

**Investeringsstatuut Woonstede**

**2020**

Goedgekeurd Raad van Commissarissen 19 maart 2020

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1. Inleiding .....	3
1.2 Doel investeringsstatuut .....	3
1.3 Goedkeuring en wijziging .....	3
1.4 Afbakening investeringsstatuut.....	3
<b>2. P&amp;C-cyclus (des)investeringen en besluitvorming .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planning (des)investeringen .....	5
2.2 Projectfasering.....	5
2.3 Besluitvorming: rollen en verantwoordelijkheden MT, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen .....	6
<b>3. Projectfasering en beslisdocumenten .....</b>	<b>8</b>
3.1 Nieuwbouw, herstructurering en renovatie.....	8
3.2 Aankopen en desinvesteringen .....	9
<b>4. Afwegingskader .....</b>	<b>11</b>

## **1. Inleiding**

### **1.1. Inleiding**

Op basis van de Woningwet en daaropvolgende Besluiten en Regelingen dient elke woningcorporatie te beschikken over een Reglement financieel beleid en beheer. Verbijzondering daarvan op het gebied van investeringen (afgezet tegen het volkshuisvestingsbeleid) krijgt inhoud in het investeringsstatuut.

Thans is het tijdstip om ons Investeringsstatuut te actualiseren in verband met de aanpassing van het rendementskader naar aanleiding van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

### **1.2 Doel investeringsstatuut**

Het plegen van vastgoed(des)investeringen is een belangrijke activiteit van Woonstede waar aanzienlijke risico's mee gemoeid kunnen zijn. Gezien de financiële omvang en de bijbehorende risico's is het van belang duidelijke en heldere uitgangspunten te formuleren waarbinnen deze (des)investeringsactiviteiten worden uitgevoerd.

De doelstellingen van dit investeringsstatuut zijn:

- a) het vaststellen van een structuur voor de bestuurlijke besluitvorming en het intern toezicht;
- b) het vaststellen van het integrale afwegingskader voor alle vastgoed(des)investeringen binnen Woonstede;
- c) het geven van inzicht in de risico's die aan investeringen verbonden zijn;

### **1.3 Goedkeuring en wijziging**

Het statuut en de eventuele wijzigingen daarop worden vastgesteld door de directeur-bestuurder en vervolgens goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het statuut heeft door haar aard en inhoud een langjarige werking. Het geldende statuut wordt iedere drie jaar geëvalueerd en afhankelijk van de bevindingen en de omstandigheden aangepast. In bepaalde omstandigheden, zoals bij wijziging van interne en/of externe kaders, kan het noodzakelijk zijn het statuut eerder te evalueren en aan te passen.

De verantwoordelijkheid voor de evaluatie van het statuut en de beoordeling van de noodzaak tot wijziging of aanpassing ligt bij de directeur-bestuurder van Woonstede. De directeur-bestuurder zal eventuele wijzigingen of aanpassingen in het statuut vaststellen en ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorleggen.

### **1.4 Afbakening investeringsstatuut**

Dit investeringsstatuut richt zich op de investerings- en desinvesteringsbeslissingen die nodig zijn om de gewenste transformatie van de huidige vastgoedportefeuille te effectueren. Het gaat hier om nieuwbouw, herstructurering en renovatie van woningen, bedrijfsmatig of maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden. Verder behandelen we in het investeringsstatuut complexgewijze aan- en verkopen.

We gaan dus niet in op:

- De invulling van het investeringsbeleid zelf. Dit vindt plaats in de portefeuillestrategie en de doorvertaling hiervan naar de afzonderlijke projecten.
- De totstandkoming van de verkoopportefeuille en het uitponen van woningen op basis van de verkoopportefeuille.
- De instandhouding van de woningen zoals opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

## **2. P&C-cyclus (des)investeringen en besluitvorming**

### **2.1 Planning (des)investeringen**

De cyclus van totstandkoming van de planning, de uitvoering, de bijstelling, de verantwoording en het toezicht houden op (des)investeringen sluit aan op de P&C-cyclus van Woonstede. Kort samengevat ziet deze er als volgt uit.

