



Visie op besturen en toezicht houden Mooiland

Mooiland



Per 1 januari 2024



Inleiding

Mooiland is een woningcorporatie. Een private stichting zonder winstoogmerk die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. Het uitgangspunt bij alles wat wij doen zijn onze huidige huurders en de toekomstige huurders. Wij willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn en wij werken daarvoor samen met allerlei andere partijen.

De maatschappij en onze samenwerkingspartners moeten erop kunnen vertrouwen dat wij doeltreffend, doelmatig en transparant zijn. Om dat goed te waarborgen hebben wij kaders en afspraken vastgelegd op basis waarvan het bestuur en toezicht op Mooiland is ingericht.

In deze visie op besturen en toezicht houden, verwoorden wij als bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) van Mooiland onze visie op respectievelijk het besturen en daarop toezicht houden. Deze visie is daarmee ook het kompas voor de interactie tussen bestuur en intern toezicht.



Missie en strategische koers – Samen voor de buurt

Centrale leidraad in zowel het besturen van als het toezicht houden op Mooiland is de missie van Mooiland die voortkomt uit de strategische koers van Mooiland. Deze koers 'Samen voor de buurt – Maak het mee' is in mei 2023 vastgesteld. De missie is hierin als volgt geformuleerd:

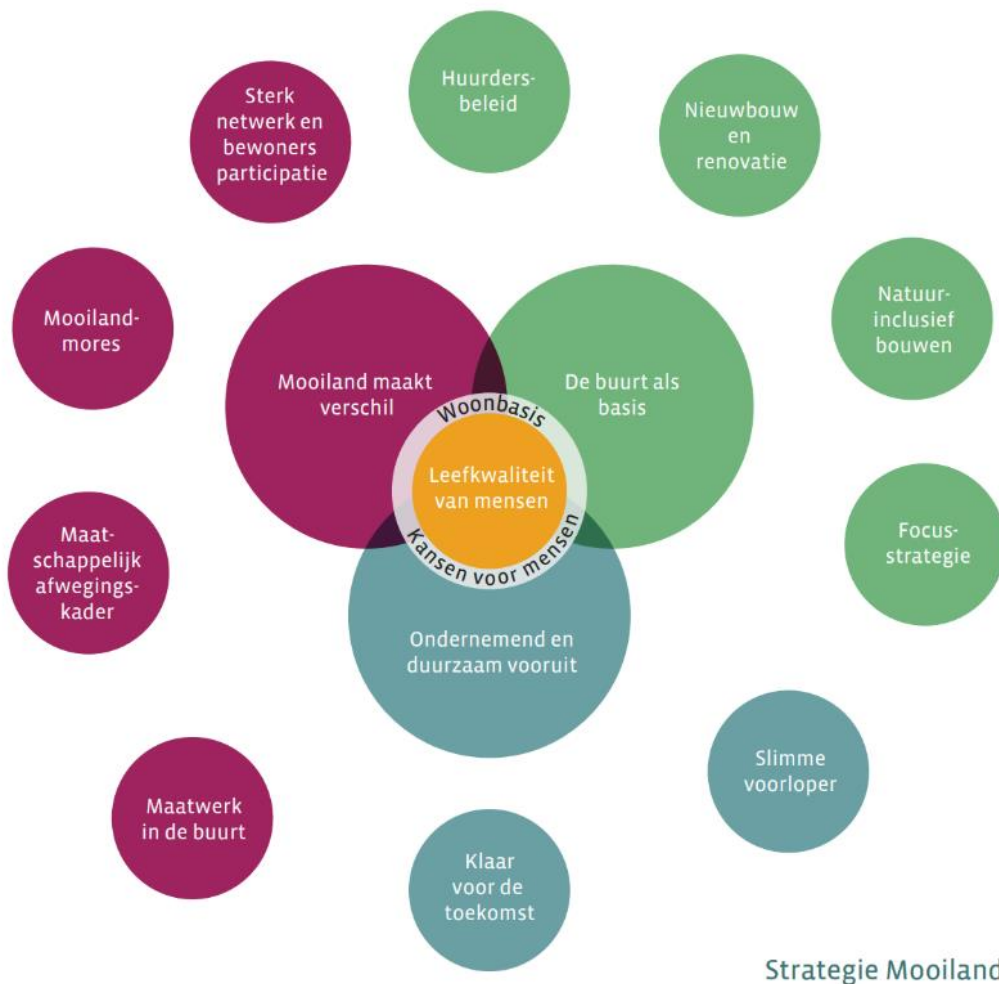
“Wij zijn Mooiland. We bieden een fijn, betaalbaar en duurzaam thuis aan iedereen die dat nodig heeft. Leef of werk je in één van de steden en dorpen waar wij actief zijn? We hebben oog voor je en werken met je samen. We denken en doen mee met partners en initiatieven in de buurt. En we zijn goed voor onze ruim 250 fijne collega's. Samen werken we voortvarend aan sociale en leefbare buurten.”

