

**Investeringsstatuut
Stichting Woonzorg Nederland**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van de beheersing van (financiële) risico's waarmee woningcorporaties te maken hebben vereist de Governancecode Woningcorporaties onder meer dat woningcorporaties beschikken over een investeringsstatuut.

Dit investeringsstatuut heeft als doel om het beleid en de procesgang van stichting Woonzorg Nederland (hierna: Woonzorg Nederland) met betrekking tot (des)investeringen te beschrijven, om te voorzien in het toetsingskader dat Woonzorg Nederland hanteert bij het beoordelen van investeringsvoorstellen en ter borging van de financiële continuïteit van Woonzorg Nederland.

1.2 Herijking 2017

Medio 2017 is het investeringsstatuut van Woonzorg Nederland, zoals dat gold met ingang van 1 december 2015, geactualiseerd. In dit geactualiseerde statuut zijn onder meer nieuwe elementen van vastgoedsturing, het sturen op marktwaarde en het onderscheid tussen daeb en niet-daeb investeringen toegevoegd. Daarnaast is de processtructuur sterk verduidelijkt.

1.3 Vaststelling en inwerkingtreding

Het investeringsstatuut is vastgesteld door de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland op 12 september 2017. Na bespreking van het investeringsstatuut door de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen heeft de Raad van Commissarissen het investeringsstatuut goedgekeurd op 27 september 2017.

Dit investeringsstatuut treedt in werking met ingang van 27 september 2017. Het vervangt daarmee het Investeringsstatuut van Woonzorg Nederland dat gold met ingang van 1 december 2015.

1.4 Samenhang

Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woonzorg Nederland en geldt ter aanvulling op de statuten en de reglementen van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur. Bij tegenstrijdigheid met de statuten prevaleren de statuten van de stichting.

Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en hangt als zodanig samen met het verbindingsstatuut en het treasurystatuut van Woonzorg Nederland.

In gevallen waarin dit investeringsstatuut niet voorziet, beslist de Raad van Bestuur met inachtneming van de wettelijke bepalingen en statuten.

1.5 Looptijd

Het investeringsstatuut wordt voor onbepaalde tijd vastgesteld. Jaarlijks gaat de bestuurssecretaris na of aanpassing van het investeringsstatuut wenselijk is. Aanpassing van het investeringsstatuut behoeft de bekrachtiging van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Een eerste herijking vindt in ieder geval plaats in 2018, wanneer het investeringsstatuut wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwe portefeuillestrategie en deelportefeuilles.

Het investeringsstatuut wordt op de website van de stichting gepubliceerd.

2. Kaders

2.1 Wettelijk kader

De stichting Woonzorg Nederland heeft als doel primair werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting in Nederland. Het wettelijke kader waarin de stichting acteert is de Woningwet, die wordt geoperationaliseerd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Op grond van de Woningwet is de goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist bij besluiten van de Raad van Bestuur tot het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting indien daarmee ten minste 3 miljoen euro (exclusief btw) gemoeid is.

Goedkeuring van de Raad van Commissarissen is tevens vereist bij besluiten van de Raad van Bestuur tot het vervreemden van onroerende zaken, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom ervan, tenzij daarmee, conform de statuten van de stichting, een bedrag van minder dan 3 miljoen euro gemoeid is (exclusief belastingen), dan wel het transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben.

Op grond van de Woningwet, in het bijzonder artikel 24 BTIV, is in een aantal situaties de goedkeuring van de Minister vereist bij besluiten van de Raad van Bestuur tot het vervreemden van onroerende zaken, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan.

Bij verkoop van blijvend gereguleerde woningen aan derde partijen is een zienswijze van de betreffende gemeente vereist, behoudens bij vervreemding tussen corporaties onderling. In dat geval is er ook geen goedkeuring nodig van de Minister. Als er sprake is van potentieel te liberaliseren woningen geldt dat in beginsel een zienswijze van de betreffende gemeente vereist is, tenzij er prestatieafspraken gemaakt zijn over het gebied waarin de te verkopen woningen zich bevinden. Als er een zienswijze van de gemeente is, is goedkeuring van de Minister niet nodig.

Bij voornemens tot het verrichten van werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang als omschreven in de Woningwet, geldt een meervoudige toetsingsprocedure. Deze "niet-daeb-procedure" is onder paragraaf 2.7 van dit investeringsstatuut nader omschreven.

2.2 Strategisch kader

Woonzorg Nederland heeft als doel om in samenwerking met andere partijen de seniorenhuisvesting in Nederland op een hoger plan te brengen. Woonzorg Nederland is er primair voor mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd, behorend tot de doelgroep voor de sociale huur.

(Des)investeringen moeten passen binnen de geldende missie en strategie en voldoen aan de voor Woonzorg Nederland toepasselijke wet- en regelgeving. (Des)investeringen moeten tevens bijdragen aan het realiseren van de uit het ondernemingsplan afgeleide portefeuillestrategie van Woonzorg Nederland.

De keuze om wel of niet te investeren, wordt gebaseerd op een integrale afweging waarin de portefeuillestrategie, de behoefte en kansen in de markt, de maatschappelijke waarde, risico's en rendement worden meegenomen.

Woonzorg Nederland heeft niet bij voorbaat een ambitie om de niet-daeb portefeuille uit te breiden. Met het oog op de wenselijkheid van een mix aan kwaliteiten en huurklassen zoekt Woonzorg Nederland wel de samenwerking met marktpartijen. Alleen indien het wenselijk is voor de sociale opgave in het betreffende gebied en er geen marktpartijen zijn die de opgave oppakken, is Woonzorg Nederland bereid een rol te vervullen in het vrije sector huursegment.

2.3 Toepassingskader

Het investeringsstatuut is van toepassing op (des)investeringen in vastgoed ten behoeve van de exploitatie door Woonzorg Nederland, haar dochterondernemingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden.

Onder (des)investeringen in vastgoed ten behoeve van de exploitatie wordt in dit investeringsstatuut begrepen sloop-nieuwbouw en renovatie (transformaties scheiden wonen en zorg), acquisitie en dispositie.

Investeringen tot € 15.000 (inclusief btw) per woning / Vhe vallen buiten het bereik van dit statuut en kunnen, binnen het daarvoor jaarlijks geraamde budget, worden geaccordeerd door de Manager vastgoedsturing tot een maximum van € 250.000 (inclusief btw) per project. De manager vastgoedsturing legt achteraf (in de investeringscommissie) verantwoording af bij de Raad van Bestuur over de geaccordeerde projecten binnen het conform de procuratieregeling beschikbare mandaat.

Planmatig onderhoud valt buiten het toepassingsbereik van dit investeringsstatuut.

Bijkomende investeringen tot een maximale investeringshoogte van € 250.000,- (inclusief btw) per project, die voorzien zijn binnen de jaarlijkse raming van bijkomende investeringen, vallen buiten het toepassingsbereik van dit investeringsstatuut. Deze bijkomende investeringen worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de manager onderhoud en realisatie. De manager onderhoud en realisatie legt achteraf verantwoording af bij de Raad van Bestuur over de geaccordeerde bijkomende investeringen binnen het conform de procuratieregeling beschikbare mandaat.

Verkopen op grond van het uitpondprogramma binnen de portefeuillestrategie, vallen buiten het toepassingsbereik van dit investeringsstatuut.

Investeringen om bedrijfsmiddelen te verwerven of ontwikkelen ten dienste van de organisatie, evenals verkoop en afwaardering van bedrijfsmiddelen, vallen buiten het toepassingsbereik van dit investeringsstatuut.

2.4 Financieel kader

Investeringen dienen te passen in de (meerjaren)begroting zoals die jaarlijks door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd.

Investeringen dienen bovendien te passen in de algemene kaders van het financieel beleid zoals die door de Raad van Bestuur worden vastgesteld ten aanzien van solvabiliteit, liquiditeit, loan to value (LTV), interest coverage ratio (ICR), debt service coverage ratio (DSCR) en rendement.

Ten aanzien van marktwaarde en rendement schrijft het investeringsstatuut bewust geen vaste normen voor. De leidraad is dat het marktconform rendement als uitgangspunt wordt genomen, vanuit het perspectief van een vastgoedbelegger. Een investering wordt primair gedaan indien deze op basis van marktconforme uitgangspunten positief is en een marktconform rendement oplevert. Wat een marktconform rendement is, verschilt per type vastgoed en regio. Dit moet worden geïdentificeerd aan de hand van taxaties en geldt als vertrekpunt.

Vervolgens wordt, op grond van de wensportefeuille, de beleidskeuzes en het maatschappelijk perspectief, beredeneerd of en welke afslag op het marktconforme rendement verdedigbaar is en wordt ingerekend op (aanvangs)huur, kwaliteit, onderhoud of anderszijds. Dit kan er derhalve toe leiden dat een lager rendement (IRR) dan een marktconform rendement geaccepteerd wordt, indien dit vanuit maatschappelijke keuzes uitlegbaar is.

Bij de investeringen in nieuwbouw en in bestaande bouw wordt het volgende stappenplan doorlopen:

- Beoordeeld wordt of de investering marktconform is;

- Het behalen van lager rendement als woningcorporatie dan marktconform wordt verklaard aan de hand van specifieke beleidskaders;
- Het rekenkundig verlies op de investering wordt berekend voor de verslaggeving.

De uiteindelijke uitwerking krijgt een plek in een financieel toetsingskader als apart document naast het investeringsstatuut.

2.5 Risicobeheersing

Woonzorg Nederland investeert primair in daeb activiteiten. Investerings in niet-daeb activiteiten vinden uitsluitend plaats in het belang van daeb-activiteiten of voortkomend uit bestaand niet-daeb bezit.

Woonzorg Nederland ontwikkelt en / of investeert niet risicodragend in vastgoed dat niet bestemd is voor de eigen exploitatie. Bij gemengde projecten verkoopt Woonzorg Nederland de grond die bestemd is voor niet daeb-activiteiten aan een externe partij, waarmee het risico wordt overgedragen. De woningen voor sociale huur kunnen zelf ontwikkeld worden of turnkey worden afgenomen.

Om leegstand na oplevering te voorkomen wordt ten aanzien van zorgvastgoed, MOG en BOG tijdens het ontwikkelproces contractuele overeenstemming gezocht met de toekomstige huurder. Zonder contractuele overeenstemming (intentieovereenkomst) over 100% verhuring van zorgvastgoed en 75% verhuring van MOG en BOG, of een onderbouwde afwijking daarvan, wordt het investeringsbesluit (PV-3) niet genomen.

Bij investeringsvoorstellen wordt per fase op zowel corporatie- als projectniveau een beschrijving opgenomen van geïnterpreteerde risico's, risico-impact en eventuele beheersmaatregelen.

2.6 Doelgroepen

Woonzorg Nederland is een sociale huisvester en richt zich conform de strategische visie en de vereisten vanuit de Woningwet primair op mensen behorend tot de doelgroep voor de sociale huur, in het bijzonder boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Woonzorg Nederland huisvest bovendien, in samenwerking met partners, mensen met een blijvende lichamelijke of geestelijke beperking.

Woonzorg Nederland bedient daarnaast andere doelgroepen, waaronder mensen met een inkomen hoger dan dat van de sociale doelgroepen (niet-daeb). De exploitatie van woningen voor deze doelgroep is administratief afgescheiden van de sociale portefeuille.

2.7 Goedkeuringsprocedure niet-daeb

Op grond van de Woningwet, in het bijzonder artikel 44c Woningwet en artikel 41 tot en met 45 BTIV, is het uitvoeren van een aantal niet-daeb activiteiten niet zonder meer toegestaan. Om deze activiteiten uit te kunnen voeren is goedkeuring van de Minister vereist. Daarvoor moet een goedkeuringsprocedure worden doorlopen, bestaande uit een markttoets en een financiële toets.

Onder de markttoets vallen de huurwoningen boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed, koopwoningen en niet-daeb dienstverlening. De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering grond reeds in bezit is.

De gemeente voert de markttoets uit om te verkennen of marktpartijen interesse hebben in het uitvoeren van de betreffende activiteit. Is hiervan geen sprake, dan mag de corporatie de activiteit uitvoeren, onder voorbehoud van het doorstaan van de financiële toets van de Autoriteit Woningcorporaties. De markttoets moet plaatsvinden voorafgaand aan de besluitvorming.

Bij de financiële toets wordt gekeken naar de risico's en rendementen van de activiteit. Daarbij wordt gekeken naar 3 onderdelen:

1. **Werkdomein:** de activiteit moet binnen het gebied van de volkshuisvesting passen, zoals dat in artikel 45 van de Woningwet is vastgelegd. Dit betekent dat de activiteit ten minste gerelateerd is aan het wonen en bijdraagt aan de daeb activiteiten van de corporatie.
2. **Rendement:** aangetoond moet worden dat met de activiteit een positief rendement gehaald wordt. In het geval van duurdere huurwoningen moet dit een bruto aanvangsrendement (BAR) van 5,5% zijn. Bij koopwoningen is een rendement van 5% vereist.
3. **Risico's:** aan de hand van een financiële toets op de corporatie als geheel en een zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt gekeken of de activiteit geen onaanvaardbare risico's voor de corporatie oplevert. Daarnaast wordt nagegaan of er geen andere redenen zijn om de activiteit af te keuren.

2.8 Begrippenkader

De volgende begrippen hebben de daarbij vermelde betekenis tenzij uit de context anders blijkt:

- a) **Autoriteit Woningcorporaties:** de Autoriteit Woningcorporaties, belast met de uitvoering van het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties zoals opgedragen in de Woningwet.
- b) **Begroting:** de op het relevante moment vigerende (door de raad van commissarissen goedgekeurde) begroting van de stichting.
- c) **BTIV:** Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
- d) **BTW:** omzetbelasting.
- e) **Code:** Governancecode woningcorporaties.
- f) **Daeb:** diensten van algemeen economisch belang.
- g) **Investing:** het 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.
- h) **Marktwaarde:**
 - voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens dit lid en de artikelen 25, 26, 61, eerste lid, en 69, eerste en vierde lid bij de vervreemding van onroerende zaken: waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen en
 - voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 31, eerste en derde lid, 44, derde lid, 61, vijfde lid, 75, tweede lid, 79, tweede lid, 80, tweede lid, en 82, tweede lid bij de waardering in de jaarrekening): waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 31;
- i) **Meerjarenprognose:** de op het relevante moment vigerende (door de raad van commissarissen goedgekeurde) meerjarenprognose van de stichting.
- j) **Minister:** de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.
- k) **Niet-daeb:** niet diensten van algemeen economisch belang

- l) **Ondernemingsplan:** het op het relevante moment vigerende (door de raad van commissarissen goedgekeurde) ondernemingsplan van de stichting.
- m) **OVB:** overdrachtsbelasting
- n) **PV-structuur:** de structuur met betrekking tot de fasering en besluitvorming rond investeringen
- o) **Raad van bestuur:** de raad van bestuur van de stichting Woonzorg Nederland.
- p) **Raad van commissarissen:** de raad van commissarissen van de stichting Woonzorg Nederland.
- q) **Statuten:** de statuten van de stichting Woonzorg Nederland zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
- r) **Stichting:** Stichting Woonzorg Nederland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33107894, zijnde een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.
- s) **Wet- en Regelgeving:** alle voor de stichting als toegelaten instelling relevante toepasselijke wet- en regelgeving (onder meer de Woningwet en het BTIV, planologische regelgeving en regelgeving op het terrein van milieu en veiligheid).
- t) **WSW:** Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Verwijzingen naar paragrafen of bijlagen verwijzen naar paragrafen van dan wel bijlagen bij dit investeringsstatuut. Verwijzingen naar artikelen verwijzen naar artikelen van de statuten.

3. Processtructuur

Hieronder worden de structuur en verantwoordelijkheden beschreven voor investeringen in het kader van sloop-nieuwbouw en renovatie, acquisitie en dispositie.

3.1 Besluitvorming

De Raad van Bestuur is bevoegd te besluiten tot het doen van (des)investeringen. Besluiten worden genomen door de Raad van Bestuur dan wel geformaliseerd in de investeringscommissie. De investeringscommissie wordt gevormd door de Raad van Bestuur, de manager vastgoedsturing en de project-controller. Goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist wanneer de (des)investering een bedrag van 3 miljoen euro exclusief btw en / of overdrachtsbelasting of meer bedraagt.

3.2 PV-structuur

De besluitvorming over investeringen vindt plaats conform de projectvoorstel-structuur (PV). Deze structuur bestaat uit verschillende fasen. Elke fase wordt afgesloten met een besluit door de Raad van Bestuur. Afhankelijk van het type investering wordt de PV-structuur geheel of verkort doorlopen. De PV-structuur is hieronder schematisch weergegeven. De fasen worden daarna kort beschreven.

Sloop-nieuwbouw en renovatie

| Fase | Verantwoordelijk | Besluit RvB | Betrokkenheid RvC | Sloop-nieuwbouw en renovatie |
|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--|
| Onderzoeksfase | Assetmanager | > 25k | n.v.t. | Projectverkenning |
| Initiatieffase | Assetmanager | IPV | n.v.t. | Vertaling strategie in scenario's |
| Haalbaarheidsfase | Projectontwikkelaar | PV1 | Goedkeuren > 3 mio | Toets scenario's op haalbaarheid |
| Voorlopig ontwerpfase | Projectleider | PV2 | n.v.t. | Goedkeuring op het gemaakte (definitief) ontwerp Financiële toets op basis van ontwerp |
| Definitief ontwerpfase | Projectleider | PV3 | Goedkeuren > 3 mio | Bestek opstellen, investeringsvoorstel, resultaten van aanbesteding |
| Realisatiefase | Projectleider | PV4 (geen besluit) | n.v.t. | Gunning en realisatie |
| Afrondingsfase | Projectleider | PV5 | Informeren | Financiële afwikkeling, start exploitatie |
| Evaluatie | Assetmanager | PV6 | n.v.t. | Evaluatie |

Acquisitie

| Fase | Verantwoordelijk | Besluit RvB | Betrokkenheid RvC | Acquisitie |
|----------------------|------------------|-------------|--------------------|---|
| Onderzoeksfase | Assetmanager | > 25k | n.v.t. | Vooronderzoek |
| Verkennde fase | Assetmanager | IPV | n.v.t. | Verkenning acquisitiemogelijkheden |
| Visiefase | Assetmanager | PV1 | Goedkeuren > 3 mio | Acquisitievoorstel |
| Precontractuele fase | Assetmanager | PV3 | Goedkeuren > 3 mio | Acquisitie |
| Pre exploitatiefase | Assetmanager | PV5 | Informeren | Financiële afwikkeling, start exploitatie |

Dispositie

| Fase | Verantwoordelijk | Besluit RvB | Betrokkenheid RvC | Dispositie |
|----------------------|------------------|-------------|--------------------|--|
| Onderzoeksfase | Assetmanager | > 25k | n.v.t. | Vooronderzoek |
| Verkennde fase | Assetmanager | IPV | n.v.t. | Verkenning dispositiemogelijkheden |
| Visiefase | Assetmanager | PV1 | Goedkeuren > 3 mio | Dispositievoorstel |
| Precontractuele fase | Assetmanager | PV3 | Goedkeuren > 3 mio | Dispositie |
| Pre exploitatiefase | Assetmanager | PV5 | Informeren | Financiële afwikkeling, stop exploitatie |

Onderzoeksfase

De onderzoeksfase is bedoeld voor de eerste verkenning van vastgoedinitiatieven. Jaarlijks is hiervoor budget beschikbaar onder mandaat van de manager vastgoedsturing. De assetmanager kan een budget tot € 25.000,- (inclusief btw) per project aanvragen bij de manager vastgoedsturing. De manager vastgoedsturing legt verantwoording af bij de Raad van Bestuur over de verstrekte goedkeuringen. Aanvragen boven € 25.000,- (inclusief btw) per project worden ingediend bij de Raad van Bestuur.

Initiatiefase

In de initiatiefase wordt de strategie vertaald naar verschillende scenario's en wordt de eerste haalbaarheid en denkrichting onderbouwd. De fase wordt afgerond met een IPV-document dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd. Het IPV-besluit markeert tevens de start van de haalbaarheidsfase. Bij acquisitieprojecten wordt deze fase ook wel de verkennende fase genoemd (zie onder 3.5).

Haalbaarheidsfase

In deze fase wordt, wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie, een analyse gemaakt van de maatschappelijke en financiële haalbaarheid van de scenario's. Het scenario wordt in een PV1-document uitgewerkt dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd. Betreft de geraamde investering een bedrag van meer dan 3 miljoen euro (exclusief btw) dan wordt het PV1-document ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Gaat het om acquisitie of dispositie, dan wordt in deze fase een acquisitie- of dispositievoorstel voorbereid. Ook daarbij geldt dat, indien de geraamde investering een bedrag van meer dan 3 miljoen euro (exclusief btw / overdrachtsbelasting) betreft, het PV1-document ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen wordt voorgelegd. Bij acquisitieprojecten wordt deze fase ook wel de visiefase genoemd (zie onder 3.5).

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt, wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie, een definitief ontwerp getoetst op zowel de maatschappelijke als de financiële kaders. Dit wordt uitgewerkt in een PV2-document dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd. In overleg met de Raad van Bestuur kan de ontwerpfase samengevoegd worden met de definitief ontwerpfase en gelijktijdig in een PV3-document worden uitgewerkt.

Definitief ontwerpfase

In de definitief ontwerpfase wordt, wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie, het ontwerp uitgewerkt in een bestek en de prijsvorming gedaan met de uitvoerende partij. Tevens wordt het PV3-vorstel gemaakt op basis waarvan het project daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. Betreft de geraamde investering een bedrag van meer dan 3 miljoen euro (exclusief btw) dan wordt het PV1-document ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Gaat het om acquisitie of dispositie, dan wordt in deze fase een PV3 opgesteld dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur voorgelegd en de basis is voor een TKO of VO voorbereid. Ook hierbij geldt dat, indien de geraamde investering een bedrag van meer dan 3 miljoen euro (exclusief btw / overdrachtsbelasting) betreft, het PV3-document ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen wordt voorgelegd. Bij acquisitieprojecten wordt deze fase ook wel de precontractuele fase genoemd (zie onder 3.5).

Realisatiefase

Wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie wordt het project in deze fase project uitgevoerd en vindt de investering feitelijk plaats. De fase wordt afgerond met een proces-verbaal van oplevering waarin verslag wordt gedaan van de oplevering van het project. Gaat het om acquisitie of dispositie dan vindt in deze fase de levering plaats waarna de exploitatie kan starten of stoppen. Bij acquisitieprojecten wordt deze fase ook wel de pre exploitatiefase genoemd (zie onder 3.5).

Afrondingsfase

Wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie vindt in deze fase project de financiële afronding plaats. Deze wordt uitgewerkt in een PV5-document dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd. De afrondingsfase en de evaluatie kunnen in overleg met de Raad van Bestuur ook gelijktijdig in het PV5-document worden uitgewerkt.

Evaluatie

Wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie wordt het project in deze fase geëvalueerd. De evaluatie wordt in een PV6-document uitgewerkt dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd. De afrondingsfase en de evaluatie kunnen in overleg met de Raad van Bestuur ook gelijktijdig in het PV5-document worden uitgewerkt.

3.3 Experttoetsen

Om ervoor te zorgen dat een toets op de investeringen vanuit diverse perspectieven (waaronder strategisch, juridisch, fiscaal, financieel, risicomanagement) geborgd is voordat besluitvorming plaatsvindt, worden de investeringsvoorstellen per fase voorgelegd aan diverse deskundigen binnen de organisatie. Over het algemeen geldt daarbij dat de betreffende deskundige vanuit diens expertise advies uitbrengt over de investering in een paragraaf in het projectvoorstel. Er is bewust voor gekozen om in dit investeringsstatuut geen nadere uitwerking op te nemen van de rol die de individuele experts per fase, per type investering vervullen. De toetsing door de experts wordt verwerkt in de formats die worden gehanteerd bij het opstellen van investeringsvoorstellen. De indiening van het projectvoorstel conform het juiste format bij de Raad van Bestuur is de eindverantwoordelijkheid van de assetmanager.

3.4 Sloop-nieuwbouw en renovatie

Onderzoeksfase

De assetmanager kan voor de verkenning van een vastgoedinitiatief budget tot € 25.000,- (inclusief btw) per project aanvragen bij de manager vastgoedsturing. De manager vastgoedsturing legt verantwoording af bij de Raad van Bestuur over de verstrekte goedkeuringen. Boven de € 25.000,- (inclusief btw) per project wordt de aanvraag ingediend bij de investeringscommissie.

Initiatiefase

De assetmanager vertaalt de strategische kaders in een visie op het complex en werkt deze uit in scenario's. Een regieteam, bestaande uit een projectontwikkelaar of adviseur onderhoud, vastgoeddeskundige, clustermanager en / of contractmanager bespreekt de scenario's en maakt gezamenlijk een keuze. Het regieteam blijft gedurende alle fasen in het project betrokken. De assetmanager is verantwoordelijk voor de uitwerking van het scenario in een IPV-document en het raadplegen van deskundigen. De assetmanager dient het IPV-voorstel ter behandeling in bij de investeringscommissie. De Raad van Bestuur neemt het besluit.

Haalbaarheidsfase

Na de goedkeuring van het IPV door de Raad van Bestuur wordt het project overgedragen aan de afdeling Vastgoedmanagement. De projectleider werkt de voorstellen vanaf PV1 tot en met PV3 verder uit, in afstemming met het regieteam en met ondersteuning van de vastgoeddeskundige. De assetmanager blijft eindverantwoordelijk voor de voorstellen die aan de Raad van Bestuur worden voorgelegd. De projectontwikkelaar verzamelt de informatie zoals geformuleerd in het IPV en de input van deskundigen en levert deze aan bij de assetmanager met een begroting per scenario. Een en ander wordt vertaald in een daarvoor gestandaardiseerde assetmanagement staat en verwerkt in een PV1 besluit. De assetmanager rekent vervolgens de scenario's financieel door, waarbij de marktwaarde na ingreep wordt berekend per scenario en een toelichting wordt gegeven op de te realiseren rendementen. Hierbij wordt het onderscheid gemaakt in het rendement vanuit het perspectief van een belegger en het te realiseren rendement vanuit het perspectief van Woonzorg Nederland, uitgaande van onder meer een afgetopte huur. Binnen het regieteam wordt een keuze gemaakt voor het meest voor de hand liggende scenario. Assetmanager en projectontwikkelaar trekken hierin nauw samen op. De assetmanager is verantwoordelijk voor de financiële en maatschappelijke afweging vanuit de wensportefeuille.

In de haalbaarheidsfase wordt altijd gekeken naar de scenario's renovatie, sloop/nieuwbouw of verkoop. Bij de renovatievariant kan sprake zijn van meerdere deelvarianten, bijvoorbeeld het verschil tussen de investeringskosten voor het realiseren van een energielabel A of B. Indien een van de 3 genoemde scenario's niet wordt getoetst, dan wordt een korte motivatie gegeven waarom hiervan wordt afgeweken. De inhoudelijke uitwerking van de PV voorstellen gebeurt door de afdeling vastgoedmanagement en wordt mede ondersteund door de vastgoeddeskundige qua marktwaarde

berekening. De assetmanager dient het PV1 in bij de investeringscommissie. De Raad van Bestuur neemt het besluit.

Afwijkingen in bijvoorbeeld tijd, geld of programma, worden tijdig besproken met de assetmanager. Waar noodzakelijk dient de assetmanager een herziening in.

Ontwerpfase

In het PV2 besluit wordt de financiële situatie getoetst op basis van het voorlopig ontwerp. Hierbij wordt de vraag beantwoord of het project nog steeds voldoet aan de maatschappelijk en financiële kaders. Eventuele afwijkingen worden onderbouwd. Het PV2 voorstel wordt opgesteld door de projectontwikkelaar / projectleider en bij de investeringscommissie ingediend door de assetmanager. De Raad van Bestuur neemt het besluit.

Definitief ontwerpfase

In het PV3 voorstel is het project op het niveau van een bestek en tekeningen en is de aanbesteding onder voorbehoud goedkeuring van de Raad van Bestuur gerealiseerd. Hierdoor kan een definitief besluit genomen op basis van de werkelijke begroting. Afweging sloop wordt gedaan in PV1 en definitief besluit sloop in PV3. Het PV3 besluit wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur. Bij investeringen boven 3 miljoen euro (exclusief belastingen) wordt het besluit ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Realisatiefase

In deze fase wordt het project uitgevoerd en opgeleverd.

Afrondingsfase

In deze fase vindt de financiële afwikkeling van een project plaats. Hiervan wordt verslag gedaan in een PV-5 document dat ter besluitvorming aan de Raad van bestuur wordt voorgelegd. PV5 voorstellen met betrekking tot investeringen van 3 miljoen of meer worden ter kennisname aan de Raad van Commissarissen toegezonden. In overleg kan ook het evaluatieverslag in het PV5 document worden meegenomen en kan het opstellen van een PV5 document achterwege blijven.

Evaluatiefase

Na realisatie en financiële afwikkeling wordt het project geëvalueerd. De evaluatie wordt in een PV6-document uitgewerkt dat ter besluitvorming aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd. De evaluatie kan in overleg ook gelijktijdig in het PV5-document worden uitgewerkt.

3.5 Acquisitie

Uitgangspunten

Het doel van acquisitie is het creëren van bezit dat aansluit op onze wensvoorraad. Uitgangspunt bij de acquisitie van nieuwbouw is dat woningen aan de voorraad worden toegevoegd in gebieden waar aantoonbaar meer vraag is naar seniorenwoning en/of zorgwoningen. Bij de acquisitie van bestaand bezit wordt de relatie gelegd met het bestaande bezit van Woonzorg Nederland om te bekijken of uitruil met een andere corporatie mogelijk is.

Ten aanzien van de acquisitie van (nieuwbouw)woningen gelden in beginsel de volgende uitgangspunten:

- Gelegen binnen het werkgebied van Woonzorg Nederland;
- Eengezinswoningen en meergezinswoningen ten behoeve van uiteenlopende doelgroepen;
- Aansluiting met SVB en facetbeleid;
- Minimale projectomvang 25 eenheden;
- GBO bij voorkeur tussen de 30 m² en 75 m²;
- Afname bij voorkeur op Turn-Key basis;
- IRR op basis van marktconforme parameters conform jaarlijks vast te stellen doelstelling;
- Duurzame kwaliteit en marktconforme TCO

Acquisitieproces en verantwoordelijkheden

De primaire verantwoordelijkheid voor de acquisitie ligt bij de assetmanager conform de geldende regio-indeling. De assetmanager is tevens het aanspreekpunt voor de organisatie als het gaat om

kansen en acquisitiemogelijkheden. Het acquisitieproces kent de volgende fasen:

- Verkennende fase
- Visiefase
- Precontractuele fase
- Pre exploitatiefase

Verkennende fase

Doel van de verkennende fase is om overzicht te hebben (en houden) op alle activiteiten en verkenningen rond het acquisitieproces. De afdeling Vastgoedsturing houdt een overzicht bij met de actuele stand van zaken met betrekking tot alle acquisities en de fase waarin deze zich bevinden. Ook wordt per acquisitie informatie weergegeven over aantallen, type woning, huren, totale investeringsvolume, jaar van oplevering, inschatting van de kans van daadwerkelijk investeren. Nieuwe acquisitiemogelijkheden worden aan de lijst toegevoegd. Deze fase wordt afgerond met een IPV-voorstel.

Visiefase

In visiefase wordt de acquisitie aan de Raad van Bestuur geïntroduceerd met als doel een mandaat tot onderhandeling te verkrijgen met de verkopende partij op basis van exclusiviteit. Hiervoor wordt een PV1-document opgesteld waarin ten minste de navolgende aspecten (globaal) worden belicht:

- Beoordeling van het project
- Mate waarin het project binnen het PvE past
- Relatie van het project met het SVB
- De beoogde doelgroep
- De relatie met de (meerjaren)begroting
- Globale planning
- Omschrijving van c.q. globaal onderzoek naar de ontwikkelende partij
- Globale omschrijving van de financiële uitgangspunten

Deze fase wordt afgerond met een PV1. Indien de beoogde investering een bedrag van 3 miljoen euro overschrijdt, wordt het PV1 ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Precontractuele fase

Na de precontractuele fase wordt, op basis van een investeringsvoorstel, een technische-, juridische- en commerciële due diligence uitgevoerd op basis waarvan een koopovereenkomst kan worden gesloten met verkopende partij. In het investeringsvoorstel (PV3) worden naast de reguliere toetsingscriteria vanuit het investeringsstatuut ten minste de navolgende aspecten belicht:

Beschrijving locatie en product

- Beschrijving locatie (waaronder kenmerken wijk, aanwezigheid voorzieningen, openbaar vervoer)
- Relatie project tot bestaand bezit Woonzorg Nederland op totaal, wijk- en buurniveau
- Toetsing project aan PvE Woonzorg Nederland
- Verhuurbaarheid in relatie tot de beoogde doelgroep

Volkshuisvestelijke toets

- Passendheid binnen het SVB (SVB monitor)
- Omschrijving beoogde doelgroep
- Beoogde prijssegmentering
- Bijdrage aan beleidskaders vanuit fundmanagement (aantallen, epa, kwaliteit)
- Bijdrage aan prestatieafspraken met stakeholders (waaronder gemeente)

Financiële uitgangspunten en (beheersing van) risico's

- Project IRR op basis van marktconforme parameters + toets IRR doelstelling
- Project IRR op basis van Woonzorg Nederland beleid uitgangspunten + toets IRR doelstelling

Gevoeligheidsanalyse

- Passendheid binnen MJB in relatie tot planning uitgaande kasstromen
- Planning en beheersing van risico's
- Onderzoek naar verkopende partij.

Bij het opstellen van het PV3 zijn verschillende afdelingen betrokken. De afdeling Strategie toetst de bijdragen van het project aan de beleidskaders, prestatieafspraken en de passendheid bij het SVB. De afdeling Klant en Services toetst de verhuurbaarheid in relatie tot de beoogde doelgroep. De afdeling Klant en Services adviseert tevens over de in het investeringsvoorstel op te nemen rekenmodellen voor wat betreft de markthuur en eventuele differentiatie op complexniveau in de praktijk. De afdeling Vastgoedmanagement wordt gevraagd om de beoogde onderhoudslasten te berekenen of te toetsen ingeval de verkopende partij een MJOB aanlevert. De afdeling Vastgoedmanagement voert tevens de toetsing van project aan het PvE uit. Namens de betreffende afdeling wordt het investeringsvoorstel getekend voor akkoord. De indiening van het projectvoorstel bij de Raad van Bestuur blijft de eindverantwoordelijkheid van de assetmanager.

Deze fase wordt afgerond met een PV3. Indien de beoogde investering een bedrag van 3 miljoen euro overschrijdt wordt het PV3 ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Pre exploitatiefase

Na de precontractuele fase wordt het project overgedragen van de afdeling Vastgoedsturing aan de afdeling Vastgoedmanagement en Klant & Services ten behoeve van de exploitatiefase. De formele overdracht vindt plaats op het moment van bouwkundige oplevering. De afdeling Vastgoedsturing draagt zorg voor een tijdige en soepele overdracht en het aanleveren van alle benodigde documentatie omtrent het project.

Daarnaast wordt in deze fase verslag (PV5) gedaan aan de Raad van Bestuur van de realisatie van de volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen ten opzichte van de uitgangspunten uit het PV1.

Randvoorwaarden en procesafspraken in de relatie Fund-Asset

- Financiële toetsing vindt plaats op basis van de doelstelling IRR zoals jaarlijks wordt vastgesteld.
- Volkshuisvestelijke toetsing vindt plaats op basis van het meest recente SVB en de prestatieafspraken. Herijking van het SVB vindt jaarlijks plaats.
- Beleidskaders vanuit fundmanagement worden jaarlijks (opnieuw) vastgesteld.
- In het acquisitietraject wordt in beginsel uitgegaan van de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke kaders op het moment dat de acquisitie zich in de visiefase bevindt. Wijzigingen in de kaders nadien hebben, in beginsel, geen effect op de acquisitietrajecten waarvan het PV1 document reeds is vastgesteld.

Randvoorwaarden en procesafspraken in de relatie Asset-Property

- In de pre exploitatiefase wordt het project door de afdeling Vastgoedsturing overgedragen aan de Afdelingen Vastgoedmanagement en Klant & Services.
- De afdeling Vastgoedsturing stelt de kaders met betrekking tot verhuur(prijzen) en maximale (onderhouds)lasten vast conform het PV1 document, dan wel het evaluatie document.
- De Assetmanager is eindverantwoordelijk voor de verhuur van het complex, waarvan uitvoering is belegd bij het team Verhuur.
- De Assetmanager is eindverantwoordelijk voor de overdracht van de afdeling Vastgoedsturing naar de afdeling Vastgoedmanagement en Klant en Services, waarvan uitvoering is belegd bij de projectontwikkelaar / projectleider.

Toetsingskader acquisities

Bij acquisitie worden de volgende regels toegepast en door de manager Vastgoedsturing onderbouwd:

- Bij acquisities onder € 0,5 miljoen wordt altijd één gevalideerd taxatierapport, niet ouder dan zes maanden, als onderlegger gebruikt.
- Bij acquisities boven € 0,5 miljoen worden altijd twee gevalideerde taxatierapporten, niet ouder dan zes maanden, als onderlegger gebruikt. Taxaties worden in opdracht van de Manager Vastgoedsturing uitgevoerd door een onafhankelijke en beëdigde taxateur en gecontroleerd door de afdeling Control.
- De integriteit van het proces wordt beschreven.
- Een sideletter (w.o. reciprociteit), is niet toegestaan, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn. In dat geval dient de RvC vooraf gekend te worden.

- Onderhandelingen, zonder tussenpersoon, worden altijd gevoerd met twee ter zake deskundige medewerkers vanuit Woonzorg Nederland.
- Voor ondertekening van de koopakte wordt door de assetmanager bovenstaande verwoord in een voorstel en voorgelegd aan het bestuur. Het bestuur beoordeelt het voorstel en de taxatie en geeft toestemming voor de acquisitie.

3.6 Dispositie

Uitgangspunten

Het doel van dispositie is invulling te geven aan de wensvoorraad van Woonzorg Nederland. Met het oog op de te herijken portefeuillestrategie doet Woonzorg Nederland, met uitzondering van reeds lopende verkooptrajecten en trajecten waaruit verkoopverplichtingen voortvloeien, vooreerst geen verkopen. Afwijkende voorstellen zullen separaat worden gemotiveerd. De uitgangspunten voor verkoop worden vastgesteld nadat de nieuwe portefeuillestrategie en deelportefeuilles zijn bepaald. Deze uitgangspunten worden daarom bij de herijking van dit investeringsstatuut in 2018 verwerkt in het investeringsstatuut.

Dispositieproces en verantwoordelijkheden

De primaire verantwoordelijkheid voor de dispositie ligt bij de assetmanager conform de dan geldende regio-indeling. De assetmanager is tevens het aanspreekpunt voor de organisatie als het gaat om verkoopmogelijkheden. Gelijk aan het acquisitieproces kent het dispositieproces de volgende fasen:

- Verkennende fase
- Visiefase
- Precontractuele fase
- Pre exploitatiefase

Met het oog op de te herijken portefeuillestrategie doet Woonzorg Nederland zoals hiervoor is benoemd vooreerst geen verkopen buiten de reeds lopende verkooptrajecten en trajecten waaruit eerdere verkoopverplichtingen voortvloeien. Nadat de nieuwe portefeuillestrategie en deelportefeuilles zijn bepaald, worden de rollen en verantwoordelijkheden bij verkoop, bij de herijking van dit investeringsstatuut in 2018, verwerkt in het investeringsstatuut.

Toetsingskader disposities

Bij dispositie worden de volgende regels toegepast en door de manager Vastgoedsturing onderbouwd:

- Bij disposities onder € 0,5 miljoen wordt altijd één taxatierapport, niet ouder dan zes maanden, als onderlegger gebruikt.
- Bij disposities boven € 0,5 miljoen worden altijd twee taxatierapporten, niet ouder dan zes maanden, als onderlegger gebruikt. Taxaties worden in opdracht van de Manager Vastgoedsturing uitgevoerd door een onafhankelijke en beëdigde taxateur en gecontroleerd door de afdeling Control.
- De minimale verkoopwaarde is gelijk aan minimaal 90% van de getaxeerde leegwaarde.
- De integriteit van het proces wordt beschreven.
- De wijze van verkoop en een onderbouwing van de keuze daarvoor wordt beschreven.
- De juiste keuze voor de kopende partij wordt beschreven, inclusief een extern integriteitonderzoek (bv. onderzoek naar fraude, witwassen, financiële malversaties, VOG, etc.);
- Bij verkopen boven € 0,5 miljoen wordt tijdig, dus vóór het tekenen van het koopcontract, nadrukkelijk te laten informeren over de financiële positie van de koper. Bij twijfel wordt vóór ondertekening van het koopcontract een bepaalde vorm van zekerheid van de koper gevraagd;
- juridische toets op contractvorming, mogelijke (oneigenlijke) ABC-constructie, inbouw kettingbeding;
- Past de voorgenomen verkoop binnen de verkoopstrategie (SVB) c.q. de verkoopvijver,
- Verder gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de nieuwe Woningwet.
- Een sideletter (w.o. reciprociteit), is niet toegestaan, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn. In dat geval dient de RvC vooraf gekend te worden.

- Onderhandelingen, zonder tussenpersoon, worden altijd gevoerd met twee ter zake deskundige medewerkers vanuit Woonzorg Nederland.
- Voor ondertekening van de koopakte wordt door de manager Vastgoedsturing bovenstaande verwoord in een voorstel en voorgelegd aan het bestuur. Het bestuur beoordeelt het voorstel en de taxatie en geeft toestemming voor de verkoop.

4. Tenderboard

De Tenderboard van Woonzorg Nederland wordt opgericht met het doel om het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonzorg Nederland te borgen.

De Tenderboard wordt gevormd door de leden van de Raad van Bestuur, de manager vastgoedmanagement, de manager onderhoud en realisatie en de project-controller.

De Tenderboard heeft als doel om te toetsen of inkoopprojecten, aanbestedingsplannen, partnerselecties en het instellen van bouwteams, conform regelgeving worden uitgevoerd.

Besluiten van Tenderboard dienen als onderlegger voor investeringsbesluiten in de investeringscommissie.

De rol en werkwijze van de Tenderboard worden nader uitgewerkt en bij de herijking van het investeringsstatuut in 2018 in het investeringsstatuut opgenomen.