

INVULLING VAN CONTROL-FUNCTIE BIJ WONINGCORPORATIES STEEDS SCHERPER

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat de rol van de controller centraal. Wij vroegen de corporatiebestuurders en –managers onder andere naar de invulling van de control-functie en hun tevredenheid hierover. Ook hun verwachtingen voor de toekomst werden gepeild. Over het algemeen lijkt de invulling van de control-functie over de afgelopen twee jaar verbeterd te zijn naar de mening van de respondenten. Per 1.000 verhuureenheden bedraagt de inzet van de control gemiddeld 0,29 fte. De onafhankelijkheid van een controller wordt door veel woningcorporaties gezien als een toegevoegde waarde voor het bedrijf. Over het algemeen heerst er een hoge mate van tevredenheid over de inrichting van control, maar er blijft onzekerheid bestaan over het stimuleren van voornoemde onafhankelijkheid. Op het gebied van compliance kan een controller ook worden ingezet als compliance officer, hoewel slechts minder dan de helft van de woningcorporaties dit ook daadwerkelijk doet. Over de kerntaken van een controller zijn de meningen verdeeld, al wordt het opstellen van jaarrekeningen en managementrapportages hier over het algemeen niet onder geschaard. Er kan geconcludeerd worden dat de invulling van de control-functie steeds beter wordt, maar dat er nog stappen gemaakt moeten worden om de effectiviteit van control te vergroten.

WONINGCORPORATIES MEER IN CONTROL DAN TWEË JAAR GELEDEN

Op de vraag ‘hoe is uw organisatie de afgelopen twee jaar veranderd op control gebied?’ geeft ruim 60 procent van de respondenten aan van mening te zijn dat control toegevoegde waarde heeft voor hun organisatie en dat hun huidige invulling beter is dan twee jaar geleden. Daarnaast geven de woningcorporaties aan dat ze twee jaar geleden voor zo’n 72 procent in control waren en momenteel 81 procent. Dit zou mede kunnen komen door het feit dat woningcorporaties zich tegenwoordig meer bezig houden met control door de invoering van de Woningwet. Slechts een enkeling geeft aan een achteruitgang op control gebied te hebben ervaren.

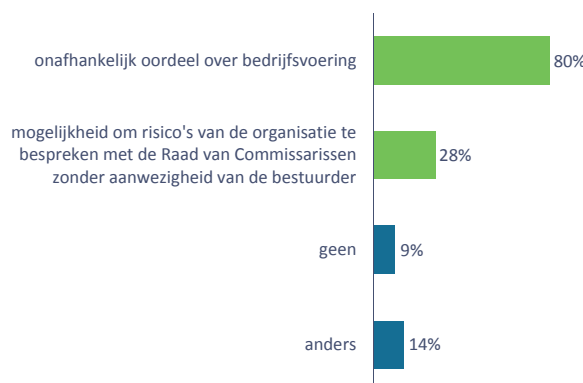
Hoe is uw organisatie de afgelopen twee jaar veranderd op control gebied?



TOEGEVOEGDE WAARDE VAN DE CONTROL-FUNCTIE VOORAL IN ONAFHANKELIJKHEID

Ruim 80 procent van de woningcorporaties ziet waarde in de control-functie als verschafter van een onafhankelijk oordeel over bedrijfsvoering. Daarnaast vindt bijna 30 procent dat het bespreken van risico’s met de Raad van Commissarissen zonder aanwezigheid van de bestuurder van toegevoegde waarde is. Enkele respondenten ervaren de betrekking van de control-functie bij het geven van advies op het gebied van procesoptimalisatie, risicomanagement en algemene bedrijfsvoering als een positieve bijdrage.

Welke toegevoegde waarde ziet u in de onafhankelijke control-functie?