Naast de goede woonbasis, richt Mooiland zich vanuit deze strategische koers nog meer dan voorheen op het welzijn van bewoners. We bieden kansen en mogelijkheden voor mensen om op eigen kracht en hun eigen manier (weer) mee te doen. Met de bewoners voorop en samen met onze partners werken we aan een fijn thuis in veerkrachtige buurten. Ook als wat daarvoor nodig is, niet primair binnen het woondomein valt.

De strategische koers van Mooiland steunt op drie belangrijke pijlers, die het fundament vormen onder de manier waarop Mooiland in de komende jaren de strategie realiseert, namelijk:

1. Mooiland maakt verschil
2. De buurt als basis
3. Ondernemend en duurzaam vooruit

Gekoppeld aan deze drie pijlers zijn tien speerpunten geformuleerd waarin we inzet en randvoorwaarden noemen, die onze strategie tot een succes maken (zie figuur). En die bijdragen aan waar we – als het aan ons ligt – in 2030 staan.



De monitoring van de voortgang van de realisatie van de strategische koers heeft de bijzondere aandacht van de Raad van Commissarissen. Aan de hand van kritieke prestatie indicatoren (KPI's) wordt dit via de periodieke rapportages gevolgd. Minimaal jaarlijks wordt besproken of doelen moeten worden bijgesteld of geactualiseerd. De voortgang van de realisatie van de koers en eventuele bijstelling daarvan wordt ook jaarlijks tijdens de zelfevaluatie van de RvC besproken. Op mooiland.nl/koers laten wij zien wat we doen om de pijlers en speerpunten uit de strategie waar te maken.

• • • •

Onze waarden

Onze inzet voor mensen en in buurten mag dan verschillen op basis van wat op buurtniveau nodig is, dat geldt niet voor onszelf. Waar je Mooiland aan herkent en waar je bij ons op mag rekenen, dat blijft hetzelfde. Onze belofte aan de buitenwereld en onze waarden voor ons als organisatie geven daarin de richting aan.

De vier kernwaarden van Mooiland uit de strategische koers (zie afbeelding) zijn op ieder niveau binnen Mooiland van toepassing. Bij de totstandkoming van deze visie hebben bestuur en RvC gezamenlijk de vertaalslag gemaakt van wat de vier kernwaarden betekenen voor het besturen van en toezicht houden op Mooiland. Dit heeft geresulteerd in de volgende invulling:






Onze waarden

Samen steeds beter
We willen het beste voor onze bewoners. Daarom zijn we ondernemend en zoeken we actief de samenwerking op met onze bewoners, partners en collega's. We leren van en met elkaar, zo komen we samen vooruit.

Gezond verstand
Wij durven verschil te maken en gebruiken ons gezond verstand. We helpen bewoners en buurten door als dat nodig is van regels of procedures af te wijken. Deze keuzes kunnen wij altijd goed uitleggen.

