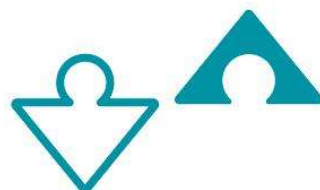


Toezihts- en toetsingskader Woningbelang

Januari 2026

WONINGBELANG



Toezichts- en toetsingskader Woningbelang

Jaarlijks in januari worden de vastgelegde uitgangspunten van het toezichts- en toetsingskader geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Toezichts- en toetsingskader

De Raad van Commissarissen (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.

Dit toezichts- en toetsingskader biedt een overzicht van (de documenten waarin vastgelegd) de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de commissarissen van Woningbelang hun functie van toezichthouder gestructureerd en optimaal kunnen uitoefenen.

De hier beschreven kaders spitsen zich toe op de 'hardware' van het toezicht houden. De RvC van Woningbelang realiseert zich dat goed toezicht meer afhangt van mentaliteit en oog hebben voor de 'soft controls' (gedragsaspecten en intuïtie) dan van een verzameling goed geformuleerde en doortimmerde kaders. Deze toezichts- en toetsingskaders moeten dan ook gezien worden als een hulpmiddel bij het toezicht houden.

We onderscheiden het toezichts- en het toetsingskader:

- Bij het **toezichtskader** gaat het om de formele kant van het toezicht houden. Het toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Woningbelang en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken dient te volgen. Gedeeltelijk is dit kader extern bepaald (Algemene wetgeving, Woningwet, BTIV, Governancecode Woningcorporaties, WNT). En gedeeltelijk is het kader door Woningbelang zelf bepaald (statuten, reglement RvC, Reglement Bestuur).
- Het **toetsingskader** beschrijft de inhoudelijke kant van het toezicht houden, waarbij essentiële vragen zijn: Wat is er nodig om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen? Hoe ziet de strategische visie eruit en waaruit bestaat het beleidskader? Toetsingskader is o.a. de strategienota.

1. Toezichtskader

1.1. Het externe toezichtskader

Zoals elke onderneming dient ook Woningbelang zich aan de wet te houden waarbij voor het beleidsveld wonen de Woningwet (juli 2015, Veegwet 2017) geldt. Specifiek voor corporaties wordt het toezichtskader gevormd door het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV 2015), de Governancecode Woningcorporaties (2024), Reglement deelname WSW en de Wet Normering Topinkomens.

Een corporatie valt net als elke andere onderneming onder allerlei wetten en regels, zoals Milieuwetgeving, fiscale wetgeving, sociale wetgeving. Ook dit is onderdeel van het toezichtskader.

In dit document gaan we alleen in op de voor de branche specifieke wet- en regelgeving.

Woningwet (1 januari 2022) Veegwet (1 juli 2017) en BTIV

De Woningwet regelt onder meer het werkdomein van corporaties, de relatie met de gemeenten, het toezicht en de betrokkenheid van huurders.

Het BTIV is de leidraad voor het werk van woningcorporaties, inclusief Ministeriële Regelingen bij het BTIV. In het BTIV zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTIV definieert wat corporaties wel of niet mogen. Daarmee is in feite het primaire toezichtsdomein voor de RvC geformuleerd.

Beleidsregels Autoriteit woningcorporaties (2025)

Met de invoering van de Herzieningswet berust het financieel toezicht bij een aparte Autoriteit woningcorporaties (ILenT). In december 2015 zijn de Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2016 gepubliceerd. De beleidsregels voor financieel toezicht op woningcorporaties werden in 2022 vernieuwd met de invoering van de Beleidsregel Aw per 1 januari, voortkomend uit de gewijzigde Woningwet. De beleidsregel beschrijft hoe de Aw omgaat met de beoordelings- en beleidsruimte die de wet op onderdelen geeft. Sinds 1 juli 2025 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de beleidsregel Aw.

Relevante rapportages:

- Individuele Oordeelsbrief van de minister (*jaarlijks vóór 1 december*).