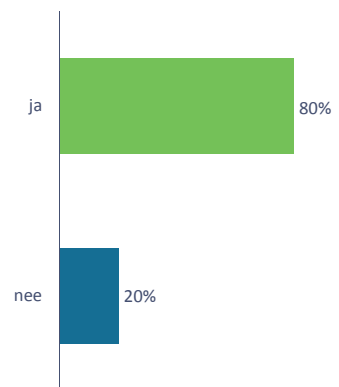


INVULLING VAN DE CONTROL-FUNCTIE BIJ WONINGCORPORATIES STEEDS SCHERPER

MEERDERHEID WONINGCORPORATIES TEVREDEN OVER INVULLING CONTROL-FUNCTIE

Met de huidige invulling van de control-functie is 80 procent van alle woningcorporaties tevreden. Voor de kleinere woningcorporaties onder de 2.500 vhe's ligt dit percentage op 87 procent terwijl van de grote woningcorporaties met meer dan 2.500 vhe's slechts 78 procent de invulling van de control-functie naar tevredenheid beoordeelt. Zij die niet tevreden zijn, vinden vooral de onafhankelijkheid van hun controller onvoldoende en verlangen een duidelijkere inrichting van de control-functie.

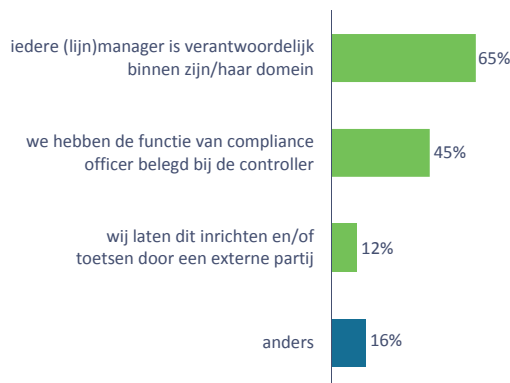
Bent u tevreden met de huidige invulling van de control-functie?



WAARBORGING COMPLIANCE OP DIVERSE WIJZE

Op het gebied van compliance verklaart 65 procent van de woningcorporaties dat iedere (lijn)manager hiervoor verantwoordelijk is binnen zijn/haar eigen domein. Daarnaast brengt 45 procent de functie van compliance officer onder bij de controller. Slechts 12 procent van de respondenten schakelt een externe partij in voor deze taak. Ook wordt compliance vaak belegd bij een bestuursadviseur of een aparte compliance afdeling. Dit geldt echter vooral voor de grotere woningcorporaties met meer dan 2.500 vhe's.

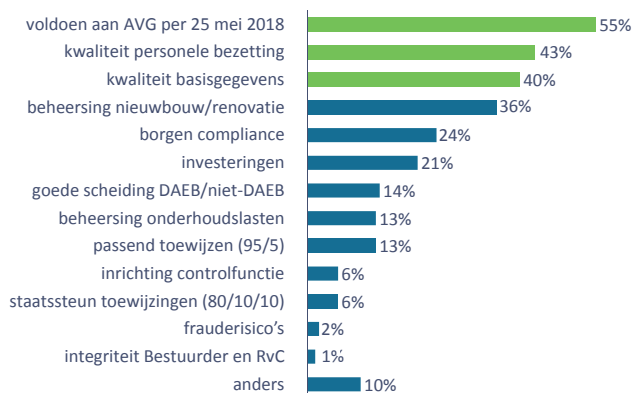
Op welke wijze borgt u dat uw organisatie compliant is? (meerdere antwoorden mogelijk)



NIEUWE REGELGEVING EN KWALITEIT BASISDATA VORMEN RISICO'S

55 procent van de woningcorporaties verwacht dat er in de komende tijd vooral een risico schuilt in het voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die op 25 mei 2018 in werking treedt. Daarnaast baren de kwaliteit van de personele bezetting en de kwaliteit van de basisgegevens ruim 40 procent van de woningcorporaties zorgen. Bovendien voorspelt 36 procent van de respondenten moeite met de beheersing van nieuwbouw en/of renovatie projecten.

In welke processen ziet u het komende jaar de meeste risico's binnen uw organisatie?

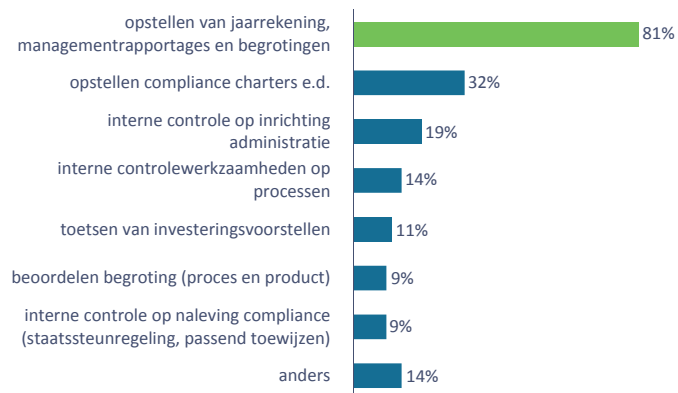


INVULLING VAN DE CONTROL-FUNCTIE BIJ WONINGCORPORATIES STEEDS SCHERPER

ACTIVITEITEN DIE NIET ONDER DE KERNTAKEN VAN EEN CONTROLLER WORDEN GEREKEND

Het opstellen van de jaarrekening, managementrapportages en begrotingen hoort bij ruim 80 procent van de respondenten niet tot de taken van de control-functie. Dit is echter zeer afhankelijk van de corporatiegrootte. 92 procent van de woningcorporaties met meer dan 2.500 vhe's geeft aan dit niet te zien als kerntaak, terwijl van de woningcorporaties onder de 2.500 vhe's slechts 39 procent deze mening is toegedaan. Over het algemeen is de controller niet betrokken bij het opstellen van jaarrekeningen en managementrapportages en kan daarmee de onafhankelijke rol beter invullen.

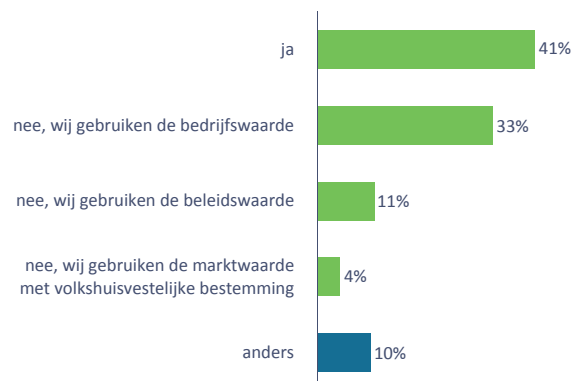
Wat doet uw controller niet?



GEBRUIK VAN DE MARKTWAARDE ALS EEN STURINGSINDICATOR BIJ HET NEMEN VAN (VASTGOED) BESLISSINGEN

Deze vraag is ook gesteld in de eerste Corporatie Survey van 2017. Verrassend genoeg zijn de antwoorden een jaar later vrijwel gelijk. Nog steeds gebruikt een derde van de woningcorporaties de bedrijfswaarde voor het nemen van vastgoedbeslissingen. Marktwaarde wordt door ruim 40 procent gebruikt, terwijl 15 procent reeds gebruik maakt van de beleidswaarde of marktwaarde met volkshuisvestelijke bestemming bij het nemen van beslissingen.

Gebruikt u de marktwaarde als een sturingsindicator bij het nemen van (vastgoed)beslissingen?



INTERESSE VOOR RENOVATIE EN ENERGIE-BESPARENDE MAATREGELEN BLIJFT TOENEMEN

De trend van een stijgende interesse op het gebied van 'renovatie en energiebesparende maatregelen' zet ook in het eerste kwartaal van 2018 door. Dit is geheel in lijn met de ontwikkelingen op politiek en maatschappelijk gebied. Daarnaast lijken ook organisatieontwikkeling en risicomanagement in belangstelling te stijgen terwijl de focus op betaalbaarheid iets afneemt.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2018 kwartaal 1		2017 kwartaal 4		2017 kwartaal 3	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(63%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(58%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(47%)
organisatieontwikkeling	(42%)	organisatieontwikkeling	(38%)	organisatieontwikkeling	(39%)
investeringen	(28%)	asset management	(33%)	asset management	(32%)
betaalbaarheid	(26%)	betaalbaarheid	(31%)	betaalbaarheid	(29%)
risicomanagement	(26%)	investeringen	(26%)	investeringen	(24%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in januari 2018 hebben 154 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de drieëndertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.