



INVESTERINGSSTATUUT VASTGOED

WOONPARTNERS MIDDEN-HOLLAND

Vastgesteld d.d. 6 november 2019

(was getekend)

R.J. Mascini
directeur-bestuurder

Goedgekeurd in de vergadering van de
RvC op 23 september 2019

(was getekend)

M.C. Oude Veldhuis
voorzitter Raad van Commissarissen

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

ARTIKEL 1	Inleiding
ARTIKEL 2	Wettelijke bepalingen
ARTIKEL 3	Definitie en afbakening investeringen
ARTIKEL 4	Doel en doelstellingen Investeringsstatuut
ARTIKEL 5	Doelstellingen investeringen
ARTIKEL 6	Governance
ARTIKEL 7	Rollen en verantwoordelijkheden
ARTIKEL 8	Investeringsproces

HOOFDSTUK 2. BESLUITVORMINGSPROCES

ARTIKEL 9	Fasen ontwikkeling vastgoedprojecten / investeringen
ARTIKEL 10	Fasen projectontwikkeling & Besluitvormingsproces investeringen & Verantwoording
ARTIKEL 11	Verantwoording
ARTIKEL 12	Bevoegdheden
ARTIKEL 13	Administratieve organisatie / interne beheersing
ARTIKEL 14	Aanbestedingsregels

HOOFDSTUK 3. TOETSINGSKADER INVESTERINGEN

ARTIKEL 15	Strategische toets
ARTIKEL 16	Organisatorische toets
ARTIKEL 17	Technische toets
ARTIKEL 18	Financiële toets
ARTIKEL 19	Overige toetsen

HOOFDSTUK 4. TOETSINGSKADER DESINVESTERINGEN

ARTIKEL 20	Beoordelingscriteria
ARTIKEL 21	Proces en rolverdeling

HOOFDSTUK 5. RISICOMANAGEMENT

ARTIKEL 22	Doelstelling
ARTIKEL 23	Risico's

HOOFDSTUK 6. VERANTWOORDING EN ONDERTEKENING

ARTIKEL 24	Wijzigingen
ARTIKEL 25	Vaststelling, goedkeuring en inwerkingtreding

BIJLAGEN

BIJLAGE I	Formatsbesluiten
BIJLAGE II	Uitgangspunten IRR-berekening
BIJLAGE III	Rendementseis

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

ARTIKEL 1 - INLEIDING

Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen van onze organisatie en voor de financiële continuïteit op lange termijn. Omdat het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen vaak gepaard gaat met een lager rendement dan de markt, is een juiste balans tussen het bedrijfseconomische en maatschappelijk rendement een belangrijke voorwaarde om op langere termijn ons voortbestaan te waarborgen. Bij de ontwikkeling van vastgoed zal dan ook dit Investeringsstatuut het kader zijn voor het voldoen aan de doelstellingen.

Overal waar in dit Investeringsstatuut wordt gesproken over 'investerings' kan ook 'desinvesteringen' worden gelezen. Alle genoemde bedragen in dit statuut zijn exclusief BTW.

Dit Investeringsstatuut komt in de plaats van het in oktober 2017 vastgestelde en goedgekeurde Investeringsstatuut Woonpartners Midden-Holland. Het Investeringsstatuut is op 23 september 2019 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en aansluitend vastgesteld door de directeur-bestuurder.

ARTIKEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

De voor het Investeringsstatuut van belang zijnde artikelen uit de Woningwet 2015, de statuten van Stichting Woonpartners Midden-Holland en het Financieel Reglement Beleid en Beheer zijn op dit Investeringsstatuut van toepassing:

- Artikel 26 (lid 1, sub c) Woningwet & Artikel 7 (lid 4, sub c) Statuten: "Aan de goedkeuring van de raad van commissarissen zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent: het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 3.000.000,- gemoeid is".
- Artikel 1 (lid 1) BTiV: "Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt verstaan onder: investering: aangaan van een verplichting of achtereenvolgende samenhangende verplichtingen tot het doen bouwen of verwerven van onroerende of roerende zaken respectievelijk met elkaar samenhangende onroerende of roerende zaken, of het beschikbaar stellen van eigen of vreemd vermogen of verlenen van garanties aan of ten behoeve van een verbonden onderneming".
- Artikel 21 (lid 1) BTiV: "De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de wet, is niet vereist in geval van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, tenzij de statuten bepalen dat die goedkeuring in dat geval wel vereist is".

ARTIKEL 3 - DEFINITIE EN AFBAKENING INVESTERINGEN

Investerings worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of dat leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Dit statuut heeft betrekking op de volgende type (des)investerings:

- Nieuwbouw
- Sloop/nieuwbouw
- Aankopen (vastgoed en grond)

-
- Verkopen (vastgoed en grond)
 - Complexgewijze aankopen
 - Complexgewijze verkopen

Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkopen, uitpanden als sloop onder verstaan. De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten. Indien verschillende kaders, processen en/of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

Het Investeringsstatuut is niet van toepassing op onderhoud en beheer van bestaand bezit. Hieronder valt tevens renovatie. Zie voor uitleg en definities hiervoor:

<https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/verduidelijking-definitie-voor-onderhoud-en-beheer/>.

ARTIKEL 4 - DOEL EN DOELSTELLINGEN INVESTERINGSSTATUUT

Dit Investeringsstatuut heeft tot doel transparant en beheersbaar om te gaan met (des)investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en te ondersteunen in het maken van keuzes en de beheersing van het investerings- en vastgoedontwikkelproces. Het schept kaders en schrijft normen voor waarbinnen de vastgoedinvesteringsactiviteiten binnen Woonpartners Midden-Holland dienen plaats te vinden.

Het statuut geeft inzicht in de beheersing van de taken en de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de investeringsactiviteiten en de hieraan verbonden risico's binnen Woonpartners Midden-Holland. Ook zijn de verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen (RvC), de directeur-bestuurder, de controller en het Managementteam (MT) met betrekking tot investeringsbeslissingen opgenomen.

Het statuut dient ervoor om het proces van investeren te volgen, te toetsen en te verantwoorden. Het is een toetsingskader voor investeringsbeslissingen om (financiële) risico's in te kaderen. Het biedt tevens een toetsingskader aan de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen.

Voor een goede uitvoering van dit Investeringsstatuut en daarmee (des)investeringen geldt tevens dat er voldoende maatregelen zijn getroffen voor een juiste inrichting van de administratieve organisatie (AO), waaronder het opstellen van procedures en een goede interne controle (IC).

De verantwoording over de uitvoering van (des)investeringen en het Investeringsstatuut en de gerealiseerde (trans)acties vindt onder andere plaats in de kwartaalrapportage en in de jaarrekening en het jaarverslag welke ook extern wordt gecontroleerd door de accountant.

ARTIKEL 5 - TYPEN EN BUDGETTERING INVESTERINGEN

Om de strategische doelen van Woonpartners Midden-Holland te realiseren, worden investeringen op het gebied van vastgoed uitgevoerd. De formulering en vaststelling van en de nadere uitwerking in activiteiten op het gebied van investeringen vinden plaats binnen de kaders zoals aangegeven in dit Investeringsstatuut en binnen de kaders van de jaarplannen en (meerjaren)begrotingen van Woonpartners Midden-Holland.

Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan of tot € 3,0 miljoen worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel verantwoord in de kwartaalrapportages. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 3,0 miljoen kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsvoorstel heeft goedgekeurd.

Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling bestuurder	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven per nieuwbouwproject¹ tot € 3,0 miljoen.	Wordt verantwoord in de kwartaalrapportages en na besluitvorming opgenomen in Meerjarenbegroting (MJB).	Ja	Niet noodzakelijk.
Investeringsuitgaven per nieuwbouwproject <u>meer dan</u> € 3,0 miljoen.	1. Goedgekeurd en vastgesteld in MJB (onderdeel investeringsbegroting) en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie. 2. Dit project is niet opgenomen in de goedgekeurde en vastgestelde MJB ((onderdeel des/investeringsbegroting).	Ja	1. A.d.h.v. goedkeuring MJB en investeringsbesluit V.O. 2. A.d.h.v. investeringsbesluit V.O.
Aankopen of verkopen (vastgoed en grond) tot € 3,0 miljoen.	Vastgesteld in MJB (onderdeel des/investeringsbegroting) en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie.	Ja	Niet noodzakelijk.
Aankopen of verkopen (vastgoed en grond) meer dan € 3,0 miljoen.	Vastgesteld in MJB (onderdeel des/investeringsbegroting) en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie.	Ja	Goedkeuring op basis van een (des-)investeringsvoornemen
Wijzigingen op het bestaande verkoopprogramma/ uitponding (individuele verkoop van woningen)	Vastgesteld in MJB (onderdeel des/investeringsbegroting) en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie.	Ja	A.d.h.v. goedkeuring MJB

Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

¹Het is niet toegestaan om een project te splitsen (bijv. over meerdere jaren of in deelprojecten) met de intentie om op of onder de € 3,0 miljoen te blijven.

ARTIKEL 6 - GOVERNANCE

Woonpartners Midden-Holland heeft als primair doel het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTiV en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Woonpartners Midden-Holland zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, dienend en vinden binnen dit kader plaats. Indien strijdigheid tussen Investeringsstatuut en wet, prevaleert de wet.

Document	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe Woonpartners Midden-Holland borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Op basis van de Woningwet en daarop volgende besluiten en regelingen dient de woningcorporatie te beschikken over een Reglement financieel beleid en beheer. Verbijzondering daarvan op het gebied van investeringen krijgt inhoud in het Investeringsstatuut. Voor financiering en vereisten op dat gebied wordt ook verwezen naar het treasurystatuut.
Procuratieregeling	Deze regeling regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonpartners Midden-Holland verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Treasurystatuut	Het treasurystatuut heeft tot doel formele kaders vast te leggen waarbinnen de treasuryactiviteiten van Woonpartners Midden-Holland dienen plaats te vinden, waardoor een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is. Het treasurystatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen vastgelegd. Het Investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het Investeringsstatuut geeft Woonpartners Midden-Holland invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Het onderhavige Investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governance-structuur van Woonpartners Midden-Holland en is onlosmakelijk verbonden met bovenstaande documenten in de tabel. Het Investeringsstatuut is goedgekeurd door de RvC en vastgesteld door de directeur-bestuurder. Eventuele wijzigingen op het Investeringsstatuut worden goedgekeurd door de RvC en aansluitend vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Het Investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, tussentijds aangepast.

ARTIKEL 7 - ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Een schematisch overzicht van de rollen en verantwoordelijkheden is als volgt.

Rollen	Verantwoordelijkheden
Raad van Commissarissen	Algemeen Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de bestuurder en de algemene gang van zaken in de stichting en op de met de stichting verbonden ondernemingen en/of rechtspersonen. Daarnaast adviseert de RvC de directeur-bestuurder op strategische vraagstukken. De taken en verantwoordelijkheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten en het reglement RvC. <ul style="list-style-type: none">- Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde Investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin.- Geeft onder bepaalde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings.
Directeur-bestuurder	<ul style="list-style-type: none">- Stelt het Investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast.- Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.- Is voorzitter van het Managementteam en neemt besluiten over fasedocumenten.
Controller	<ul style="list-style-type: none">- Voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaan, wordt door de controller schriftelijk beoordeeld of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit Investeringsstatuut. Deze beoordeling is onderdeel van de investeringsvoorstel en wordt hieraan bijgevoegd.- De controller adviseert zonder last of ruggespraak.- Tevens beoordeelt de controller de kwaliteit van het betreffende voorstel.
Managementteam	<ul style="list-style-type: none">- Adviseert de bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten.- Het Managementteam toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten.

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden

ARTIKEL 8 - INVESTERINGSPROCES

Uit de portefeuillestrategie volgt een bepaald (des)investeringsbeleid. De voornemens m.b.t. het (des)investeringsbeleid worden opgenomen in de MJB. Hierin worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De RvC keurt de MJB goed, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed. De directeur-bestuurder stelt vervolgens de MJB vast.

In het (des)investeringsvoorstel wordt op alle in hoofdstuk 3 en 4 genoemde toetsingscriteria met een goede onderbouwing een antwoord gegeven.

HOOFDSTUK 2 BESLUITVORMINGSPROCES

ARTIKEL 9 - FASEN ONTWIKKELING VASTGOEDPROJECTEN / INVESTERINGEN

De ontwikkeling van vastgoedprojecten doorloopt in het kader van projectmanagement een vijftal fasen:

1. Initiatief & Haalbaarheid
2. Voorlopig Ontwerp (V.O.)
3. Ontwerp
4. Uitvoering & Realisatie.
5. Nazorg

ARTIKEL 10 - FASEN PROJECTONTWIKKELING & BESLUITVORMINGSPROCES INVESTERINGEN & VERANTWOORDING

Het besluitvormingsproces kent twee besluitvormingsmomenten. Het resultaat van twee van de vijf fasen (2 en 3) is een zogenaamd investeringsbesluit dat ter besluitvorming aan de directeur-bestuurder wordt voorgelegd. Het investeringsbesluit V.O. (zie bijlage I) wordt tevens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Voor iedere fase wordt een vastgesteld format gehanteerd. In de kwartaalrapportages worden de fasen 1, 4 en 5 verantwoord inzake de voortgang en eventuele bijzonderheden.

De besluitvormings- en verantwoordingsmomenten zijn in onderstaand tabel uitgewerkt.

Fasen van projectontwikkeling	Resultaat	Besluitvorming of verantwoording (P&C-cyclus)
1. Initiatief & Haalbaarheid	Schetsontwerp, afweging scenario's inclusief risico's en keuze voorkeursscenario.	Advies MT en vaststelling directeur-bestuurder. Verantwoording in kwartaalrapportages.
2. Voorlopig Ontwerp (V.O.)	Voorlopig ontwerp met o.a. kostenraming en rendementsvaststelling (financieel en maatschappelijk) en beantwoorden toetsen.	Investeringsbesluit V.O.: goedkeuring RvC en vaststelling directeur-bestuurder.
3. Definitief Ontwerp (D.O.)	Definitief ontwerp, definitieve kostenraming en definitieve rendementsvaststelling (financieel en maatschappelijk) en beantwoorden toetsen.	Investeringsbesluit D.O. vaststelling directeur-bestuurder.
4. Uitvoering & Realisatie	Oplevering van de huurwoningen.	Kwartaalrapportages.
5. Nazorg	Evaluatie en archivering.	Kwartaalrapportages.

Tabel: fasen bij een nieuwbouw- en renovatieproject met de bijbehorende besluitvormingsmomenten en verantwoordingsmoment

ARTIKEL 11 - VERANTWOORDING

De directeur-bestuurder van Woonpartners Midden-Holland is eindverantwoordelijk inzake de uitvoering van dit Investeringsstatuut. Besluiten over concrete transacties op het gebied van investeringen vinden plaats, binnen de geldende kaders en daarvoor geldende statuten, reglementen en procedures.

In de kwartaalrapportage wordt middels een projectenoverzicht de stand van zaken van de projecten beschreven, inclusief de fase van ontwikkeling en relevante actualiteiten.

ARTIKEL 12 - BEVOEGDHEDEN

De bevoegdheden zijn nader uitgewerkt in de vigerende procuratieregeling.

ARTIKEL 13 - ADMINISTRATIEVE ORGANISATIE/INTERNE BEHEERSING

Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding doorgevoerd met betrekking tot de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen. Alle operationele taken en bevoegdheden op het gebied van investeringsactiviteiten zijn nader uitgewerkt in de procesbeschrijvingen.

Administratieve Organisatie (AO) en Interne Controle (IC) is het systeem dat Woonpartners Midden-Holland in staat stelt om de risico's te identificeren, prioriteren, analyseren en beheersen. Daarvoor wordt bij Woonpartners Midden-Holland gebruik gemaakt van beheersingsinstrumenten zoals procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne- en externe audits en risicomangement. De OOB-status versterkt de AO/IC van Woonpartners Midden-Holland.

ARTIKEL 14 - AANBESTEDINGSREGELS

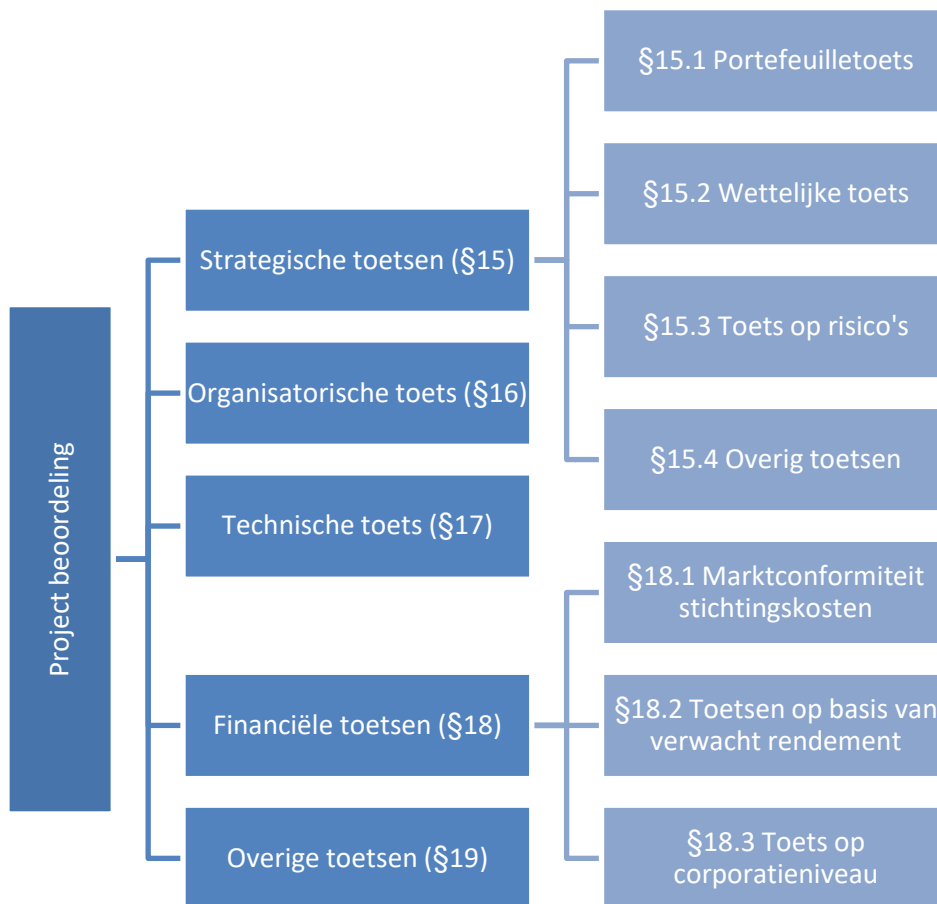
Voor alle investeringen geldt dat het vigerende inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonpartners Midden-Holland van toepassing is.

HOOFDSTUK 3 TOETSINGSKADER INVESTERINGEN

Woonpartners Midden-Holland hanteert een vijftal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen
2. Organisatorische toets
3. Technische toets
4. Financiële toetsen
5. Overige toetsen

Van onderstaande kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, goedgekeurd zijn door de RvC en vastgesteld door de directeur-bestuurder.



ARTIKEL 15 - STRATEGISCHE TOETSEN

De strategische doelen en doelstellingen van Woonpartners Midden-Holland zijn opgenomen in het meerjarenbeleidsplan. In de portefeuillestrategie, welke door de RvC is goedgekeurd, is uitgewerkt hoe zich dit vertaalt naar het vastgoed. Alle investeringen vloeien in beginsel voort uit onze ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie. In de strategische toetsen wordt uitgewerkt op welke wijze de investering bijdraagt aan de doelstellingen uit de portefeuillestrategie.

Artikel 15.1 - PORTEFEUILLETOETS

Woonpartners Midden-Holland toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze wensportefeuille. Investerings worden opgenomen in de jaarlijkse biedingen op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken.

-> 1^e toets (§15.1):

Het project past binnen portefeuillestrategie en prestatieafspraken.

Artikel 15.2 - WETTELIJKE TOETS

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders, die zijn omschreven in de wet en in het specifiek de Woningwet, BTiV, RTiV en de statuten en reglementen van Woonpartners Midden-Holland. Voor aanvang van de ontwerpfasen is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan. Woonpartners Midden-Holland heeft o.a. in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd op welke wijze selectie en -evaluatie van ketenpartners plaatsvindt.

-> 2^e toets (§15.2):

Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders.

Artikel 15.3 - TOETS OP RISICO'S

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen Woonpartners Midden-Holland in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing wordt gebruik gemaakt van procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risicomangement.

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het procuratiereglement en het bestuurs- en directiereglement. Bij de uitvoering van investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast. Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomangement binnen Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's (zie tevens hoofdstuk 5). Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

-> 3^e toets (§15.3):

De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven.

ARTIKEL 16 - ORGANISATORISCHE TOETS

Woonpartners Midden-Holland dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting reeds een eerste globale toets uitgevoerd. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

-> 4^e tets (§16):

De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis, vaardigheden en tijd) om het project uit te kunnen voeren.

ARTIKEL 17 - TECHNISCHE TOETS

Woonpartners Midden-Holland controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen (PvE) van Woonpartners Midden-Holland.

-> 5^e toets (§17):

Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard PvE.

ARTIKEL 18 - FINANCIËLE TOETS

Een project dient te voldoen aan de minimale vereisten voor de financiële kwaliteit van een project. Om dit te kunnen beoordelen, dient een financiële prognose van het project te worden opgesteld aan de hand van het financiële kader dat in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht. Gezien het maatschappelijke karakter accepteren wij een lager rendement dan gebruikelijk is bij (woning)beleggers.

De financiële beoordelingscriteria bestaan uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op basis van verwacht rendement
3. Toets op corporatieniveau

Artikel 18.1 - TOETS OP MARKTCONFORMITEIT STICHTINGSKOSTEN

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Bij *turn-key* projecten en bij projecten die door middel van een bouwteam worden gerealiseerd, vindt dit plaats door een externe kostendeskundige. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen.

Bij nieuwbouw worden de stichtingskosten vergeleken met de leegwaarde² als indicatie van de marktconformiteit van de bouw.

²De leegwaarde wordt door een beëdigd taxateur opgesteld en afgegeven.

In de fasedocumenten wordt op de volgende onderdelen getoetst:

- De stichtingskosten en- baten en de opbouw ervan (op juistheid en volledigheid);
- De stichtingskosten en- baten t.o.v. de leegwaarde;
- De stichtingskosten en- baten (onrendabele deel van investering) t.o.v. de marktwaarde in verhuurde staat en de gehanteerde uitgangspunten (onrendabele deel van investering).

-> 6^e toets (§18.1):

Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd op juistheid en volledigheid door intern/extern onderzoek (o.a. taxateur) of geborgd via het aanbestedingsproces.

Artikel 18.2 - TOETSEN OP BASIS VAN VERWACHT RENDEMENT

Het rendement van een project wordt berekend op basis van de systematiek van de interne opbrengstenvoet (Internal Rate of Return (IRR)). De IRR is een getal, uitgedrukt als percentage, dat het netto rendement van een investeringsproject weergeeft. Het is de disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van inkomende en uitgaande kasstromen nul is. De IRR geeft het break-even rendement op een investering. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid bekleemde kasstromen van de corporatie. In bijlage II zijn de uitgangspunten ten aanzien van de IRR-berekening opgenomen.

-> 7^e toets (§18.2):

Het rendement op basis van beleidskasstromen (zijn ingerekende inkomsten en uitgaven op basis van normbedragen en/of beleidsuitgangspunten) is in kaart gebracht.

Woonpartners Midden-Holland stelt een rendementseis vast om de IRR mee te kunnen vergelijken. We vinden het belangrijk dat niet één vaste rendementseis wordt gehanteerd voor alle investeringen. De reden hiervoor is dat verschillende typen ingrepen (nieuwbouw/ renovatie/ BENG/ etc.) een verschillende kostenstructuur en exploitatie hebben en meer of minder kwaliteit toevoegen. Woonpartners Midden-Holland hanteert gedifferentieerde rendementseisen voor verschillende typen investeringen. De gedifferentieerde rendementsnormen worden bepaald met behulp van modelinvesteringen van Finance Ideas. In bijlage III zijn rendementseisen weergegeven. Indien een investering niet voldoet aan de rendementseis wordt in de fasedocumenten aangegeven wat de redenen hiervan zijn.

Door het rendement op eenduidige wijze in beeld te brengen, maar qua rendementnorm te variëren op basis van volkshuisvestelijke en maatschappelijke gronden, wordt inzichtelijk wat het offer is dat Woonpartners Midden-Holland bereid is te doen voor een bepaalde investering.

-> 8^e toets (§18.2):

Het rendement op basis van beleidskasstromen is hoger dan de rendementseis.

Van de gewenste rendementseis kan worden afgeweken wanneer er een volkshuisvestelijk belang is. Hierbij zal dan wel meegewogen worden wat de gevolgen zijn in de vermogensontwikkeling en wat het effect is op de ontwikkeling van de gewenste streefwaarden zoals jaarlijks vastgesteld in de (meerjaren)begroting.

Artikel 18.3 - TOETS OP CORPORATIENIVEAU

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen die behoren bij de streefwaarden van de Aw en het WSW. Investeringsvoortvloeiend uit de MJB voldoen daarmee aan de normen van Aw en WSW.

Indien investeringen sterk afwijken van hoe de stichtingskosten zijn opgenomen in MJB (afwijking van meer dan 10% en/of meer dan € 1,0 miljoen) of bij investeringen die nog niet zijn opgenomen in MJB, dient het effect op de financiële normen op corporatieniveau voorafgaande aan een investeringsbesluit te worden getoetst.

->9^e toets (§18.3):

Na het uitvoeren van het project wordt voldaan aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau (toetsen indien het project niet is opgenomen in MJB of indien de stichtingskosten met meer dan 10% en / of € 1 miljoen afwijken ten opzichte van de MJB).

ARTIKEL 19 - OVERIGE TOETSEN

Wet- en regelgeving verandert voortdurend. Bij het investeringsbesluit worden daarom ook de fiscale, juridische en subsidie-aspecten in kaart gebracht. Indien sprake is van planologische procedures (bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen) wordt daar zo vroeg mogelijk (ook bij het startbesluit en ontwikkelbesluit) melding van gemaakt. Om beschikbare subsidie kansen optimaal te benutten, wordt voorafgaand aan het investeringsbesluit een subsidiescan gemaakt.

-> 10^e toets (§ 19):

Het project heeft alle overige aspecten bekeken en onderzocht op relevantie waaronder fiscale, juridische en/of subsidie-aspecten.

HOOFDSTUK 4 DESINVESTERINGEN

ARTIKEL 20 - BEOORDELINGSCRITERIA

De verkoop van vastgoed dient op marktconforme wijze plaats te vinden. Vanzelfsprekend dient het verkoopproces aan alle wettelijke kaders te voldoen. In bepaalde gevallen dient toestemming van het WSW of de Aw aan de orde te zijn. Dit wordt vooraf door Woonpartners Midden-Holland in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist, worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkoop van het complex past binnen de kaders van het portefeuillestrategie, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met de huurdersraad.

(§ 20): -> toets A1:

De wettelijke kaders omtrent het type complex is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht.

-> toets A2:

Er is duidelijkheid of toestemming van het WSW en/of Aw is vereist en indien dit het geval is, zijn de procedurele stappen in kaart gebracht.

-> toets A3:

De verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform.

-> toets A4:

De verkoop van het complex past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met de gemeente en/of de huurdersraad.

ARTIKEL 21 - PROCES EN ROLVERDELING

Verkoop van bezit is een onderdeel van het verkoopprogramma en meerjarenbeleidsplan van Woonpartners Midden-Holland en vastgelegd in de portefeuillestrategie. Het meerjarenbeleidsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC en vastgesteld door de directeur-bestuurder. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB.

Verkoop van vastgoed dat niet in de portefeuillestrategie en de MJB is opgenomen, wordt alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Bij het verkopen van bezit worden de volgende rollen met de bijbehorende verantwoordelijkheden onderscheiden bij het investeringsproces:

Rollen	Verantwoordelijkheden
RvC	Geeft onder de in dit Investeringsbesluit genoemde voorwaarde goedkeuring aan bepaalde (des)investeringsvoorstellen.
Directeur-bestuurder	Neemt (des)investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
Controller	Beoordeelt of een (des)investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit Investeringsstatuut.
Managementteam	Adviseert de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten.

Tabel: rollen en verantwoordelijkheden bij desinvesteringen

HOOFDSTUK 5 RISICOMANAGEMENT

ARTIKEL 22 - DOELSTELLING

Doelstelling van risicomanagement bij investeringen is de risico's binnen investeringsvoorstellen en over de totale portefeuille inzichtelijk en meetbaar te maken en vervolgens te beheersen. Risicomanagement rondom investeringen draagt mede bij aan het beheersen van het transitierisico.

ARTIKEL 23 - RISICO'S

Risico's die optreden bij investeringen kunnen grote financiële, organisatorische of bijvoorbeeld publicitaire impact hebben. Daarom moeten risico's goed in beeld worden gebracht, gewogen en dienen er adequate beheersmaatregelen te worden genomen. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het risicomanagement binnen het project. In het ontwikkelbesluit, investeringsbesluit en dechargebesluit zijn een risicoparagraaf opgenomen. Deze wordt met het projectteam opgesteld, inclusief de beheersmaatregelen en de sturing daarop.

Woonpartners Midden-Holland zal in ieder geval de volgende risico's (niet-limitatief) afwegen:

- Marktrisico
- Bouwkostenrisico
- Financieringsrisico
- Fiscaal/juridisch/compliance risico
- Bestemmingswijzigingen

Belangrijk onderdeel van het risicomanagement is de transparante manier van werken. Dus ook binnen het projectteam wordt nagestreefd dat een ieder zich maximaal veilig voelt om alle vragen te stellen en relevante risico's direct te melden die belangrijk worden geacht voor het bereiken van de doelen. Voor ieder te noemen risico worden beheersmaatregelen omschreven en wordt een verantwoordelijke voor deze maatregelen aangewezen. De risicoparagraaf wordt geactualiseerd bij iedere investering. De risicoparagraaf wordt per project op onderstaande wijze weergegeven.

	Risico / gebeurtenis	Oorzaak	Gevolg	Maatregelen	Kans	Impact	Score	Eigenaar
1								
2								Etc.

HOOFDSTUK 6 VERANTWOORDING EN ONDERTEKENING

ARTIKEL 24 - WIJZIGINGEN

Het Investeringsstatuut wordt structureel (per vier jaar) op actualiteitswaarde getoetst ten tijde van het opstellen van de begroting en zo nodig aangepast, tenzij op grond van gewijzigde regelgeving dit eerder noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast wordt het jaarlijks ter bespreking geagendeerd op de agenda van de Raad van Commissarissen.

ARTIKEL 25 - VASTSTELLING, GOEDKEURING EN INWERKINGTREDING

Dit reglement is op 23 september 2019 goedgekeurd door de RvC en op 6 november 2019 vastgesteld door de directeur-bestuurder. Dit reglement treedt in werking op 7 november 2019.

BIJLAGE I: MODEL BESLUIT

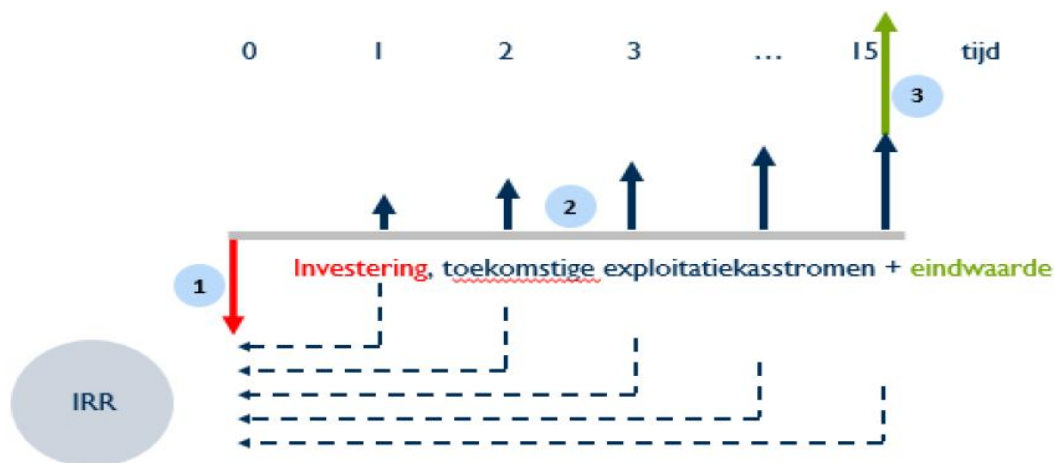
Fase document		V.O.		18-9-2019
Gevraagd besluit van RvC:	<i>goedkeuring van voorgenomen investeringsbesluit van de directeur/bestuurder voor de turnkey afname van 28 sociale huurappartementen in het transformatieproject Limaweg te Waddinxveen</i>			voor datum: 23-09-2019
Project beschrijving;				opmerkingen:
Projectnummer en naam	322 Limaweg te Waddinxveen			
Projecttype	meergezins woningen in transformatie project			
Locatie	Uitbreidingsplan Zuidplas, Limaweg 51 te Waddinxveen			
Aantal woningen / VHE	28 twee en driekamerwoningen			
Beheer categorie DAEB / Niet DAEB	DEAB			
GBO en BVO	Gemiddeld 50 m2 GBO			
parkeervoorziening	openbaar gebied voor 1 pp /vhe			
Soort ontwikkeling	Turnkey afname marktpartij			
planning	start bouw 3e kwart 2019, oplevering 3e kwart 2020			
opgenomen in MJB	aanvullend op MJB			
contract partij ontwikkeling/uitvoering	Bouwbedrijf van den Engel BV te Maarsse			
Omgevingsvergunning	in behandeling bij ODMH			
Investering:	totaal project	per gemidd. Vhe	opmerkingen:	
Grondkosten (sloop) nieuwbouw incl btw	€ 3.025,00	€ 108,04		
Bouwkosten incl btw	€ 4.112.633,00	€ 146.879,75		
Bijkomende kosten w.o. onvoorzien en AK	€ 327.324,00	€ 11.690,14		
Stichtingskosten inclusief btw	€ 4.442.994,00	€ 158.678,36		
Prijspeil	1-jan-19			
Marktwaarde na investering	€ 3.109.663,00	€ 111.059,39		
Beleidsparameters (bijzondere);	informatie	toelichting		
Streefhuur				
Planmatig onderhoud		mogelijke afwijkingen agv transformatie of renovatie		
Mutatieonderhoud		mogelijke afwijkingen agv korte huurperioden		
WOZ - waarde				
Toetsingscriteria:	vereisten			
Risico toets	Projectrisico's zijn benoemd, gekwantificeerd			
Capaciteit organisatie	Organisatie heeft voldoende capaciteit (kennis + tijd)			
Toets op markt conformiteit	Gecontroleerd, geborgd via intern extern onderzoek			
Rendement op investering (IRR)	normstelling nog ontwikkelen			
Rendement maatschappelijk rendement	normstelling nog ontwikkelen			
Conclusie advies Controller				
	opstellers	directie	RvC	
opmerkingen/ aanvullingen				
namen en parafen				

BIJLAGE II: UITGANGSPUNTEN IRR-BEREKENING

Rekenmethodiek

Woonpartners Midden-Holland beoordeelt het rendement van een investering met behulp van de internal rate of return (IRR). Dit is een gebruikelijke beoordelingswijze voor (vastgoed)investeringen. Een investering nu (bijvoorbeeld de bouw van een sociale huurwoning) genereert kasstromen in de toekomst (bijvoorbeeld huurinkomsten en onderhoudsuitgaven). De disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarden van de toekomstige opbrengsten gelijk is aan de contante waarde van de toekomstige kosten, noemen we de IRR. Dit begrip geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren.

Woonpartners Midden-Holland maakt voor IRR-berekeningen gebruik van de berekeningswijze van de markt/beleidswaarde. Dit om aan te sluiten bij de wijze waarop de toezichthouders corporaties beoordelen. Deze rekenmethodiek kent een 15-jaars kasstroomprognose en een waarde aan het einde van het 15^e prognosejaar. Bij het bepalen van de relevante kasstromen sluit Woonpartners Midden-Holland aan bij de kasstromen zoals die in de beleidswaarde/marktwaarde worden gehanteerd. Het model kan schematisch als volgt worden weergegeven (inclusief investering, zodat een IRR wordt berekend).



1. Investering/Inbrengwaarde

Woonpartners Midden-Holland maakt een inschatting van de kosten die gepaard gaan met de ingreep (nieuwbouw, renovatie, grondkosten, organisatiekosten etc.). Naast deze investeringskasstromen wordt bij sloop en renovatie de huidige marktwaarde van het pand ingebracht. Deze exploitatie wordt immers vernietigd om de nieuwe exploitatie te creëren. De inbrengwaarde is gebaseerd op de marktwaarde van dit bezit. Dit is de objectieveerbare waarde van het pand en dus de waarde die de corporatie opoffert. Daarnaast is het ook de balanswaarde. Dat wij niet van plan zijn deze waarde te realiseren is een eigen keuze. Het staat los van de waarde in het economisch verkeer die wordt opgeofferd bij renovatie of sloop/nieuwbouw.

2. Toekomstige exploitatiekasstromen

De verwachte exploitatiekasstromen voor de komende 15 jaar worden door Woonpartners Midden-Holland bepaald op basis van het voorgenomen beleid. Dit zijn immers de kasstromen die Woonpartners Midden-Holland verwacht te realiseren met de voorgenomen exploitatie over een overzienbare periode.

3. Eindwaarde (of exityield)

De eindwaarde bestaat uit de waarde van het complex aan het einde van jaar 15 en weerspiegelt het verdienpotentieel van dit complex. Woonpartners Midden-Holland bepaalt de eindwaarde op basis van marktwaarde.

BIJLAGE III: RENDEMENTSEIS

Het rendement voor nieuwbouw, sloop/nieuwbouw of renovatie verschilt sterk van elkaar. Met één uniforme rendementseis sluit Woonpartners Midden-Holland investeringscategorieën uit die volkshuisvestelijk wenselijk zijn. Om dit te voorkomen is voor iedere relevante soort vastgoedinvestering een realistisch, maar doelmatig rendementnorm berekend. Het rendement kan zelfs negatief zijn bij bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw. Woonpartners Midden-Holland heeft nog géén kennis / visie om rendementseisen te definiëren c.q. te onderbouwen. Woonpartners Midden-Holland maakt vooralsnog gebruik van rendementnormen/eisen van Finance Ideas conform model Investeringsstatuut d.d. 1 januari 2019. In de portefeuillestrategie is besloten welke investeringscategorieën noodzakelijk zijn.

In de financiële MJB is het investeringsprogramma doorgerekend en betaalbaar gebleken. Met het Investeringsstatuut worden investeringsprojecten beoordeeld waarmee het programma wordt ingevuld. Voor de belangrijkste soorten investeringen die Woonpartners Midden-Holland voornemens is te doen, zijn modelinvesteringen door Finance Ideas opgesteld. Dit zijn formats waarin op basis van waarde, investering en exploitatie van standaard ingrepen een normrendement wordt bepaald. Dit normrendement per modelinvestering is haalbaar indien er efficiënt wordt geïnvesteerd.

De rendementseis wordt ieder jaar geactualiseerd als onderdeel van het begrotingsproces.

Type	IRR
DAEB	
Renovatie:	
- Label A	- 1,64%
- NOM	- 0%
Nieuwbouw:	
- EGW < 105 m2	- 1,54%
- EGW > 105 m2	- 2,26%
- MGW 70m2	- 0,18%
- MGW met lift < 75m2	- 0,51%
- MGW met lift > 75m2	- 0,58%
Sloop/nieuwbouw	3,00%
NIET-DAEB	
Nieuwbouw voor de middeninkomens	4,75% of Gelijk of hoger dan disconteringsvoet en daarmee geen onrendabele investering.