Helder
Bewoners en collega's weten wat ze van ons kunnen verwachten en waar we mee bezig zijn. We vertellen wat we doen en gebruiken hierbij begrijpelijke taal.

Attent
Wij zijn attent en denken mee bij de wensen en behoeftes van onze bewoners en collega's. We behandelen iedereen gelijkwaardig en met respect. Als er iets speelt, dan luisteren we écht en denken mee in oplossingen.

1. Samen steeds beter

Mooiland zoekt continu naar mogelijkheden om te verbeteren. Dat vraagt ook op het niveau van bestuur en toezicht een ondernemende houding waarin we actief de samenwerking met allerlei partijen opzoeken. Ondernemend zijn betekent durven experimenteren en daar van leren. Dat vraagt bereidheid om risico's te durven nemen. Binnen bepaalde bandbreedtes staan wij daar voor open, waarvan de belangrijkste zijn dat het voortbestaan en de financiële continuïteit van Mooiland niet in gevaar mogen komen. Vanzelfsprekend mag ook niet worden gehandeld in strijd met wet- en regelgeving.

2. Gezond verstand

Met gezond verstand maken onze medewerkers dagelijks kleine en grotere keuzes waarmee wij bewoners en buurten verder helpen. Als bestuur en Raad van Commissarissen vertrouwen wij erop dat de medewerkers van Mooiland hier professioneel en integer mee om gaan. Er zijn kaders maar er is ook nadrukkelijk ruimte voor medewerkers om met gezond verstand van regels af te wijken wanneer dat nodig is. In die gevallen is het van groot belang dat het de gewoonte is om collegiaal te sparren en te bevragen hierover. Bovenal is van belang dat zowel de medewerker als Mooiland de uiteindelijke keuze goed kan uitleggen,

zowel intern als aan de buitenwereld. Als hulpmiddel hierbij ontwikkelen wij de Mooiland Mores.

3. Helder

Heldere communicatie en transparantie zijn van groot belang. Ook op het niveau van bestuur en Raad van Commissarissen is dit zeer belangrijk. Als bestuur en toezichthouders zijn wij helder naar elkaar over wat wij verwachten en doen. We voorkomen dat we elkaar verrassen en durven ons kwetsbaar op te stellen. En wij zijn helder naar de rest van de organisatie en de buitenwereld over wat wij doen en op basis waarvan besluiten worden genomen.

4. Attent

Bestuur en RvC geven ruimte aan de organisatie om attent te zijn. Ruimte en tijd om goed te luisteren naar de wensen en behoeften van bewoners, woningzoekenden, samenwerkingspartners en collega's, maar ook ruimte voor het zetten van een extra stap wanneer dat naar de inschatting van een medewerker nodig is. Attent betekent ook aandacht voor het bieden van inspiratie aan elkaar, medewerkers en bewoners, het voeren van constructieve dialogen en het vieren van successen.

• • • •

Governancecode Woningcorporaties

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Mooiland functioneren binnen een aantal kaders. De sectorbrede Governancecode Woningcorporaties is een belangrijke leidraad voor de inrichting van de governance (besturing) van Mooiland. De Governancecode Woningcorporaties kent vijf belangrijke principes, namelijk:

1. Bestuurder en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuurder en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuurder en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
4. Bestuurder en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuurder en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.

Bestuur en Raad van Commissarissen van Mooiland onderschrijven de principes uit de Governancecode Woningcorporaties en leven de Governancecode na. Tegelijkertijd zijn wij ons ervan bewust dat 'good governance' breder is dan alleen het voldoen aan een code. Governance omvat alle activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Goede governance is daarmee een samenspel van competenties, cultuur, gedrag en managementsystemen. Goed intern toezicht helpt bij het bereiken van de strategische doelstellingen van Mooiland en vermindert de kans op incidenten door onvoldoende risicobeheersing. De waarden en normen van Mooiland en de houding

en het gedrag van de medewerkers zijn van groot belang. Het gesprek over de cultuur van de organisatie en goed voorbeeldgedrag vanuit bestuur en RvC staat daarom hoog op de agenda.



Kaders besturing Mooiland

Naast de governancecode en in aanvulling daarop zijn dit de meest relevante besturingskaders waarbinnen Mooiland opereert:

- ▶ Mooiland is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Mooiland handelt in lijn met de geldende wet- en regelgeving en valt onder het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties.
- ▶ Mooiland heeft als rechtsvorm de stichting. De belangrijkste taken en bevoegdheden van bestuur en Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en de daarmee samenhangende reglementen.
- ▶ Mooiland is deelnemer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanuit het deelnemersreglement van het WSW gelden een aantal voorschriften zoals rekenparameters, grenswaarden van kengetallen en de daarmee samenhangende investeringscapaciteit).
- ▶ Mooiland legt verantwoording af aan de externe toezichthouders (Autoriteit woningcorporaties en WSW)
- ▶ Mooiland overlegt regelmatig met belanghebbenden, waaronder in het bijzonder de (koepels van) huurdersorganisaties, de gemeenten waar Mooiland actief is en een aantal relevante maatschappelijke organisaties.
- ▶ Mooiland is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties. De commissarissen zijn aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties.



Rolverdeling bestuur en Raad van Commissarissen

De bestuurder en de Raad van Commissarissen van Mooiland hebben ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid. Deze rolverdeling komt er in essentie op neer dat het bestuur verantwoordelijk is voor het ontwikkelen van de strategie en de dagelijkse aansturing van de organisatie. Mooiland heeft een éénhoofdig bestuur. Uitgangspunt is dat het bestuur besluit in het directieteamoverleg (DT) danwel na overleg met de leden van het directieteam.

De RvC is verantwoordelijk voor het houden van toezicht. Daarnaast heeft de RvC een klankbordfunctie richting het bestuur, kan zij het bestuur gevraagd en ongevraagd adviseren, vervult de RvC de rol van werkgever voor de bestuurder en houdt vanuit de netwerkrol toezicht op het omgaan met de belanghebbenden door de corporatie(bestuurder).



Bestuur en toezicht in hun onderlinge samenhang

Bestuur en Raad van Commissarissen onderschrijven de missie van Mooiland. Wij zijn ons ervan bewust dat wij onderdeel uitmaken van een maatschappelijke onderneming. Transparant bestuur, waarin de belangen van alle belanghebbenden op passende wijze worden meegewogen is daarom vanzelfsprekend.

Het toezicht van de RvC richt zich primair op het de volkshuisvestelijke prestaties van Mooiland. Naast de volkshuisvestelijke prestaties richt het toezicht zich ook nadrukkelijk op een doelmatige en efficiënte inzet van het volkshuisvestelijk vermogen. Door samen goed te letten op de financiële continuïteit zorgen we ervoor dat Mooiland ook op de lange termijn de volkshuisvestelijke prestaties kan blijven leveren die nodig zijn.

Bestuur en Raad van Commissarissen hechten zeer aan een onafhankelijke opstelling en een kritische houding, met respect voor ieders positie en waarbij het belang van de organisatie Mooiland altijd voorop staat.

Bestuur en Raad zijn overtuigd van de meerwaarde van een goede onderlinge samenwerking van de leden van de Raad en van die tussen Raad en bestuur. De basis voor deze samenwerking ligt in transparantie, openheid, vertrouwen en het nemen van verantwoordelijkheid. Kenmerk van de samenwerking is het bewaken van de balans tussen onafhankelijkheid en betrokkenheid. Die waarden houden elkaar als het goed gaat in balans en leiden tot kwalitatief goed toezichthouderschap. Hierbij past een houding van dialoog op basis van argumenten en van kritisch doorvragen. De wijze van vragen stellen is hierbij open. We zorgen ervoor dat we elkaar niet verrassen en de dialoog is onderzoekend, inspirerend en motiverend.

