uitwerking en uitvoering van dat beleid. Om een consistente uitvoering van het Ondernemingsplan te waarborgen, toetst de RvC het aan haar voorgelegde jaarplan aan de uitgangspunten van het ondernemingsplan. Activiteiten, waarvoor het bestuur vooraf goedkeuring nodig heeft van de Raad, worden zoveel mogelijk in het jaarplan opgenomen, zodat met de goedkeuring van dit plan de vereiste goedkeuring door de RvC aan het bestuur wordt gegeven.

Het Ondernemingsplan en de operationalisering daarvan in jaarplannen, 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 in de samenstelling van de Raad. Daarnaast verzorgt de Raad de interne deskundigheidsbevordering door middel van "permanente educatie", 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.

### 3.2 Toezicht op de maatschappelijke prestaties

De maatschappelijke prestaties van Woningstichting Maarn zijn herleid uit het vigerende Ondernemingsplan en als volgt gedefinieerd:

- Woningstichting Maarn schept randvoorwaarden waarbinnen bewoners en woningzoekenden vorm kunnen geven aan hun eigen woningbehoefte.
- Woningstichting Maarn zorgt, binnen haar mogelijkheden, voor betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep.
- Woningstichting Maarn zorgt voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften en wensen van haar doelgroep.
- Woningstichting Maarn zorgt voor voldoende keuze in woningtypologiën voor haar primaire doelgroep in z'n algemeenheid en de doelgroep starters en senioren in het bijzonder.
- Woningstichting Maarn verduurzaamt haar woningbezit op een manier waardoor de woonlasten van haar huurders eerder positief dan negatief worden beïnvloed.

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

1. Goedkeuren van het beleid met betrekking tot het maatschappelijk handelen en
2. 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 Ondernemingsplan van Woningstichting Maarn. Deze strategische visie sluit aan op de, onder de regie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug 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 jaarplannen). De RvC ziet erop toe dat dergelijke prestatieafspraken worden gemaakt en dat de in de afspraken geformuleerde resultaten worden behaald.

Jaarlijks stelt Woningstichting Maarn een verslag op van de in het afgelopen jaar behaalde resultaten. In dit Volkshuisvestingsverslag worden de resultaten van Woningstichting Maarn in enig jaar afgezet tegen de voorgenomen activiteiten beschreven in het jaarplan voor betreffend jaar. Het Volkshuisvestingsverslag is dus een confrontatie tussen "voornemens" en "realisatie"; de evaluatie van de activiteiten in enig jaar. Ook is het Volkshuisvestingsverslag een belangrijk instrument voor de RvC om na te gaan of de corporatie, 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, 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 maatschappelijke acceptatie van de uitoefening van taken door Woningstichting Maarn.

De rol van de RvC is te definiëren als de goedkeuring van de afbakening van de belanghouders, 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 Ondernemingsplan en uitgewerkt in het Jaarplan voor enig jaar. De RvC ziet toe op de uitvoering van de activiteiten die deze verankering moeten waarborgen, door middel van het volkshuisvestingsverslag, kennisname van het jaarverslag van het Huurdersraad Maarn-Maarsbergen en de opinievorming in de lokale media.

Woningstichting Maarn zal elke vier jaar een visitatie laten verrichten. 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. De voortgang wordt gemonitord en verantwoord. Om de maatschappelijke verankering ook binnen de RvC te waarborgen, is "een brede maatschappelijke belangstelling" opgenomen in de profielschets voor leden van de RvC.

### 3.4 Toezicht op financiële weerbaarheid

Het toezicht door de RvC 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 en de liquiditeit* worden 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 uitgaven van de organisatie.

Het toezicht door de RvC begeeft zich 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 de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en 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. Woningstichting Maarn 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 tien jaar opgesteld. Uitgangspunt is dat Woningstichting Maarn ook voor de langere termijn in staat is om aan haar maatschappelijke opgaven te voldoen. Het financieel beleid van Woningstichting Maarn kan worden gekenmerkt als voorzichtig, risicomijdend en consistent. Het feit dat de uitgaven zijn genormeerd betekent niet dat er nooit kan worden afweken. Afwijkingen dienen zorgvuldig te worden onderbouwd in de beleidsdriehoek 'doelstellingen, kwaliteit en financiële continuïteit'.

#### Ad 2. De financierbaarheid

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

#### Ad 3. Kosteneffectiviteit

Woningstichting Maarn streeft naar hoge kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten. Hiervoor zijn intern zowel de prestaties als de kosten zoveel mogelijk genormeerd. Om haar prestaties te toetsen en waar mogelijk te verbeteren neemt Woningstichting Maarn actief deel aan de Aedes Benchmark voor woningcorporaties. De RvC volgt de prestaties van Woningstichting Maarn in de Benchmark en bespreekt de resultaten met het Bestuur.

