

Investeringsstatuut

Stichting Woonzorg Nederland

Actualisatie investeringsstatuut

Datum vaststelling
Datum goedkeuring

31 mei 2023
7 juni 2023

Door RvB
Door RvC

Inhoud:

1.	Definities	3
2.	Doel en reikwijdte	5
3.	Wettelijke kaders en beoordelingscriteria.....	6
4.	Beoordelingscriteria.....	7
4.1	Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen	8
4.2	Volkshuisvestelijke en financiële toetsen	9
4.3	Beheersing van projectrisico's	10
5.	Besluitvorming/ goedkeuring	11

1. Definities

1.1 De volgende definities hebben de daarbij vermelde betekenis, tenzij uit de context anders blijkt:

- **Aw:** de Autoriteit woningcorporaties, belast met de uitvoering van het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties en de dochtermaatschappijen zoals opgedragen in de Woningwet.
- **Begroting:** de op het relevante moment vigerende (door de Raad van Commissarissen goedgekeurde) begroting van de Stichting.
- **BTIV:** Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
- **BTW:** omzetbelasting.
- **Code:** Governancecode woningcorporaties 2020 of zoals deze op enig moment luidt.
- **(Des)Investerings:** het onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.
- **DAEB:** diensten van algemeen economisch belang.
- **EAC:** Expert Advies Commissie.
- **Huurdersorganisatie:** de huurdersorganisatie zoals bedoeld in de Woningwet.
- **Investering:** 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.
- **IC:** Investeringscommissie.
- **Marktwaarde:** het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enige dwang handelen.
- **MJB:** de op het relevante moment vigerende (door de Raad van Commissarissen goedgekeurde) meerjaren begroting van de stichting.
- **Minister:** de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

- **MT:** Managementteam.
- **Niet-DAEB:** niet diensten van algemeen economisch belang
- **Ondernemingsvisie:** de op het relevante moment vigerende (door de Raad van Commissarissen goedgekeurde) ondernemingsvisie van de Stichting.
- **OVB:** overdrachtsbelasting
- **Portefeuillestrategie:** de door Raad van Bestuur vastgestelde vigerende strategie die beschrijft hoe de vastgoedportefeuille van de Stichting zich moet ontwikkelen om de ambities uit de ondernemingsvisie te kunnen realiseren.
- **Projectteam:** functionarissen die het desbetreffende project realiseren.
- **PV-structuur:** de Project Voorstel structuur met betrekking tot de fasering en besluitvorming rond Investerings
- **Raad van Bestuur:** de Raad van Bestuur van de Stichting.
- **Raad van Commissarissen:** Raad van commissarissen van de Stichting.
- **Statuten:** de statuten van de Stichting zoals van tijd tot tijd gewijzigd. .
- **Stichting:** Stichting Woonzorg Nederland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33107894, zijnde een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.
- **Wet- en Regelgeving:** alle voor de Stichting als toegelaten instelling relevante toepasselijke wetten en regelgeving (onder meer de Woningwet en het BTIV, fiscaliteit, planologische regelgeving en regelgeving op het terrein van milieu en veiligheid).
- **WSW:** Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

1.2 Verwijzingen naar paragrafen of bijlagen verwijzen naar paragrafen van dan wel bijlagen bij dit investeringsstatuut.

2. Doel en reikwijdte

2.1 Met het investeringsstatuut geeft de Stichting invulling aan de vigerende Wet- en Regelgeving waarin de kaders en normen voor vastgoed (des)investerings zijn vastgelegd.

In het voorliggende document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)Investerings binnen de Stichting vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader

2.2 Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met (des-)Investerings binnen de kaders van de bestaande Wet- en Regelgeving en te ondersteunen in het maken van keuzes en de beheersing van het proces;
- Het scheppen van kaders voor (des-)Investeringsbesluiten;
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor (des-)Investeringsbesluiten;
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur;
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de Raad van Commissarissen om haar toezichthoudende rol in te vullen.

2.3 Investerings worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Desinvesterings worden gedefinieerd als het onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Dit statuut heeft betrekking op de navolgende type (des)Investerings ten behoeve van de exploitatie door de Stichting, haar dochterondernemingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden:

1. Verbeteringen, renovaties en transformaties:
 - a. Verbeteringen, gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid. Niet zijnde onderhoudskosten.
 - b. Verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak).
 - c. Ingrijpende verbouwing (een grondige verbouwing van een verhuurbare eenheid naar de hedendaagse kwaliteit);
2. Nieuwbouw:
 - a. Sloop in combinatie met nieuwbouw
 - b. Nieuwbouw (op eigen grond)
3. Aankopen vastgoed (acquisitie);
 - a. Bestaand bezit
 - b. Nieuwbouw

4. Verkopen (dispositie) (complexgewijs).
5. Verwerven van grond en/of recht van erfpacht.

De (des)Investerings betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten.

- 2.4 Buiten het toepassingsbereik van het investeringsstatuut vallen maatregelen die betrekking hebben op het in stand houden en exploiteren van het bestaande bezit en de bedrijfsmiddelen van de Stichting:

De volgende (des)Investerings vallen niet onder de werking van dit investeringsstatuut:

1. (Planmatig-) Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid (niet in combinatie met verbeteringen);
2. Verbeteringen (inclusief de zogenaamde Bijkomende Investerings) en renovaties tot een bedrag van € 20.000 per verhuureenheid en een maximum van € 3,0 miljoen op projectniveau (exclusief belastingen);
3. Individuele verkoop van woningen (uitponden);
4. Investerings om bedrijfsmiddelen te verwerven of ontwikkelen ten dienste van de organisatie, evenals verkoop en afwaardering van bedrijfsmiddelen.

3. Wettelijke kaders en beoordelingscriteria

- 3.1 De Stichting heeft als hoofddoelstelling dat zij werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, zoals bedoeld in de Woningwet en het BTIV. Voor (des)Investerings zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTIV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTIV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt de Stichting zich aan de Code. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende (des)investerings zijn hieraan ondergeschikt, dienend en vinden binnen deze kaders plaats.
- 3.2 Indien een verandering of uitbreiding van de wettelijke externe kaders plaatsvindt waardoor strijdigheid met het investeringsstatuut ontstaat, prevaleert de wet. Het investeringsstatuut zal dan worden aangepast.
- 3.3 Bij tegenstrijdigheid tussen het investeringsstatuut en de Statuten prevaleren de bepalingen als opgenomen in de Statuten.
- 3.4 In gevallen waarin het investeringsstatuut niet voorziet, beslist de Raad van Bestuur met inachtneming van de wettelijke bepalingen (< € 3 mio.) en Statuten.
- 3.5 De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures en operationele procedures waarbinnen de Stichting haar (des)Investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten.

Beleidsdocument	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de Statuten komt het Reglement RvB en het Reglement RvC voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Treasury statuut	In dit document is beschreven hoe de Stichting de beschikbaarheid van financiële middelen kan zekerstellen tegen aanvaardbare condities, zodat Woonzorg kan voldoen aan haar financiële verplichtingen, zowel op de korte als op de (middel)lange termijn.
Procuratiereglement	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens de Stichting verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Het reglement waarin de Stichting inzichtelijk heeft gemaakt hoe binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren ingeval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen.
Tenderboard reglement	Geeft invulling aan de verantwoordelijkheden van de verschillende functionarissen bij het doorlopen van inkoopprojecten en/ of contractverlengingen.

Tabel 1: Overzicht toetsingskader (des)Investerings van de Stichting

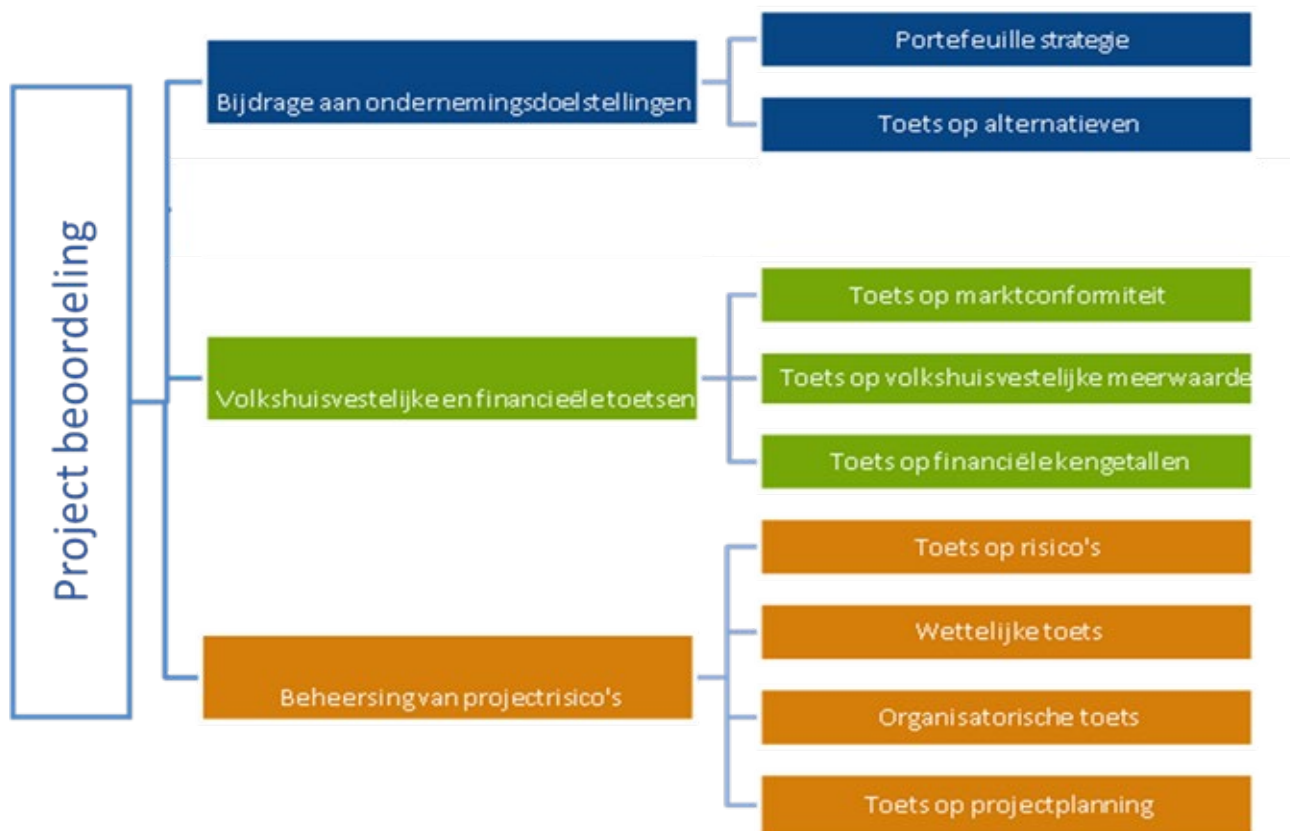
Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governance structuur van de Stichting en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de Raad van Bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt in beginsel eens in de vier jaar geëvalueerd en aangepast, tenzij relevante wijzigingen eerdere aanpassingen noodzakelijk maken.

4. Beoordelingscriteria

De Stichting beoordeelt bij Investerings projecten op de volgende criteria:

- Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen
- Volkshuisvestelijke en financiële toetsen
- Beheersing van projectrisico's

In onderstaande figuur is het toetsingskader schematisch weergegeven:



Figuur 1: Schematische weergave toetsingskader

Indien het projectteam voor een bepaald project of een verzameling van projecten (bijvoorbeeld een integraal programma) wil afwijken van het toetsingskader, dient het hiervoor een verzoek in bij de Raad van Bestuur via één van de betrokken managers uit het MT. In het voorstel wordt een advies gegeven aan de Raad van Bestuur en worden de consequenties in beeld gebracht. De Raad van Bestuur stelt vast welke uitzonderingen mogen gelden voor het project en laat deze afwijking (indien met omvang stichtingskosten > € 3 miljoen excl. btw) goedkeuren door de Raad van Commissarissen.

4.1 Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen

4.1.1. Portefeuillestrategie

De Stichting toetst in welke mate de (des)investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de Portefeuillestrategie (wensportefeuille). Daarmee wordt geborgd dat de (des)investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze

wensportefeuille en de doelstellingen uit onze Ondernemingsvisie. Daarbij wordt ook rekening gehouden met eventuele prestatieafspraken met een gemeente en/of de Huurdersorganisatie. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

4.1.2 Toets op alternatieven

Voor Investerings in bestaand bezit dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve ontwikkeling of aanpak voor de betreffende locatie of het betreffende product. Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het voorgestelde project beter is dan de mogelijke alternatieven. Deze toets wordt alleen uitgevoerd in de haalbaarheidsfase op basis van een initiatief projectvoorstel (IPV). De scenariokeuze wordt middels het PV1 voorgelegd aan de RvB en/of RvC.

4.2 Volkshuisvestelijke en financiële toetsen

4.2.1 Toetsen op marktconformiteit

Ten aanzien van Marktwaaarde en rendement worden normen gehanteerd (zie bijlage). De leidraad is dat een marktconform rendement als uitgangspunt wordt genomen, vanuit het perspectief van een vastgoedbelegger. Een (des)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- en streef-)huur, doorexpluiteren i.p.v. uitpanden, kwaliteit, onderhoud of anderszins. Dit kan er derhalve toe leiden dat een lager rendement (IRR) dan een marktconform rendement geaccepteerd wordt, indien dit vanuit maatschappelijke keuzes uitlegbaar is.

4.2.2. Toets op volkshuisvestelijke meerwaarde

Welke bijdrage levert deze Investering aan de gedefinieerde toets elementen uit het ondernemingsplan (Wonen met een plus, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en verantwoord investeren).

4.2.3. Toets op financiële kengetallen

De financiële gezondheid en continuïteit wordt op portefeuilleniveau bewaakt. Het pakket van Investerings waarmee de transitieopgave wordt ingevuld is in de meest recente MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan zowel het financiële normenkader van de Aw en het WSW, als het interne normenkader, dat is vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer van de Stichting.

Elk jaar laat de afdeling Vastgoedsturing de uitgangspunten voor de berekening van de Marktwaaarde en verwacht eigen rendement vaststellen door de Raad van Bestuur. Een project dient te voldoen aan de beleidskaders van de Stichting (verwacht rendement o.b.v. het scenario doorexpluiten), maar daar mag gemotiveerd van afgeweken worden. Om dit te kunnen beoordelen, dient tevens een financiële prognose einde werk van het project gegeven te worden.

4.3 Beheersing van projectrisico's

4.3.1 Toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen de Stichting 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. Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast.

Bij elk (des-)Investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Dit middels vastgestelde formats opgesteld. Daarbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomangement binnen de Stichting. In bijlage 2 worden de risico's nader gespecificeerd. De Stichting stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en waar nodig beheersmaatregelen genomen.

4.3.2. Wettelijke toets.

De (des)Investerings 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 de Stichting. Voor niet-DAEB Investerings gelden ten opzichte van DAEB Investerings additionele

eisen en procedurevoorschriften. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan. De Stichting heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -gunning plaatsvindt.

4.3.3. Organisatorische toets

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

4.3.4. Toets op projectplanning

Het is van belang om bij aanvang van een (des)investeringsproject een realistische projectplanning op te stellen. Op basis hiervan kan de haalbaarheid worden beoordeeld en de voortgang worden gemonitord. In de projectplanning dient zowel het besluitvormings- als uitvoeringsproces te worden opgenomen.

5. Besluitvorming/ goedkeuring

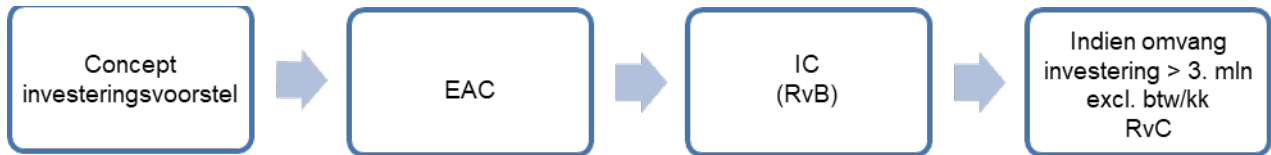
De Raad van Bestuur is bevoegd te besluiten tot het doen van (des)Investerings. Besluiten worden genomen door de Raad van Bestuur dan wel geformaliseerd in de investeringscommissie (IC).

De Investeringscommissie wordt gevormd door de Raad van Bestuur, de Manager Vastgoedsturing en de Concern Controller. De Raad van Bestuur beslist. Goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist wanneer de (des)Investering een bedrag van € 3 miljoen exclusief BTW en/ of overdrachtsbelasting of meer bedraagt. Uitzondering hierop zijn uitgaven ten behoeve van het in stand houden of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de Stichting.

Om ervoor te zorgen dat een toets op de Investerings vanuit diverse perspectieven (waaronder strategisch, juridisch, fiscaal, financieel en risicoprofiel) geborgd is voordat besluitvorming plaatsvindt, worden de concept PV voorstellen, per fase voorgelegd aan diverse deskundigen die zitting hebben in de EAC. Over het algemeen geldt daarbij dat de betreffende deskundigen vanuit diens expertise (Strategie, Juridische Zaken, Control en Fiscaal) advies en/of feedback uitbrengt over het concept investeringsvoorstel in een paragraaf of als comment in het concept investeringsvoorstel. Na behandeling in de EAC wordt het (aangepaste) investeringsvoorstel ter

besluitvorming, na check op de aanpassingen door de Business Controller, op de agenda geplaatst van de IC.

Er is bewust gekozen om in dit investeringsstatuut geen nadere uitwerking op te nemen van de rol die de individuele experts per fase, per type investering vervullen. Het besluitvormingsproces is hieronder grafisch weergegeven:



Bijlagen:

1. PV structuur en rollen en verantwoordelijkheden.
2. Risico classificatie.