De Governancecode Woningcorporaties (2024)

De Governancecode Woningcorporaties is gekoppeld aan het lidmaatschap van Aedes. In het najaar van 2023 is gestart met de evaluatie van de Governancecode Woningcorporaties (GCW) conform opdracht van de besturen van Aedes en VTW. Hiervoor is een tijdelijke Evaluatiecommissie samengesteld. Begin juli 2024 heeft de Evaluatiecommissie haar definitieve advies opgeleverd met een voorstel tot herziene governancecode. Op het

Aedescongres van 21 november 2024 is ingestemd met de voorgestelde herziene governancecode.

In de Governancecode woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. De code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

De Governancecode is gebaseerd op vijf principes:

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

De principes zijn nader uitgewerkt in bepalingen.

Commissie Governancecode Woningcorporaties en reglement Governancecode

De GovernanceCode vormt niet alleen voor de eigen RvC een toezichtskader.

Ieder die een redelijk en direct belang heeft bij het functioneren van een corporatie, kan zich - indien hij van oordeel is dat een corporatie niet voldoet aan het in de GovernanceCode bepaalde - wenden tot de Commissie GovernanceCode. De Commissie GovernanceCode spreekt zich uit over de vraag of een corporatie al dan niet heeft gehandeld in strijd met de GovernanceCode.

De benoeming, de taak en de werkwijze van de Commissie Governancecode is vastgelegd in een Reglement Governancecode.

Verplichte permanente educatie bestuurders en toezichthouders (reglement van november 2014)

Met ingang van 1 januari 2015 zijn bestuurders en toezichthouders van Woningcorporaties, die lid zijn van Aedes, verplicht zich jaarlijks bij te scholen (Permanente Educatie). De bestuurder wordt geacht voortschrijdend 108 PE-punten te behalen in drie jaar. Voor de Leden van de RvC is dit jaarlijks minimaal 5 PE-punten.

Relevante rapportages:

- Het behaalde aantal PE's wordt opgenomen in de jaarverslaglegging.

Reglement deelname WSW (2024)

In het reglement zijn de voorwaarden opgenomen om gebruik te kunnen maken van WSW-borging bij leningen. Het WSW hanteert financiële normen waar Woningbelang zich aan moet conformeren. Deze zijn vervolgens vastgelegd in het financieel beleid van Woningbelang. Het reglement heeft in 2024 kleine aanpassingen ondergaan die geen aanpassingen vragen van het financieel beleid van Woningbelang.

Relevante rapportages:

- WSW-beoordeling inzake de kredietwaardigheid (*jaarlijks*).

De Wet Normering Topinkomens (2015)

Doelstelling van de wet is te verhinderen dat instellingen in de publieke en semipublieke sectoren bovenmatige bezoldigingen toekennen. Nieuwe bestuurders in de (semi-)publieke sector mogen niet meer dan 100% van het ministersalaris. Het algemene bezoldigingsmaximum voor de Wet normering topinkomens ('WNT') wordt jaarlijks aangepast aan de loonontwikkeling bij de overheid in het voorgaande jaar. Op 28 oktober 2025 is in de Staatscourant het gewijzigde algemeen bezoldigingsmaximum voor 2026 gepubliceerd. Het algemeen bezoldigingsmaximum voor 2026 is vastgesteld op € 262.000,-. Woningbelang valt in klasse E en de maximale beloningen zijn conform De Wet Normering Topinkomens.

Relevante rapportages:

- De accountant toetst jaarlijks of de WNT juist is toegepast.
- *Algemene- en sectorspecifieke regelingen worden jaarlijks gepubliceerd.*

1.2. Het interne toezichtskader

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

Visie op toezicht en bestuur (2025)

Met de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 is het 'speelveld' voor woningcorporaties veranderd. Dat heeft ook impact op de taak van commissarissen. In de Woningwet staat dat de commissarissen zich bij de vervulling van hun taak richten naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden (met name het belang van huurders en de gemeente). Deze drie belangen kunnen echter door elk lid van de Raad van Commissarissen (RvC) verschillend geïnterpreteerd worden en de drie belangen kunnen tegengesteld zijn aan elkaar.