### 3.5 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 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 bedrijfsvoeringscyclus. De bedrijfsvoeringscyclus begint jaarlijks met de goedkeuring door de RvC van het Jaarplan voor het komende jaar. In dit plan zijn de activiteiten beschreven die de corporatie zich voor het komende jaar heeft voorgenomen. Daarin beoordeelt de RvC ook de relatie tussen deze activiteiten en de doelstellingen, zoals verwoord in het Ondernemingsplan. In het Jaarplan is ook een (meerjaren-) begroting opgenomen, die resulteert in een integrale exploitatiebegroting voor het komend jaar. Met de goedkeuring van het Jaarplan keurt de RvC tevens de begroting en bijbehorende budgetten goed. In het Jaarplan worden de voorgenomen activiteiten zo concreet mogelijk beschreven en begroot. Dit stelt de RvC in staat om gedurende het jaar aan de hand van tertiair rapportages de uitvoering van de activiteiten en de begroting te volgen. Elke 4 maanden bespreekt de RvC de toezichtrapportage en keurt zij de uitvoering van het dagelijks beleid goed. Niet alleen per kwartaal, 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.

Enkeel maal 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 Jaarplan voor betreffende 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 inzicht in de reguliere bedrijfsvoering en de resultaten daarvan in relatie tot cijfers van voorgaande jaren. In het Jaarverslag zijn tevens opgenomen het verslag van de klachtencommissie, het verslag van het Huurdersraad, het verslag van de RvC.



In dezelfde vergadering waarin het Volkshuisvestingsverslag wordt goedgekeurd, wordt ook de jaarrekening besproken en vastgesteld. Bij het vaststellen van de jaarrekening let de RvC zoals gezegd met name op de financiële continuïteit, de ontwikkeling van het weerstandsvermogen, de financierbaarheid en de risico's in de financiering. Tevens vormt de RvC zich bij het vaststellen van de jaarrekening een eindoordeel of de bedrijfsvoering zich binnen de goedgekeurde financiële randvoorwaarden heeft voltrokken. De RvC bespreekt de Jaarrekening met de externe accountant in bijzijn van de financieel deskundigen van de corporatie. 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.

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 Huurdersraad.

### **3.6 Integriteit en Governance**

Toezicht op de integriteit en de Governance gaat verder dan compliance. Naast het toezicht op het naleven van wet- en regelgeving en sectorale codes valt ook het naleven van de normen en waarden binnen Woningstichting Maarn en ook NabijWonen als uitvoerder van de operationele werkzaamheden, onder het toezichtkader van de RvC.

## **4. Extern toezicht**

Ook op de interne toezichthouders bij woningcorporaties wordt toezicht gehouden. Hieronder een overzicht van externe toezichthouders voor de woningcorporaties en een korte duiding van de toezichtrol:

### **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). Bij benoeming en herbenoeming zullen alle bestuurders en leden van de RvC wettelijk worden getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De minister heeft de bevoegdheid om bij wanprestatie bestuurders en leden van de RvC te schorsen en bij de Ondernemingskamer voor te dragen voor ontslag.

### **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 staat onder publiekrechtelijk toezicht van de minister.

### **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.

### **Huurdersorganisatie**

Woningstichting Maarn streeft naar een toegankelijk platform waarin zoveel mogelijk huurders meepraten 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 Woningwet stevig verankerd. 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. Woningstichting Maarn faciliteert haar huurders om op alle niveaus te kunnen participeren.

## **5. 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 evalueert de RvC zijn toezichtbeleid.

## **Bijlage: Indicatoren in relatie tot Toezichtkader Woningstichting Maarn**

### **Toezichtrapportage per 4 maanden**

- Confrontatie beleid en uitvoering door bestuurder in voorwoord;
- Presentatie verloop reguliere exploitatie;
- Indicatoren mutatiegraad en -derving;
- Voortgang verkoop;
- Voortgang in verduurzaming van het bezit;
- Overzicht risico's projecten;
- Prognose jaarresultaat;
- Nieuwbouw-ontwikkelingen;
- Schematisch overzicht voortgang Jaarplan;

### **Jaarverslag / Volkshuisvestelijk verslag**

- Rapportage door Woningstichting Maarn conform geldende wet- en regelgeving;
- Rapportage door klachtencommissie;
- Rapportage door Huurdersraad;
- Rapportage door bestuurder;
- Rapportage door RvC;
- Risicoparagraaf;
- Governance;
- Jaarrekening;
- Kengetallen;
- Verklaring van de accountant omtrent jaarrekening;

### **Ondernemingsplan**

- Koers tijdens periode beleidsplan;

### **Aedes Benchmark**

- Huurdersoordeel;
- Bedrijfslasten;
- Duurzaamheid;
- Onderhoud & Verbetering;
- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid