

Reglement voor de Commissie Wonen & Vastgoed (CWV) van de raad van commissarissen van Intermaris

De raad van commissarissen van Intermaris streeft in het kader van 'good governance' naar transparantie en het van daaruit zo goed mogelijk invullen van zijn rol als toezichthouder. De raad van commissarissen geeft hier op diverse wijze invulling aan. Mede vanuit dat oogpunt heeft de raad van commissarissen de commissie wonen & vastgoed (CWV) ingesteld.

Belangrijkste taak van de commissie is het in voorbereidende zin op de plenaire behandeling in de RvC-vergaderingen vooraf inzicht te verkrijgen in volkshuisvestelijke vraagstukken en beleid, als ook op voorgenomen besluiten op vastgoedinvesteringen, inclusief de achtergronden, samenhang, mogelijke risico's en consequenties voor de corporatie en haar belanghouders. Het investeringsstatuut en het verbindingsstatuut vormen daarbij belangrijke richtsnoeren.

Het belang van (toekomstige) bewoners hangt nauw samen met het volkshuisvestelijk beleid van de corporatie en de investeringsbeslissingen van Intermaris in vastgoed. Mede om die reden bekijkt de commissie wonen & vastgoed in samenhang integraal naar voorliggende vraagstukken en brengt daarover advies uit aan de plenaire raad. Maatschappelijk rendement en daaraan verbonden beleidsvraagstukken op het terrein van onder meer huurbeleid, betaalbaarheid, doelgroepenbeleid, duurzaamheid en onderhoud (kwaliteit) wordt hierin meegenomen.

De leden van de commissie beschikken door uitoefening van deze commissiefunctie over informatie met betrekking tot relevante ontwikkelingen op het terrein van (voorgenomen) investeringen en de daaraan mogelijk verbonden risico's. Als ook de onderliggende beleidskeuzes. De leden van de commissie informeren, indien en voor zover nodig, de raad van commissarissen ter zake. Informatie die beschikbaar is voor de commissie is te allen tijde ook beschikbaar voor de andere leden van de RvC die niet in de commissie zitten.

De commissie vervult een voorbereidende en adviserende rol en treedt nooit in de plaats van enige beslissende statutaire bevoegdheid die de raad van commissarissen als orgaan toekomt.

Inhoud

Artikel 1	Vaststelling en reikwijdte reglement
Artikel 2	Samenstelling vastgoedcommissie
Artikel 3	Taken en bevoegdheden
Artikel 4	Vergaderingen en verslaglegging

Artikel 1 - Vaststelling en reikwijdte reglement

1. Dit reglement is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen d.d. 23 november 2016.
2. Dit reglement kan door de raad van commissarissen worden gewijzigd. Het bestuur wordt in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de voorgenomen wijzigingen.
3. De commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen.
4. Van het bestaan van dit reglement wordt door of namens de raad van commissarissen melding gemaakt in het daartoe bestemde deel van het jaarverslag en op de website van de stichting.

Artikel 2 - Samenstelling commissie

1. De commissie bestaat uit ten minste twee leden die lid van de raad van commissarissen dienen te zijn.
2. De leden worden benoemd en kunnen worden ontslagen door de raad van commissarissen.
3. De raad van commissarissen wijst één van de leden van de commissie aan als voorzitter.
4. De voorzitter van de commissie is verantwoordelijk voor het naar behoren functioneren van de commissie. De voorzitter treedt op als woordvoerder en is het primaire aanspreekpunt voor de raad van commissarissen.
5. Van de commissie maakt ten minste één commissaris deel uit, met het expertise gebied vastgoed en volkshuisvesting in portefeuille.
6. Wanneer een lid van de raad van commissarissen aftreedt als lid, treedt hij tevens af als lid van de commissie. Bij herbenoeming als lid van de raad van commissarissen wordt het lid geacht ook herbenoemd te zijn als lid van de commissie waaraan hij deelnam, tenzij de raad van commissarissen anders besluit of het betreffende lid van de commissie afziet van deelname aan de commissie.
7. De bestuurder en de directeur wonen & vastgoed wonen beiden de reguliere commissie-vergaderingen bij en zijn verantwoordelijk voor de inhoudelijke voorbereiding van de commissievergaderingen. Zij kunnen zich daarbij door deskundigen laten ondersteunen.