Daar waar toezicht zich voornamelijk richt op de hoofdlijnen van beleid is het soms wenselijk of noodzakelijk om de diepte in te gaan en is het detailniveau nodig om het vraagstuk te doorgronden of de consistentie van de implementatie van de strategie te toetsen. Dit kan bijvoorbeeld in de commissies en in themasessies met de voltallige Raad worden opgepakt.

• • • •

Samenwerking met belanghebbenden

De dialoog met de belanghebbende partijen zoals huurdersorganisaties, gemeenten en andere maatschappelijk partners is primair de verantwoordelijkheid van de bestuurder. De RvC ziet erop toe dat de belanghebbenden worden betrokken en worden meegenomen in de afweging van belangen en dat hier transparant verantwoording over wordt afgelegd.

De RvC ontwikkelt een eigen beeld van het presteren van de organisatie door zelf actief in gesprek te gaan met relevante belanghebbenden, waaronder in het bijzonder de huurdersvertegenwoordiging en Ondernemingsraad. Vanuit de netwerkrol van de RvC wordt aandacht besteed aan de relatie en het contact tussen Mooiland en de gemeenten waar Mooiland actief is, onder andere door de behandeling van activiteitenoverzichten (bod op de woonvisie), het monitoren van de realisatie van (veelal meerjarige) prestatieafspraken via de periodieke rapportages, werkbezoeken en het incidenteel voeren van gesprekken met wethouders van gemeenten uit het focusgebied van Mooiland.

De commissarissen die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties voeren regelmatig overleg met de huurderskoepels om te weten wat er leeft onder de huurders(vertegenwoordigers) en hoe zij de samenwerking met Mooiland ervaren. De Raad staat in iedere reguliere vergadering stil bij eventuele huurderszaken. Daarnaast worden rapportages aangaande de beoordeling van prestaties door huurders van Mooiland zoals klantcijfers, visitatierapport en klachtenrapportages behandeld in de RvC. Daarbij hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt dat het bestuur aanspreekpunt voor individuele huurders, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden is als het gaat over het beleid, concrete activiteiten, vragen en klachten.

• • • •

Informatievoorziening

Voor een goede uitoefening van de taken van het bestuur en de Raad van Commissarissen zorgt het bestuur dat het bestuur en de Raad beschikken over juiste, actuele en zo volledig mogelijke informatie. Die informatie heeft betrekking op zowel de interne organisatie als de externe omgeving, en betreft zowel informatie ten behoeve het sturen op de realisatie van volkshuisvestelijke doelstellingen, financiële sturing en het sturen op risico's en beheersing van de organisatie.

De primaire bron van informatie voor de Raad van Commissarissen is de informatie afkomstig van het bestuur. De bestuurder legt verantwoording af aan de Raad over de koers en de bereikte resultaten middels de (meerjaren)begroting, de tertiaalrapportages en het jaarverslag. De RvC kijkt daarnaast naar het proces en toetst of dit zorgvuldig is doorlopen. Hierbij zal de RvC ook de waarnemingen van onder meer de accountant en toezichthouders betrekken. Het toezicht is daarmee gefundeerd op waarborgen en checks & balances. De commissarissen ontvangen verder onder meer informatie uit de organisatie zelf, informatie afkomstig van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes vereniging van woningcorporaties.

