



Woningnood en verduurzamingsopgave: Finance & Risk Management voor Woningcorporaties biedt handvatten voor bestuurders

Dankzij de recente aanpassing in de Woningwet krijgen woningcorporaties meer ruimte voor het verduurzamen van hun woningvoorraad. Dit vormt ook direct een uitdaging voor de financiële performance van de organisatie. Marieke Heilbron volgde als nieuw aangetreden directeur-bestuurder van Elan Wonen het executive program Finance & Risk Management voor Woningcorporaties: “Mijn aanpak is nu breder.”

Een consequentie van de aanpassing van de Woningwet is ook dat de eisen aan financiële verantwoording en interne en externe controle en toezicht behoorlijk zijn aangescherpt. Voor Marieke Heilbron waren finance en risk management weliswaar onderwerpen waar zij in haar vorige functies als manager wonen bij verschillende woningcorporaties mee te maken had. Toen zij vorig jaar aantrad als directeur-bestuurder bij het Haarlemse Elan Wonen, realiseerde zij dat ze verbreding zocht. Die vond ze bij het executive program Finance & Risk Management voor Woningcorporaties. “Vanuit mijn eindverantwoordelijkheid als bestuurder voor de hele breedte van de organisatie, is voor mij belangrijk dat ik geen specialist hoeft te worden. Ik wilde zeker zijn dat ik op de financiële thema’s de juiste vragen kan stellen en goed kan beoordelen of we *in control* zijn.”

In control

Door de coronapandemie startte Heilbron een jaar later met het executive program dan aanvankelijk gepland. Achteraf een geluk bij een ongeluk, vertelt ze. “Ik heb eerst met veel zaken in mijn nieuwe functie kennis kunnen maken. Daarbij kreeg ik de bevestiging dat we al aardig *in control* waren. In constateerde tijdens de opleiding ook dat ik mezelf had onderschat op het gebied van financiën en controle: ik zat er al vrij goed in. Die bevestiging was fijn.” De meerwaarde zat voor Heilbron dan ook vooral in de verschillende thema’s en het besef dat haar taak als bestuurder structureel is. “Bijvoorbeeld treasury management. Daar heeft mijn organisatie een commissie en beleid voor, maar na het college besefte ik dat ik daar toch pro-actiever vragen over moet stellen, niet alleen wanneer de commissie me informatie aanreikt.”

De invloed van bouwen en verduurzamen op financiële performance

Woningcorporaties staan voor verschillende grote opgaven die direct of indirect impact hebben op de financiële prestaties van de organisatie. Zo is er een grote vraag naar woningen, wat zich vertaalt naar een opgave voor corporaties om meer te bouwen. Maar mede daardoor stijgen tegelijk de grondstoffenprijzen en bouwkosten. Verduurzaming is de andere grote opgave. Elan Wonen is aangesloten bij de Noord-Hollandse duurzaamheidscoalitie en samen met andere woningcorporaties en de gemeente Haarlem worden gesprekken gevoerd over de aanleg van een warmtenet.

Binnen de organisatie bestaat geen discussie over het belang van het thema, zegt Heilbron, maar het heeft wel directe invloed op de financiële performance. “Bijvoorbeeld over de samenwerkingen die je aangaat en de verdeling van de kosten. Verduurzaming is een investering die je niet direct terugverdiend, in tegenstelling tot bijvoorbeeld nieuwbouw. De moeilijkheid zit dus in hoe we het

gefinancierd en gedekt krijgen.” Ook heeft het invloed op de accounting: uitgaven om een woning te verduurzamen, zoals isoleren of de aanleg van zonnepanelen, kunnen worden geadmistreerd als onderhoud of investering. “Beide worden anders beoordeeld in de beleidswaarde van de woningvoorraad. Het raakt alle onderwerpen.”

Verdieping

Heilbron slaagde er tijdens het programma dus ook in om de verdieping te vinden op zulke thema's, vertelt ze. “Bij het voorbereiden van projecten voor de langere termijn moeten we onszelf steeds de vraag stellen wat haalbaar is ten opzichte van onze ambities. Financieel beleid en interne controle zijn daarbij zaken die we voortdurend in de gaten moeten houden. Dat is op zichzelf niet nieuw, maar de verschillende aan geleerde methoden en technieken hebben daar wel diepgang in aangebracht.”

Ten slotte zat er voor Heilbron werkelijke meerwaarde in het ontmoeten van haar mededeelnemers, na drie initiële digitale bijeenkomsten. “Ik dacht dat het programma alleen bedoeld was voor bestuurders, maar dat was zeker niet het geval. Voor mij had het grote meerwaarde om met een groep mensen uit verschillende invalshoeken bij elkaar te zitten. Er waren verschillende corporatiebestuurders, maar ook accountants en deelnemers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dat zijn mensen waar we Elan Wonen mee te maken hebben, het is erg prettig om te zien welke vragen bij hen leven.”