

Bestuur en toezicht bij woningcorporaties

Bouwt u op integriteit?

Het onderwerp 'bestuur en toezicht in de non-profit sector' staat de laatste tijd volop in de belangstelling. Vooral waar het gaat om de 'governance' binnen woningcorporaties en zorginstellingen. In de media gaat de aandacht vooral uit naar enkele recente uitwassen van onbehoorlijk bestuur en gebrekkig toezicht, zoals dubieuze onroerend goedtransacties, zelfverrijking, het uit het oog verliezen van kerntaken, megaverliezen door verkeerde, risicovolle investeringen, onderlinge ruzies, en te veel fusies in te korte tijd zonder voldoende integriteit.

Verhoogd aansprakelijkheidsrisico

Onbehoorlijk bestuur of gebrekkig toezicht behoeft zich overigens niet altijd te manifesteren in dergelijke excessen. Bestuurders en toezichthouders (commissarissen) bij woningcorporaties lijken sowieso een verhoogd risico op aansprakelijkheid te lopen, als men hun positie vergelijkt met die van bestuurders en commissarissen in het bedrijfsleven. Daarvoor kunnen verschillende verklaringen worden aangevoerd.

1. (Te)veel onduidelijke regels

Zo kenmerkt de sociale woningbouwsector

zich door een zeer hoge 'regeldichtheid'. Bestuurders, maar ook anderen die werkzaam zijn binnen de sector, worden geconfronteerd met een bijna continue stroom van vaak niet goed op elkaar afgestemde, en dus onduidelijke, beleidsregels. Voor zover deze regels al beleidsruimte laten, bestaat er een verhoogd risico op schending van deze regels.

2. Tal van verschillende belangen

Daar komt bij dat bestuurders en ook commissarissen in deze sector te maken hebben met tal van verschillende 'stakeholders'. Denk daarbij onder meer aan huurders(verenigingen), bewoners(commissies), gemeenten, dorps- en wijkraden alsmede financiers. Waar het in de praktijk soms moeilijk zal zijn om al deze diverse belangen telkens voldoende te respecteren, geldt ook hier een verhoogd risico op aansprakelijkheid.

3. Financieel kwetsbaar

Woningcorporaties die voor grote investeringen in sociaal vastgoed staan, zijn meer dan voorheen financieel kwetsbaar. Nog afgezien van de vaak forse afboekingen op de zogeheten onrendabele top van

deze investeringen, worden zij vanaf 2008 bovendien geconfronteerd met de afdracht van vennootschapsbelasting en de jaarlijkse 'Vogelaarheffing'. Er blijft in zoverre minder vermogensruimte over om deze investeringen te doen en om eventuele financiële tegenvallers op te vangen.

De mogelijkheden om externe financiering aan te trekken dreigen te worden beperkt door een gewijzigde, strengere 'kasstroomtoets' door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Waar het WSW mogelijk minder snel geneigd zal zijn om zich borg te stellen, zullen financiers minder snel bereid zijn te financieren. Waar wel externe financiering kan worden gerealiseerd, zal de daarmee gepaard gaande financiële afhankelijkheid de bestuurders vaak beperken in hun beleidsvrijheid en in hun financiële ruimte. Niet uitgesloten is dat de woningcorporatie ook in haar voortbestaan wordt bedreigd, op het moment dat de financiering wordt stopgezet. Ligt hieraan een schending van de financieringsvoorwaarden ten grondslag,

of een anderszins tekortschieten door bestuurders of commissarissen, dan bestaat er ook in dit opzicht een verhoogd risico om aansprakelijk te worden gesteld voor de hieruit voortvloeiende schade.

4. Maatschappelijk ondernemerschap

Voeg daarbij het verschijnsel dat ook in de sociale woningbouwsector de marktwerving haar intrede heeft gedaan, en de ingrediënten voor een verhoogd aansprakelijkheidsrisico zijn aanwezig. Dit risico wordt nog eens versterkt door de vaak weinig transparante, complexe groepsstructuren waarbinnen wordt geopereerd, en het veelal ontbreken van een 'aanspreekcultuur'.

Een veel gehoorde klacht in dit verband is dat het in de praktijk erg lastig blijkt om falende bestuurders en commissarissen ter verantwoording te roepen. Statutaire bepalingen zijn vaak zo geformuleerd dat het niet goed mogelijk is om hen te schorsen of te ontslaan.

Verbeteren extern toezicht

De hiervoor genoemde excessen laten zien dat de bestaande 'AedesCode' en 'Governancecode Woningcorporaties', en de mede op basis daarvan binnen de woningcorporaties in het leven geroepen gedragsregels, richtlijnen en reglementen niet in staat blijken in alle gevallen de daarmee beoogde transparantie en integriteit te waarborgen.

Vanuit Den Haag worden er nu plannen gelanceerd om het (externe) toezicht op woningcorporaties te verbeteren.

Zo wordt gesproken over:

- ✓ een verruiming van de publicatieplicht voor stichtingen
- ✓ een onafhankelijke nationale 'woonautoriteit' (waarin het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgaat) die de integriteit, doelmatigheid en rechtmatigheid, de financiële continuïteit, de inzet van het vermogen en de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties gaat controleren aan de hand van verklaringen die de raden van commissarissen voortaan ter zake moeten afgeven
- ✓ zwaardere eisen aan commissarissen bij woningcorporaties waar het gaat om ervaring, opleiding, zittingsduur en onafhankelijkheid
- ✓ een verbod op personele unies op het niveau van de raden van commissarissen
- ✓ een verruiming van de mogelijkheden om commissarissen te ontslaan, en de bevoegdheid van de minister voor WWI om een externe toezichthouder aan te stellen.

Daarnaast bestaan er plannen om de commerciële nevenactiviteiten van woningcorporaties sterk te beperken, om de mogelijkheden tot fusies te beperken, om de positie van gemeenten ten opzichte van woningcorporaties te versterken en om het maximumsalaris van bestuurders van woningcorporaties te maximeren tot het wettelijk vastgelegde normbedrag voor de semi-publieke sector.

De hierboven geschetste ontwikkelingen laten zien dat bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties zich meer dan ooit bewust dienen te zijn van de risico's die zij lopen.

Wat kan CMS Derks Star Busmann voor u betekenen?

Binnen CMS Derks Star Busmann hebben wij ruime kennis en ervaring op het terrein van bestuur en toezicht binnen woningcorporaties. Onze deskundigen kunnen u onder meer behulpzaam zijn bij:

- ✓ de beoordeling ('quick scan') van uw positie als bestuurder en/of commissaris, in het bijzonder waar het gaat om de mogelijke aansprakelijkheidsrisico's die u loopt
- ✓ het verbeteren van de kwaliteit van de bestuurlijke inrichting van uw organisatie
- ✓ de ondersteuning bij het opstellen en implementeren van regels die integer handelen, goed bestuur, effectief toezicht, transparantie naar belanghebbenden en de beheersing van risico's waarborgen een en ander mede in het licht van de bestaande en geplande regelgeving.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Christian Huiskes

T +31 (0)26 3538 624
E christian.huiskes@cms-dsb.com

Mr B.M. Teldersstraat 5
6842 CT Arnhem
Postbus 560
6800 AN Arnhem
arnhem@cms-dsb.com

CMS Derks Star Busmann is one of the top 10 firms in the Netherlands with 250 attorneys at law, civil law notaries and tax advisers. We offer full legal and tax services from our offices in Amsterdam, Arnhem, Brussels and Utrecht to a wide range of companies, authorities and organisations. CMS Derks Star Busmann is a member of CMS. www.cms-dsb.com

CMS is the organisation of independent European law and tax firms of choice for organisations based in, or looking to move into, Europe. CMS provides a deep local understanding of legal, tax and business issues and delivers client-focused services through a joint strategy executed locally across 28 jurisdictions with 56 offices in Western and Central Europe and beyond. CMS was established in 1999 and today comprises nine CMS firms, employing over 2,200 lawyers and is headquartered in Frankfurt, Germany.

CMS nine member firms are: CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italy); CMS Albiñana & Suárez de Lezo (Spain); CMS Bureau Francis Lefebvre (France); CMS Cameron McKenna LLP (UK); CMS DeBacker (Belgium); CMS Derks Star Busmann (Netherlands); CMS von Erlach Henrici (Switzerland); CMS Hasche Sigle (Germany); and CMS Reich-Rohrwig Hainz (Austria).

CMS offices and associated offices: **Amsterdam, Berlin, Brussels, London, Madrid, Paris, Rome, Vienna, Zurich**, Aberdeen, Algiers, Antwerp, Arnhem, Beijing, Belgrade, Bratislava, Bristol, Bucharest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresden, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kyiv, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milan, Montevideo, Moscow, Munich, New York, Prague, Sao Paulo, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Utrecht, Warsaw and Zagreb.

The members of CMS are in association with The Levant Lawyers with offices in Beirut, Abu Dhabi, Dubai and Kuwait.
www.cmslegal.com