• • • •

Kennisontwikkeling en professionalisering

Bestuur en Raad van Commissarissen ambiëren een voortdurende professionalisering en van de medewerkers van Mooiland. Het blijven werken aan de eigen deskundigheid en talentontwikkeling komt tot uitdrukking in:

- ▶ Permanente Educatie: elke bestuurder en commissaris voldoet aan de geldende PE-norm.
- ▶ De Raad beoordeelt jaarlijks het functioneren het bestuur (midterm-gesprek en eindejaarsbeoordeling)
- ▶ Zelfevaluatie: eens per jaar evalueert de Raad het eigen functioneren. Een externe partner begeleidt om het jaar deze zelfevaluatie.
- ▶ Actualiteiten: bestuur en commissarissen volgen de ontwikkelingen op het gebied van de (sociale) volkshuisvesting in het algemeen en binnen het focusgebied van Mooiland in het bijzonder. Bestuurders en commissarissen houden ook de ontwikkelingen ten aanzien van hun eigen vakgebied en de actualiteiten in de media bij.
- ▶ Themabijeenkomsten: Mooiland werkt periodiek aan deskundigheidsbevordering door de organisatie van themabijeenkomsten.

• • • •

Risicomanagement

Risicomanagement binnen Mooiland is bedoeld om risico's binnen voor ons aanvaardbare perken te houden, zodat de mogelijke gevolgen geen belemmering vormen voor het zijn van een betrouwbare, doelmatige en transparante volkshuisvestelijke organisatie. Verder wordt met goed risicomanagement geborgd dat wij voldoen aan wet- en regelgeving, zowel naar de letter als naar de geest. Als bestuur en Raad van Commissarissen vinden wij het belangrijk dat er daarbij veel ruimte is voor een bedrijfscultuur die wordt gekenmerkt door eigenaarschap, met veel vrijheid en een groot verantwoordelijkheidsgevoel bij onze medewerkers, waarbij we elkaar en onszelf scherp houden.

Aldus vastgesteld op 7 december 2023,
Bestuur en Raad van Commissarissen Mooiland

• • • •

Bijlage: Toezicht- en toetsingskader

Om goed toezicht te kunnen houden, is het belangrijk dat er duidelijke regels en kaders zijn waarbinnen dit gebeurt. In dit document staan deze beschreven. Het toezichtkader omvat de (formele) regels van het toezichthouden. Het kader bepaalt waarover besluiten worden genomen en hoe de besluitvorming moet verlopen. Het toetsingskader omvat de inhoudelijke kant van het toezichthouden om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit van de organisatie te waarborgen.

• • • •

Toezichtkader

Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toezichtkader bestaat uit een extern en een intern toezichtkader.

Extern toezichtkader

- ▶ Algemene wet- en regelgeving, waaronder in het bijzonder de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- ▶ Wet- en regelgeving van toepassing op de bedrijfsvoering, waaronder controle van de externe accountant conform artikel 2:362 lid 1 BW, WNT, huurrecht, overlegwet huurder-verhuurder
- ▶ Beleidsregels Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties
- ▶ Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtkader

- ▶ Statuten Stichting Mooiland
- ▶ Bestuursreglement
- ▶ Reglement Raad van Commissarissen
- ▶ Reglement Remuneratiecommissie
- ▶ Reglement Audit- en Vastgoedcommissie
- ▶ Reglement Commissie Wonen & Maatschappij
- ▶ Reglement financieel beleid en beheer
- ▶ Treasurystatuut
- ▶ Remuneratiestatuu
- ▶ Fiscaal statuut
- ▶ Verbindingenstatuu

• • • •

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskaders

- ▶ Strategische Koers
- ▶ Investeringskader
- ▶ Financiële strategie
- ▶ Afspraken met huurderkoepels
- ▶ Prestatieafspraken met gemeenten

Beheersingskader

- ▶ Meerjarenbegroting
- ▶ Jaarverslag en jaarrekening
- ▶ Periodieke interne rapportages
- ▶ Risicomanagementmethodiek en auditplan
- ▶ Gedragscode integriteit
- ▶ Klokkenluidersregeling
- ▶ Procuratieregeling
- ▶ Treasury Jaarplan
- ▶ HR-beleid
- ▶ Inkoopbeleid en algemene inkoopvoorwaarden
- ▶ Informatiebeveiligingsbeleid
- ▶ Privacybeleid
- ▶ Visitatierapport