In 2022 hebben RvC en bestuurder hun visie op toezicht en bestuur vastgesteld. *In 2025 is dit document herijkt waar nodig.*

Naast een visie op toezicht en bestuur is een toezichts- en toetsingskader van belang voor de inrichting en realisatie van good governance.

De statuten *(laatste versie april 2022)*

In aanvulling op de wettelijke bepalingen, het BTIV en de Governancecode, is in de statuten tevens de bestuurlijke verhouding in termen van taken, bevoegd- en verantwoordelijkheden tussen het bestuur en de RvC geregeld.

Het reglement van de Raad van Commissarissen *(laatste versie januari 2018)*

Het reglement geeft nadere voorschriften, die de Raad van Commissarissen bij de uitoefening van zijn taak in verhouding tot de woningcorporatie en het bestuur dient na te leven. Daarmee vormt het reglement een aanvulling op datgene wat in de statuten al is geregeld. *In 2026 wordt dit reglement aangepast.*

Het reglement Bestuur *(laatste versie januari 2018)*

Het reglement geeft nadere voorschriften, die de bestuurder bij de uitoefening van zijn taak in verhouding tot de woningcorporatie en de RvC dient na te leven. Daarmee vormt het reglement een aanvulling op datgene wat in de statuten al is geregeld. *In 2026 wordt dit reglement aangepast.*

Profielchets Raad van Commissarissen *(laatste versie: 2023)*

De profielchets geeft de voorwaarden waaraan de (leden van de) RvC moet(en) voldoen. De profielchets vormt de basis waarop de leden van de RvC worden geworven. In 2023 is een aanpassing doorgevoerd op grond van de recente Veegwet.

Commissies

Selectie- en remuneratiecommissie *(laatst vastgestelde reglement 2025)*

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Auditcommissie *(laatst vastgestelde reglement mei 2025)*

De auditcommissie adviseert over financiële verantwoording en onderhoudt de relatie met de accountant in voorbereidende zin.

2. Toetsingskader

Onder toetsingskader wordt een stelsel van toetsingsinstrumenten verstaan, waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en op een groot aantal onderwerpen kan worden geobjectiveerd.

Het toetsingskader is voor het bestuur kader stellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden.

We onderscheiden besturings- en beheersingskaders.

- Bij de besturingskaders gaat het om wat Woningbelang wil bereiken, voor wie en hoe.
- De beheersingskaders zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat de corporatie in control blijft en relevant zijn voor de verantwoording.

2.1. Besturingskaders

Relevante documenten waarin besturingskaders zijn vastgelegd:

Belanghoudersoverleg (jaarlijks)

Woningbelang betreft haar belanghouders actief bij het bepalen van de gewenste maatschappelijke resultaten en geeft terugkoppeling op de bereikte resultaten.

Hiervoor worden jaarlijks aparte bijeenkomsten georganiseerd voor:

- Woonconsumenten
- Gemeenteraadsleden
- Belanghouders (professionele organisaties op het vlak van wonen, zorg, welzijn)
- Belangstellenden

Relevante rapportages:

- *Visitatierapport onderdeel presteren naar belanghouders (2022). In 2026 volgt een nieuwe visitatie.*
- *Verslagen belanghoudersbijeenkomsten.*
- *Jaarlijkse rapportage van bestuur 'Overleg participatie en invloed belanghebbenden' waarin opgenomen een lijst van voor Woningbelang relevante belanghouders. In 2024 is het stakeholdersmanagement van Woningbelang geactualiseerd.*

Koersplan 2026-2028 (2025)

De visie op de rol van Woningbelang en op de maatschappelijke opdracht voor de komende jaren is verwoord in de strategienota 'Koersplan 2026-2028' van december 2025. Hierin is vastgelegd welke strategische ambities Woningbelang heeft, op welke manier en met welke middelen de ambities vorm moeten krijgen. De strategienota is een belangrijk toetsingskader voor de RvC.

