

Investeringsstatuut Woningstichting Heteren



Vastgesteld door directeur-bestuurder d.d. 24 februari 2026
Goedgekeurd door Raad van Commissarissen d.d. 24 februari 2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Definitie en reikwijdte	3
1.3	Samenhang met andere beleidsdocumenten	4
1.4	Vaststelling en beheer	4
2	Organisatie	5
2.1	Bevoegdheden	5
2.2	Budgettering investeringen	5
3	Proces	7
3.1	Proces (Sloop/)Nieuwbouw, renovaties en aankoop	7
3.2	Proces desinvesteringen	7
3.3	Niet-daeb goedkeuringsprocedure	8
4	Toetsingskaders investeringen	9
4.1	Strategische toets	9
4.2	Organisatorische toets	10
4.3	Risicotoets	10
4.4	Financiële toets	11
5	Toetsingskader desinvesteringen	12
5.1	Beoordelingscriteria	12
6	Informatievoorziening	13

1 Inleiding

Naast de Woningwet, beschrijft de Governancecode voor woningcorporaties het toezicht binnen woningcorporaties op het gebied van risicomangement en interne beheersing. In dit verband legt de Governancecode onder andere de verplichting op om te beschikken over een investeringsstatuut Vastgoed (hierna te noemen investeringsstatuut). Daarnaast is de aanwezigheid en toepassing van een investeringsstatuut één van de onderdelen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetst om te bepalen of Woningstichting Heteren aanspraak kan maken op WSW-borging. Met het investeringsstatuut geeft Woningstichting Heteren invulling aan de vigerende wet- en regelgeving.

1.1 Doelstelling

Het investeringsstatuut heeft de volgende doelen:

1. Een handelingskader voor de directeur-bestuurder voor het voorleggen van voorstellen tot vastgoed (des)investeringen aan de RvC.
2. Een toetsingskader voor de RvC voor de beoordeling van de voorstellen tot (des)investeringen die de directeur-bestuurder hen voorlegt.
3. Een beheersingsinstrument om risico's bij investeringen tijdig te kunnen signaleren om zodoende te kunnen waarborgen dat de ondernemingsstrategie daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
4. Een vastlegging van de uitgangspunten voor het opstellen, indienen, beoordelen en vergelijken van investeringsvoorstellen door de medewerkers van Woningstichting Heteren.

1.2 Definitie en reikwijdte

Een investering is de inzet van (financiële) middelen die, in maatschappelijke of financiële zin, gericht is op het aantrekken van of een verandering van het vastgoedbezit en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoedbezit.

Dit statuut heeft betrekking op de volgende types (des)investeringen:

- Nieuwbouw (met en zonder sloop), renovaties en woningverbeteringen: Hieronder vallen investeringen in turn key projecten, ontwikkelingen in sociale en commerciële huurwoningen (DAEB en niet-DAEB), garages en standplaatsen, maatschappelijk vastgoed (MOG), bedrijf onroerend goed (BOG) en zorgvastgoed.
- Aankopen van grond en vastgoed: Dit betreft de aankoop van grond voor of inclusief (nieuwbouw) huurwoningen. Het terugkopen van Koopgarant valt niet onder het statuut.
- Desinvesteringen: Met uitzondering van individuele woningverkoop conform de verkoopstrategie zoals verwoord in de portefeuillestrategie, vallen besluiten ten aanzien van het verkopen van grondposities, BOG, MOG en bestaande (delen van) complexen (woningen en zorgvastgoed) tevens onder het toepassingskader van dit investeringsstatuut. Daarnaast valt sloop zonder zicht op directe bestemming onder desinvesteringen.

Het investeringsstatuut heeft geen betrekking op regulier onderhoud.

Het investeringsstatuut geldt voor alle medewerkers, het management, de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen van Woningstichting Heteren. Het is tevens leidend voor de afspraken die Woningstichting Heteren maakt met partners, verbindingen, deelnemingen, participaties en samenwerkingsverbanden.

De bepalingen en uitgangspunten opgenomen in het investeringsstatuut van Woningstichting Heteren hebben betrekking op de gehele organisatie (dus zowel de DAEB-tak als ook de niet-DAEB-tak). Daar waar specifieke eisen, bepalingen en uitgangspunten gelden voor niet-DAEB worden deze expliciet vermeld.

1.3 Samenhang met andere beleidsdocumenten

Het investeringsstatuut moet in samenhang gezien worden met een aantal andere beleidsdocumenten:

- Ondernemingsplan: investeringen dienen een bijdrage te leveren aan de geformuleerde doelstellingen in het ondernemingsplan;
- Reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut: hierin staan de uitgangspunten voor het financieel beleid, interne en externe ratio's en het beleggingsbeleid.
- Kaderbrief: hierin worden jaarlijks bij de start van de begrotingscyclus de parameters vastgesteld die gebruikt worden voor de begroting, jaarrekening en andere doorrekeningen zoals investeringsvoorstellen;
- Portefeuillestrategie: investeringen dienen aan te sluiten bij de portefeuillestrategie en een aanvulling te vormen op de woningportefeuille.
- Meerjarenbegroting (MJB): Jaarlijks wordt de financiële meerjarenbegroting goedgekeurd door de RvC. Hierin zijn de bekende investeringsplannen opgenomen waardoor de meeste plannen op macro-niveau al doorgerekend zijn op de financiële ratio's voor Woningstichting Heteren als geheel.
- Inkoopbeleid: De eisen van het inkoop- en aanbestedingsproces zijn vastgelegd in het inkoopbeleid.

1.4 Vaststelling en beheer

Het investeringsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking en wordt minimaal eens in de vier jaar geactualiseerd. Het investeringsstatuut wordt onder verantwoordelijkheid van de Financieel Controller opgesteld of geactualiseerd, vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC.

2 Organisatie

2.1 Bevoegdheden

Binnen Woningstichting Heteren zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in het 'Bestuursreglement'. Voor de RvC zijn die vastgelegd in het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen'. Naast de statuten is ook de 'Governancecode voor woningcorporaties' van belang. Specifiek ten aanzien van investeringen zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden nader uitgewerkt in dit statuut.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid:

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none">- Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin;- Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan (des)investeringsprojecten.
Directeur-bestuurder	<ul style="list-style-type: none">- Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin vast;- Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
Projectleider	<ul style="list-style-type: none">- Voert vastgoedprojecten uit en legt hierover verantwoording af aan de directeur-bestuurder;- Stelt fasedocumenten op, waarbij input geleverd wordt door het hele projectteam, en consulteert hierbij andere afdeling/collega's in de organisatie;- Ziet toe op adequaat projectmanagement/risicomanagement ten aanzien van (des)investeringsprojecten.
Financieel Controller	<ul style="list-style-type: none">- Beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel, waaronder de strategische en financiële onderbouwing, en stelt het advies op namens afdeling Financiën;- Beheert de rekenmodellen voor de IRR-berekening;- Evalueert jaarlijks het toetsingskader en stelt, indien noodzakelijk, nieuwe of aangepaste kaders voor.

Tabel 1 Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

2.2 Budgettering investeringen

Investeringsuitgaven met een omvang groter dan € 3,0 miljoen (excl. btw) worden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd middels de haalbaarheidsnotitie. In deze notitie wordt tevens het effect op de financiële normen op corporatieniveau getoetst.

Investeringsuitgaven kleiner dan € 3,0 miljoen (excl. btw) die zijn opgenomen in de MJB worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze investeringen worden middels het goedkeuren van de MJB indirect goedgekeurd door de RvC. Investeringsuitgaven die niet zijn opgenomen in de MJB worden altijd ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Grondaankopen zijn, met uitzondering van snippergroen¹, alleen toegestaan indien dit plaatsvindt in het kader van nieuw te (her)ontwikkelen vastgoed. Hierbij dient de integrale investering beoordeeld te worden, waarbij de grond onderdeel uitmaakt van de stichtingskosten van de opstallen.

Afwijkingen ten opzichte van goedgekeurde besluiten

Budgetoverschrijdingen tot 10%, doch maximaal € 100.000 exclusief btw, worden achteraf verantwoord. Budget overschrijdingen boven deze grens dienen te worden goedgekeurd door de directeur-bestuurder.

Bij projecten met een oorspronkelijk investeringsuitgave > € 3,0 miljoen exclusief btw, dient de RvC bij budgetoverschrijdingen lager 10%, doch maximaal € 200.000 exclusief btw geïnformeerd te worden. Is de overschrijding hoger, dan dient de RvC de overschrijding goed te keuren.

Afwijkingen in aantallen, doelgroep of type vastgoed ten opzichte van goedgekeurde besluiten

Afwijkingen in aantallen, doelgroep of type vastgoed dienen te worden goedgekeurd door de directeur-bestuurder.

¹ Snippergroen zijn stroken grond in eigendom van de gemeente met slechts een beperkte functie en direct grenzend aan een (woon)perceel. Deze stroken grond zijn bijvoorbeeld niet belangrijk voor de verkeersafwikkeling of het straatbeeld.

3 Proces

In dit hoofdstuk wordt het besluitvormingsproces met de daarin te onderscheiden fasen en belangrijkste stappen op hoofdlijnen beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds nieuwbouw, renovaties en aankopen en anderzijds desinvesteringen.

3.1 Proces (Sloop)/Nieuwbouw, renovaties en aankoop

Het besluitvormingsproces voor investeringen in vastgoed geschiedt in fasen. Iedere volgende fase is een verdere verfijning van het project en iedere fase wordt afgesloten met een fasedocument. In dit fasedocument wordt getoetst of we (nog) op de goede weg zijn en wordt goedkeuring gevraagd voor de volgende fase. De verschillende fasen met doel en bijbehorend fasedocument zijn in onderstaand figuur weergegeven.

Besluitvormingsproces: Projecten nieuwbouw, renovaties en aankoop							
	Initiatief	Definitie en Haalbaarheid	Ontwerp		Voorbereiding	Realisatie	Evaluatie
			Voorlopig ontwerp	Definitief ontwerp			
Doel	Grove toets op passendheid binnen strategie en beleidskaders	Project definitie en haalbaarheid onderzoeken	Uitwerken project tot voorlopig ontwerp	Uitwerken project tot definitief ontwerp	Aanbesteding, gunning, contractering, afwickelen vergunningen en planning	Bouw en oplevering en in exploitatie nemen	Verantwoording afleggen
Fasedocument	Initiatiefnotitie	Haalbaarheidsnotitie	Voorlopig ontwerpnotitie	Definitief ontwerpnotitie	Voorbereidingsnotitie	nvt	Evaluatienotitie
Opsteller	Projectleider	Projectleider	Projectleider	Projectleider	Projectleider	nvt	Projectleider
Checklist	nvt	ja	ja	ja	ja	nvt	ja
Besluitvorming							
Investering (in MJB) < € 3 mln	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	nvt	Bestuurder
Investering (in MJB) > € 3 mln	Bestuurder	RvC	Bestuurder	Bestuurder	RvC	nvt	RvC
Investering niet in MJB	Bestuurder	RvC	Bestuurder	Bestuurder	RvC	nvt	RvC
Investering (in MJB) < € 3 mln Afwijking > 10% en/of > € 100.000	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Investering (in MJB) > € 3 mln Afwijking > 10% en/of > € 200.000	nvt	nvt	RvC	RvC	RvC	RvC	nvt
Afwijking aantallen, doelgroep, type vastgoed	nvt	nvt	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	nvt

Het schema hierboven is de algemene fasering bij een traditioneel vastgoedproject. Per project wordt in de initiatiefnotitie vastgelegd of er aanpassingen zijn in de fasering. Bijvoorbeeld dat de ontwerpfasen ontbreekt bij een turn-key project.

Het besluitvormingsproces van aankopen kent geen ontwerp- en evaluatiefase.

3.2 Proces desinvesteringen

Het beleid omtrent de individuele verkoop van woningen is vastgelegd in de verkoopprocedure van Woningstichting Heteren. De verkoopprocedure voldoet aan de voorwaarden voor de verkoop van corporatiebezit zoals vastgelegd in de Woningwet en zoals de toezichthouders Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw, hierna te noemen Aw en WSW die stellen.

De lijst met woningen die gelabeld zijn voor de verkoop is onderdeel van de Portefeuillestrategie, welke is goedgekeurd door de RvC en vastgesteld door de directeur-bestuurder. De verkoopprocedure verschaft kaders en nadere richtlijnen inzake verkoop van corporatiebezit.

De sloop van bezit die nodig is om een nieuwbouw project te realiseren (zogenaamd sloop/nieuwbouw project) wordt gezien als onderdeel van het investeringsvoorstel om tot nieuwbouw te komen. Het is daarmee geen desinvestering. Sloop waarbij geen direct zicht is op een nieuwe bestemming wordt wel gezien als een desinvestering. Bezit dat gesloopt gaat worden, al dan niet met direct zicht op herbestemming, wordt gemeld aan het WSW, conform de geldende regels van het WSW.

3.3 Niet-DAEB goedkeuringsprocedure

Onder de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden is het gebied van de volkshuisvesting aangepast. De voor woningcorporaties toegestane werkzaamheden zijn beschreven in artikel 45 van deze wet. Daarnaast is de uitvoering van niet-DAEB werkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Dit is alleen nog mogelijk nadat toestemming is verkregen van de Aw. In artikel 44c van de Woningwet zijn de voorwaarden voorgeschreven die aan de toestemming zijn verbonden.

Naar gelang de aard van werkzaamheden kan een markt- en/of rendementstoets volgens artikel 44c verplicht zijn (de zogenaamde niet-DAEB goedkeuringsprocedure). In deze gevallen beoordeelt de Aw namens de minister of aan de gestelde voorwaarden en toetsing is voldaan.

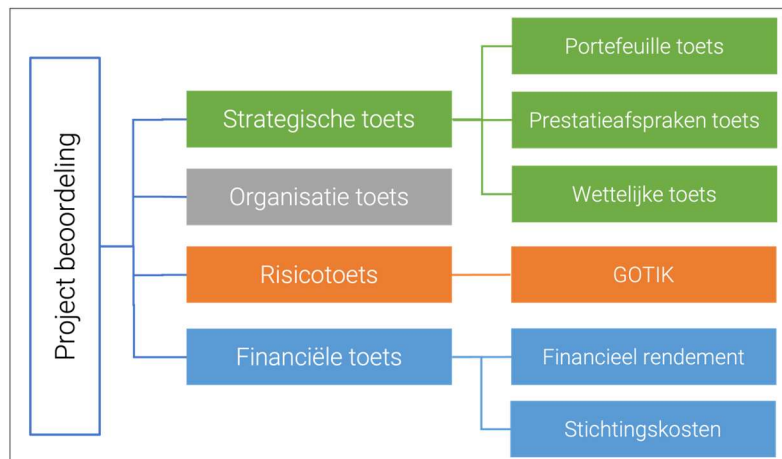
4 Toetsingskaders investeringen

Woningstichting Heteren hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering. In dit hoofdstuk worden deze criteria kort toegelicht.

De volgende toetsen worden onderscheiden:

- **Strategische toets:** controle of de investering past binnen het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie, het interne beleid, prestatieafspraken en wettelijke kaders
- **Organisatie toets:** hiermee stellen we vast of Woningstichting Heteren voldoende slagkracht heeft om het project tot een goed einde te brengen
- **Financiële toets:** met deze toets worden financiële toetsen uitgevoerd naar de investering zelf, zoals onder meer of voldaan wordt aan het vereiste rendement
- **Risicotoets:** met deze toets wordt vastgesteld of de risico's op een afdoende manier zijn geïnventariseerd, geanalyseerd en maatregelen zijn getroffen om de risico's afdoende te beheersen.

De toetsen zijn een vast onderdeel in de fasedocumenten.



Van genoemde kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door het bestuur en goedgekeurd zijn door de RvC.

4.1 Strategische toets

Portefeuillestrategie, ondernemingsplan

Past het investeringsproject binnen de strategische visie van Woningstichting Heteren, met betrekking tot de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

Prestatieafspraken gemeente en huurdersorganisatie

Voldoet het investeringsproject aan de prestatieafspraken die met de gemeente Overbetuwe en huurdersvereniging DHR zijn gemaakt.

Wettelijke en interne kaders

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders. Hierbij gaat het in ieder geval om de Woningwet, BTiV, RTiV en de statuten en reglementen van Woningstichting Heteren. Voor niet-DAEB investeringen gelden ten opzichte van DAEB investeringen additionele eisen en procedurevoorschriften (zie ook paragraaf 3.3).

4.2 Organisatorische toets

Woningstichting Heteren dient over voldoende slagkracht te beschikken of extern te organiseren om een project te kunnen uitvoeren. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kwantiteit maar ook naar de kwaliteit van de betrokken medewerkers die in het project betrokken zullen zijn.

Bij het opstellen van de jaarlijkse begroting vindt een eerste globale toets plaats. In het investeringsvoorstel wordt getoetst of voor het betreffende project voldoende interne en/of externe capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project succesvol uit te voeren. Indien de kwantiteit en/of kwaliteit onvoldoende aanwezig is, zal gebruik worden gemaakt van externe ondersteuning.

4.3 Risicotoets

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen Woningstichting Heteren 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 risicomanagement.

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in de mandateringsregeling en het bestuursreglement. Bij de uit te voeren 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 risicomanagement binnen Woningstichting Heteren.

Wij onderscheiden voor elk investeringsvoorstel vijf risicocategorieën:

- **G**eld (=financiële) risico's
- **O**rganisatierisico's
- **T**ijdrisico's
- **I**nformatierisico's
- **K**waliteitsrisico's

Voor het betreffende investeringsvoorstel brengen wij per risicocategorie de risico's vooraf in kaart en nemen desgewenste passende beheersmaatregelen.

4.4 Financiële toets

Investerings worden financieel getoets op financieel rendement en stichtingskosten.

Financieel rendement:

Voor het rendement van een project hanteren we interne rendementsmethode, de IRR. De IRR van het project dient hoger te zijn dan de minimale norm. Deze norm is de gemiddelde kostenvoet van eigen en vreemd vermogen. Deze minimale norm wordt jaarlijks berekend en vastgelegd in de Kaderbrief. De uitgangspunten die gelden bij het opstellen van de rendementsberekeningen zijn opgenomen in de Kaderbrief en worden jaarlijks opnieuw herijkt en vastgesteld. Onder zwaar wegende redenen kan een project zonder aan de norm te voldoen alsnog doorgang vinden. Hiervoor is een gedegen uiteenzetting vereist.

Onrendabele top:

De toezichthouders Aw en WSW gebruiken de beleidswaarde als waarderingsgrondslag voor het toetsen van de loan-to-value (LTV). De beleidswaarde wordt hierbij berekend op basis van de uitgangspunten die de toezichthouders hierbij hanteren. Door de beleidswaarde (en de marktwaarde) te toetsen aan de stichtingskosten wordt een eventuele onrendabele top zichtbaar. De onrendabele top wordt uitgedrukt in een percentage van de stichtingskosten.

Stichtingskosten:

De stichtingskosten worden op twee manieren getoetst:

- Op marktconformiteit door een onafhankelijke kostencalculator.
- De stichtingskosten van nieuwbouwprojecten dienen lager te zijn dan de getaxeerde marktwaarde in onverhuurde staat (leegwaarde).

Bij ieder project wordt tevens getoetst of het project is opgenomen in de Meerjarenbegroting (MJB). Indien de investering niet is opgenomen in de MJB dient het effect op de financiële normen op corporatieniveau te worden getoetst.

5 Toetsingskader desinvesteringen

Besluiten ten aanzien van het verkopen van grondposities, BOG, MOG en (delen van) bestaande complexen (woningen en zorgvastgoed) vallen onder het toepassingskader van dit investeringsstatuut. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces.

Individuele woningverkoop conform de verkoopstrategie vallen buiten het kader van dit Investeringsstatuut. Het vastgoedbeleid van Woningstichting Heteren is vastgelegd in de portefeuillestrategie, welke is goedgekeurd door de RvC.

5.1 Beoordelingscriteria

Verkoopbesluiten groter dan € 3 miljoen vereisen goedkeuring van de RvC en prijsvorming dient transparant te zijn en onderbouwd te worden.

Het verkoopvoorstel wordt getoetst aan de hand van de volgende criteria.

- De wettelijke kaders omtrent het type complex is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht;
- Er is duidelijkheid of toestemming van het WSW is vereist en indien dit het geval is, zijn de procedurele stappen in kaart gebracht;
- De verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform;
- 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 huurdersvereniging;
- De verkoop past binnen de portefeuillestrategie van Woningstichting Heteren.

6 Informatievoorziening

Bij het projectontwikkelp proces horen fasedocumenten. Deze fasedocumenten worden gebruikt voor het opmaken van fasebesluiten en zijn zo ingericht dat alle toetsingsaspecten uit het investeringsstatuut terug te vinden zijn. Hierbij geldt wel dat niet alle toetsingsaspecten in alle fasedocumenten aan bod komen. Afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt zijn de bijhorende toetsingsaspecten opgenomen.

De fasedocumenten hebben een disciplinerende werking en bevorderen daarmee de beheersing van risico's in de projecten. Projectteams worden op deze manier gedwongen om alle relevante gegevens in te vullen en aan te leveren, waardoor risico's in de projecten inzichtelijk zijn en beheersmaatregelen genomen kunnen worden.

De modellen voor de rendements- en marktwaardeberekeningen worden opgesteld en bewaakt door de afdeling Financiën. De Financieel Controller levert per fasebesluit (indien van toepassing) een rendements- en marktwaardeberekening.

Alle verplichtingen en kosten voor een investeringsproject worden per project vastgelegd. De voortgang wordt periodiek gerapporteerd middels de tertiaalrapportage.