Woonstede heeft een portefeuillestrategie geformuleerd waarin de gewenste transformatieopgave voor haar gehele vastgoedportefeuille is vastgelegd. Deze transformatieopgave vormt de basis voor alle te nemen vastgoedbeslissingen, waaronder de (des)investeringen. Deze transformatieopgave wordt geëffectueerd door alle complexen te voorzien van een zogeheten complexstrategie (doorexploiteren, renovatie, herstructurering, sloop, verkoop, nieuwbouw).

Voor zover deze complexstrategieën een (des)investering betreffen, worden deze opgenomen in de Meerjareninvesteringsplanning (MJIP) voor bestaande bouw en nieuwbouw. Hierin zijn alle lopende en voorgenomen investeringen opgenomen. Het eerste begrotingsjaar van de MJIP heeft een grote mate van hardheid en gedetailleerdheid. In de begrotingsjaren die daarop volgen wordt voor elk nieuwbouw-, herstructurerings- of project een investeringsraming opgesteld op basis van bekende uitgangspunten en/of normbedragen.

De MJIP wordt jaarlijks tijdens de begrotingscyclus geactualiseerd. Hierin worden nieuwe projecten opgenomen en plannings, programma's en financiële effecten van bestaande projecten zo nodig gewijzigd. De bijgewerkte investeringsplanning wordt vervolgens verwerkt in de Meerjarenbegroting (MJB)

De eerste jaarschijf van de MJB is gelijk aan de Jaarbegroting van het eerstvolgende jaar. De MJB en de Jaarbegroting worden jaarlijks voor 15 december voor het komende boekjaar door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en door de directeur-bestuurder vastgesteld.

De voortgang van de projecten, inclusief mogelijke afwijkingen ten opzichte van vorige projectfases, wordt vervolgens op kwartaalbasis gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. Tevens wordt een prognose gegeven van de verwachte uitkomsten op jaarbasis. De kwartaalrapportages worden aansluitend ter informatie aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

### **2.2 Projectfasering**

Het beheersen van risico's neemt bij investeringsprojecten een centrale plaats in. Woonstede hanteert strikte richtlijnen over de wijze waarop projectmatig moet worden gewerkt aan nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieprojecten en het instrumentarium dat moet worden gehanteerd.

De projectontwikkeling bij nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieprojecten gebeurt in principe in vier fases. Aankopen en desinvesteringen volgen eveneens vier fases. Een en ander is schematisch weergegeven in de volgende tabellen:

Nieuwbouw, herstructurering en renovatie		Aankopen en desinvesteringen	
Fase	Fasedocument	Fase	Fasedocument
1. Initiatief	Startbesluit	1. Quick scan	Startbesluit
2. Haalbaarheid	Investeringsbesluit	2. Voorbereiding	Acquisitie- of verkoopvoorstel
3. Realisatie	Uitvoeringsbesluit	3. Uitvoering	(Ver)koopovereenkomst
4. Oplevering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit	4 Levering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit

Elk besluit wordt genomen op basis van een besluitvormingsdocument (fasebeslisdocument conform vastgestelde formats).

Een en ander wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

## **2.3 Besluitvorming: rollen en verantwoordelijkheden MT, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen**

### **2.3.1 Bestuur**

De directeur-bestuurder van Woonstede is verantwoordelijk voor het besturen van de stichting. Vanuit die hoedanigheid heeft zij ook de verantwoordelijkheid voor de sturing op de (des)investeringsopgave. In het kader van de formele procuratie en mandatering worden alle fasebeslisdocumenten van projecten allereerst ter meningsvorming aan het MT voorgelegd. Daarna worden de betreffende documenten door de directeur-bestuurder vastgesteld. Voor zover van toepassing gebeurt dit onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

### **2.3.2 Raad van Commissarissen**

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het toezicht door de Raad van Commissarissen met betrekking tot (des)investeringen valt uiteen in de volgende onderdelen:

- A. Meerjarenbegroting (MJB)
- B. (Des)Investeringsvoorstellen

#### **Ad A MJB**

De Raad van Commissarissen ontvangt ter goedkeuring de MJB, inclusief de MJIP.

