



INVESTERINGSSTATUUT

Status : Definitief
Vastgesteld Bestuur : 24 mei 2018
Vastgesteld RvC : 21 juni 2018

Inhoud

1. Doelstelling en reikwijdte	3
1.1. Doelstelling	3
1.2. Besluitvorming	3
1.3. Rol en verantwoordelijkheden.....	4
1.4. Proces	5
1.5. Projectdocumenten	7
2. Toetsingskader investeringen	10
2.1. Strategische toetsen.....	10
2.1.1. Volkshuisvestelijke toets.....	10
2.1.2. Maatschappelijke toets	11
2.1.3. Wettelijke toets	11
2.1.4. Markttoets	11
2.1.5. Toets op alternatieven.....	12
2.1.6. Toets op risico's.....	12
2.2. Organisatorische toets	12
2.3. Programmatische toets	13
2.3.1. Toets op fatsoenlijke woning	13
2.3.2. Toets op fatsoenlijke huur	13
2.4. Financiële toetsen	13
2.4.1. Vergelijking stichtingskosten met WOZ-waarde	13
2.4.2. Stichtingskosten ten opzichte van de marktwaarde na eerste verhuur (onrendabele top).....	13
2.4.3. Rendement investering op basis van een IRR berekening.....	14
2.4.4. Toets op corporatieniveau (optioneel)	14
3. Toetsingskader desinvesteringen	16
3.1. Beoordelingscriteria.....	16
3.2. Proces en rolverdeling	16
Bijlage I: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces	18

1. Doelstelling en reikwijdte

1.1. Doelstelling

Het doel van dit investeringsstatuut is het vastleggen van de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Stichting Thús Wonen (hierna: TW). Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

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

- Nieuwbouw;
- bestaand bezit, inclusief sloop/nieuwbouw;
- aankopen (vastgoed en grond);
- verkopen (complexgewijze).

In dit statuut vallen naast nieuwbouw, renovatie en aankoop, ook investeringen gecombineerd met onderhoud en verkopen onder dit begrip. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkopen als sloop onder verstaan.

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar (middels een risico-inventarisatie) om te gaan met investeringen 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 investeringsbesluiten binnen TW;
- het zichtbaar maken van de maatschappelijke bijdrage;
- het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van RvC en bestuur;
- een toetsingskader te bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichhoudende rol in te vullen.

De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten. Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld. De bedragen die in dit statuut zijn opgenomen, zijn inclusief omzetbelasting.

1.2. Besluitvorming

TW heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, het BTiV en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt TW zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, dienend en vinden binnen dit kader plaats. 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.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen TW haar investeringsactiviteiten uitvoert zijn vastgelegd in de navolgende documenten, waarbij een eerder genoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

Document	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuurs- reglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Procuratieregeling	Deze regeling regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens TW verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe TW borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.
Investeringskader	In het investeringskader zijn de normen en rendementseisen voor vastgoed (des)investerings vastgelegd.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft de TW invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governance structuur van TW en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de statutaire directie en goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de statutaire directie en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. De rendementseisen (vastgelegd in het investeringskader) worden jaarlijks geëvalueerd en gelijktijdig met de goedkeuring van de jaarbegroting herijkt.

1.3. Rol en verantwoordelijkheden

Binnen TW zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
RvC	<ul style="list-style-type: none"> - Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en investeringskader en eventuele wijzigingen hierin. - Geeft onder bepaalde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings.
Directeur-bestuurder	<ul style="list-style-type: none"> - Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast - Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
MT	<ul style="list-style-type: none"> - Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten. - Het MT adviseert inzake investeringsvoorstellen en toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten.

Controller	<ul style="list-style-type: none"> - Voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaan, wordt door de controller (conform reglement financieel beleid en beheer)beoordeeld/getoetst of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut. De controller adviseert zonder last of ruggespraak.
Manager Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - De manager Vastgoed zorgt voor het aandragen van projecten en is opdrachtgever voor het opstellen van investeringsvoorstellen inzake de DAEB-portefeuille
Manager Interne Bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> - De manager interne Bedrijfsvoering zorgt voor het aandragen van projecten en is opdrachtgever voor het opstellen van investeringsvoorstellen inzake de niet-DAEB portefeuille.
Projectteam	<ul style="list-style-type: none"> - Het projectteam (co-creatie) zorgt voor het opstellen van investeringsvoorstellen. - Het projectteam bestaat uit een projectleider van Vastgoed en een deelnemer van Wonen en Financiën.

