

# **INVESTERINGSSTATUUT**

## **Stichting v/h De Bouwvereniging**

Status: definitief

Vastgesteld directeur: 18-08-2020

Vastgesteld RvC: 6-10-2020

# Inhoud

<b>1. Doelstelling en reikwijdte .....</b>	<b>3</b>
1.1. Doelstelling.....	3
1.2. Rollen en verantwoordelijkheden.....	4
1.3. Investeringsproces .....	5
1.4. Besluitvormingsproces.....	5
1.5. Budgettering investeringen .....	7
<b>2. Toetsingskader investeringen .....</b>	<b>8</b>
2.1. Strategische toetsen .....	8
2.1.1. Portefeuilletoets .....	8
2.1.2. Wettelijke toets.....	9
2.1.3. Toets op risico's .....	9
2.2. Organisatorische toets .....	10
2.3. Technische toets.....	10
2.4. Financiële toetsen.....	10
2.4.1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten.....	10
2.4.2. Rendement investering op basis van een IRR berekening .....	11
2.4.3. Toets op corporatieniveau (optioneel) .....	11
<b>3. Toetsingskader desinvesteringen.....</b>	<b>13</b>
3.1. Beoordelingscriteria .....	13
3.2. Proces en rolverdeling .....	13
<b>Bijlage I: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces .....</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage II: Projectrisico's.....</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage III: Uitgangspunten IRR-berekening .....</b>	<b>16</b>
<b>Bijlage IV: Rekenregels.....</b>	<b>18</b>

# 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 v/h De Bouwvereniging (hierna De Bouwvereniging). 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 vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Dit statuut heeft betrekking op de volgende type (des)investeringen:

- Nieuwbouw;
- Sloop/nieuwbouw;
- Renovatie;
- Aankopen (vastgoed en grond);
- Complexgewijze verkopen.

Het investeringsstatuut is niet van toepassing op onderhoud. Onderhoud zijn die werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel een complex, in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond, in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen. Het onderscheid tussen onderhoud en verbetering (lees investering) staat omschreven in het memo van 3 juli 2019 van het BZK, AW en het WSW. 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 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;
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van RvC en bestuur;
- Een toetsingskader 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.

### **Toetsingskader investeringen**

De Bouwvereniging 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, BTiV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt De Bouwvereniging 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 De Bouwvereniging haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

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

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft De Bouwvereniging invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van De Bouwvereniging en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.

## 1.2. Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
<b>Raad van Commissarissen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin.</li> <li>– Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen.</li> <li>– Verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen.</li> </ul>
<b>Directeur-bestuurder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast.</li> <li>– Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.</li> </ul>
<b>MT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten.</li> <li>– Het MT toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten.</li> </ul>
<b>Manager bedrijfsvoering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Actualiseert en optimaliseert, waar nodig, het investeringsstatuut.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaan, wordt door de manager bedrijfsvoering beoordeeld of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut.</li> </ul>
<b>Projectmanager nieuwbouw &amp; herstructurering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De projectmanager zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van investeringsvoorstellen.</li> <li>- De projectmanager consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie.</li> <li>- De projectmanager ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.</li> </ul>

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

### 1.3. Investeringsproces

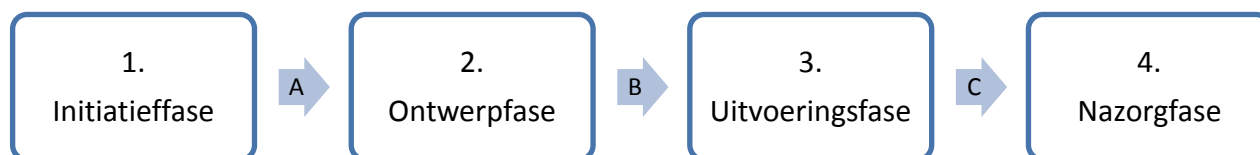
Uit het portefeuilleplan volgt een bepaald (des)investeringsbeleid. De projectmanager is verantwoordelijk voor de invulling van het (des)investeringsbeleid. Het (des)investeringsbeleid wordt als eerste geconcretiseerd in de meerjarenbegroting (MJB). Hierin worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De RvC keurt de MJB goed, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed.

