

## JAARVERSLAG 2008 Raad van Toezicht SVUwonen

### Verslag van de Raad van Toezicht.

#### Algemeen en personele samenstelling.

De Raad van Toezicht van SVUwonen te Uden was in het verslagjaar 2008 met vijf leden voltallig. Er deden zich in de samenstelling geen mutaties voor. Derhalve heeft er in 2008 geen benoeming cq. werving voor de Raad van Toezicht plaatsgevonden

In het verlengde van de evaluatie van de raad werd de heer H. Hermelink eind 2007 herbenoemd voor een tweede periode van 4 jaar en werd hij weer benoemd als voorzitter van de raad. Ook deze herbenoeming werd door de raad unaniem ondersteund. In de interne evaluatie van december 2008 is de herbenoeming van het lid G. van Hout besproken. Zij heeft aangegeven beschikbaar te zijn voor een tweede termijn. De raad was unaniem in de herbenoeming van het lid van G. van Hout voor een tweede termijn van 4 jaar.

Aan het einde van het jaar meldde mevrouw C. v.d. Wijngaard dat zij om persoonlijke redenen haar functie per ultimo 2008 zou neerleggen. Omdat zij op voordracht van de Stichting bewonersraad lid van de raad was is er overleg met de bewonersraad geweest om deze functie per begin 2009 in te vullen. Er is aan de hand van een profielschets een werving gestart. In december 2008 is de vacature geadverteerd waarna begin 2009 de eerste gesprekken plaatsvonden.

Het bestuur van SVUwonen was het gehele jaar 2008 in handen van de statutair directeur/bestuurder de heer J.T.H.M. Schepers. Hij werd in deze functie benoemd per 1 februari 2005. Vanaf februari 1994 was de heer J. Schepers adjunct-directeur van SVUwonen.

#### **De leden van de Raad van Toezicht per 31 december 2008 zijn:**

<u>Naam/functie</u>	<u>M/V</u>	<u>leef-tijd</u>	<u>Benoemd op voordracht/Lid sinds</u>	<u>Termijn</u>	<u>Beroep/nevenactiviteiten</u>	<u>Deskundigheid/ kennisgebied</u>
<b>H. Hermelink, voorzitter</b>	M	66	Directie 2004	2e 2008-2011	*Gepensioneerd bestuurder zorginstelling en categorale woningcorporatie	Bestuurlijk/ organisato- risch/ zorg/ financieel- economisch
<b>G. van Hout</b>	V	57	Directie 2005	1 <sup>e</sup> 2005-2008	*Maatsch.werkende Jeugdzorg * zelfstandig Psycho analy- tisch therapeut	Huisvesting bijzondere doelgroepen/ jeugdzorg
<b>C. v. d. Wijngaard-van de Donk *)</b>	V	43	Bewonersraad (bindend, tevens huurder) 2005	1 <sup>e</sup> 2005-2008	*Administrateur AHOED/medisch centrum *Lid gebruikersraad LHV declaratiedienst	Huurderbelangen
<b>W. Gielen *)</b>	M	66	OR 2006	1 <sup>e</sup> 2006-2009	*Gepensioneerd bestuurder woningcorporatie *Secretaris Probus	Volkshuisvesting/ bestuurlijk/ financieel- economisch
<b>J. van Zon Vice voorzitter</b>	M	62	Bewonersraad (bindend) 2007	1 <sup>e</sup> 2007-2010	*Ondememer, adviseur *Voorzitter regionaal ouderen- adviesorgaan *voorzitter NEVOBO regio Z.O.	Ondernemerschap/ Seniorenzaken

**Bestuur per 31 december 2008**

J. Schepers                    M        60    Benoemd per 1 februari 2005            In dienst vanaf 7 februari 1994

De leden van de Raad van Toezicht worden door de raad benoemd. De raad heeft vijf zetels waarvan een statutair bindende voordracht voor twee zetels geldt voor de Stichting Bewonersraad SVUwonen en één zetel op voordracht van de Ondernemingsraad SVUwonen. De overige twee leden worden benoemd op voordracht van de directie/bestuur SVUwonen.

Uit haar midden kiest de raad een voorzitter en een vice-voorzitter.

De zittingsperiode is in principe vier jaar, herbenoeming kan tweemaal plaatsvinden zodat er van een maximale zittingsperiode van 12 jaar sprake kan zijn.

*\*) De raad ziet er op toe dat de onafhankelijkheid in meerderheid gewaarborgd is maar ziet een directe inbreng van een huurder als een toegevoegde waarde. Eenzelfde argumentatie geldt de benoeming van de voormalig directeur/bestuurder in de raad waar dossierkennis en kennis van de (locale) volkshuisvestingssector de doorslag geven boven het vermelde daaromtrent in de Governance Code*

Als ambtelijk secretaris is op 14 februari 2005 door de raad benoemd de Manager Bedrijfsvoering van SVUwonen, de heer E. Wolters.

### Juridische status

De Raad van Toezicht vindt zijn verankering in de statuten van SVUwonen (artikel 7 t/m 11) zoals deze op 11 juli 2003 zijn verleden te Uden. De werkwijze en de samenstelling van de raad en het bestuur door de directeur zijn vastgelegd in de regeling “Verantwoord Besturen en Toezichthouden” Deze regeling is in 2008 formeel vastgesteld na in 2007 te zijn ontwikkeld en getoetst op basis van het vermelde in de Governance Code Woningcorporaties. De regeling is toegankelijk en beschikbaar via de website van SVUwonen..

### Taken.

De taken van de Raad van Toezicht zijn de volgende:

1. De raad ziet als intern toezichthoudend orgaan toe op het reilen en zeilen van SVUwonen in de meest brede zin van het woord. In de statuten en de regeling “Verantwoord Besturen en Toezichthouden” staan de onderscheiden bevoegdheden in deze vermeld. Nader omschreven directiebesluiten behoeven de goedkeuring cq. instemming van de raad.
2. De raad fungeert als (strategisch) klankbord voor de directie/bestuur en adviseert gevraagd en ongevraagd.
3. De raad vervult de werkgeversrol naar de directeur/bestuurder, stelt de arbeidsvoorwaarden vast, benoemt en ontslaat in voorkomende gevallen de directie en evalueert minimaal 1 x per jaar met de directie over zijn taakstelling en functioneren.

Ieder lid van de Raad van Toezicht

- onderschrijft de regeling “Verantwoord Besturen en Toezichthouden” SVUwonen inclusief de Integriteitcode SVUwonen,
- ondersteunt de doelstellingen van SVUwonen, heeft kennis van de sector of is bereid zich deze eigen te maken,
- is voor zijn/haar taken circa 50 uur per jaar beschikbaar (voorzitter 75 tot 100 uur) en
- is tevens bereid tot minimaal één zittingsperiode van vier jaar.

### Profiel

De Raad van Toezicht is pluriform samengesteld. In de raad is voldoende deskundigheid op minimaal HBO aanwezig. Qua persoonlijke eigenschappen en kwaliteiten zijn volgende als belangrijk benoemd:

- Betrokkenheid bij missie en doelstelling van SVUwonen
- Bereidheid tijd in de toezicht en adviesrol te steken
- Vermogen om op hoofdlijnen een oordeel te vormen
- Kritische grondhouding, neiging tot doorvragen
- Vermogen tot formuleren van een afwijkende mening
- Integriteit en verantwoordelijkheidsgevoel
- Onafhankelijk en analytisch, vernieuwend en nieuwsgierig
- Direct en eerlijk in meningsuiting.

Daarnaast zijn volgende kennisgebieden aanwezig waarbij er sprake is van spreiding over de onderscheiden leden, onverlet de verantwoordelijkheid als collectief voor het geheel.

- Volkshuisvestelijke kennis/Ruimtelijke ordening
- Financieel/bedrijfseconomische kennis
- Kennis van zorg, leefbaarheid en welzijn

- Vastgoedontwikkeling en beheer
- Ondernemerschap / bestuurlijke kennis
- Juridische kennis
- Personeel en organisatie
- Kennis vanuit de huurdervertegenwoordiging dan wel consumentenbelangen.

De Raad van Toezicht streeft verder naar een evenwichtige leeftijdsopbouw, vertegenwoordiging door zowel mannelijke en vrouwelijk leden en een locale, maatschappelijke verankering in het werkgebied van SVUwonen, de gemeente Uden.

De leden hebben, ingevolge de statuten geen onverenigbare betrekkingen. Met de leden is geen arbeids-overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 1637a van het Burgerlijk Wetboek. Zij hebben geen zitting in het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Uden noch in het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Brabant. Deze Colleges hebben geen benoemingsrechten ten aanzien van de leden van het bestuur en/of de leden van de Raad van Toezicht van SVUwonen.

#### Bezoldiging.

SVUwonen hecht er aan in het kader van haar maatschappelijke opgave transparant te zijn over de beloning van het bestuur en de Raad van Toezicht.

Het belastbaar loon voor de directeur/bestuurder bedroeg over de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2008 € 123.352,=. Dit bedrag is inclusief 8% vakantiegeld.\*)

De directeur/bestuurder neemt op dezelfde condities als de overige personeelsleden deel aan het bedrijfspensioenfonds en de stichting VUT-fonds voor woningcorporaties. De premiebedragen hiervoor zijn niet in bovenvermeld loon opgenomen.

Aan de directeur is geen auto "van de zaak" verstrekt, de onkostenvergoedingsregeling is identiek aan die voor de overige medewerkers.

*\*)De huidige beloning van de directeur/bestuurder is, afwijkend van de Governance Code Woningcorporaties, vastgesteld op basis van de verlengde schalen van de toenmalige CAO gebaseerd op de IMF-systematiek. Hieraan wordt vastgehouden voor de periode dat de huidige directeur/bestuurder aanblijft.*

*De directeur/bestuurder is, in afwijking op de Governance Code, vanaf zijn benoeming in 2005 benoemd voor onbepaalde tijd. De Raad van Toezicht van SVUwonen beoordeelt hem jaarlijks op zijn functioneren en op de relatie met de raad. Zij acht dit voldoende om te kunnen waarborgen dat de uitgezette koers door hem wordt gerealiseerd.*

De leden van de Raad van Toezicht ontvingen voor hun werkzaamheden een financiële vergoeding van € 3.000,00 bruto per jaar, de voorzitter € 4.000,00. Gemaakte reis- en cursuskosten kunnen worden gedeclareerd conform de geldende regels binnen SVUwonen.

*De vergoeding voor de leden van de raad is lager vastgesteld dan in het kader van de landelijke adviesregeling Honorering Toezichthouders in Woningcorporaties (april 2006) wordt geadviseerd. De onderbouwing hiervoor is rekening gehouden mag worden met de maatschappelijke taak van SVUwonen.*

#### Corporate Governance

In 2008 is de nota "Verantwoord Besturen en Toezichthouden" door de raad vastgesteld nadat er in 2007 uitvoerig over is gesproken in diverse gremia waaronder de Raad van Toezicht. Uit deze gesprekken volgden positieve adviezen waarna de nota unaniem werd vastgesteld. In de nota zijn de codes van Corporate Governance Woningcorporaties vertaald naar de situatie binnen SVUwonen..

In deze nota is op een drietal onderdelen afgeweken van de code. Op grond van het "pas toe of leg uit" principe onderstaand de verantwoording:

1. De bezoldiging van de directeur/bestuurder wijkt af van de code en is en blijft gebaseerd op de verlengde schalen IMF-systematiek van de toenmalige CAO en blijft van toepassing zolang de huidige directeur zijn functie vervult.
2. De arbeidsovereenkomst met de huidige directeur/bestuurder blijft gelden voor onbepaalde tijd en de raad zal jaarlijks met de directeur evalueren over zijn functioneren.

3. De onafhankelijkheid van individuele leden van de Raad van Toezicht is niet conform de code. Een huurder en de voormalig directeur/bestuurder maken deel uit van de raad. De raad acht de inbreng en kennis van genoemde leden van meerwaarde dan de vermeende afhankelijkheid van de individuele leden. In meerderheid is de raad echter onafhankelijk.

Waar deze aspecten in het verslag een rol spelen is dit cursief weergegeven.

#### Werkwijze.

Om haar taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen ontvangt de Raad van Toezicht managementinformatie en periodiek rapportages van de zijde van de organisatie. Zo ontvangt de raad het ondernemingsplan, het activiteitenplan, de financiële jaar en meerjarenbegroting, het jaarverslag, de jaarrekening, het onderhoudsplan en de voortschrijdende informatierapportages. Dit geldt voornamelijk ter voorbereiding van de geplande reguliere vergaderingen maar ook tussentijds wordt indien nodig deze informatie verstrekt. Ook relevante schriftelijke of mondelinge informatie van landelijke of lokale overheid, Centraal Fonds Volkshuisvesting of Aedes wordt door de directeur/bestuurder ingebracht in de vergaderingen en besproken.

Als toetsingskader beoordeelt de raad de (voorgenomen) besluiten van de directeur/bestuurder op:

- Passendheid binnen het vastgestelde ondernemingsplan danwel afgeleide activiteitenplannen,
- Passendheid binnen de wet- en regelgeving en dan met name op volkshuisvestelijk gebied,
- Conformiteit en consequentheid m.b.t. de afspraken met (gemeentelijke) overheden
- Gevolgen voor leefbaarheid en spreidingsgedachten,
- Budgettaire gevolgen en passendheid in (meerjaren)begroting,
- Kwantitatieve en kwalitatieve aspecten m.b.t. de woningvoorraad
- Continuïteit van de onderneming, met name op de langere termijn.

Van de zijde van de externe accountant ontvangt de raad twee keer per jaar de rapportage van de (tussentijdse) controlebevindingen. Voorafgaand aan de goedkeuring van het jaarverslag discussieert de raad kritisch met de accountant en bespreekt relevante punten. Ook de algemene gang van zaken binnen de volkshuisvestingsector en binnen SVUwonen in het bijzonder passeren dan de revue.

In het kader van een juiste beoordeling van het treasury-management buigt de raad zich meermalen per jaar over stand van zaken. De treasurynota wordt een maal per jaar behandeld. Het aangaan of (vervroegd) aflossen van leningen geschiedt onder goedkeuring van de raad na het verstrekken van relevante informatie vanuit de organisatie en op voorstel van de directeur/bestuurder. Merendeels verstrekt de raad het bestuur een mandaat binnen gestelde grenzen te handelen in het licht van de dan aanwezige condities. Transacties worden nadien alsnog aan de raad ter kennisname voorgelegd.

De leden van de raad hebben via de secretaris van de raad toegang tot de virtuele nieuwsbrief van Aedes. Zij zijn lid van de landelijke Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en ontvangen ook uit dien hoofde informatie en documentatie. Het bezoek van symposia en congressen wordt per thema bezien en vervolgens wordt er een afvaardiging gezonden.

De raad ontvangt informatie vanuit de organisatie zoals de besluitenlijst van het MT, de voortgangsrapportage van de projecten, de managementinformatie van de accountant, verslag van het overleg tussen directeur/bestuurder met de Stichting Bewonersraad SVUwonen.

In de dialoog met de diverse belanghouders speelt de directeur/bestuurder een leidende rol. Leden van de raad zijn bij deze dialoog aanwezig als kritisch en aandachtig luisteraar. Resultaten worden nadien in het overleg met elkaar besproken. De keuze van belanghouders is aan de raad ter goedkeuring voorgelegd. Binnen de raad worden geen commissies ingesteld om reden dat de raad beperkt in getal is en de organisatie en de onderhanden zijnde nieuwbouw ontwikkeling van SVUwonen overzichtelijk is.

De raad treedt op als één collectief met een leidende, coördinerende rol voor de (vice-)voorzitter.

### Vergaderingen en overleg

De raad vergadert regulier 5 keer per jaar en neemt tussentijds deel aan andere overlegmomenten. De voorzitter bereidt samen met de directeur de agenda voor het (reguliere) overleg voor.

Vanaf 2008 wordt iedere formele vergadering voorafgegaan door een informele bijeenkomst waarin zowel de leden van de raad als de directeur de gelegenheid hebben uitvoeriger op onderwerpen in te gaan of toelichting te geven of te vragen. Dit bevordert de effectiviteit in de formele vergaderingen en biedt tevens de gelegenheid tot onderling contact.

In de 5 formele, reguliere vergaderingen van de raad in aanwezigheid van de directeur/bestuurder zijn op hoofdlijnen de volgende onderwerpen met besluiten/bevindingen aan de orde geweest:

#### **Februari 2008**

- De contouren van heffing van zijde van het ministerie t.b.v. de achterstandswijken zijn helder. Voor SVUwonen betekent dit een jaarlijkse bijdrage van ruim € 250.000, = die niet in het eigen werkgebied kunnen worden besteed. De invoering van de integrale vennootschapsbelasting per 2008 zal de financiële positie van SVUwonen verder aantasten. De raad ervaart dit als een bijzondere last die het functioneren van de corporatie in de aanpalende maatschappelijke sectoren direct zal beïnvloeden.
- Formeel heeft de Raad van Toezicht de vertaling van de Governancecode voor SVUwonen “Verantwoord Toezichthouden en Besturen” goedgekeurd. De code is in 2007 opgesteld en uitvoerig in diverse gremia bediscussieerd.
- Parallel aan deze goedkeuring stemde de raad in met de Integriteitscode en de Klokkenluiderregeling SVUwonen. In het huisblad De Scharnier zal aandacht aan deze ontwikkeling worden besteed.
- De raad heeft conform eerdere jaren de procedure m.b.t. de huuraanpassing goedgekeurd. De aanpassing volgt de wettelijke norm van het inflatiepercentage.
- De managementletter van de accountant is kritisch besproken met de directie. Extra aandacht is gevraagd voor risicobeheer en Planning & Control. Vele actiepunten zijn in het activiteitenplan 2008 opgenomen. De raad vraagt nadere concretisering inclusief een tijdstabel voor de invulling en uitvoering.
- De meerjarenbegroting 2008-2012 heeft na uitvoerige toelichting van de directeur de goedkeuring van de Raad van Toezicht. Alle op dit moment te verwachten ontwikkelingen zijn meegenomen, echter in verband met onzekerheid zullen er in de loop van de jaren nog enkele wijzigingen komen afhankelijk van de actualiteit.
- In de tussentijdse informatie over het thema Treasury blijkt dat de acties zich binnen de afgesproken grenzen bewegen. In 2008 zal er naar verwachting 17 miljoen euro moeten worden aangetrokken e.e.a. afhankelijk van de liquiditeitspositie.
- De raad stemt in met deelname aan het Project Kastanjeweg-Oost omdat SVUwonen daar bezit heeft. Aan de eerste projectonderzoekskosten zal een evenredige bijdrage worden geleverd.
- Met directie en MT leden nam de raad deel aan een werkconferentie over positie van SVUwonen als maatschappelijk ondernemer. In de reguliere vergadering is positief op deze bijeenkomst teruggekeken. De organisatie heeft nu handvatten hier verder invulling aan te geven.
- Met de Raad van Commissarissen van Woonbelang in Veghel hebben twee kennismakings - en oriënterende gesprekken plaatsgevonden. De centrale vraag hoe de woonvisie 2030 Uden-Veghel uit de gemeentelijke bureaulades te krijgen is in de loop van 2008 (nog) niet beantwoord.
- Interne ontwikkelingen m.b.t. de servicedienst. De raad is door de directie uitvoerig geïnformeerd. Er zijn adviezen gegeven over het plan van aanpak.

#### **April 2008**

- In het overleg met de Ondernemingsraad heeft de raad kennisgenomen van de voorstellen betreffende het competentiegericht management en resultaatgericht werken binnen SVUwonen. Daarnaast is informatie uitgewisseld over de ontwikkelingen bij de servicedienst.

- De leden van de raad hebben een kennismakingsbezoek gebracht aan twee bouwprojecten in ontwikkeling t.w. Aldetiendstraat en St. Annastraat. Er is waardering voor de opzet.
- De jaaronderhoudsbegroting 2008 en de meerjarenonderhoudsbegroting 2009-2017 worden door de raad na toelichting goedgekeurd. Dit jaar is er sprake van een beperkte opzet gezien de inspanningen die de integrale conditiemeting van het woningbezit met zich brengt. Voor 2008 is er ruim 8,7 miljoen begroot voor onderhoud.
- Het jaarverslag van de Raad van Toezicht 2007 wordt door de raad goedgekeurd.
- De raad heeft kennis genomen van de aangepaste visie van de religieuzen over het plan Retraitehuis en stemt in met het starten van de finale onderhandelingen over de grondverwerving op basis van residuele waarde.
- In een kleinschalig project Walravenstraat stemt de raad in met samenwerking met een derde partij.
- Informatie wordt uitgewisseld over een inbreidingsproject aan de Abdijlaan en in Odiliapeel.
- De directeur informeert uitvoerig over het overleg met het college van B&W van de gemeente Uden. Gezien de eerdere berichten verbaast het de raad dat er toch weer van enige stagnatie sprake is.

### **Juni 2008**

- Het jaargesprek met de accountant kenmerkte zich door een uitvoerige discussie over de waardeeringsmethodiek in de jaarrekening 2007. Door toepassing van historische kostprijs of lagere bedrijfs-waarde ontstaat er een weinig flatteus financieel beeld van SVUwonen dat wederom nadere uitleg en toelichting zal vragen in de presentatie naar buiten. De solvabiliteit neemt verder af en zal op de langere termijn nog verder dalen. Zij blijft echter binnen de door het CFV gestelde normen. De directeur wordt gevraagd de externe informatie van een extra toelichting te voorzien.
- Met de accountant is verder van gedachte gewisseld over de opdrachtverstrekking en de personele invulling bij de controle. Dit heeft niet geleid tot wijziging in de bestaande afspraken.
- De goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag 2007 door de raad is na toelichting (zie bovenstaand) unaniem geaccordeerd. De directeur meldt dat er een paginagrote samenvatting van het jaarverslag in het Udens Weekblad zal verschijnen naast vermelding op de website van SVUwonen
- De procedure en tijdstip van indiening van de meerjarenbegroting 2008-2012 is gewijzigd. De raad neemt hier kennis van.
- Directie en raad hebben uitvoerig gediscussieerd over de moeizame relatie tussen gemeente en corporatie in Uden. Voor de raad is duidelijk dat SVUwonen een eigenstandige verantwoordelijkheid met samenwerkingsbereidheid op basis van gelijkwaardigheid heeft. Zij wil een actieve zelfstandige corporatie zijn met maatschappelijke rendement en aandacht voor wonen, mensen en vastgoed. Speerpunt daarbij is de leefbaarheid in wijken met woningbezit. De wens van de gemeente tot het oprichten van een wijkontwikkelingsmaatschappij wordt terughoudend gezien zolang niet helder is waar de gevraagde budgetten voor benodigd zijn. De raad hecht aan oormerking van middelen en is dan bereid in te stemmen.
- Over de vernieuwing van de huisvesting van de werkorganisatie heeft de directie enkele uitgangspunten geformuleerd. Na toelichting stemt de raad in met verdere uitwerking.

### **Oktober 2008.**

- Mevrouw C. van den Wijngaard meldt dat zij per ultimo 2008 geen nieuwe termijn ambieert om persoonlijke redenen.
- De raad evalueert het bezoek aan de wijk Crispijn in Dordrecht om met een brede school kennis te maken. De directie ontvangt complimenten voor dit bezoek. Het was zeer verhelderend.
- De raad discussieert op verzoek van de directie over de activiteiten in 2009. In de visiebepaling vraagt de raad aandacht voor de plaats over vijf jaar. SVUwonen wil zijn: een lokale, zelfstandige corporatie als "preferred partner" van de gemeente Uden. Naast woningen bouwen en verhuren is er ook aandacht voor de bouw en verhuur van (brede) scholen en multifunctionele accommodaties, wellicht ten

overvloede niet voor de exploitatie van het functioneel beheer. Het aspect leefbaarheid moet in gelijkwaardige samenwerking gestalte krijgen.

- In 2009 wordt in het kader van automatisering de implementatie voorzien van het een nieuw primair software pakket. De raad stemt na toelichting in met de aanschaf op basis van het gepresenteerde offerte- en vergelijking.
- De toegenomen werkdruk binnen de organisatie begint zijn sporen na te laten. Inventarisatie van de benodigde menskracht leidt tot de nodige vacatures. Voor 2009 is een formatie-uitbreiding voorzien van 53,4 FTE naar 60 FTE. In de goedkeuring van de raad geeft zij het advies mee zo snel als mogelijk te starten met de werving van deze kwaliteitsmedewerkers.
- In 2009 worden ook de plannen voor de verbouw van het huidige pand uitgewerkt. Tijdelijke huisvesting zal nodig zijn. De raad stemt in met het plan van aanpak.
- De treasury nota 2008 geeft inzicht in de relatie tussen eigen middelen en de behoefte aan vreemd kapitaal. Er is geen sprake van structurele overschotten. In 2008 zal ca. 17 miljoen nodig zijn waarvan een herfinanciering van 11 miljoen. E.e.a. is afhankelijk van de vordering van de nieuwbouwprojecten. De raad stemt in met de inhoud van de nota gezien tegen de achtergrond van de te verwachten bouwprojecten en de in te schatten bouwtermijn. De raad vraagt in de crisistijd met nadruk aandacht voor tijdelijke belegging van eigen middelen bij solide Nederlandse banken in niet risicodragende fondsen. Tevens stelt de raad vast dat het vigerende financieel statuut actualisering behoeft.
- Al eerder heeft de raad kennisgenomen van de gewijzigde opstelling van de religieuzen in het plan Retraitehuis. Klooster c.a. wensen zij te behouden, het overige is beschikbaar voor verwerving. De raad stemt onder voorwaarden in met de samenwerking met een eventuele commerciële projectontwikkelaar. Delen van risico's en winst moet hier het adagium zijn.
- De raad stemt in met het verzoek te participeren in Volkel West i.c. de kopervereniging nu de gemeente Uden dit verzoek heeft afgewezen.
- Met enige zorg heeft de raad kennisgenomen van de twee varianten die in het Ontmoetingsplein Bitswijk zijn gepresenteerd. In plan 2 zullen er 22 woningen van SVUwonen moeten wijken. E.e.a. heeft tot de nodige onrust geleid. Niet geheel duidelijk zijn nog de voor- en nadelen. Nader onderzoek is nodig.
- Met instemming heeft de raad gereageerd op de bouw in Velmolen Oost van 21 koopwoningen onder de koopgarantregeling en 28 appartementen en 60 woningen in de betaalbare huur.
- Het plan voor de bouw van woningen annex een MFA ten behoeve van de KBO Volkel in Volkel wordt door de raad als positief ervaren gezien de maatschappelijke relevantie voor Volkel.
- De directie wordt de ruimte gegeven een bod uit te brengen op de verwerving van de verlaten marechausseekazerne in Uden. Het ontwikkelplan past in het beleid van de corporatie.

## **November 2008**

- Op grond van het positieve voordrachtsadvies van de directie wordt mevrouw G. van Hout herbenoemd voor de tweede periode van 4 jaar.
- Mevrouw C. van den Wijngaard heeft zich niet beschikbaar gesteld voor een nieuwe periode. De directie zal de Stichting Bewonersraad informeren en met hen een wervingsprocedure bespreken.
- Het activiteitenplan en de begroting 2009 worden formeel door de raad goedgekeurd. In eerdere sessies van de raad is het plan inhoudelijk besproken en geaccordeerd. Afgesproken wordt dat de raad geïnformeerd blijft over de voortgang van diverse acties.
- De raad neemt kennis van de visitatiescan van SVUwonen zoals deze recent is opgemaakt als voorbereiding op de formele visitatie. Aan de directie wordt gevraagd de opsteller uit te nodigen voor een nadere toelichting.
- De raad neemt wederom kennis van de voortgang van het overleg tussen gemeente en SVUwonen. De directie verwacht begin 2009 resultaten te kunnen melden.

- De raad discussieert over de mogelijkheid uit te treden uit het bestel. Dit o.a. op basis van de heffingen en de vennootschapsbelasting die de financiële positie van SVUwonen aantasten. Vastgesteld wordt dat uittreding nauwelijks mogelijk is met behoud van de positie als maatschappelijk ondernemer. Om die reden wordt van verdere actie en discussie afgezien.
- Door de directie wordt op verzoek van de raad een overzicht van acties 2008 gepresenteerd. Ten opzichte van het activiteitenplan 2008 is er 80% van de acties gestart en/of afgewerkt. Een resultaat dat de goedkeuring en waardering van de raad draagt.
- De raad neemt verder met een goed gevoel kennis van de ontwikkelingen van diverse projecten zoals deze door de directie worden geschetst.

## **December 2008**

### **Interne evaluatie**

- De profielschets van de raad en de leden van de raad (zie eerder in dit jaarverslag) zoals opgenomen in de nota "Verantwoord Besturen en Toezichthouden" blijft ongewijzigd.
- Voor het vertrekkende raadslid mevrouw C. van den Wijngaard wordt in samenspraak met de Stichting Bewonersraad SVUwonen een wervingsadvertentie via de lokale pers gestart.
- De positie voorzitter en vice-voorzitter blijven ongewijzigd ingevuld.
- Voor de leden van de raad zijn de nota "Verantwoord Besturen en Toezichthouden", de Klokkenluideregeling en de Integriteitcode volledig akkoord, men onderschrijft deze.
- De raad ervaart de extra bijeenkomsten met een informeel karakter als voorbereiding op de formele vergaderingen als positief. Datzelfde geldt voor de themabijeenkomsten.
- Besloten wordt het eerst deel van deze avonden zonder directie te praten over eigen functioneren en interne ontwikkelingen en nadien in aanwezigheid van de directie.
- De relatie tussen corporatie en gemeente blijft de raad zorgen baren. Gelijkwaardigheid van partijen blijft de raad benadrukken.

### **Jaarevaluatie directeur/bestuurder**

- Conform eerdere afspraken stelt de raad vast dat 80% van de geplande acties zijn gestart en/of afgewerkt. Het plan 2008 vertoonde een hoog ambitieniveau waarbij zowel door interne als externe oorzaken niet alles ter hand kon worden genomen.
- Met de indiensttreding van meerdere nieuwe kwaliteitsmedewerkers zal de score ongetwijfeld nog beter kunnen zijn. Prioriteit 1 ligt volgens de raad zeker bij de functie medewerker planning & control waarbij Planning & Control de aandacht gaat krijgen die het behoeft.
- Afgesproken wordt de acties concreter te maken en te voorzien van een tijdstabel. Informatie naar de raad acht men noodzakelijk om op de hoogte te blijven.
- Speerpunt blijft volgens de raad ook de verdere mandatering naar de MT leden met de daarbij behorende verantwoordelijkheid. De directie schat dit positief in als het gaat over beleidsformulering. Bij de realisatie wil het nog wel eens stagneren. De veranderbereidheid van de organisatie blijft achter bij de verwachtingen.
- Voor de Raad van Toezicht is de workload van de directeur/bestuurder een zorgpunt. Hopelijk kan de uitbreiding van medewerkers bijdragen aan vermindering daarvan.
- Aan de directeur/bestuurder wordt evenals andere jaren als waardering een gratificatie toegekend.

### **Overig door het jaar heen.**

- De financiële crisis heeft de raad diverse keren beziggehouden. In het kader van de treasury zijn er met de directie duidelijke afspraken gemaakt.
- Periodiek informeert de directie de raad over de financiële voortgang en brengt de financiële gevolgen van het beleid op de lange termijn in beeld. Zo is er ook in 2008 uitvoerig stilgestaan bij de waarde-

ringsgrondslagen voor de materiële vaste activa en de consequenties die e.e.a. heeft voor de jaarrekening. Bepalend voor de raad hierbij is de mate van solvabiliteit van SVUwonen die in de komende jaren bij toenemende kapitaalslasten (nieuwbouw) en beperkte verkoop zal afnemen. De normen en de periodieke beoordelingen van het CFV en andere benchmark gegevens zijn leidraad voor de raad bij de inschatting van de continuïteit van SVUwonen.

- De negatieve publiciteit door misstanden bij corporaties heeft in de Raad van Toezicht van SVUwonen geleid tot een extra bezinning op eigen functioneren en die van de corporatie. Alertheid en een kritische houding zijn nu extra van toepassing. De vraag die de raad bezighoudt is: Hoe heeft dit met een functionerende Raad van Toezicht mis kunnen gaan?
- Tegen het licht van een extreem lange wachlijst worden er per jaar slechts een beperkt aantal woningen verkocht. Naarmate de productie toeneemt valt verdere verkoop te heroverwegen.
- Inzet van de Koopgarantregeling biedt bepaalde doelgroepen de mogelijkheid eigen bezit te verwerven. De raad ondersteunt dit initiatief verder.
- In het jaar 2008 heeft zich binnen bestuur en raad geen transactie met een tegenstrijdig belang voorgedaan.
- Als een rode draad door 2008 liep het overleg tussen corporatie en gemeente over een prestatieovereenkomst. Het baart de Raad van Toezicht zorgen dat dit na de eenzijdige opzegging van de lopende overeenkomst door de gemeente nog steeds niet tot een overeenkomst leidt waarbij de zelfstandigheid en de gelijkwaardigheid van de corporatie erkend wordt.
- Zorgelijk ervaart de raad alle financiële aanslagen van de overheid door de heffing en de vennootschapsbelasting. Doorrekening voor SVUwonen laat een beeld zien waarbij er terughoudend moet worden omgegaan met middelen die niet direct het hoofddoel van de corporatie betreft.

#### Algemene bevindingen

Ook in 2008 ervaart de Raad van Toezicht het overleg met bestuur (en management) als zeer open, constructief en positief. Men staat open voor suggesties en is bereid adviezen aan te nemen. De raad waardeert deze open houding maar gaat kritische vragen over de rapportages niet uit de weg.

De tussentijdse rapportages zijn uitvoerig, helder geschreven en goed toegankelijk. Verder is er de bereidheid tot aanvullende informatie vanuit directie en/of de organisatie.

Aandacht vraagt de verdere organisatorische invulling en de optimalisatie van de bedrijfsprocessen. Met de komst van nieuwe medewerkers moet er nog veel werk verzet worden. Met nadruk pleit daarom de Raad van Toezicht al enige tijd voor deze versterking van de organisatie. Nu komt er ook aandacht voor de soms stagnerende of achterblijvende bedrijfsprocessen.

Duidelijk is dat de corporaties een maatschappelijke opgave te vervullen hebben en dat hier in toenemende mate een beroep op wordt gedaan. De kracht die de corporaties in zich hebben zal dan ook volgens de raad niet getorpedeerd mogen worden door spontane interventies van de overheid. Helaas heeft de landelijke overheid anders besloten en zullen de gevolgen merendeels in de werkgebieden van de corporaties in negatieve zin zichtbaar worden. Aanslagen op de financiële situatie hollen uiteindelijk de beschikbare budgetten uit. De raad wil er op blijven toezien dat het lokale belang ook in deze beperkingen gediend wordt. Al in het jaarverslag 2007 schreven wij: "Vanuit de grondgedachte dat SVUwonen een sterke organisatie is met waarborgen voor de continuïteit en de wil betaalbare koop- en huurwoningen te bouwen, zal veel afhangen van de onderlinge verhoudingen in de Gemeente Uden" Vanuit die gedachte zijn de hernieuwde onderhandelingen met de gemeente een zorgpunt voor de Raad van Toezicht. In de opvatting van de raad moet het mogelijk zijn als zelfstandige partners in volledige gelijkwaardigheid te ondernemen met een maatschappelijk oogmerk. Helaas loopt eind 2008 nog steeds het onderhandelingstraject..

In 2008 kon SVUwonen enkele nieuwbouwcomplexen in gebruik nemen. Andere projecten werden gestart of er werden hiervoor overeenkomsten gesloten. Het beeld van een stagnerende woningmarkt blijft echter bestaan nu de crisis projectontwikkelaars tot terughoudendheid dwingt. Deze zorgelijke situatie blijft SVUwonen in de kern raken vooral waar zij in deze zo veel ambities heeft. De lange wachttijden en het niet kunnen voldoen aan haar belangrijkste opdracht drukt bijna dagelijks op de organisatie en haar

medewerkers. De raad heeft hier met nadruk aandacht voor. Ook de lokale politiek zal in deze meer mogelijkheden moeten creëren en belemmeringen wegnemen.

De financiële aanslag die er op de sector gepleegd wordt staat in schril contrast met de realisering van de maatschappelijke doelen die corporaties als SVUwonen wil uitvoeren. Zij vormen er zelfs een grote bedreiging voor. Commerciële projectontwikkelaars ontwikkelen, verkopen en verdwijnen zonder zich te bekommeren om leefbaarheid, maatschappelijk rendement. Er ontstaat dan ook ten onrechte een beeld van te rijke corporaties die niet bereid zouden zijn tot investeren. Het vermogen van de corporaties zit echter al jarenlang in stenen en maakt de rijkdom van de corporaties tot een zeer relatief begrip.

De raad zal tot slot de initiatieven vanuit SVUwonen om lokaal maatschappelijk te investeren voor het behoud van vitale wijken en buurten ondersteunen en blijven stimuleren.

Juni 2009

De Raad van Toezicht.