

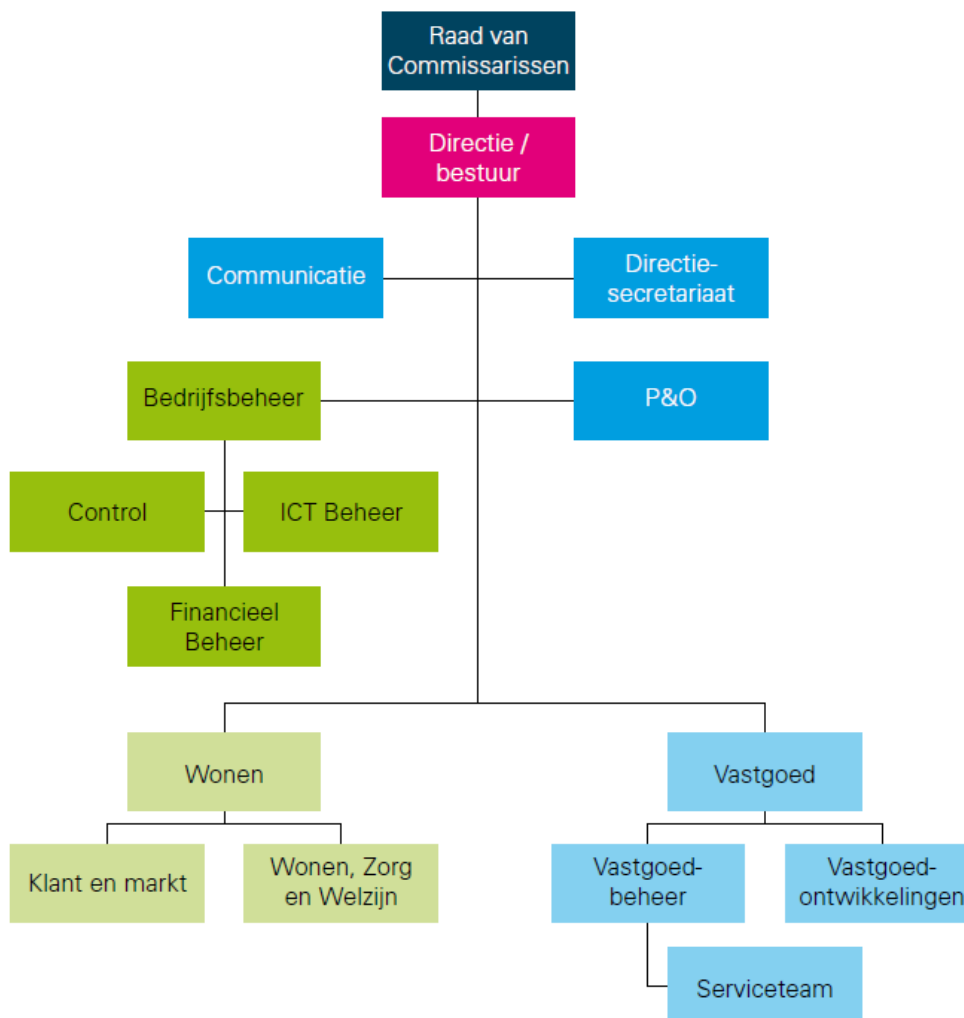
1. Governancecode

Woningbouwvereniging Provides onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit verslag verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur bij Provides.

Provides heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2010 opgevolgd, met uitzondering van het volgende punt:

- De bestuurder heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan de continuïteit van het leiderschap door de bestuurder. Het vastgestelde bedrijfsplan in het jaar 2010 wordt gekenmerkt door een hoog ambitieniveau waarbij de huidige bestuurder met zijn competenties heel goed past.

2. Organisatieschema



3. Algemene Ledenvergadering

Provides is de handelsnaam van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging. Volgens de statuten kunnen alle meerderjarige natuurlijke personen lid worden van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging. In de statuten zijn de navolgende bevoegdheden van de ledenvergadering opgenomen:

- het benoemen van de leden van de Raad van Commissarissen uit een of meer bindende voordrachten;
- het vaststellen van voorgestelde statutenwijzigingen;
- het ontbinden van de vereniging.

Eén keer per jaar vindt de algemene ledenvergadering plaats. Het bestuur legt verantwoording af over het gevoerde beleid van het afgelopen boekjaar. Bovendien worden de jaarcijfers van het afgelopen boekjaar ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Deze vergadering wordt geleid door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Op 1 januari 2012 had de vereniging 158 leden.

4. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vier personen, er is één vacature, en heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen, opgenomen in het Jaarverslag 2011, zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2011 invulling heeft gegeven.

5. Het bestuur

5.1 Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;

- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich, bij de vervulling van zijn taak, op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan, en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met, de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 13 van de statuten van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging omschreven. In artikel 14 zijn de besluiten omschreven die onderworpen zijn aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Een en ander is verder uitgewerkt in het directiestatuut. De bestuurder is bevoegd handelingen te verrichten binnen de taakstellende begroting van het betreffende jaar vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Bovendien is een integrale procuratieregeling

vastgesteld voor alle medewerkers binnen de woningcorporatie Provides, die een budgetverantwoordelijkheid hebben.

5.2 Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder, H.T.J. van den Heiligenberg, is voor onbepaalde tijd benoemd.

5.3 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Provides en de bestuurder wordt vermeden. De verenigingsstatuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2011 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

6. Beleidsdoelstellingen

6.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeuring van de Raad van Commissarissen de volgende doelstellingen gehanteerd:

Huisvesten van de doelgroep

Dit betekent dat Provides zorg draagt voor voldoende betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen voor mensen met lagere inkomens. Bovendien wordt gestreefd naar gelijke kansen op een woning voor de verschillende doelgroepen. Ook de bijzondere doelgroepen kunnen rekenen op geschikte huisvesting met voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

Bieden van goede woonkwaliteit

Provides biedt aan klanten de keuze in eigendom- en beheervorm aan, die het beste past bij zijn of haar persoonlijke voorkeur en financiële situatie. Door middel van Te Woon, Koopgarant en huren en kopen biedt Provides diverse varianten. Een belangrijk uitgangspunt bij de producten is een goede prijs-kwaliteitsverhouding en mogelijkheden voor de huurder om voor eigen rekening zelf te investeren. Voor goede prijs-kwaliteit afstemming kent de woningcorporatie kwaliteitslabels. Het huurbeleid is op kwaliteitsniveau en marktpositie gebaseerd.

Kwaliteit van het vastgoed

Het kwaliteitsbeleid van Provides omschrijft het gewenste uitrustingsniveau van de verschillende wooncategorieën, uitgedrukt in labels. De labels definiëren het uitrustingsniveau bij mutatie en vormen het toetsingskader bij individuele verbeteringen en bij klachtenonderhoud. Tegen een kostendekkende huur kunnen huurders individuele woningverbeteringen aanvragen met als kader het kwaliteitslabel.

Kwaliteit van wijken en buurten

Het woongenot wordt in grote mate bepaald door de leefbaarheid in wijken en buurten. Het oplossen van overlastproblemen door ondermeer de inzet van buurtbemiddeling, het toepassen van het laatste kans beleid en de inzet van wijkbeheerders en leefbaarheidconsulenten is een belangrijk onderdeel van het werken aan leefbaarheid. Belangrijke andere initiatieven ter bevordering van de leefbaarheid zijn het terugdringen van onrechtmatig wonen en het handhaven van het schotelantenne- en tuinbeleid.

Het inrichten van woonservicezones biedt de mensen mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Het is belangrijk om in de wijken tot een koppeling te komen van de woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen. Samen met de zorg- en welzijnspartners werkt Provides aan een integrale aanpak. Bovendien geeft Provides prioriteit aan het realiseren van fysieke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn in die wijken waar ons woningbezit zich concentreert.

Door middel van leefbaarheidbudgetten stimuleren wij de bewoners of bewonersgroepen om activiteiten te ontplooiën in de wijken en buurten. Als het geld ten goede komt aan de bewoners in de wijken dan mogen zij dat naar eigen keuze besteden.

Ontwikkelen en vernieuwen van het vastgoed

Een goede leefbaarheid van wijken is voor ons van belang voor de tevredenheid van klanten en ook voor de waarde van ons vastgoed. Dat is een belangrijke reden om te investeren in de vernieuwing van wijken en buurten.

IJsselveld-Oost

Een wijk bestaande uit 750 sociale huurwoningen. Op basis van een integraal herstructureringsplan, zowel fysiek als sociaal, zal een gedifferentieerde wijk ontstaan. Met koop en huurwoningen waardoor de sociale pijler verstrekt wordt. We willen dit bereiken met renovatieplannen en sloop- en vervangende nieuwbouwplannen.

Kasteelkwartier

In de komende jaren zetten wij in op herstructurering. Door middel van vervangende nieuwbouw van 70 appartementen aan de Vicarielaan en renovatie van de huurwoningen aan de Vondellaan en Vicarielaan waarvoor in 2011 de planvorming is afgerond.

Nieuwpoort

In de komende jaren zetten wij in op herstructurering door middel van sloop en vervangende nieuwbouw van 88 woningen aan de Anna van Burenstraat en Jolandeplantsoen.

Europa- en Oranjekwartier

Wij richten ons op het verbeteren van de woontechnische kwaliteit in beide wijken. Deze wijken hebben een omvang van ruim 400 huurwoningen.

Investeren in nieuwbouwwoningen

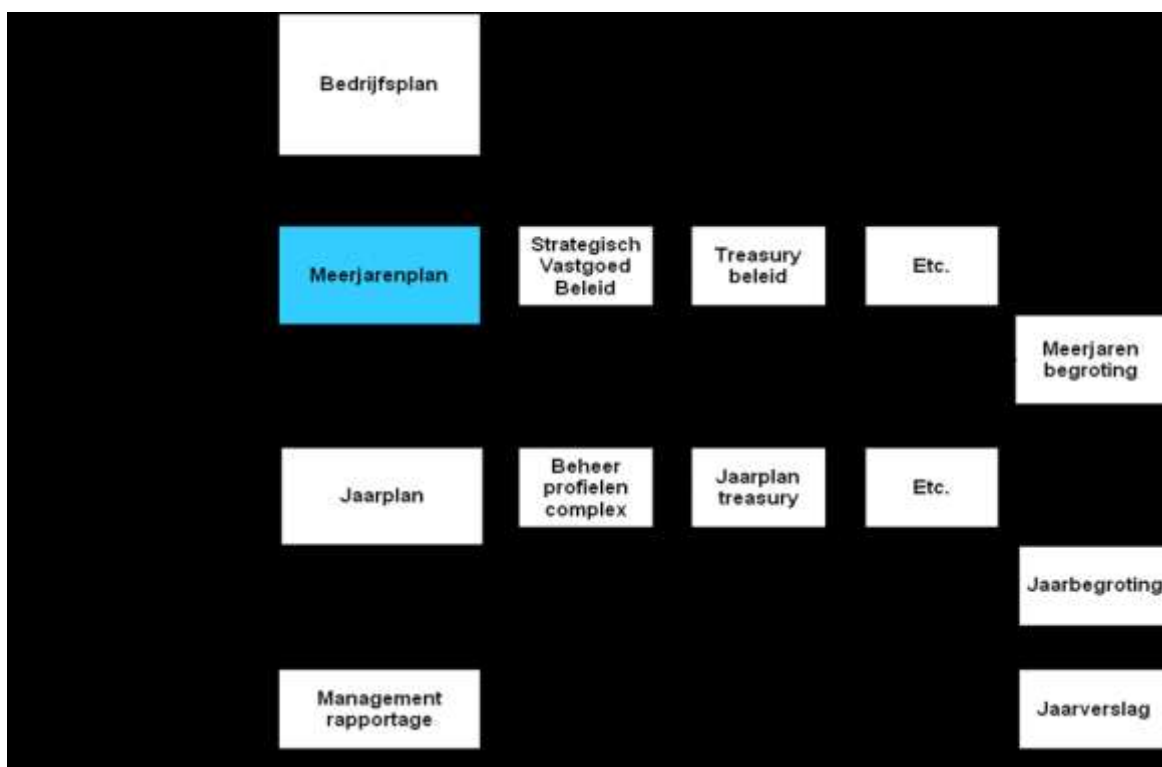
Vanuit de woonvisie zetten de gemeente en Provides in om tot 2020 in totaal 240 sociale woningen te realiseren. Daarnaast wordt gezocht naar locaties binnen de rode contouren waar 100 tot 200 woningen extra worden gebouwd in verband met de herhuisvesting.

De volgende strategie wordt gehanteerd om de doelstellingen te bereiken:

Provides acteert in een woningmarkt in de regio Utrecht. De vraag naar woningen is in deze regio erg groot. Uit de demografische ontwikkelingen blijkt op langere termijn, dat de vraag naar woningen substantieel blijft. Deze urgentie is tijdens de ontwikkeling van de Woonvisie IJsselstein bevestigd door de gemeente. Ook de regionale en landelijke onderzoeken naar de toekomstige vraag naar woningen in de regio Utrecht geven ongeveer de zelfde richting aan. Bovendien zijn de plannen zowel met de belanghouders en het gemeentebestuur en gemeenteraad gedeeld. Zowel de belanghouders, vertegenwoordigers van onze huurders, politieke partijen en het college hebben ingestemd met het bedrijfsplan van Provides begin 2010.

Vervolgens zijn op basis van de Woonvisie IJsselstein en het bedrijfsplan van Provides prestatieafspraken gemaakt waarin een groot deel van de doelstellingen van Provides zijn opgenomen.

Rekening houdend met de ontwikkelingen die direct het beleid of de bedrijfsvoering van de woningcorporatie beïnvloeden, wordt op basis van het onderstaande besturingsmodel gestuurd op de geformuleerde bedrijfsdoelstellingen.



6.2 Horizontale dialoog

Provides heeft de volgende belanghouders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen:

- Huurdersvereniging IJsselstein;
- belangenorganisaties zoals Seniorenraad, Jeugdraad en Plaatselijk Overleg Gehandicapten;
- politieke partijen vertegenwoordigd in de gemeenteraad;
- College van Burgemeester en Wethouders;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn en onderwijs.

Met de uitkomsten van de belanghoudersscan en de daaruit volgende gesprekken is door belanghouders input geleverd voor het bedrijfsplan 2010-2014. In het bedrijfsplan is een hoofdstuk 4 'Luisteren naar onze belanghouder' toegevoegd.

De communicatie met deze belanghouders heeft in 2011 plaatsgevonden door middel van twee bijeenkomsten.

In juli werd met een rollenspel de kracht van de samenwerking van verschillende (vrijwilligers)organisaties in IJsselstein getoetst.

In december is dit tijdens een bijeenkomst die in samenwerking met Pulse, AxionContinu en Vecht en IJssel werd georganiseerd verder uitgediept.

7 Interne risicobeheersing- en controlesystemen

7.1 Risicobeheersing

Het bestuur van Provides is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Provides van belang zijn.

Strategische risico's

- risico's die samenhangen met veranderende regelgeving in het algemeen;
- risico's als gevolg van wijzigend overheidsbeleid in het algemeen, zowel landelijk als regionaal en lokaal;
- het risico onze doelgroep niet of niet volledig te kunnen bedienen als gevolg van de staatssteunmaatregelen;
- risico's die samenhangen met de samenwerking met partners, waaronder veranderend beleid van partners.

Financiële risico's

- financieringsrisico's (beschikbaarheid en renterisico);
- risico's bij de verkoop van woningen (het vrijkomen van bij huuropzegging te verkopen woningen, marktrisico);
- risico van financiële tegenvallers, vanwege een kleiner wordende financiële speelruimte;
- macro-economische risico's;
- fiscale risico's, met name op het gebied van de Vennootschapsbelasting.

Operationele risico's

- risico's die samenhangen met de exploitatie van vastgoed (technische staat, verhuurrisico en incassorisico);
- risico's die samenhangen met de ontwikkeling van vastgoed, zowel bij de ontwikkeling als de verkoop daarvan.

7.2 Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren, en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersing- en controlesystemen bieden nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan Provides is blootgesteld. De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersing- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- financieringsrisico's (beschikbaarheid en renterisico);
- regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie (inclusief fraude-risico analyse);
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van themabijeenkomsten, onderdeel van werkoverleg, onderdeel van functioneringsgesprekken, etc.;
- dit integriteitsbeleid is vastgelegd in onze integriteitscode 'Wij zijn wijzer', die op onze website staat;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan en te volgen procedures;

- ons besturingsmodel met daarin opgenomen een systeem van periodieke monitoring en rapportering.

Eind 2010 hebben wij beleid geformuleerd en vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van onze risicobeheersing. Dit beleidsdocument 'Beleid Ontwikkeling Control 2010 – 2014' is voor geïnteresseerden op onze website geplaatst. Het beleid omvat de ontwikkeling van controlmaatregelen op de deelgebieden: procesbeschrijving- en inrichting, strategische managementinformatie en risico's (risicobeheersing), interne controle en gegevensdefinities. In 2011 zijn wij gestart met de uitvoering van het beleid, waarbij onze risicobeheersing wordt verstevigd.

8. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurder. Deloitte is voor de periode 2010-2013 benoemd tot externe accountant van Provides. Het bestuur en de Auditcommissie maken ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling zal plaatsvinden in het jaar 2011.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening en jaarbegroting wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening en het vaststellen van de jaarbegroting. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen. Voor de jaarbegroting verklaart de accountant dat de begroting een getrouw beeld geeft op basis van de voorgenomen activiteiten van het desbetreffende jaar.

9. Visitatie

Provides heeft zich 2008 laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. In 2012 zal wederom op basis van de afspraken in de Aedescode een visitatie plaatsvinden.

Het visitatierapport en het standpunt van het bestuur en de Raad van Commissarissen hierover zijn op de website geplaatst. De belangrijkste actiepunten zijn:

- Het vooraf betrekken van de belanghouders bij de ontwikkeling van het bedrijfsplan
- De Corporate Communicatie van de woningcorporatie moet meer stevigheid krijgen.

Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website www.Provides.nl onder de tab algemeen : Corporate Governance