Artikel 3 - Taken en bevoegdheden

1. De commissie adviseert de raad van commissarissen over onderstaande taakvelden en bereidt – indien de raad van commissarissen dit gelet op omvang of impact van de beoogde vraagstukken zinvol acht – de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent voor.
2. De commissie treedt richting bestuur of derden nooit in de plaats van enige statutaire bevoegdheid die aan de plenaire raad van commissarissen als geheel toekomt, maar vervult een voorbereidende en adviserende rol ten behoeve van de raad van commissarissen.
3. De commissie geeft – indien en voor zover het (vastgoed) investeringen betreft – in louter voorbereidende zin invulling aan de statutaire bevoegdheid van de raad van commissarissen tot goedkeuring van bestuursbesluiten, ten aanzien van het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt (zie statuten ex artikel 7 lid 1 jo lid 4 sub c en h statuten).
4. De commissie geeft invulling aan haar taak door expliciete toepassing van het door de raad van commissarissen daartoe vastgestelde toetsingskader, als bedoeld in de statuten van de

stichting onder artikel 7 lid 4 sub I jo artikel 26 statuten. Het toetsingskader wordt hiermee in belangrijke mate gevormd door het Financieel reglement, inclusief het investeringsstatuut en het verbindingsstatuut. Documenten maken vast onderdeel uit van de governance structuur van de stichting. Documenten zijn middels publicatie op de website openbaar gemaakt, waardoor het toetsingskader kenbaar is voor derden.

5. De commissie vormt zich een gedegen oordeel over de meerjaren investeringsbegroting (projecten vastgoed) en adviseert bij de behandeling daarvan de raad van commissarissen.
6. De commissie richt zich, met in achtneming van het hiervoor bepaalde, daarbij in algemene zin op (vastgoed)investeringsbesluiten op het terrein van:
 - a. Grondacquisitie
 - b. Nieuwbouwprojecten
 - c. Aankoop en vervreemding (w.o. verkoop) van vastgoed
 - d. Herstructurering
 - e. Groot onderhoud (in relatie tot kwaliteitsniveau woningbezit)
 - f. Overige investeringen m.b.t. vastgoed (bijvoorbeeld op het terrein van duurzaamheid).
 - g. Aangaan en ontbinding van verbindingen
7. De commissie vormt zich verder een oordeel over en adviseert de raad van commissarissen ten aanzien van vraagstukken op het terrein van vastgoedsturing:
 - a. Portfolio / portefeuille management;
 - b. Asset management, en
 - c. Property management.

Ad a. De commissie vormt zich bij investeringsvraagstukken nadrukkelijk een oordeel in hoeverre de beoogde investering bijdraagt aan het maatschappelijk rendement en het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van Intermaris.

Ad b. De commissie vormt zich een oordeel over goedkeuringsplichtige beslissingen op tactisch niveau als hiervoor benoemd in lid 4, zoals aankoop, verkoop, renovatie, sloop en nieuwbouw.

Ad c. De commissie vormt zich een oordeel over belangrijke beleidsvragen rondom onderhoud, kwaliteitsniveau woningbezit en verhuur.
8. De commissie vormt zich een oordeel over het volkshuisvestelijk beleid van de corporatie. Vanuit dat perspectief vormt de commissie zich een oordeel over vastgoedinvesteringen en brengt daarover advies uit aan de raad van commissarissen. De volkshuisvestelijke scope omvat in ieder geval het vormen van een oordeel over het Maatschappelijk rendement van investeringen en daaraan verbonden beleidsvraagstukken op het terrein van onder meer huurbeleid, betaalbaarheid, basiskwaliteit, duurzaamheid en doelgroepenbeleid. De commissie laat zich daarbij mede informeren over relevante actuele onderzoeken naar bevolkingsamenstelling, demografische ontwikkelingen en over de woonvisies van gemeenten waar de Stichting werkzaam is.
9. De commissie vormt zich een oordeel over de met gemeenten te sluiten prestatieafspraken en het in dat kader uit te brengen bod en brengt hiervan advies uit aan respectievelijk de raad van commissarissen en het bestuur.