De projectmanager gaat vervolgens actief op zoek naar projecten die leiden tot een invulling van het (des)investeringsbeleid zoals uiteengezet in de MJB. Wanneer het project concreet genoeg is wordt een investeringsvoorstel opgesteld. De projectmanager stelt daarbij vast welke stakeholder in de organisatie verantwoordelijk is voor welke beoordelingscriteria.

In het (des)investeringsvoorstel wordt op alle in hoofdstuk 2 en 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.

### 1.4. Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vier fasen. Tussen elke fase bevindt zich een besluitvormingsmoment (A t/m C). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



De projectmanager is de initiator van dit proces en is tevens de proceseigenaar. In onderstaande tabel worden de vier fasen nader omschreven.

Fase	Wat?	Hoe?	Resultaat	Besluitvormingsdocument
<b>Initiatiefase</b>	Inventarisatie, onderbouwing en verkenning investerings-scenario's	Afstemming met portefeuilleplan/SVB, haalbaarheidsstudie van diverse alternatieve ingrepen, voorkeur en programma van eisen (PvE)	Schetsontwerp, afweging scenario's, keuze voorkeursscenario	Haalbaarheidsbesluit
<b>Ontwerpfase</b>	Vorbereidingswerkzaamheden	Uitwerken randvoorwaarden, vaststellen PvE, bouwaanvraag en communicatie en aanbesteding	Definitief ontwerp, definitieve stichtingskostenraming en definitieve rendementsvaststelling	Investeringsvoorstel
<b>Uitvoeringsfase</b>	Realisatie	Uitvoeren bouw en opleveren, start verhuur	Oplevering, verhuur	tertiaal-rapportage
<b>Nazorgfase</b>	Eindafrekening en evaluatie	Nacalculatie en beoordeling projectdossier	Archivering	Verantwoordingsrapportage

Tabel: Fasen bij een nieuwbouw en renovatieproject

In de initiatiefase wordt invulling gegeven aan de transformatieopgave door projecten te definiëren. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen. Hierbij kan voor een bestaand complex worden gedacht aan een 0-scenario (doorgaan met huidige exploitatie vraagt ook ingreep), renovatie naar label A, NOM-renovatie of sloop/nieuwbouw. Het afwegen van alternatieven is alleen van belang indien dit relevant is voor het keuzeprocess. Als afsluiting van de initiatiefase wordt een fasedocument opgesteld<sup>1</sup>. Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de manager bedrijfsvoering en het MT. Op basis van een positief advies neemt de directeur-bestuurder een haalbaarheidsbesluit. Dit wordt vervolgens ter informatie gedeeld met de RvC. Na afloop van de ontwerpfase wordt het investeringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt na positief advies van de manager bedrijfsvoering en het MT vastgesteld door de directeur-bestuurder. Bij investeringsuitgaven > € 0,5 miljoen wordt het voorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De voortgang van het project in de uitvoeringsfase wordt gemonitord door middel van de reguliere tertiaal rapportages.

Na afronding van het project wordt een verantwoordingsrapportage opgesteld. Hierin wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de inschattingen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. Hiertoe worden de financiële kengetallen en de inschatting van de vraag naar en het aanbod van het product, zoals opgenomen investeringsvoorstel, geëvalueerd. Ook wordt een analyse uitgevoerd naar de mate waarin risico's onderschat of genegeerd zijn. De verantwoordingsrapportage wordt na oplevering van het project opgesteld en ter informatie gedeeld met de RvC. In bijlage I is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen per fase van het investeringsproces.

<sup>1</sup> Met uitzondering van turn-key projecten.

Fase	Document	Opstellen	Advies	Vaststellen	Goedkeuren
<b>Initiatiefase</b>	Haalbaarheidsbesluit	Projectmanager	MT	Directeur-bestuurder	Ter bespreking/advies in RvC
<b>Ontwerpfase</b>	Investeringsvoorstel	Projectmanager	MT	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder. RvC bij project > € 0,5 miljoen
<b>Uitvoeringsfase</b>	Voortgangsrapportage	Projectmanager	MT	Directeur-bestuurder	n.v.t.
<b>Nazorgfase</b>	Verantwoordingsrapportage	Projectmanager	MT	Directeur-bestuurder	Ter bespreking in RvC

Tabel: Overzicht documenten inclusief verantwoordelijkheden

### 1.5. Budgettering investeringen

Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan € 0,5 miljoen worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 0,5 miljoen (inclusief btw) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC. De grens van een half miljoen sluit aan op de statuten van Stichting v/h De Bouwvereniging waarbij voor (des)investeringen die groter zijn dan een half miljoen toestemming vereist is van 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
<b>Investeringsuitgaven per project <u>tot</u> € 0,5 miljoen</b>	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Nee
<b>Investeringsuitgaven per project <u>meer</u> dan € 0,5 miljoen</b>	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
<b>Individuele verkoop van woningen (uitponding)</b>	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Nee
<b>Complexgewijze verkoop</b>	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja

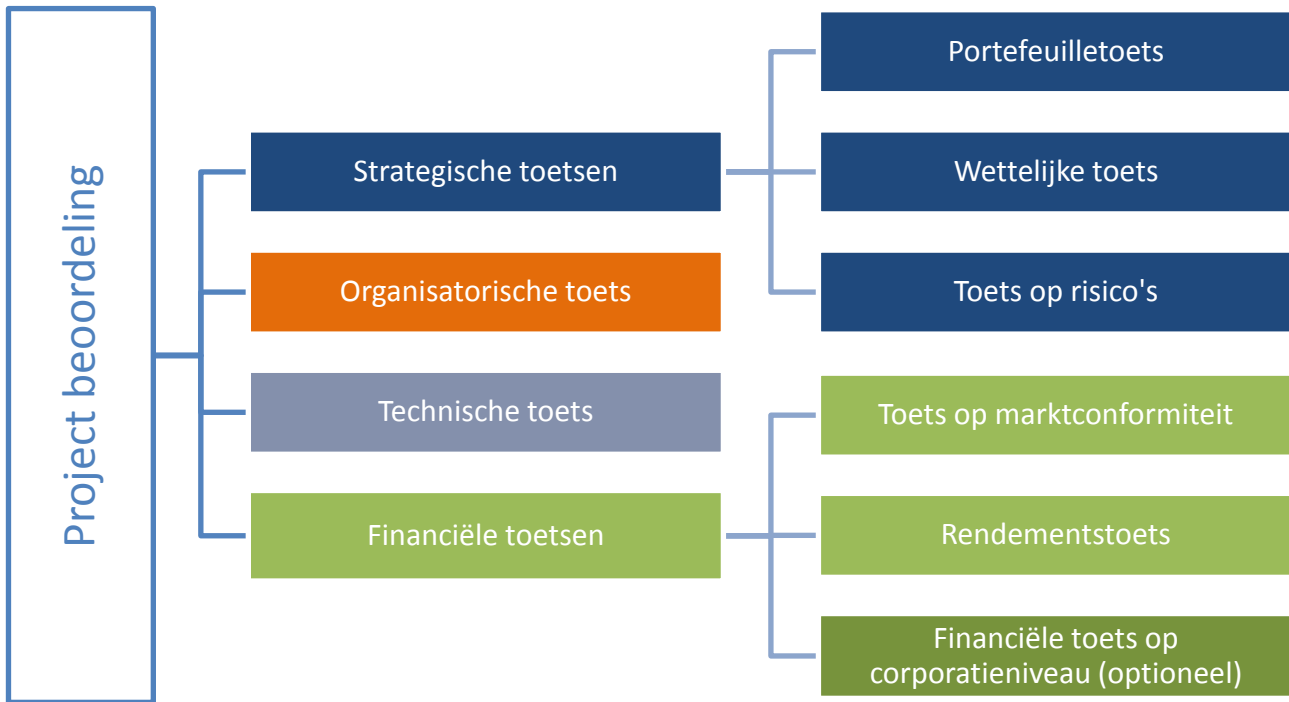
Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

## 2. Toetsingskader investeringen

De Bouwvereniging hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen
2. Organisatorische toets
3. Technische 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 zijn door de RvC.



### 2.1. Strategische toetsen

Investeringsvloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie van De Bouwvereniging en past binnen de gemeenschappelijke prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersvereniging. Daarnaast dienen de investeringen te voldoen aan het wettelijk kader voor corporaties en dienen de projectrisico's in kaart te zijn gebracht.

#### 2.1.1. Portefeuilletoets



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

Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. 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.

**-> 1: Het project past binnen portefeuillestrategie en de prestatieafspraken**

### **2.1.2. Wettelijke toets**

De investeringen 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 Bouwvereniging. 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. De Bouwvereniging heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnersselectie en -evaluatie plaatsvindt.

**-> 2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders**

### **2.1.3. Toets op risico's**

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

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomangement binnen De Bouwvereniging. In bijlage II worden de risico's nader gespecificeerd. De Bouwvereniging stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

**-> 3: De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven**

## **2.2. Organisatorische toets**

De Bouwvereniging dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren 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 (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

**-> 4: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren**

## **2.3. Technische toets**

De Bouwvereniging controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen van De Bouwvereniging en/of past binnen de wensen van de afdeling klant en markt.

**-> 5: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen en/of de wensen van de afdeling klant en markt**

## **2.4. Financiële toetsen**

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 te worden opgesteld 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.

De financiële beoordelingscriteria bestaan uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op basis van rendement
3. Toets op corporatieniveau (indien nodig)

### **2.4.1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten**

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Bij *turn-key* projecten en bij projecten die door middel van een bouwteam worden gerealiseerd, vindt dit plaats door een intern onderzoek op basis van benchmarking of een extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen.

Stichtingskosten van nieuwbouw vergelijken met de leegwaarde geeft een indicatie van de marktconformiteit

van de bouw. Als de stichtingskosten hoger zijn dan de leegwaarde moet worden beargumenteerd waarom de investering nog altijd wenselijk is.

**-> 6: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces.**

**-> 7: De leegwaarde is minimaal gelijk of hoger dan de pure stichtingskosten van een nieuwe woning, inclusief een grondwaarde van 10 % van de aanneemsom voor de bouw van de nieuwe woning. (exclusief sloopkosten, uitverhuizingskosten en inbrengwaarde van sloopwoningen).**

#### **2.4.2. Rendement investering op basis van een IRR berekening**

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 investeringsproject 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. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid bekleemde kasstromen (beleidswaarde) van de corporatie. In bijlage III zijn de uitgangspunten ten aanzien van de IRR-berekening opgenomen. In bijlage IV is aangegeven wat de rekenregels zijn van De Bouwvereniging.

**-> 8: Het rendement op basis van beleidskasstromen is in kaart gebracht**

De Bouwvereniging stelt geen rendementseis vast om de IRR mee te kunnen vergelijken. De Bouwvereniging vindt het belangrijk dat er inzicht is in het rendement van een nieuwe investering na afboeking van de bestaande beleidswaarde van het gesloopte oude onroerend goed. In de exploitatie moet er een positieve IRR zijn om toekomstige afboekingen voor nieuwe projecten ook te kunnen betalen.

Investeringen hebben veelal een onrendabel deel in zich. Vooral bij sloop en vervangende nieuwbouw is het rendement op de totale investering altijd negatief omdat er een grote bestaande waarde wordt vernietigd. De Bouwvereniging stelt dat een complex woningen na de eerste afboeking van het onrendabele deel een positief rendement heeft. Van iedere investering (zowel nieuwbouw als renovatie) wordt de eis gesteld dat de IRR op basis van beleidswaarde vergeleken met de marktwaarde positief is. Zo wordt bereikt dat in voldoende mate wordt gespaard om toekomstige onrendabele investeringen in het overige bezit op te vangen.

#### **2.4.3. Toets op corporatieniveau**

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen van de Aw en het WSW. Investeringen voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de autoriteiten waardoor wij deze normen niet op projectniveau toetsen. Indien investeringen meer dan 10 % afwijken van hoe de stichtingskosten zijn opgenomen in MJB of bij investeringen die helemaal niet zijn opgenomen in MJB, dient het effect op de financiële normen op corporatieniveau te worden getoetst.

***-> 9: Indien het project wordt uitgevoerd voldoet De Bouwvereniging aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau (toetsen indien het project niet is opgenomen in MJB of indien de stichtingskosten met meer dan 10% afwijken ten opzichte van de 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 € 0,5 miljoen vereisen goedkeuring van de RvC en 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 vooraf in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist, worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkoop van het complex past binnen de kaders van het SVB, de afspraken met de gemeente en huurdersraad.

**-> 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**

**-> 4: De verkoop van het complex past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken en het SVB**

#### 3.2. Proces en rolverdeling

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van De Bouwvereniging en vastgelegd in het 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 dat 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 de manager klant en markt 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. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces:

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	– Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde desinvesteringvoorstellen
Directeur-bestuurder	– Neemt desinvesteringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
MT	– Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van desinvesteringsbesluiten.
Manager bedrijfsvoering	– Beoordeelt of een desinvesteringvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut en toetst de kwaliteit van het betreffende voorstel.
Manager klant en markt	– De manager klant en markt zorgt voor het aandragen van desinvesteringvoorstellen.

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het desinvesteringsproces

## Bijlage I: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Toetsingscriterium	Vereiste	F1	F2	F3	F4
<b>Strategische toetsen</b>					
2.1.1 Portefeuilletoets	1: Het project past binnen de portefeuillestrategie/plan en prestatieafspraken	✓	✓		
2.1.2 Wettelijke toets	2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders	✓	✓		✓
2.1.3 Toets op risico's	3: De project specifieke risico's zijn benoemd, gekwantificeerd en beheerst	✓	✓	✓	✓
<b>Organisatorische en technische toetsen</b>					
2.2 Capaciteit organisatie	4: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren		✓	✓	
2.3 Toets op plan van eisen	5: Het project voldoet aan de technische eisen		✓	✓	✓
<b>Toets op alternatieven en financiële toetsen</b>					
2.4.1 Toets op marktconformiteit stichtingskosten	6: Marktconformiteit in de stichtingskosten wordt gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces		✓		✓
	7: De leegwaarde is minimaal of hoger dan de stichtingskosten		✓		
2.4.2 Rendement investering (IRR)	8: Het rendement op basis van beleidskastromen is in kaart gebracht		✓		✓
2.4.3 Toets op corporatieniveau	9: Indien het project wordt uitgevoerd voldoet De Bouwvereniging aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau <i>(alleen indien het project niet opgenomen is in de MJB of indien de stichtingskosten ten opzichte van de MJB met meer dan 10% afwijken)</i>		✓		✓

F1 = Initiatiefase  
 F2 = Ontwerpfase  
 F3 = Uitvoeringsfase  
 F4 = Nazorgfase

## Bijlage II: Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico (kans x impact) conform het bestaande beleid rondom risicomanagement. De Bouwvereniging neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op.

Het is niet mogelijk om een standaard format te geven en dat wordt dan ook niet gegeven in dit investeringsstatuut. Onderstaande tabel beschrijft een aantal risicocategorieën en geeft voorbeelden. Deze tabel dient ter inspiratie en moet niet gezien worden als een limitatieve opsomming. Per project kunnen andere risico's voorkomen maar aan onderstaande risico's dient aandacht besteed te worden.

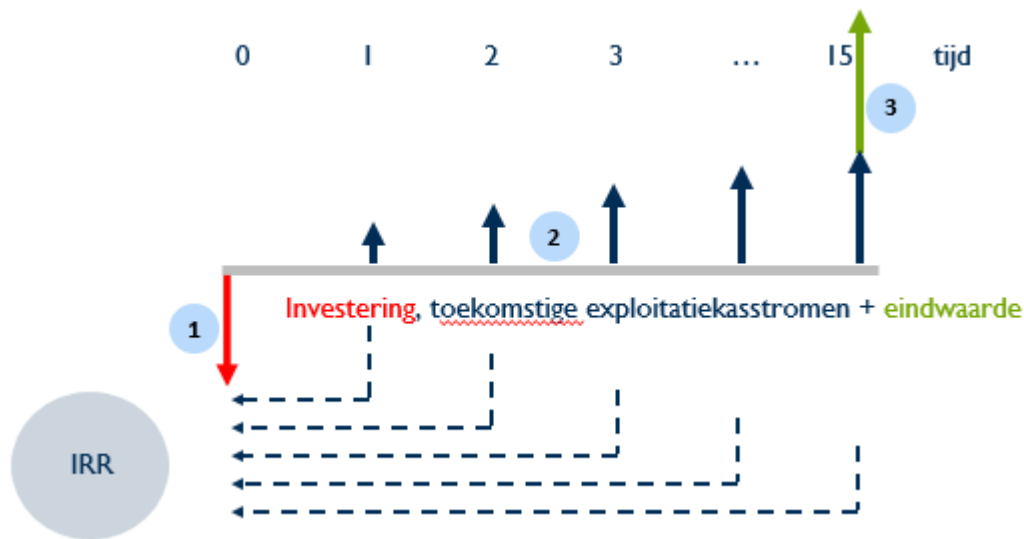
Risico	Toelichting
Technisch	Bijvoorbeeld <ul style="list-style-type: none"><li>– Onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen</li><li>– Wijziging bij ontwerp en meerwerk</li><li>– Tegenvallende prestatie van aannemer</li></ul>
Organisatorisch	<ul style="list-style-type: none"><li>– Niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen</li><li>– Gebrek aan benodigde mankracht (kwaliteit en kwantiteit) op enig tijdstip</li></ul>
Ruimtelijk/ planologisch	<ul style="list-style-type: none"><li>– Meer of zwaardere verontreiniging van de locatie</li><li>– Kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden</li><li>– Aantreffen beschermde diersoorten</li><li>– Stikstofproblematiek</li></ul>
Politiek/ bestuurlijk	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ontbreken overeenstemming met gemeente</li><li>– Problemen bij aanpassen streekplannen, bestemmingsplannen</li></ul>
Juridisch/ wettelijk	<ul style="list-style-type: none"><li>– Mogelijkheid van claims</li><li>– Fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding en uitvoering</li></ul>
Financieel/ economisch	<ul style="list-style-type: none"><li>– Prijsstijging bouwkosten hoger dan voorzien</li><li>– Onvoldoende financiële screening van aannemers</li><li>– Faillissement (aannemer/toeleverancier, opdrachtgever)</li><li>– Financierbaarheid bij minder courant vastgoed</li></ul>
Sociaal/ maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ontbreken akkoord van minimaal 70% van de huurders</li><li>– Extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering</li></ul>

## Bijlage III: Uitgangspunten IRR-berekening

### Rekenmethodiek

De Bouwvereniging beoordeelt het rendement van een investering met behulp van de internal rate of return (IRR). Dit is een gebruikelijke beoordelingswijze voor (vastgoed)investeringen. Een investering nu (bijvoorbeeld de bouw van een sociale huurwoning) genereert kasstromen in de toekomst (bijvoorbeeld huurinkomsten en onderhoudsuitgaven). De disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarden van de toekomstige opbrengsten gelijk is aan de contante waarde van de toekomstige kosten, noemen we de IRR. Dit begrip geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren.

De Bouwvereniging maakt voor IRR-berekeningen gebruik van de berekeningswijze van de beleidswaarde. Dit om aan te sluiten bij de wijze waarop de toezichthouders corporaties beoordelen. Deze rekenmethodiek kent een 15-jaars kasstroomprognose en een waarde aan het einde van het 15e prognosejaar. Bij het bepalen van de relevante kasstromen sluit De Bouwvereniging aan bij de kasstromen zoals die in de beleidswaarde worden gehanteerd. Het model kan schematisch als volgt worden weergegeven (inclusief investering, zodat een IRR wordt berekend):



Binnen deze systematiek heeft De Bouwvereniging de volgende keuzes gemaakt.

### 1. Investering/Inbrengwaarde

De Bouwvereniging maakt een inschatting van de kosten die gepaard gaan met de ingreep (nieuwbouw, renovatie, grondkosten, organisatiekosten etc.). Naast deze investeringskasstromen wordt bij sloop en renovatie de huidige marktwaarde van het pand ingebracht. Deze exploitatie wordt immers vernietigd om de nieuwe exploitatie te creëren. De inbrengwaarde is gebaseerd op de marktwaarde van dit bezit. Dit is de objectiveerbare waarde van het pand en dus de waarde die de corporatie opoffert. Daarnaast is het ook de balanswaarde. Dat wij niet van plan zijn deze waarde te realiseren is een eigen keuze. Het staat los van de waarde in het economisch verkeer die wordt opgeofferd bij renovatie of sloop/nieuwbouw.



## 2. Toekomstige exploitatiekasstromen

De verwachte exploitatiekasstromen voor de komende 15 jaar wordt door De Bouwvereniging bepaald op basis van het voorgenomen beleid. Dit zijn immers de kasstromen die De Bouwvereniging verwacht te realiseren met de voorgenomen exploitatie over een overzienbare periode.

## 3. Eindwaarde

De eindwaarde bestaat uit de waarde van het complex aan het einde van jaar 15 en weerspiegelt het verdienpotentieel van dit complex. De Bouwvereniging bepaalt de eindwaarde op basis van marktwaarde.

## Bijlage IV: Rekenregels

In deze bijlage wordt aangegeven welke uitgangspunten De Bouwvereniging hanteert in de rendementsberekeningen. Uitgangspunt zijn de huidige exploitatieparameters voor markt en beleid. De uitgangspunten voor de huidige waardering worden gecontroleerd en opgeleverd door het projectteam.

### Investering

Grondkosten (sloop)nieuwbouw	Kavelprijs (gemeente of grex) incl. sloopkosten, bouw/woonrijp maken, sanering
Bouwkosten	Offerte aannemer of eigen inschatting
Bijkomende kosten	Inclusief eventuele vergoeding bewoners
Prijspeil	Prijspeil heden

### Inbrengwaarde

Sloop/nieuwbouw en renovatie	Marktwaarde in verhuurde staat
Achterstallig onderhoud	Achterstallig onderhoud bij sloop aan te geven door Strategisch onderhoud

### Investeringseffecten (sloop)nieuwbouw: waarde nieuwe complex

#### Beleidsparameters

Contractuur	Vast te stellen door projectmanager o.b.v. staand beleid
Streefhuur	Vast te stellen door manager K&M
EPV	Vast te stellen door manager K&M
Huurbeleid	Aftoppen of niet en zo ja welke grens. Manager K&M.
Beheerkosten	Begroting, afdeling bedrijfsvoering
Planmatig onderhoud	Objectafhankelijk langjarig onderhoud. Strategisch onderhoud
Reparatieonderhoud	Objectafhankelijk langjarig onderhoud. Begroting door afd. bedrijfsvoering
Mutatieonderhoud	Begroting, afd. bedrijfsvoering
Mutatiegraad	4 % bij nieuwbouw, bij renovatie gemiddelde laatste 5 jaar van het complex.
WWS punten	Op te leveren door projectmanager
M <sup>2</sup>	Op te leveren door projectmanager
OZB	Laatst bekende tarief in te voeren door afd. bedrijfsvoering.
Belasting en verzekeringen	Laatst bekende tarief in te voeren door afd. bedrijfsvoering.

#### Marktparameters

WOZ-waarde	WOZ waarde is gelijk aan nieuwe stichtingskosten Cf bepalingen punt 7 pagina 11, mits de leegwaarde (=taxatiewaarde) door een taxateur lager is bepaald. Dan deze lagere leegwaarde nemen.
------------	--

Overige parameters worden bepaald in het handboek voor de basiswaardering.

#### Investeringseffecten bij renovatie

Uitgangspunt zijn de huidige exploitatieparameters voor markt en beleid. De uitgangspunten voor de huidige waardering worden gecontroleerd en opgeleverd door het projectteam. Vervolgens worden

investeringseffecten ten opzichte van deze exploitatie gespecificeerd.

### **Beleid en markt**

Disconteringsvoet	De aangegeven disconteringsvoet volgens het laatst bekend zijnde waarderingshandboek van de Autoriteit Wonen.
Mutatiegraad	Gemiddelde van de laatste 5 jaar
EPV	Vast te stellen door manager K&M
WWS punten	In te schatten door manager K&M
WOZ-waardestijging	25 % van de stichtingskosten van de investering bij investeringen in renovaties.

### **Beleid**

Nieuwe contractuur	Vast te stellen door manager K&M
Nieuwe streefhuur	Vast te stellen door manager K&M
Beheerkosten	Geen aanpassing
Planmatig onderhoud	Aanpassing o.b.v. nieuwe MJOB op te stellen door afdeling strategisch onderhoud
Reparatieonderhoud	Geen wijzigingen
Mutatieonderhoud	Geen wijzigingen

Overige parameters worden bepaald in het handboek voor de basiswaardering.