Prestatieafspraken gemeenten en SHWB (jaarlijks)

Elke corporatie moet in beginsel met iedere gemeente en bewonersorganisatie waarbinnen de corporatie werkzaam is prestatieafspraken maken.

Woningbelang maakt jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk.

Samenwerkingsovereenkomst Woningbelang - SHWB (2024)

Woningbelang heeft een samenwerkingsovereenkomst met de SHWB. Hierin zijn doel en werkwijzen vastgelegd en de onderwerpen waarover geadviseerd kan worden.

Resultaatafspraken tussen bestuurder en RvC (jaarlijks)

In de resultaatafspraken tussen bestuurder en RvC is SMART geformuleerd welke doelen Woningbelang op basis van de strategienota het komende jaar wil bereiken. Deze doelen zijn financieel vertaald in de begroting. De realisatie wordt gemonitord door periodieke rapportages.

Relevante rapportages:

- Periodieke signalering (*per tertiaal*)
- Voortgangsrapportage (*iedere reguliere RvC-vergadering*)

2.2. Beheersingskaders

Relevante documenten waarin *beheersingskaders* zijn vastgelegd:

Financiële kaders

Woningbelang heeft de opdracht de continuïteit te borgen en daarom zijn afspraken over de beleidsruimte essentieel. De financiële kaders worden jaarlijks vastgesteld bij de (meer)jarenbegroting. Om financieel gezond te blijven, hanteert Woningbelang een stringenter norm t.a.v. de WSW-kerngetallen en hanteert Woningbelang nog andere financiële kerngetallen.

Relevante rapportages:

- WSW-beoordeling inzake de kredietwaardigheid (*jaarlijks*).
- Managementletter accountant (*jaarlijks*).

Begroting, meerjarenbegroting (jaarlijks)

Met de meerjarenbegroting worden de toekomstplannen van Woningbelang en de invloeden van positieve of negatieve externe ontwikkelingen financieel inzichtelijk gemaakt.

Indien nodig worden deze tussentijds bijgesteld.

Liquiditeitsbegroting (onderdeel van de jaarbegroting)

Een liquiditeitsbegroting (synoniem: cashflowbegroting) geeft een overzicht van de verwachte ontvangsten en uitgaven van Woningbelang voor een bepaalde periode.

De liquiditeitsbegroting geeft inzicht in de financiële situatie zoals de mogelijkheid om te kunnen investeren en of Woningbelang in staat is om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen.

Portefeuillestrategie (Strategisch voorraad beleidsplan en wensportefeuille) (laatste versie november 2023)

De portefeuillestrategie laat zien hoe Woningbelang zijn missie en visie concreet vertaalt en zijn vastgoedvoorraad in de toekomst afstemt op de maatschappelijke doelen. Hierin is opgenomen de analyse van vraag en aanbod en een strategische visie inclusief wensportefeuille. *Het SVB is jaarlijks bijgesteld op basis van de Regionale Woondeal.*

Financieel beleid (2024)

In dit document staan de interne kaders en uitgangspunten die voor Woningbelang gelden voor het resultaat gebied “Financiële continuïteit borgen”.

Reglement financieel beleid en beheer (2024)

Conform de Woningwet is een reglement Financieel Beleid en Beheer vereist.

Het financieel reglement beoogt dat het financieel beleid en beheer van de corporatie dienstbaar is aan het bereiken van de volkshuisvestelijke doelstellingen en dat de financiële continuïteit geborgd is. Bovendien zorgt het financieel reglement voor het optimaal beheersen van financiële risico's en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke voorschriften. Het reglement bepaalt de doelstellingen van het financiële beleid en beheer en de samenhang tussen die doelstellingen en de doelstellingen van de corporatie.

Treasurybeleid (2020), treasury- en beleggingsstatuut (2025) en treasury jaarplan (jaarlijks)

In het treasurybeleid zijn de beleidsmatige uitgangspunten voor treasury vastgelegd.

In het treasurystatuut staan de spelregels voor het sturen en het beheersen van, het verantwoorden over, en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's. Het treasurystatuut is een afgeleide van het financieel reglement en geeft voorschriften voor het aantrekken en uitzetten van leningen, beleggingen, derivaten en liquiditeiten en de bijbehorende organisatie.

Jaarlijks wordt in de begroting een treasury jaarplan opgenomen.

Investeringsstatuut (2024)

In het investeringsstatuut zijn het beleid, de strategie en de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen investeringen kunnen plaatsvinden.

De concrete toetsingsnormen worden jaarlijks bij de begroting vastgesteld.

Fiscaal statuut (2023)

Ongeveer 26% van de huuropbrengsten wordt afgedragen aan belastingen (omzetbelasting, vennootschapsbelasting, OZB, loonheffing en lokale heffingen). Het is daarom van belang om hier goed grip op te houden. Het doel van het fiscaal statuut is betere sturing, controle en evaluatie van het gevoerde fiscale beleid.

Financieringsstrategie (2023)

Woningbelang heeft in lijn met de nieuwe strategische periode (koersplan 2023-2025) een financieringsstrategie opgesteld. In deze financieringsstrategie komt onder meer tot uiting hoe Woningbelang de stevige ambities voor de komende periode wil financieren. De verduurzamingsopgave én onder andere de te realiseren nieuwbouw zorgen voor een significante financieringsbehoefte. Op de langere termijn is het niet houdbaar om investeringen in bestaand bezit te blijven financieren met vreemd vermogen. De operationele kasstromen moeten uiteindelijk altijd in verhouding staan. Tevens zijn de ambities in het niet-DAEB-segment en een meer actief verkoopbeleid nieuw voor Woningbelang. De continuïteit van de organisatie blijft altijd het uitgangspunt. Dit alles vraagt om aanvullende uitgangspunten die een duurzaam verdienmodel borgen.

Risicobeheersingssysteem (jaarlijks)

Woningbelang maakt jaarlijks inzichtelijk aan welke risico's het bereiken van de ondernemingsdoelstellingen onderhevig zijn en welke beheersmaatregelen getroffen worden.

De risicoanalyse wordt in maart vastgesteld in de RvC en geëvalueerd in de maart vergadering van het daaropvolgende jaar. Daarnaast wordt jaarlijks bij de MJOB een risicoanalyse gemaakt met betrekking tot de veiligheid van de woningen en woongebouwen.

Bij elke investeringsbeslissing worden de specifieke risico's in beeld gebracht.

Relevante rapportages:

- Risicoanalyse (*jaarlijks*)
- Risicoanalyse veiligheid van de woningen en woongebouwen (*jaarlijks*)
- Frauderisicoanalyse (*laatste versie december 2024*)

Kwaliteitsbeleid

Woningbelang meet jaarlijks de kwaliteit van haar dienstverlening en de (onderhouds-technische) conditie van het woningbezit. Iedere drie jaar wordt de waardering van de woning en de woonomgeving gemeten bij alle huurders.

Relevante rapportages:

- Aedes benchmark (*jaarlijks*)
- Resultaten woonbelevingsenquête (kwaliteit woning en woonomgeving) (*3-jaarlijks*)
- Resultaten conditiemeting woningbezit (*jaarlijks*)

Integriteitsbeleid, Integriteitscode en klokkenluidersregeling (december 2025)

Woningbelang beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling.

In de integriteitscode staat beschreven welke regels worden gehanteerd om de integriteit van de corporatie te bevorderen en te waarborgen. De klokkenluidersregeling bepaalt hoe integriteitschendingen en andere misstanden kunnen worden gemeld en hoe de behandeling daarvan plaatsvindt.