Hierin liggen vast:

- De geplande (des)investeringen in de komende 5 jaar.
- De te hanteren parameters en de geactualiseerde rendementseisen.
- De Jaarbegroting inclusief de voorgenomen (des)investeringsprojecten voor het komend jaar.

#### **Ad B (Des)Investeringsvoorstellen**

Met de goedkeuring op de MJB geeft de Raad van Commissarissen mandaat aan de directeur-bestuurder besluiten te nemen over (des)investeringen zoals opgenomen in de MJB.

### **Concreet naar besluitvormingsmomenten**

Aanvullend en invullend op bovenstaande bepalingen legt de directeur-bestuurder minimaal de volgende fasedocumenten ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor:

### **Nieuwbouw, herstructurering en renovatie vanaf € 3.000.000,- exclusief btw per project**

- Startbesluit
- Investeringsbesluit

### **Aankopen en desinvesteringen complexgewijs**

- Startbesluit
- Acquisitie- of verkoopvoorstel

### **Mandatering afwijking ten opzichte van begroting/ goedgekeurd budget**

Zolang de risico's van een project niet afwijken van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde besluit én de overschrijding beperkt blijft tot 5% van het oorspronkelijk goedgekeurde investeringsbedrag, is hernieuwde goedkeuring van de Raad van Commissarissen niet nodig.

In de kwartaalrapportages zal per project vanaf de startbesluitfase de voortgang plus prognoses tot en met de nazorgfase worden gepresenteerd.

### 3. Projectfasering en beslisdocumenten

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de projectontwikkeling bij nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieprojecten in vier fasen wordt doorlopen. Aankopen en desinvesteringen volgen ook vier fasen. De daarbij behorende beslisdocumenten kennen een vaste opbouw. Het gefiatteerde document geldt vervolgens als basis voor de volgende fase. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de voorgaande fase (binnen de in hoofdstuk 2 genoemde marges) dienen expliciet aandacht te krijgen.

In de nu volgende paragrafen wordt de inhoud van de diversen fasen nader toegelicht. In bijlage 1 zijn de vier fasebeslisdocumenten voor de nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieprojecten opgenomen.

Nieuwbouw, herstructurering en renovatie		Aankopen en desinvesteringen	
Fase	Fasedocument	Fase	Fasedocument
1. Initiatief	Startbesluit	1. Quick scan	Startbesluit
2. Haalbaarheid	Investeringsbesluit	2. Voorbereiding	Acquisitie of verkoopvoorstel
3. Realisatie	Uitvoeringsbesluit	3. Uitvoering	(Ver)koopovereenkomst
4. Oplevering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit	4 Levering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit

#### 3.1 Nieuwbouw, herstructurering en renovatie

##### Fase 1: Initiatief

Jaarlijks wordt een inventarisatie gemaakt van alle mogelijke nieuwbouwprojecten, inclusief een analyse van de toekomstige complexprestaties. Tegelijkertijd worden de complexprestaties van alle objecten in de exploitatieportefeuille geanalyseerd. Vervolgens wordt beoordeeld hoe al deze (nieuwe) complexen bijdragen aan de gewenste transformatieopgave zoals verwoord in de portefeuillestrategie. Voor zover noodzakelijk worden de complexen voorzien van een (vernieuwde) complexstrategie.