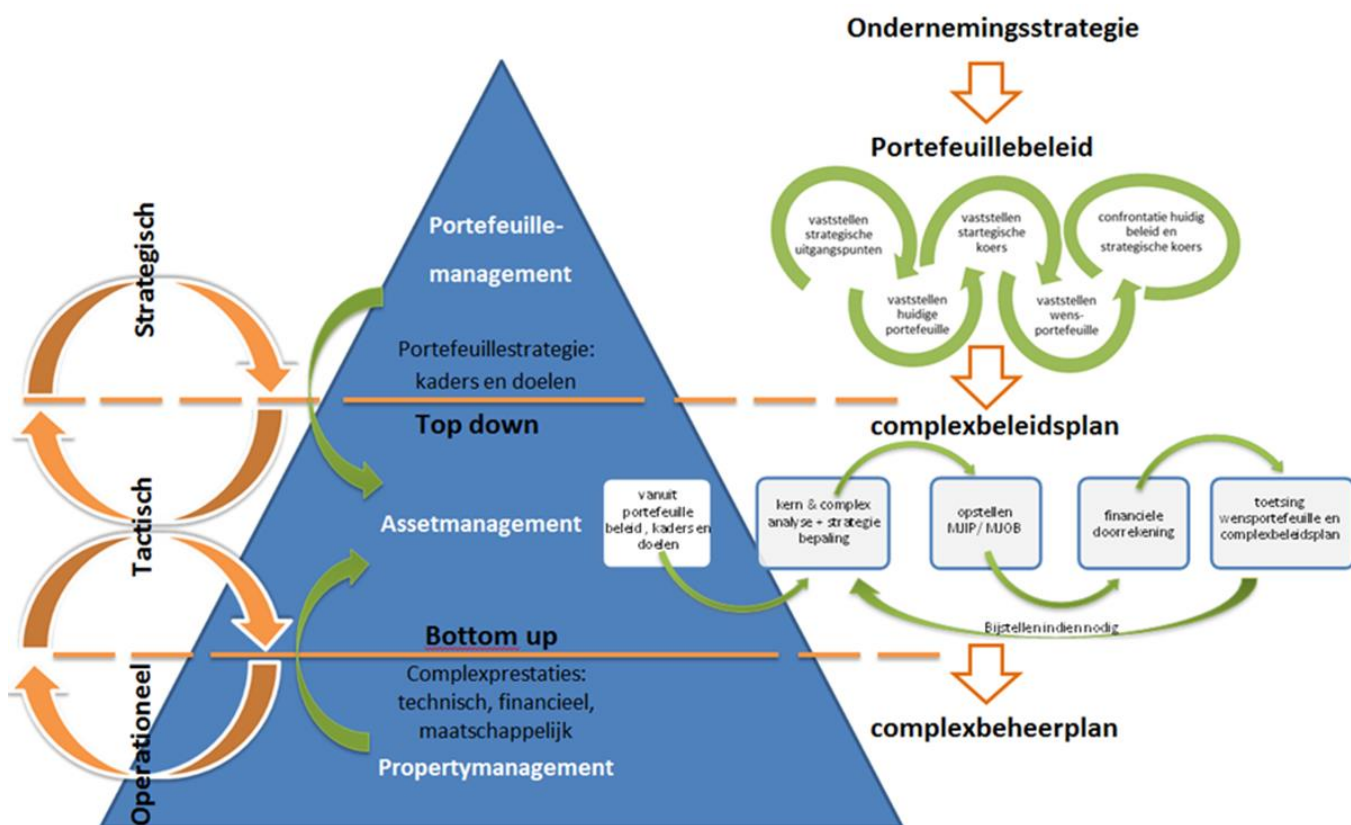
Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

1.4. Proces

TW heeft haar meerjarige strategische doelstellingen vastgelegd in de ondernemingsstrategie. De vertaling van de strategische doelstellingen naar operationele activiteiten, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed, verloopt via het proces van integrale vastgoedsturing. Belangrijk binnen het cyclische proces van vastgoedsturing is dat het een top down- bottom-up pendel kent tussen de drie aggregatieniveaus. Dit hele proces is in onderstaand schema weergegeven.

Op strategisch niveau worden in het portefeuillebeleid de investeringsdoelstellingen bepaald. Deze beleidsdoelstellingen vormen de kaders voor de operationele activiteiten en tegelijkertijd dienen de uitkomsten van deze operationele activiteiten mede richting te geven aan de beleidsdoelen.

Op tactisch niveau wordt via het complexbeleidsplan, de portefeuillestrategie vertaald naar operationele doelstellingen en ambities. Bij het opstellen van investeringsvoorstellen speelt dit niveau een cruciale rol. Hiermee komt het vastgoed in dienst te staan van het zo effectief en efficiënt mogelijk realiseren van de doelen en ambities van de corporatie. Het vastgoed als middel in plaats van een doel op zich.



Vanuit het complexbeleidsplan volgt een meerjarig investeringsprogramma, welke vertaald wordt in meerjarenbegroting (MJB). De RvC keurt de MJB goed, en daarmee stelt zij de concretisering van het (des)investeringsprogramma in een vroeg stadium vast. Mits investeringsvoorstellen voldoen aan het vastgestelde toetsingskader, is het aannemelijk dat de voorstellen worden goedgekeurd. Onder verantwoordelijkheid van de afdeling vastgoed wordt er een projectteam samengesteld dat invulling geeft aan concrete projecten benoemd in het investeringsprogramma.

De door het projectteam opgestelde investeringsvoorstellen worden middels het investeringsstatuut getoetst op portefeuille doelstellingen en financiële kaders. In het (des)investeringsvoorstel wordt op alle in hoofdstuk 2 of 3 genoemde beoordelingscriteria met een goede onderbouwing een antwoord gegeven. In principe moeten alle vragen positief kunnen worden beantwoord (met een 'ja'). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar in dat geval moeten sterke argumenten worden aangevoerd waarom er in dat geval een uitzondering wenselijk is. Deze argumenten dienen in beginsel volkshuisvestelijk van aard te zijn. Het (des)investeringsvoorstel (projectdocument D) wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de RvC. Pas als de RvC het voorstel heeft goedgekeurd kunnen contractuele verplichtingen worden aangegaan. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC.

Indien de uitvoering van een investeringsproject volgens de in het investeringsvoorstel weergegeven feiten verloopt hoeft de RvC slechts geïnformeerd te worden van de voortgang en is geen goedkeuring meer vereist. Indien er materiële wijzigingen zijn ten opzichte van het investeringsvoorstel is wederom goedkeuring vereist. Er is sprake van een materiële wijziging indien de investering met 5% en tenminste € 150.000,- (bestuursreglement artikel 19b) ten opzichte van het budget wordt overschreden.

Voor investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan gemiddeld € 40.000,- per vhe en een totale investering kleiner dan € 3 miljoen wordt geen investeringsvoorstel opgesteld. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC.

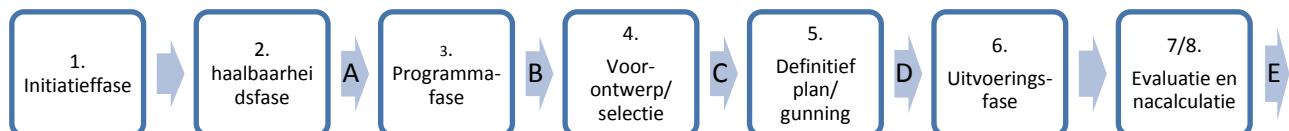
Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling bestuurder	Goedkeuring RvC
< € 20.000 per vhe en totaal < € 250.000	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Nee	Nee
> € 20.000 en < € 40.000 per vhe of totale investering > € 250.000 en < € 3 mln.	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Nee
> € 40.000 per vhe of totale investering > € 3 mln.	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Sloop/nieuwbouw	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Aankoop of nieuwbouw	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Uitponding	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan en limitatieve verkooplijst	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan en limitatieve verkooplijst	Ja	Ja, via des-investeringsvoorstel

Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

1.5. Projectdocumenten

Bij het beoordelen van een nieuwbouwproject of investering in bestaand bezit wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit acht fasen (1 t/m 8) en een aantal fasen wordt afgerond met een besluitvormingsmoment en document (A t/m E). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



De manager Vastgoed is de initiator van dit proces en is tevens de proceseigenaar. In onderstaande tabel worden de acht fasen nader omschreven.

Fase	Omschrijving	Wat?	Hoe?	Resultaat	Besluitvormings-document
1	Initiatiefase	Investeringsprogramma in aansluiting op portefeuilledoelstellingen	Marktonderzoek, wensportefeuille, complexanalyse en financiële toets middels mjb.	Vastgesteld Portefeuillebeleid en complexbeleidsplan	
2	Haalbaarheidsfase	Toetsing of voornemen tot investering haalbaar is.	Grove toetsing op volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en financiële kaders	Besluit om naar de programmafase te gaan of het project te annuleren.	A Fase 2 doc. Haalbaarheidsonderzoek
3	Programmafase	Bepalen doelgroep(en) en projectuitgangspunten	Marktonderzoek, afstemming met portefeuillebeleid en complexbeleidsplan, doelgroepenanalyse	Besluit om tot plan uitwerking/uitvraag over te gaan	B Fase 3 doc. Programmafase
4	Voorontwerp en selectie	Bepalen best passende plan (scenario) bij de eerder bepaalde doelgroepen en uitgangspunten	Aanbesteden, selectie en uitwerken voorlopig plan en evt stedenbouwkundige invulling	Voorlopig ontwerp en selectie van uitvoerende partij	C Fase 4 doc. Voorlopig plan en selectie
5	Definitiefontwerp	Uitgewerkt definitief plan en investeringsvoorstel	Uitwerken tot definitief plan	Definitief ontwerp en besluit tot gunning	D Fase 5 doc. Investeringsvoorstel
6	Uitvoeringsfase	Realisatie	Start uitvoeren bouw en opleveren	Oplevering,	
7/8	Evaluatie en nacalculatiefase	Evaluatie en nacalculatie	Nacalculatie, evaluatie op realisatie van beoogde doelstellingen en aannemersbeoordeling	Projectdossier, afronding en archivering	E Fase 7/ 8 doc. Evaluatie en nacalculatie

Tabel: Fasen bij een nieuwbouw en renovatieproject

Aan de hand van de in het vastgestelde complexbeleidsplan opgenomen investeringsprogramma, wordt een projectteam opgericht dat van de manager Vastgoed de opdracht krijgt om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor specifiek project. Op basis hiervan neemt het bestuur een voortgangsbesluit. Na een 'go' op de programmafase en voorontwerp wordt het definitiefontwerp uitgewerkt en het investeringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder. Indien de investering hoger is dan € 40.000,- per woningen en/of € 3.000.000,- per project wordt het ook ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Afhankelijk van de omvang en complexiteit van een project kan er voor gekozen worden één of meer fasen van de fasen 2 tot en met 5 te combineren. De voortgang van het project in de uitvoeringsfase wordt gemonitord door middel van de tertiaalrapportage. Indien de investering met 5% en tenminste € 150.000,- ten opzichte van het budget wordt overschreden, wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

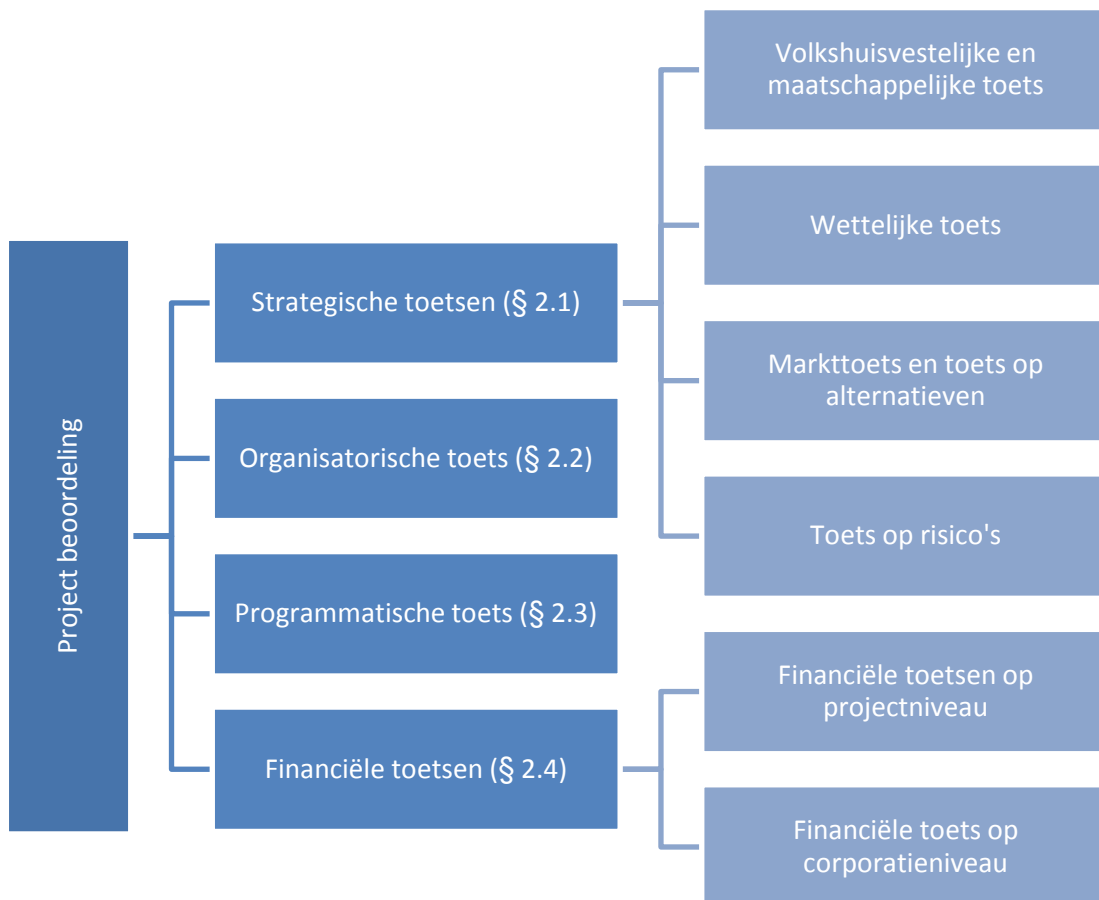
Na afronding van het project wordt een nacalculatie- en evaluatierapportage (projectdocument E) opgesteld. Hierin wordt verantwoording afgelegd in welke mate de beoogde doelstellingen en financiële prognoses, zoals opgenomen in het investeringsvoorstel (projectdocument D), zijn gerealiseerd. De verantwoordingsrapportage wordt uiterlijk 2 maanden na oplevering van het project opgesteld. In bijlage I is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen per fase van het investeringsproces. Al deze projecttoetsen worden in de nacalculatie- en evaluatierapportage geëvalueerd.

2. Toetsingskader investeringen

TW hanteert een viertal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen
2. Organisatorische toets
3. Programmatische toets
4. Financiële toetsen

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



2.1. Strategische toetsen

TW wil op de woningmarkt in onze regio dé partij zijn die zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor nu en in de toekomst. De huisvesting van mensen die hierin vanuit financiële of sociale omstandigheden niet zelf kunnen voorzien is de kerntaak van TW. Om deze missie invulling te geven is TW zowel beheerder van het vastgoed dat zij in portefeuille heeft, als ontwikkelaar om dit vastgoed te transformeren, nieuw vastgoed toe te voegen aan de portefeuille of te onttrekken door sloop of verkopen op de markt.

2.1.1. Volkshuisvestelijke toets

TW onderbouwt in haar portefeuillebeleid dat investeringen niet voor een verstoring van de vraag naar dat product zorgen. Daarnaast is in het portefeuillebeleid beoordeeld of op de lange termijn vraag blijft bestaan naar dit type product. TW toetst in welke mate de investering past

binnen de ondernemingsstrategie en de uitwerking daarvan in het portefeuillebeleid en het complexbeleidsplan. Daarmee borgen wij dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze wensportefeuille.

-> 1: Het project past binnen de ondernemingsstrategie, het portefeuillebeleid en het complexbeleidsplan

2.1.2. Maatschappelijke toets

De maatschappelijke doelstellingen van TW zijn verankerd in de prestatieafspraken die met de gemeenten en de Bewonersraad zijn gemaakt in het kader van maatschappelijke prestaties. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen, wordt 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.

-> 2: Het project past binnen de prestatieafspraken

-> 3: Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met de gemeente(n) (alleen indien het project niet expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken)

-> 4: Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met de Bewonersraad (alleen indien het project niet expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken)

2.1.3. Wettelijke toets

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders die zijn omschreven in de wet en specifiek in de Woningwet, BTiV, RTiV en de statuten en reglementen van TW. Voor niet-DAEB investeringen gelden ten opzichte van DAEB investeringen additionele eisen en procedurevoorschriften. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan. TW heeft in haar aanbestedings- en inkoopbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

-> 5: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders

2.1.4. Markttoets

De markttoets beslaat de ontwikkeling van de vraag naar het type te ontwikkelen vastgoed. In het geval van woningen toetst TW of op korte, middellange en lange termijn voldoende vraag (in product, kwaliteit en in aantallen) bestaat naar het product dat zij wil ontwikkelen of renoveren. In deze kwalitatieve toets wordt minimaal omschreven welke invloed de volgende factoren hebben op de vraag naar het betreffende type vastgoed:

- Demografische ontwikkelingen;
- economische ontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau, en;
- locatie van het project ten opzichte van voorzieningen en/of de ontwikkeling van toekomstige voorzieningen.

Nadat de vraag naar het product is onderzocht, dient op basis van bestaande inzichten en openbaar bekend zijnde plannen onderzocht te worden hoeveel gelijkwaardige projecten zijn opgestart of naar inschatting gaan worden door concurrerende ontwikkelaars/verhuurders. Op kwalitatieve wijze dient onderbouwd te worden dat het aanbod ook op lange termijn in evenwicht blijft met de vraag.

-> 6: De vraag naar het project, beoordeeld aan de hand van een analyse van demografische, economische en locatiespecifieke ontwikkelingen, blijft op korte, middellange en lange termijn bestaan

2.1.5. Toets op alternatieven

Voor investeringen in bestaand bezit dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve scenario's voor de betreffende locatie of het betreffende product. Er wordt door middel van een kwalitatieve onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het projectvoorstel beter is dan de alternatieve scenario's.

-> 7: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de doelstellingen van Thús Wonen

2.1.6. Toets op risico's

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

TW stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen. TW maakt daarbij gebruik van het in de bijlage opgenomen format voor de risicoparagraaf.

-> 8: Zijn de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd en hoe worden deze beheerst?

2.2. Organisatorische toets

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

-> 9: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren

2.3. Programmatische toets

TW checkt of het investeringsproject voldoet aan de definities voor een fatsoenlijke woning en een fatsoenlijke huur.

2.3.1. Toets op fatsoenlijke woning

TW checkt of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard Programma van Eisen van TW.

-> 10: Het project voldoet aan het Programma van Eisen van TW

2.3.2. Toets op fatsoenlijke huur

TW checkt of de streefhuren van het investeringsproject passen binnen het huurprijsbeleid van TW.

-> 11: Het project voldoet aan het huurprijsbeleid van TW

2.4. Financiële toetsen

Financiële beoordelingscriteria dienen te borgen dat TW investeringen doet die financieel kunnen worden verantwoord. Hierbij worden de volgende toetsen overwogen:

1. Vergelijking stichtingskosten met WOZ-waarde
2. Stichtingskosten ten opzichte van de marktwaarde na eerste verhuur (onrendabele top)
3. Rendement investering op basis van een IRR berekening
4. Stichtingskosten ten opzichte van de beleidswaarde (onrendabele top)
5. Toets op corporatieniveau

2.4.1. Vergelijking stichtingskosten met WOZ-waarde

Stichtingskosten vergelijken met de WOZ-waarde geeft een indicatie van de marktconformiteit van de bouw. Hoe verhoudt de WOZ-waarde zich tot de stichtingskosten (inclusief grond)? In het geval van renovatie: hoe verhoudt de mutatie in de WOZ-waarde zich tot de investering (inbrengwaarde niet meenemen). Er wordt niet gesteld dat de (mutatie in de) WOZ-waarde altijd hoger moet liggen dan de stichtingskosten. Indien dit niet het geval is moet kunnen worden aangeven waarom niet en waarom de investering nog altijd wenselijk is.

-> 12: De uitkomst van de vergelijking stichtingskosten en de WOZ-waarde (WOZ-waarde mutatie in geval van renovatie) voldoet aan het investeringskader

2.4.2. Stichtingskosten ten opzichte van de marktwaarde na eerste verhuur (onrendabele top)

De onrendabele top die gepaard gaat met de investering is een aanslag op het eigen vermogen van de corporatie en moet kunnen worden gedragen al vorens wordt besloten tot een investering. Over het algemeen wordt een investering alleen overwogen als er ruimte voor is in de MJB. Het effect op de corporatie financiën van een individuele investering hoeft in dat geval dus niet te worden beoordeeld. Voor een investering die niet is meegenomen in de begroting

moet het effect op het eigen vermogen wel worden bepaald. De corporatie moet na de investering aan de financiële eisen blijven voldoen, zie paragraaf 2.4.4.

Op projectniveau is de maximale verhouding tussen stichtingskosten en onrendabele top gedefinieerd in het investeringskader. Het doel is niet om het absolute effect op het eigen vermogen vast te stellen, maar om te bewaken dat het eigen vermogen gelijkmatig wordt besteed in verschillende projecten.

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

-> 13: De onrendabele top als percentage van de stichtingskosten voldoet aan het investeringskader

2.4.3. Rendement investering op basis van een IRR berekening

Bij het sturen op rendement wordt getoetst of het rendement van de (toekomstige) investering hoger of gelijk is aan het gewenste rendement. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid bekleemde marktwaarde van de corporatie (beleidswaarde).

Het rendement van een project wordt berekend op basis van de systematiek van de interne opbrengstenvoet (Internal Rate of Return; hierna: IRR). De IRR is een getal, uitgedrukt als percentage, dat het netto rendement van een projectinvestering weergeeft. Het is de disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van inkomende en uitgaande kasstromen nul is. De IRR geeft het break-even rendement op een investering. De voor een project berekende IRR wordt afgezet tegen de voor het project geldende interne rendements-eis. In het investeringskader is de methodiek voor het vaststellen van de rendementseisen nader toegelicht.

-> 14: Het rendement is gelijk aan of hoger dan de rendementseis

TW berekent voor iedere investering ook het rendement op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Door deze twee varianten te berekenen, wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel lager het rendement op een investering is ten opzichte van de markt. Hiermee kwantificeert TW haar maatschappelijke bijdragen.

-> 15: De maatschappelijke inzet is gekwantificeerd

2.4.4. Toets op corporatieniveau (optioneel)

Bij het realiseren van de strategische doelen streeft TW naar een zo optimaal mogelijke inzet van de beschikbare financiële middelen, waarbij te allen tijde de financiële continuïteit en de continuïteit van de dienstverlening op langere termijn moet zijn gewaarborgd. Hierop wordt toegezien door de Aw en het WSW. Daarnaast is Thús Wonen, omdat zij zich intern heeft opgelegd dat alle DAEB-activiteiten met borging gefinancierd worden, afhankelijk van de eisen rond financierbaarheid als gesteld door het WSW. De financiële analyse op corporatieniveau vormt een vast onderdeel van de MJB.

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen, welke aan de financiële normen van de Aw en het WSW wordt getoetst. Investerings voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de Autoriteiten waardoor wij deze normen niet op projectniveau toetsen. Indien investeringen sterk afwijken van hoe deze zijn opgenomen in MJB of bij investeringen die worden overwogen terwijl deze niet zijn opgenomen in MJB, dient het effect op de corporatie financiën te worden getoetst.

-> 16: Na het uitvoeren van het project voldoet TW aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau (indien het project niet opgenomen is in MJB)

3. Toetsingskader desinvesteringen

3.1. Beoordelingscriteria

Bij het verkopen van vastgoed dient aan de wettelijke kaders voldaan te worden. De verkoop van vastgoed dient op marktconforme wijze plaats te vinden; verkoopbesluiten groter dan € 3 miljoen vereisen goedkeuring van de RvC; prijsvorming dient transparant te zijn en onderbouwd te worden. Vanzelfsprekend dient het verkoopproces aan alle wettelijke kaders te voldoen. Soms kan toestemming van het WSW of de Aw aan de orde zijn. Dit wordt van tevoren in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt.

-> 1: De wettelijke kaders omtrent het type complex is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht

-> 2: Er is duidelijkheid of toestemming van het WSW is vereist en indien dit het geval is zijn de procedurele stappen in kaart gebracht

-> 3: De verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform

Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkopen van het complex past binnen de kaders van de prestatieafspraken, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met de huurdersraad.

-> 4: De verkoop van het complex pas binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken en eventuele complexplannen (asset management)

-> 5: De verkoop van het complex past binnen (eventuele) overige afspraken met de gemeente

-> 6: De verkoop van het complex past binnen (eventuele) overige afspraken met de huurdersraad

Naast een wettelijke en volkshuisvestelijke toets dienen financiële overwegingen meegenomen te worden in het verkoopvoorstel. De aantrekkelijkheid om het complex te verkopen uit financieel oogpunt kan onder meer blijken uit een laag geraamd *rendement* en een lage marktwaarde en een hoge WOZ-waarde

-> 7: De verkoop van het complex is aantrekkelijk vanuit financieel oogpunt

3.2. Proces en rolverdeling

Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces:

- RvC: goedkeuren van verkoopvoorstellen.
- Bestuurder: vaststellen van verkoopvoorstellen.
- MT: ondersteunt en adviseert de bestuurder inzake verkoopvoorstellen.
- Controller: controleert of het verkoopvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut.
- Projectteam: aandragen en opstellen van verkoopvoorstellen en aansturen uitvoering.

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van TW en vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid (SVB). Het SVB wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de

MJB. Verkoop van vastgoed die niet in het SVB en de MJB is opgenomen, wordt alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitpanden of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van de RvC plaats middels de MJB. Bij complexgewijze verkoop stelt het projectteam een verkoopvoorstel op, waarbij een antwoord wordt gegeven op de vragen van paragraaf 3.1. Na goedkeuring van de RvC mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop.

Bijlage 1: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Bijlage 2: Risico-inventarisatie investeringen (onder constructie)

Bijlage 3: Format investeringsvoorstel (onder constructie)

Bijlage 4: Investeringskader (onder constructie)

Bijlage I: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Toetsingscriterium	Vereiste strategische toetsen	F2D haalbaarheid	F3D programma	F4D voorontwerp	F5d investeringsvoorstel
2.1.1 Volkshuisvestelijke toets	1: Het project past binnen het ondernemingsplan, portefeuilleplan en complexplannen	✓	✓		
2.1.2 Maatschappelijke toets	2: Het project past binnen de prestatieafspraken	✓	✓		
	3: Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met de gemeente(n) (alleen indien het project niet expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken)	✓	✓		
	4: Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met de Huurdersraad (alleen indien het project niet expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken)	✓	✓		
2.1.3 Wettelijke toets	5: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders			✓	✓
2.1.4 Markttoets	6: De vraag naar het project, beoordeeld aan de hand van een analyse van demografische, economische en locatie specifieke ontwikkelingen, blijft op korte, middellange en lange termijn bestaan		✓		
2.1.5 Toets op alternatieven	7: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de doelstellingen van X		✓		✓
2.1.6 Toets op risico's	8: Zijn de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd en hoe worden deze beheerst?		✓	✓	✓
2.2 Capaciteit organisatie	9: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren		✓		✓
2.3.1 Toets op fatsoenlijke woning	10: Het project voldoet aan de technische eisen zoals opgenomen in het standaard PvE van Thús Wonen			✓	✓
2.3.2 Toets op fatsoenlijke huur	11: Het project voldoet aan de eisen van een fatsoenlijke huur zoals opgenomen in het huurprijsbeleid van Thús Wonen		✓	✓	✓
2.4.1 Toets Stichtingskosten aan WOZ-waarde	12: De uitkomst van de vergelijking stichtingskosten en de WOZ-waarde (WOZ-waarde mutatie in geval van renovatie) voldoet aan het investeringskader			✓	✓

2.4.3 Toets op stichtingskosten ten opzichte van marktwaarde	13: De onrendabele top als percentage van de stichtingskosten voldoet aan het investeringskader			✓	✓
2.4.4 Rendement investering (IRR)	14: Het rendement is gelijk aan of hoger dan de rendementseis			✓	✓
	15: De maatschappelijke inzet is gekwantificeerd			✓	✓
2.4.6 Toets op corporatieniveau(optioneel)	16: Na het uitvoeren van het project voldoet X aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau (indien het project niet opgenomen is in MJB)	✓		✓	✓