

Investeringsstatuut Woningstichting Heteren



Vastgesteld door directeur-bestuurder d.d. 2 december 2020
Goedgekeurd door Raad van Commissarissen d.d. 2 december 2020

1. Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De nieuwe Woningwet geeft bij de governance aspecten ook extra aandacht aan verbindingen en risico's bij investeringen in met name nieuwbouwprojecten. De nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) sluiten hierbij aan bij hetgeen in de Governancecode hieromtrent is vastgelegd. Ten aanzien van verbindingen en investeringen geldt dat iedere corporatie voor deze zaken een toetsingskader dient op te stellen en dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen (RvC) voor te leggen.

Het investeringsstatuut brengt in beeld welke toetsingskaders gebruikt worden en hoe zij samenhangen. In dit investeringsstatuut kiezen wij voor de volgende invalshoeken:

- beleid en strategie
- processen
- strategisch samenwerken en verbindingen
- risicobeheersing
- financiën

Met deze notitie worden de hoofdlijnen op samenhangende wijze in beeld gebracht, die dienen als leidraad voor het beoordelen en beheersen van zowel projecten als de financiële positie. Het investeringsstatuut biedt het bestuur een handelingskader en reikt de RvC een toetsingskader aan voor de beoordeling van investeringsvoorstellen, die het bestuur aan haar voorlegt. Het bestuur doet dit op twee manieren:

- in de vorm van een jaarplan en jaarbegroting;
- in de vorm van investeringsvoorstellen voor afzonderlijke projecten. De investeringsvoorstellen hebben betrekking op verwerving van vastgoed (aankoop en bouw) en worden op basis van de statuten ter goedkeuring vastgelegd aan de RvC. Vaak zijn dit investeringen met een fors risicoprofiel en een forse financiële impact. Dit statuut is primair bedoeld om deze investeringsvoorstellen te toetsen.

2. Beleid en strategie

De vastgestelde visie en missie zijn de basis voor het meerjarig ondernemingsplan van Woningstichting Heteren, tenzij veranderende omstandigheden vragen om een eerdere update. Het ondernemingsplan is richtinggevend voor de vormgeving van ons beleid, de inrichting van de werkorganisatie en de samenwerking met partners.

Verbonden aan dit ondernemingsplan is, onder andere, het Strategisch Voorraad Beleidsplan. Het Strategisch Voorraad Beleidsplan vormt de vertaling van onze visie en missie ten aanzien van het vastgoed en omschrijft op hoofdlijnen de keuzes voor het vastgoed; welke doelstellingen moeten gerealiseerd worden.

Jaarlijks wordt een jaarplan en een financiële meerjarenprognose opgesteld. Dit is de concrete vertaling van het beleidsplan in activiteiten gekoppeld aan een begroting. De financiële meerjarenprognose wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De voortgang wordt gemonitord.

Toetsingsaspecten

- is het investeringsvoorstel in overeenstemming met het ondernemingsplan? Iedere vastgoedinvestering wordt getoetst aan het Strategisch Voorraad Beleidsplan om zeker te zijn dat de investering voldoende daaraan bijdraagt. Is een relatie gelegd met de kernactiviteiten of doelstellingen en de effecten die bereikt willen worden?

- sluit het investeringsvoorstel aan bij het jaarplan / ondernemingsplan?
- past het investeringsvoorstel binnen de financiële meerjarenprognose?
- voldoet het investeringsvoorstel, voor zover van toepassing, aan het beleid van Woningstichting Heteren? Is ook helder waar het voorstel mogelijk niet overeenkomt met dit beleid?

3. Processen

De rolverdeling tussen het bestuur en de RvC bij de besluitvorming is uitgewerkt in de volgende documenten:

- Statuten
- Reglement RvC
- Bestuursreglement

Deze documenten staan op de website van Woningstichting Heteren: www.wst-heteren.nl.

Toetsingsaspecten

- heeft het bestuur gehandeld conform de afgesproken rolverdeling zoals vastgelegd in de hiervoor benoemde documenten?
- de statuten (art 7 lid 4) stellen dat mogelijk voorafgaande goedkeuring is vereist van de RvC voor investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting, zoals verwerving, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Is hieraan voldaan?

4. Strategische samenwerking en verbindingen

De ambities van Woningstichting Heteren kunnen niet altijd enkel op eigen kracht worden gerealiseerd. Strategische samenwerking kan dan nodig zijn. De aard en vorm van samenwerking varieert met de aard van het investeringsvoorstel. Samenwerking kan in de vorm van een verbinding worden gegoten.

Toetsingskader

- brengt het voorstel in beeld hoe de investering wordt georganiseerd, waarom daarvoor strategische samenwerking en mogelijk zelfs een verbinding nodig is? Wat is het risicoprofiel van de strategische samenwerking, rechtvaardigt die een verbinding en hoe draagt de verbinding bij aan de doelrealisatie?
- zijn de samenwerkingspartners betrouwbaar / integer?
- is de rechtsvorm waarin de verbinding is gegoten positief?
- hoe gaat de verbinding bestuurd worden?

5. Risico beheersing

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van de dagelijkse beheer- en nieuwbouwactiviteiten. Op het niveau van afzonderlijke (nieuwbouw)- investeringen wordt naar specifieke projectgerichte risico's gekeken en op bedrijfsniveau worden de risico's integraal in beeld gebracht.

Toetsingskader

- brengt het investeringsvoorstel mogelijke risico's in beeld, worden die geanalyseerd, worden de risico's gekwantificeerd en zijn daarvoor beheersingsmaatregelen benoemd?
- wat is het effect van het investeringsvoorstel op het risicovolume op bedrijfsniveau (b.v. bij nieuwbouw koopwoningen)?

- wordt het investeringsvoorstel getoetst aan de interne norm dat voor de start bouw van koopwoningen 70% van de woningen verkocht moet zijn?

6. Financiën

6.1 financieel toetsingskader

Woningstichting Heteren beschikt over een financieel toetsingskader (zie hieronder) voor projecten. Deze notitie bevat een aantal financiële doelstellingen en limieten die eventueel periodiek worden bijgesteld. Hierin zijn de rendementseisen voor projecten opgenomen.

Toetsingsaspecten

- Legt het investeringsvoorstel de link met het financieel toetsingskader? Wordt getoond wat de impact is van het voorstel op de doelstellingen en limieten?

Onderstaand zijn de doelstellingen en limieten schematisch in beeld gebracht :

Toetsingskader op bedrijfsniveau	
Continuïteit	Continuïteitsoordeel AW positief
Financierbaarheid	Kredietwaardigheidsnorm van het WSW moeten behaald worden <ul style="list-style-type: none"> - Solvabiliteit > 15% - Loan to value < 85% - Dekkingsratio < 70% - ICR > 1,40
Waardeontwikkeling	Bestuur kiest meest geëigende norm of een combinatie van normen: <ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswaarde (volgens eigen berekening) - de WOZ-waarde - de marktwaarde
Toetsingskader op investeringsniveau	
Nieuwbouw sociale huurwoningen	Onrendabele deel van de investering minimaliseren. Dit afzetten tegen maatschappelijke winst en de bijdrage aan het Ondernemingsplan. Bij overname projecten van derden: <ul style="list-style-type: none"> - marktwaarde cq. bedrijfswaarde hoger dan stichtingskosten - onrendabele top (afwaardering) is redelijk ten opzichte van doelstelling/maatschappelijke meerwaarde van de investering
Nieuwbouw commerciële huurwoningen	In principe niet. Indien wel, dan uitsluitend in overleg en na goedkeuring RvC.
Nieuwbouw koopwoningen	In principe niet. Indien wel, dan uitsluitend in overleg en na goedkeuring RvC.
Aankoop / nieuwbouw maatschappelijk vastgoed	In principe niet. Indien wel, dan uitsluitend in overleg en na goedkeuring RvC.
Desinvesteringen	Verkoop woningen aan zittende huurder / derden: zie verkoopbeleid van het strategisch voorraadbeleid.

	Verkoop bedrijfs-onroerend goed. Verkoopprijs: minimaal 90% van taxatiewaarde of WOZ-waarde.
--	--

6.2 Financiering

Beschikbaarheid van financiering tegen lage kosten was tot voor kort vrijwel gegarandeerd via het WSW. Momenteel moet er voor zgn. niet-DAEB activiteiten (activiteiten die niet de sociale huur betreffen) commerciële financiering worden aangetrokken. Daarmee zijn en de beschikbaarheid en het lage kostenniveau voor financiering van die specifieke activiteiten niet langer vanzelfsprekend.

Toetsingskader

Bevat het investeringsvoorstel niet-DAEB activiteiten en hoe is de financiering daarvan geregeld?

7. Beheersing investeringen: opgedeeld in acht fasen

Om een investering te kunnen beheersen wordt iedere investering opgesplitst in acht fasen:

1. startfase;
2. initiatiefase;
3. definitiefase;
4. ontwerpfase;
5. voorbereidingsfase;
6. realisatiefase;
7. beheerfase;
8. evaluatiefase.

Startfase: Doel van deze fase is te komen tot een heldere opdracht / vraagstelling. Opdrachtgeversrol is belegd binnen een van de (asset)management functionarissen in de organisatie. Nagegaan wordt of een project een bijdrage levert aan de doelrealisatie van Woningstichting Heteren. Dan wordt besloten – al dan niet – een investeringsvoorstel te maken (startfase-besluit). De opdracht wordt door het bestuur vastgesteld. Het bestuur kan een budget beschikbaar stellen om de noodzakelijke onderzoeken te laten verrichten om tot een gedegen investeringsvoorstel te komen, voor zover dit past binnen de goedgekeurde begroting.

Initiatiefase: Dit is de eerste fase van een project. Op basis van een startnotitie (vanuit SVB) en/of een concrete vraag vanuit het bestuur wordt een 'Beslisdocument Initiatiefase' opgesteld en het bestuur stelt deze vast. In de initiatiefase vindt een quickscan naar financiële haalbaarheid (begroting vanuit een externe kostendeskundige) en kansen plaats. De initiatiefase wordt afgerond middels een, door het bestuur vast te stellen, afwijzingsdocument (memo) of een 'Beslisdocument Definitiefase'. Indien wordt overgegaan naar de definitiefase, wordt de RvC door het bestuur geïnformeerd tijdens de eerstvolgende RvC-vergadering.

Definitiefase: Deze fase wordt opgestart op basis van een door het bestuur vastgestelde 'Beslisdocument Definitiefase'. In deze fase worden kaders, randvoorwaarden en wensen benoemd. Deze krijgen vorm middels proefverkavelingen, een verkavelingsplan/matenplan, stedenbouwkundige uitgangspunten en een architectenselectie. Tijdens de definitiefase vindt de financiële haalbaarheidstoets (begroting vanuit een externe kostendeskundige) plaats. Er wordt een onderbouwde verwachting van de bouw- en grondexploitatie gepresenteerd. Daarnaast wordt een quickscan uitgevoerd om de verwachte huur- en/of verkoopprijzen in kaart te brengen. De definitiefase wordt afgerond middels een, door het bestuur vast te

stellen, 'Beslisdocument Ontwerpfase'. Het vastgestelde 'Beslisdocument Ontwerpfase' wordt door het bestuur als pre-investeringsvoorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Indien de investeringsbedragen onder de in de statuten en mandateringsregeling genoemde bedragen vallen, wordt het 'Beslisdocument Definitiefase' ter info aan de RvC aangeboden.

Ontwerpfase: Deze fase wordt opgestart op basis van een door het bestuur vastgesteld 'Beslisdocument Ontwerpfase' en het door de RvC goedgekeurde pre-investeringsvoorstel. Centraal in deze fase staan het voorlopig en definitief ontwerp. Naast het ontwerp vindt een nadere uitwerking van de in de definitiefase genoemde kaders, randvoorwaarden en wensen plaats. Procedures ter verkrijging van benodigde vergunningen worden in deze fase opgestart. Op financieel gebied hoeft weinig te worden uitgewerkt, tenzij significante afwijkingen ten opzichte van de vorige fase zijn ontstaan. De ontwerpfase wordt afgerond middels een, door het bestuur vast te stellen, 'Beslisdocument Voorbereidingsfase'. Indien wordt overgegaan naar de voorbereidingsfase wordt de RvC door het bestuur geïnformeerd tijdens de eerstvolgende RvC-vergadering.

Voorbereidingsfase: Deze fase wordt opgestart op basis van een door het bestuur vastgesteld 'Beslisdocument Voorbereidingsfase'. De technische voorbereidingen betreffen het bestek en/of werkbeschrijving, en de (eventuele) aanbesteding. In het aanbestedings- en/of inkoopresultaat niet past binnen de marges van de in de vorige fase opgestelde financiële toetsing, dient deze toetsing opnieuw plaats te vinden (met ondersteuning van een externe kostendeskundige). Het bestuur en de RvC worden middels 4- en 8- maandsrapportages over de voortgang geïnformeerd. De voorbereidingsfase wordt afgerond middels een, door het bestuur vast te stellen, 'Beslisdocument Realisatiefase'. Het vastgestelde 'Beslisdocument Realisatiefase' wordt als investeringsvoorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Indien de investeringsbedragen onder de in de statuten en mandateringsregeling genoemde bedragen vallen, wordt het 'Beslisdocument Voorbereidingsfase' ter info aan de RvC aangeboden.

Realisatiefase: Deze fase wordt opgestart op basis van een door het bestuur vastgesteld 'Beslisdocument Realisatiefase' en het door de RvC goedgekeurde investeringsvoorstel. Wanneer alle benodigde vergunningen verkregen zijn, kunnen de werkzaamheden plaatsvinden. Tijdens de bouw wordt regelmatig gecontroleerd en gerapporteerd of de uitvoering verloopt zoals in de planning aangegeven. Daarnaast dient regelmatig te worden gecontroleerd of volgens de tekeningen wordt gebouwd en of de gebruikte materialen over de gewenste kwaliteit beschikken. De realisatiefase wordt afgerond middels een, door het bestuur vast te stellen, 'Beslisdocument Beheerfase'.

Beheerfase: Het project wordt door de opdrachtnemer formeel overgedragen aan de opdrachtgever. Betreft verhuren van de woningen, opvoeren huurprijzen, woningcartotheek, puntenwaardering, projectoplevering.

Evaluatiefase: Binnen 3 tot 6 maanden na de oplevering vinden nazorg en nacalculatie plaats. Geëvalueerd wordt in welke mate de tijdsplanning is gehaald. De nacalculatie betreft de eindafrekening van het project door middel van een vergelijking van de definitieve stichtingskosten met de begrote kosten. Het bestuur dient de evaluatie vast te stellen. Op basis van het vastgestelde evaluatiedocument zal het bestuur de RvC informeren.

8. Hardheidsclausule

Onder bepaalde omstandigheden kan het voorkomen dat een investering niet voldoet aan de criteria in dit investeringsstatuut. Toch kan de investering op grond van zijn kwaliteiten een bijdrage leveren aan de doelstellingen van Woningstichting Heteren. Het sociaal maatschappelijk belang van de investering kan aanleiding geven af te wijken van de criteria

geformuleerd in het investeringsstatuut. Dit vereist een gemotiveerde onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat om bijzondere redenen niet aan de criteria van het investeringsstatuut kan worden voldaan. De onderbouwing, voorzien van goede argumenten, wordt voorafgaande aan de besluitvorming over de investering, ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Heteren, 2 december 2020