Deze complexstrategie kan resulteren in een voornemen tot investeren. Woonstede start elk voornemen voor een investering met een bondige omschrijving van de kenmerken van het betreffende complex, aangevuld met een korte motivatie van de aanleiding van het project. Tevens wordt het doel van het project in de vorm van een voorlopige complexstrategie (nieuwbouw, herstructurering, renovatie) geformuleerd.

Deze fase eindigt met het opstellen van een **startbesluit**. Dit besluit wordt ter meningsvorming voorgelegd aan het MT en vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het startbesluit wordt daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen als het investeringsbedrag meer dan € 3 miljoen exclusief btw bedraagt.



## **Fase 2: Haalbaarheid**

In deze fase wordt elk nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieproject onderzocht op haalbaarheid. Doel is om zo snel mogelijk en met bescheiden middelen het meest aantrekkelijke scenario te identificeren. Kort samengevat worden sociaal-demografische, markt, bouwtechnische, politieke en maatschappelijke aspecten plus de relatie met de wensportefeuille en de financiële haalbaarheid besproken. In geval van nieuwbouw wordt, voor zover dat nodig is voor de globale berekeningen, een schetsontwerp uitgewerkt. Op basis van deze analyse wordt een voorstel geselecteerd.

De fase eindigt met de oplevering van een **investeringsbesluit**. Dit besluit wordt ter meningsvorming voorgelegd aan het MT en daarna vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het investeringsbesluit wordt daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Dit is in de fasering een belangrijk "GO / NO-GO" moment. Op basis hiervan wordt de voorgenomen vastgoedinvestering extern gecommuniceerd en intern geformaliseerd. Indien sprake is van nieuwbouw wordt in deze fase ook door een (extern) taxateur een waarde indicatie opgesteld. Bij bestaande complexen wordt de huidige marktwaarde door een (extern) taxateur geactualiseerd.

## **Fase 3: Realisatie**

In deze fase wordt de voorkeursvariant uit de haalbaarheidsfase bouwtechnisch uitgewerkt en wordt een voorlopig ontwerp (VO) en aansluitend een definitief ontwerp (DO) uitgewerkt door een samenwerkende aannemer of co-maker. In deze fase wordt ook de marktwaarde definitief bepaald in overleg met de extern taxateur en vormt daarmee input voor de nieuwe balanswaardering.

Aansluitend wordt het Bestek gereed gemaakt en wordt aansluitend de opdracht tot uitvoering verstrekt. Vervolgens vindt de realisatie van het project plaats.

## **Fase 4: Oplevering, nazorg en decharge**

In deze fase vindt de oplevering van de investering plaats.

Na oplevering van het project wordt de nacalculatie met evaluatie opgesteld en de interne overdracht naar de afdeling Beheer en de financiële afwikkeling geregeld.

Verantwoording hiervoor vindt plaats op basis van het **nazorg- en dechargebesluit**: afronding realisatiefase, start exploitatiefase. Dit dechargebesluit wordt ter meningsvorming voorgelegd aan het MT en vastgesteld door de directeur-bestuurder.

### **3.2 Aankopen en desinvesteringen**

Aankopen van complexgewijs aankoop en complexgewijs verkoop kennen deels een afwijkende fasering dan hiervoor beschreven. Bij zowel aan- als verkopen geldt een specifieke (regelgedreven) toetsing, welke in aard en vorm afwijkt van het op (principes gedreven) investeringsstatuut. Voor verkoopprocedures is namelijk de toetsing aan de regelgeving vanuit de Woningwet en daaraan gekoppelde besluiten en regelingen leidend.

### **Fase 1: Quick scan**

In deze fase wordt een eerste, globale haalbaarheidsstudie uitgevoerd en wordt geïnventariseerd of en zo ja welke wettelijke procedures voor de aan- of verkoop doorlopen moeten worden.

Deze fase resulteert in een **startbesluit** dat ter meningsvorming wordt voorgelegd aan het MT en vervolgens wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het startbesluit wordt daarna ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

### **Fase 2: Voorbereiding**

In deze fase wordt informatie verzameld en wordt een aan- of verkoopdossier samengesteld, al dan niet ondersteund middels een due diligence onderzoek (onderzoek naar onder andere risico's van het aan te kopen vastgoed). Het complex wordt extern getaxeerd en de aan- of verkoopmethode wordt bepaald. De wettelijk vereiste procedures worden voor zover noodzakelijk voorbereid en doorlopen.

De fase resulteert in een **acquisitie- of verkoopvoorstel**, dat ter meningsvorming wordt voorgelegd aan het MT en vervolgens wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het acquisitie- of verkoopvoorstel wordt ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

### **Fase 3: Uitvoering**

In deze fase wordt de biedingsfase doorlopen en worden de onderhandelingen afgerond.

Deze fase resulteert in een **aan- of verkoopovereenkomst**, dat ter meningsvorming wordt voorgelegd aan het MT en vervolgens wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Hiermee vormt de aan-/verkoopovereenkomst het "GO / NO-GO" moment, waarbij de voorgenomen vastgoed (des)investering extern wordt gecommuniceerd en intern geformaliseerd.

### **Fase 4: Levering, nazorg en decharge**

In deze fase vindt levering van de (des)investering plaats tussen partijen.

Na de levering wordt het proces geëvalueerd en vindt dossieroverdracht plaats (beheer, ontwikkeling, of exploitatie).

Verantwoording hiervoor vindt plaats op basis van het **nazorg- en dechargebesluit**: afronding realisatiefase, start exploitatiefase. Dit dechargebesluit wordt ter meningsvorming voorgelegd aan het MT en vastgesteld door de directeur-bestuurder.

#### 4. Afwegingskader

De (des)investeringsprojecten van Woonstede beoordeeld op grond van diverse aspecten:

extern:

A De Woningwet c.a.

B Lokale prestatieafspraken

intern:

C Portefeuillestrategie

D Rendementsbeleid

E Risico's

F MJB

G Fiscaliteiten

##### Ad A De Woningwet c.a.

De Woningwet 2015 met bijbehorende AMVB's en regelingen omvatten diverse beperkingen betreffende (des)investeren in DAEB en niet-DAEB vastgoed. Alle investeringsvoorstellen worden getoetst aan de bepalingen uit de wet c.a..

##### Ad B Lokale prestatieafspraken

Daarnaast wordt vastgesteld of het (des)investeringsvoorstel past binnen de lokale prestatieafspraken.

##### Ad C Portefeuillestrategie

In 2019 hebben we de wensportefeuille en de portefeuillestrategie geactualiseerd. In onderstaande tabel zijn de doelstellingen uit de wensportefeuille 2019 – 2028 opgenomen. De wensportefeuille kan worden bereikt door het volgen van de beschreven portefeuillestrategie. De voorgenomen (des)investeringsprojecten worden aan deze portefeuillestrategie getoetst.

Element	Doelstelling
Betaalbaarheid	Focus op betaalbaar laag en hoog. 85% primaire doelgroep
Beschikbaarheid	Groei Ede 849 – 1.049 Groei Scherpenzeel 36 – 51 Wageningen mogelijk afbouw Uitkomst 10.032 – 10.247 woningen in 2030 Geen plafond koopgarant
<b>Kwaliteit:</b>	
Brandveiligheid	Verbeteren vluchtveiligheid
Energielabels	Verduurzaming portefeuille door nieuwbouw en als gevolg van onderhoud. Geen kwantitatief doel.
Toegankelijkheid	Minimaal 30% van de portefeuille als nultredenwoning verhuren.
Oppervlakte	Verschuiving focus van >80 m <sup>2</sup> naar 60 m <sup>2</sup> tot 80m <sup>2</sup> .

Element	Doelstelling
Leeftijd bezit	Benaderen vanuit resterende levensduur. Streven naar evenwichtige spreiding. Streven naar toevoeging nieuwbouw.
Bouwwormen	Minder focus op grondgebonden, meer focus op gestapeld (met lift).
Spreiding	Gemengde wijken, goede spreiding Heroverweging positie Wageningen

#### Ad D Rendementsbeleid

In 2019 hebben we ons rendementsbeleid geactualiseerd. Door de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat, de beleidswaarde en het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW beoordelen we investeringen in het kader van nieuwbouw, herstructurering en renovatie vooral op de bijdrage die ze leveren aan de verbetering van de ICR en de LTV op beleidswaarde.

Bij de beoordeling van de rendementen van de investeringen hanteren we de volgende prioritering:

Nr.	Omschrijving	Doel	Norm
1	De ICR van de investering in het eerste jaar	Draagt de investering vanaf het eerste jaar bij aan een verbetering van de operationele kasstroom	Op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW minimaal 1,4
2	De ICR van de investering in 15 jaar	Draagt de investering in 15 jaar bij aan een verbetering van de operationele kasstroom	Op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW minimaal 1,4
3	De LTV van de investering	Draagt de LTV van de investering bij aan een verbetering van de LTV	Op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW maximaal 75%
4	De verhouding van de investering ten opzichte van de leegwaarde	Is de investering in verhouding tot de waarde die er in de markt aan wordt gehecht	Maximaal 100%
5	De kasstroom na rente in het eerste jaar ten opzichte van het geïnvesteerde eigen vermogen	Inzicht geven in het rendement op het geïnvesteerde eigen vermogen in het eerste jaar	Minimaal de gewenste vermogenskostenvoet van het eigen vermogen voor aftrek vennootschapsbelasting
6	De IRR	Inzicht geven in het langjarig rendement van de investering op basis van de gehanteerde uitgangspunten en onderling vergelijken van projecten	Minimaal de WACC
7	De BAR	Inzicht geven in de verhouding tussen de aanvangshuur en de investering	Geen
8	De NAR	Inzicht geven in de verhouding tussen het exploitatieresultaat zonder rentelasten en de investering	Geen

Nr.	Omschrijving	Doel	Norm
9	Het verschil tussen de berekende marktwaarde ten opzichte van de stichtingskosten	Inzicht in de verwachte waardeverandering bij de verantwoording in de jaarrekening	Geen

Als niet aan alle normen wordt voldaan, wordt een afweging gemaakt tussen de bovenstaande rendementen, waarbij rekening wordt gehouden met de prioritering van de rendementen en het volkshuisvestelijk belang van de investering. Nadere uitwerking van de rendementen is opgenomen in de notitie Uitgangspunten rendementen en normen van investeringen.

#### Ad E Risico's

Bij elk besluitvormingsdocument over een project worden de risico's integraal beoordeeld en gescoord met "hoog", "normaal" en "laag". Per risico wordt een toelichting gegeven en worden beheersmaatregelen beschreven.

Per project / beslisdocument dient in concreto nagedacht te worden over de volgende risicocategorieën. Per risico dienen de risicobereidheid, de score, de risicostrategie en de beheersmaatregelen gespecificeerd te worden.

Risico	Bereidheid	Score	Strategie	Beheersmaatregel
1. Financiële risico's				
2. Organisatorische risico's				
3. Tijd- en planningsrisico's				
4. Informatie risico's				
5. Marktrisico's				
6. Technische risico's				
7. Juridische risico's				
8. Fiscale risico's				

#### Ad F MJB

In de fasedocumenten wordt aangegeven op welke wijze het project in de MJB is opgenomen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de type woningen, het bedrag en de fasering.

#### Ad G Fiscaliteiten

In de fasedocumenten wordt aangegeven met welke fiscale omstandigheden het project is omgeven en op welke wijze met deze omstandigheden binnen de kaders van de wet- en regelgeving wordt omgegaan. Als voorbeeld kan worden ingegaan op de aspecten van de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting.