



W

Investerings- statuut

Stichting Woonstede Ede

Versie definitief

Goedgekeurd raad van commissarissen 30 januari 2026

Ruimte voor jou



woon
stede

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Inleiding.....	3
1.2 Doel investeringsstatuut	3
1.3 Goedkeuring en wijziging	3
1.4 Afbakening investeringsstatuut	4
2. P&C-cyclus investeringen en desinvesteringen en besluitvorming.....	5
2.1 Planning investeringen en desinvesteringen.....	5
2.2 Rapportage	5
2.3 Projectfasering	5
2.4 Besluitvorming, Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen	6
2.4.1 Directeur-bestuurder	6
2.4.2 Raad van Commissarissen	6
3.1 Nieuwbouw en herstructurering	8
3.2 Complexgewijze aankopen en desinvesteringen	10
4. Afwegingskader	12
Bijlage 1 Definities	15
Bijlage 2 Uitgangspunten rendementsberekening	17
Bijlage 3 Financiële samenhang vastgoeddriehoek	19

1. Inleiding

1.1. Inleiding

In ons ondernemingsplan ‘Woonstede bouwt aan welzijn’ hebben we de doelstelling opgenomen van het bouwen van één woning per werkdag. Dat is een mooie doelstelling die we graag op een verantwoorde wijze waar willen maken. Verantwoord in de zin van betaalbare duurzame en kwalitatief goede woningen in vitale wijken met zo nodig de beschikbaarheid van zorg. Verantwoord in de zin dat we de organisatorische capaciteiten hebben om de projecten voor te bereiden en uit te voeren en vervolgens te beheren en verantwoord in de zin dat we op portefeuilleniveau continu blijven voldoen aan de geldende financiële voorwaarden.

Voor de interne sturing en de externe verantwoording zijn in dit investeringsstatuut de uitgangspunten geformuleerd waaraan we de investeringen en desinvesteringen toetsen. Het voorliggende investeringsstatuut is de opvolger van het investeringsstatuut uit 2023. Ten opzichte van het vorige statuut zijn de beddingen en beoordelingscriteria doorontwikkeld waarbij beoogd is het statuut concreet, compact en eenvoudig toepasbaar te maken.

1.2 Doel investeringsstatuut

Het investeringsstatuut heeft als doel het investeringsbeslissingsproces te formaliseren en de criteria op basis waarvan we onze investeringen beoordelen in de organisatie te verankeren. De toetsingscriteria die we hanteren zijn gericht op een concrete vertaling van onze statutaire doelstelling en de strategie en het waarborgen van de financiële continuïteit van de stichting.

Het investeringsstatuut heeft tot doel dat we:

- Transparant en beheersbaar omgaan met investeringen en desinvesteringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving, bij het maken van keuzes en dat we de beheersing van het proces ondersteunen;
- Kaders scheppen voor investerings- en desinvesteringsbesluiten;
- Beoordelingscriteria vaststellen voor investeringen en desinvesteringen;
- De verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en de Directeur-bestuurder vaststellen;
- Een toetsingskader bieden aan de RvC om haar toezichthoudende rol in te vullen.

Voor de eenduidigheid van de gehanteerde begrippen hebben we in bijlage 1 de definities van de gehanteerde begrippen opgenomen. In bijlage 2 hebben we de uitgangspunten van de rendementsberekeningen opgenomen. In bijlage 3 vindt u de financiële samenhang in de vastgoeddriehoek.

1.3 Goedkeuring en wijziging

De Raad van Commissarissen keurt het investeringsstatuut en de eventuele wijzigingen goed en de Directeur-bestuurder stelt het investeringsstatuut en de eventuele wijzigingen vast.

Het investeringsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langjarige werking. Het geldende statuut evalueren we iedere drie jaar en afhankelijk van de bevindingen en de omstandigheden passen we het investeringsstatuut aan. In bepaalde omstandigheden, zoals bij wijziging van interne en/of externe kaders, kan het noodzakelijk zijn dat we het investeringsstatuut eerder evalueren en aanpassen.

De verantwoordelijkheid voor de evaluatie van het statuut en de beoordeling van de noodzaak tot wijziging of aanpassing ligt bij de Directeur-bestuurder van Woonstede. De Directeur-bestuurder stelt eventuele wijzigingen of aanpassingen in het statuut vast en legt ze ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

1.4 Afbakening investeringsstatuut

In de Woningwet is in artikel 26.1c opgenomen dat aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting gemoeid is.

In BTIV artikel 21 lid 1 is opgenomen dat de goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de wet, niet is vereist in geval van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, tenzij de statuten bepalen dat die goedkeuring in dat geval wel vereist is.

In onze statuten hebben we in artikel 7 lid 4c opgenomen dat aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn, onverminderd het elders in de statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting gemoeid is, met uitzondering van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de stichting.

Verder hebben we in onze statuten in artikel 7 lid 4i opgenomen dat aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn, onverminderd het elders in de statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting gemoeid is, dan wel het betrokken besluit 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.

Het bovenstaande betekent dat het investeringsstatuut zich richt op nieuwbouw en herstructurering van woningen, bedrijfsmatig-, maatschappelijk of zorgonroerend goed en parkeergelegenheden en complexgewijze aan- en verkopen van vastgoed. Dit geldt voor zowel DAEB-als niet-DAEB-vastgoed.

Het investeringsstatuut heeft geen betrekking op investeringen in verband met de instandhouding van ons vastgoed, ingrijpende verbouwingen van ons vastgoed, het onderhoud van ons vastgoed en de individuele aan- en verkoop van woningen binnen de bedding van de jaarlijks goedgekeurde begroting.

2. P&C-cyclus investeringen en desinvesteringen en besluitvorming

2.1 Planning investeringen en desinvesteringen

De cyclus van totstandkoming van de planning, de uitvoering, de bijstelling, de verantwoording en het toezicht houden op (des)investeringen sluit aan op de P&C-cyclus van Woonstede. Kort samengevat ziet deze er als volgt uit.

We hebben een portefeuilleplan waarin we de wensportefeuille en de portefeuillestrategie voor onze vastgoedportefeuille hebben vastgelegd. Deze transformatieopgave vormt de basis voor alle te nemen vastgoedbeslissingen, waaronder de investeringen en desinvesteringen. Deze transformatieopgave vertalen we naar een complexstrategie voor onze complexen. Een complexstrategie kan zijn doorexploiteren, ingrijpende verbouwing, herstructurering, sloop, verkoop en nieuwbouw met inbegrip van transformatie van kantoorgebouwen.

De complexstrategieën zijn belangrijke onderbouwingen voor de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjareninvesteringsbegroting. Jaarlijks nemen we in de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjareninvesteringsbegroting de afzonderlijke projecten op op basis van de meest actuele uitgangspunten en bedragen. De bijgewerkte meerjarenonderhoudsbegroting en meerjareninvesteringsbegroting verwerken we in de meerjarenbegroting.

De eerste jaarschijf van de meerjarenbegroting is gelijk aan de jaarbegroting van het eerstvolgende boekjaar. Jaarlijks voor 15 december keurt de Raad van Commissarissen de meerjarenbegroting en de jaarbegroting voor het komende boekjaar goed en de Directeur-bestuurder stelt de genoemde begrotingen jaarlijks voor 15 december vast.

2.2 Rapportage

De voortgang van de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, inclusief mogelijke afwijkingen ten opzichte van vorige projectfasen, rapporteren we op tertiaalbasis aan de Directeur-bestuurder. Tevens geven we een prognose van de verwachte voortgang op de onderdelen financiën, kwaliteit, planning en risico's tot en met het einde van het jaar en de verwachte realisatie van het project. De tertiaalrapportages leggen we ter informatie voor aan de Raad van Commissarissen.

2.3 Projectfasering

Het beheersen van risico's neemt bij investeringsprojecten een centrale plaats in. We hanteren richtlijnen over de wijze waarop we projectmatig werken aan nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en het instrumentarium dat we hierbij hanteren.

De projectontwikkeling bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten gebeurt in vier fases. Aankopen en desinvesteringen volgen eveneens vier fases. Dit is schematisch weergegeven in de volgende tabellen:

Nieuwbouw en herstructurering		
Fase	Fasedocument	Akkoord RvC
1. Initiatief	Startbesluit	Ja
2. Haalbaarheid	Investeringsbesluit	Ja
3. Realisatie	Uitvoeringsbesluit	Nee
4. Oplevering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit	Nee

Complexgewijze aankopen en desinvesteringen		
Fase	Fasedocument	Akkoord RvC
1. Quick scan	Startbesluit	Ja
2. Voorbereiding	Acquisitie- of verkoopvoorstel	Ja
3. Uitvoering	(Ver)koopovereenkomst	Nee
4. Levering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit	Nee

De Directeur-bestuur en de Raad van Commissarissen nemen elk besluit op basis van een fasedocument overeenkomstig een vast format. In hoofdstuk 3 werken we de projectfasering verder uit.

2.4 Besluitvorming, Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen

2.4.1 Directeur-bestuurder

De Directeur-bestuurder van Woonstede is verantwoordelijk voor het besturen van de stichting. Vanuit die hoedanigheid heeft hij ook de verantwoordelijkheid voor de sturing op nieuwbouw, herstructurering en complexgewijze aankopen en desinvesteringen. In het kader van de formele procuratie en mandatering leggen we alle fasedocumenten van projecten allereerst ter advisering en ter meningsvorming aan het MT voor. Daarna stelt de Directeur-bestuurder de betreffende documenten vast. Voor zover van toepassing gebeurt dit onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

2.4.2 Raad van Commissarissen

De Directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het toezicht door de Raad van Commissarissen met betrekking tot investeringen en desinvesteringen valt uiteen in de volgende onderdelen:

- Jaarbegroting en meerjarenbegroting;
- Voorstellen voor nieuwbouw en herstructurering;
- Voorstellen voor complexgewijze aankopen en desinvesteringen.

Jaarbegroting en meerjarenbegroting

De Raad van Commissarissen ontvangt ter goedkeuring de jaarbegroting en ter informatie de meerjarenbegroting. Hierin liggen onder andere vast:

- De geplande projecten nieuwbouw en herstructurering in de komende 5 jaar;
- De geplande complexgewijze aankopen en desinvesteringen;
- De te hanteren macro-economische parameters.

Voorstellen voor nieuwbouw en herstructurering

Met de goedkeuring op de jaarbegroting geeft de Raad van Commissarissen mandaat aan de Directeur-bestuurder besluiten te nemen over (des)investeringen zoals opgenomen in de jaarbegroting.

Voorstellen voor complexgewijze aankopen en desinvesteringen

Met de goedkeuring op de jaarbegroting geeft de Raad van Commissarissen mandaat aan de Directeur-bestuurder besluiten te nemen over investeringen en desinvesteringen zoals opgenomen in de jaarbegroting. Besluiten van de Directeur-bestuurder over investeringen en desinvesteringen die in de jaarbegroting zijn opgenomen en die hoger zijn dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting per project legt de Directeur-bestuurder ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

Concreet naar besluitvormingsmomenten

Aanvullend en invullend op bovenstaande bepalingen legt de Directeur-bestuurder de volgende fasedocumenten ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor:

Nieuwbouw en herstructurering vanaf 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting per project

- Startbesluit (afsluiten initiatief fase, opstarten haalbaarheidsfase);
- Investeringsbesluit (afsluiten haalbaarheidsfase, opstarten realisatiefase);

Complexgewijze aankopen en desinvesteringen

- Startbesluit (afsluiten quickscan fase, opstarten voorbereidingsfase);
- Acquisitie- of verkoopvoorstel (afsluiten voorbereidingsfase, opstarten uitvoeringsfase)

Mandatering afwijking ten opzichte van begroting dan wel goedgekeurd budget

Zolang de risico's van een project voor nieuwbouw, herstructurering of complexgewijze aankopen niet afwijken van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde besluit inclusief de daarin opgenomen indexeringen én de overschrijding beperkt blijft tot 10% of 1 miljoen euro exclusief omzetbelasting van de oorspronkelijk goedgekeurde stichtingskosten, is hernieuwde goedkeuring van de Raad van Commissarissen niet nodig.

Voor projecten met een goedgekeurd budget tot en met 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting geldt dat als door indexering en of de overschrijding de stichtingskosten hoger zijn dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting alsnog goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig is.

Bij complexgewijze desinvesteringen geldt dat hernieuwde goedkeuring van de Raad van Commissarissen niet nodig is als de verkoopprijs 10% of 1 miljoen euro exclusief omzetbelasting lager is dan de goedgekeurde verkoopprijs en is onderbouwd met een rapport van een gecertificeerde taxateur.

In de tertiaalrapportages nemen we per project vanaf het startbesluit de voortgang plus prognoses tot en met de nazorgfase op. Bij majeure wijzigingen in het risicoprofiel van het project informeren we de Raad van Commissarissen en wegen we af of herziene goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig is.

3. Projectfasering en fasedocumenten

In hoofdstuk 2 hebben we aangegeven dat de projectontwikkeling bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten vier fasen doorloopt. Complexgewijze aankopen en desinvesteringen volgen ook vier fasen. De daarbij behorende fasedocumenten kennen een vaste opbouw. Het gefiatteerde document geldt als basis voor de volgende fase. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de voorgaande fase (binnen de in hoofdstuk 2 genoemde marges) krijgen expliciet aandacht. Onderstaand werken we de inhoud van de fasen uit.

Nieuwbouw en herstructurering	
Fase	Fasedocument
1. Initiatief	Startbesluit
2. Haalbaarheid	Investeringsbesluit
3. Realisatie	Uitvoeringsbesluit
4. Oplevering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit

Complexgewijze aankopen en desinvesteringen	
Fase	Fasedocument
1. Quick scan	Startbesluit
2. Voorbereiding	Acquisitie- of verkoopvoorstel
3. Uitvoering	(Ver)koopovereenkomst
4. Levering, nazorg en decharge	Nazorg- en dechargebesluit

3.1 Nieuwbouw en herstructurering

Fase 1: Initiatief

Op basis van het portefeuilleplan en de complexsessies brengen we mogelijkheden voor nieuwbouw en de noodzakelijkheid van herstructurering in beeld. Hieruit volgen de initiatieven voor de investeringsprojecten. Externe partijen kunnen ons deze aanbieden en we kunnen ze zelf ontwikkelen.

We starten elk voornemen voor een investering in nieuwbouw of herstructurering met een korte motivatie van de aanleiding van het project en een bondige omschrijving van de kenmerken van het project.

Deze fase eindigt met het opstellen van een startbesluit. Dit besluit leggen we ter advisering en ter meningsvorming voor aan het MT. De Directeur-bestuurder stelt het startbesluit vast. Het startbesluit leggen we daarna ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen als de stichtingskosten meer dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting bedragen. Projecten met stichtingskosten tot en met 3 miljoen euro exclusief omzetbelastingen leggen we ter informatie voor aan de Raad van Commissarissen.

Fase 2: Haalbaarheid

In deze fase onderzoeken we elk nieuwbouw- en herstructureringsproject op haalbaarheid. Doel is om zo snel mogelijk en met bescheiden middelen het meest aantrekkelijke scenario te identificeren. Kort samengevat bespreken we sociaal-demografische, markt, bouwtechnische, politieke en maatschappelijke aspecten plus de relatie met het portefeuilleplan en de financiële haalbaarheid. In geval van nieuwbouw en herstructurering werken we, voor zover dat nodig is voor de globale berekeningen, een schetsontwerp uit. Op basis van deze analyse selecteren we een voorstel.

Bij turnkeyprojecten beoordelen we in deze fase het project aan ons programma van eisen en toetsen we de aanbieder op kredietwaardigheid, (technische) kwaliteit, huurderstevredenheid, samenwerking, het halen van planningen en integriteit.

De fase eindigt met de oplevering van een investeringsbesluit. Dit besluit leggen we ter advisering en ter meningsvorming voor aan het MT. De Directeur-bestuurder stelt het investeringsbesluit vast. Als de stichtingskosten meer dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting bedragen leggen we het investeringsbesluit ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Bij turnkeyprojecten houdt het goedkeuringsbesluit ook de goedkeuring van het contracteren van de aannemer in. Projecten met een investeringsbedrag tot en met 3 miljoen euro exclusief omzetbelastingen leggen we ter informatie voor aan de Raad van Commissarissen.

In het investeringsbesluit nemen we op:

- Het prijspeil van de bedragen;
- De vastgestelde grondprijs;
- De prijsafspraken met de aannemer (wel of niet prijsvast en de periode van prijsvast);
- Voor zover niet prijsvast: de indexering van de bedragen tegen de meest recente bouwkostenindex van Ortec Finance.

Dit is in de fasering een belangrijk go/no-go-moment. Op basis hiervan formaliseren we de voorgenomen vastgoedinvestering intern en communiceren we de vastgoedinvestering. Als sprake is van nieuwbouw en herstructurering stelt een (externe) taxateur een leegwaarde-indicatie op. Bij bestaande complexen actualiseert een (externe) taxateur de huidige leegwaarde.

Fase 3: Realisatie

Bij projecten anders dan turnkey werken we in deze fase de voorkeursvariant uit de haalbaarheidsfase bouwtechnisch uit en werken we een voorlopig ontwerp (VO) en aansluitend een definitief ontwerp (DO) uit. Indien van toepassing starten we het aanbestedingsproces op overeenkomstig ons inkoopbeleid.

Vervolgens maken we het bestek gereed en na het uitvoeringsbesluit verstrekken we de opdracht tot uitvoering. Hierna vindt de realisatie van het project plaats.

Fase 4: Oplevering, nazorg en decharge

In deze fase vindt de oplevering van de nieuwbouw of herstructurering plaats.

Na oplevering van het project stellen we de nacalculatie met analyse en verklaringen op en evalueren we het project op onder andere de onderdelen:

- Huurderstevredenheid over het gevolgde proces;
- Huurderstevredenheid over de opgeleverde woning;
- Kwaliteit van het gerealiseerde project;
- Efficiëntie en effectiviteit van het proces;
- Samenwerking en functioneren van de projectorganisatie;
- Informatievoorziening en communicatie tijdens het project.

We streven ernaar om het nazorgdocument zes maanden na oplevering van het project af te ronden.

Met de evaluatie wikkelen we het project financieel af en dragen we het inclusief de van belang zijnde gegevens over aan de beheersorganisatie. Voor zover prijzen in het investeringsbesluit niet prijsvast zijn, indexeren we deze prijzen met de werkelijke percentages zoals ze zijn gepubliceerd door BDB. Vervolgens vergelijken we de geïndexeerde prijzen met de werkelijke investering.

Verantwoording hiervoor vindt plaats op basis van het nazorg- en dechargebesluit: afronding realisatiefase, start exploitatiefase. Dit dechargebesluit leggen we ter advisering en ter meningsvorming voor aan het MT. De Directeur-bestuurder stelt het nazorg- en dechargebesluit vast.

3.2 Complexgewijze aankopen en desinvesteringen

Complexgewijze aankopen en desinvesteringen kennen deels een afwijkende fasering dan hiervoor beschreven. Bij zowel aan- als verkopen geldt een specifieke toetsing, die in aard en vorm afwijkt van het op (principes gedreven) investeringsstatuut. Voor verkoopprocedures is de toetsing aan de regelgeving vanuit de Woningwet en daaraan gekoppelde besluiten en regelingen leidend.

Fase 1: Quick scan

In deze fase voeren we een eerste, globale haalbaarheidsstudie uit en inventariseren we of en zo ja welke wettelijke procedures voor de aan- of verkoop we moeten doorlopen.

Deze fase resulteert in een startbesluit dat we ter advisering en ter meningsvorming voorleggen aan het MT. Vervolgens stelt de Directeur-bestuurder het startbesluit vast. Bij bedragen meer dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting leggen we het startbesluit daarna ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Bij bedragen tot en met 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting leggen we het startbesluit ter informatie voor aan de Raad van Commissarissen.

Fase 2: Voorbereiding

In deze fase verzamelen we informatie en stellen we een aan- of verkoopdossier samen, ondersteund door een due diligence onderzoek (onderzoek naar onder andere risico's van het aan te kopen vastgoed). Een extern taxateur taxeert het complex en we bepalen de aan- of verkoopmethode. We bereiden de wettelijk vereiste procedures voor en we doorlopen de vereiste procedure.

De fase resulteert in een acquisitie- of verkoopvoorstel, dat we ter advisering en ter meningsvorming voorleggen aan het MT. De Directeur-bestuurder stelt het acquisitie- of verkoopvoorstel vast. Bij bedragen meer dan 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting leggen we het acquisitie- of verkoopvoorstel ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Bij bedragen tot en met 3 miljoen euro exclusief omzetbelasting leggen we het acquisitie- of verkoopvoorstel ter informatie voor aan de Raad van Commissarissen.

Fase 3: Uitvoering

In deze fase doorlopen we de biedingsfase doorlopen en ronden we de onderhandelingen af. Deze fase resulteert in een aan- of verkoopovereenkomst, dat we ter advisering en ter meningsvorming voorgeleggen aan het MT. Vervolgens stelt de Directeur-bestuurder de aan- of verkoopovereenkomst vast.

Hiermee vormt de aan- of verkoopovereenkomst het go/no-go-moment, waarbij we de voorgenomen vastgoed investering of desinvestering intern formaliseren en extern communiceren.

Fase 4: Levering, nazorg en decharge

In deze fase vindt levering van de (des)investering plaats tussen partijen.

Na de levering evalueren we het proces. Met de evaluatie wikkelen we de aan- of verkoop financieel af en dragen we bij aankoop het complex inclusief de van belang zijnde gegevens over aan de beheersorganisatie. Bij verkoop halen we het complex uit beheer.

Verantwoording van de complexgewijze aan- of verkoop vindt plaats op basis van het nazorg- en dechargebesluit: afronding realisatiefase, start exploitatiefase. Dit dechargebesluit leggen we ter advisering en ter meningsvorming voor aan het MT. De Directeur-bestuurder stelt het nazorg- en dechargebesluit vast.

4. Afwegingskader

De investerings- en desinvesteringsprojecten van Woonstede beoordelen we op grond van de volgende aspecten:

Extern:

- 1) De Woningwet 2015 c.a.;
- 2) Lokale prestatieafspraken;

Intern:

- 3) Portefeuilleplan;
- 4) Programma van eisen;
- 5) Meerjarenbegroting;
- 6) Financiële toets;
- 7) Fiscaliteiten;
- 8) Risico's;
- 9) Kansen

- 1) De Woningwet 2015 c.a.

In de Woningwet 2015, BTIV en RTIV staat beschreven in welke typen vastgoed het is toegestaan om te investeren, zowel DAEB als niet-DAEB. Ook staat in de Woningwet 2015 c.a. beschreven wat de procedure is van complexgewijze desinvesteringen. De voorstellen voor nieuwbouw, herstructurering en complexgewijze aankopen en desinvesteringen toetsen we aan de bepalingen uit de Woningwet 2015 c.a.

- 2) Lokale prestatieafspraken

We toetsen of het investerings- of desinvesteringsvoorstel past binnen de lokale prestatieafspraken.

- 3) Portefeuilleplan

Het ondernemingsplan hebben we onder andere nader uitgewerkt in het portefeuilleplan. We toetsen of de investering of desinvestering past binnen de gewenste ontwikkeling van de vastgoedportefeuille zoals we die hebben opgenomen in het portefeuilleplan. Wanneer een investering of desinvestering niet passend is, geven we de motivatie waarom we van het portefeuilleplan afwijken en wat de gevolgen voor de vastgoedportefeuille zijn.

- 4) Programma van eisen

We toetsen de nieuwbouw en herstructurering aan ons programma van eisen. Eventuele afwijkingen nemen we op in de fasedocumenten en we geven aan of de afwijking leidt tot een aanpassing in het project en welke gevolgen de aanpassing heeft of we geven gemotiveerd aan waarom we de afwijking accepteren.

- 5) Meerjarenbegroting

We toetsen of de voorgenomen investering of desinvestering in de meerjarenbegroting is opgenomen. De meerjarenbegroting is getoetst aan de financiële normen van Aw en WSW. Investerings voortvloeiend uit de meerjarenbegroting voldoen per definitie aan de financiële normen van Aw en WSW, waardoor we deze normen niet op projectniveau toetsen. We toetsen de investerings- en desinvesteringsprojecten aan de meerjarenbegroting op de volgende onderdelen:

- De hoogte van de stichtingskosten;
- De hoogte van de verkoopopbrengsten;
- Het aantal woningen dan wel andere eenheden;
- De hoogte van de onrendabele top op basis van de beleidswaarde.

De uitkomst van de toets nemen we op in het fasedocument. Wanneer de investering of desinvestering niet in de meerjarenbegroting is opgenomen of wanneer de investering of desinvestering in bedrag meer dan 10% of 1 miljoen euro negatief afwijkt van de meerjarenbegroting, geven we een indicatie van het effect van de afwijking op de ICR aan het einde van de periode van de meerjarenbegroting.

Om het effect van goedgekeurde investeringen en desinvesteringen op de financiële kengetallen te kunnen bewaken, actualiseren we in het tweede kwartaal van elk jaar de meerjarenbegroting. We betrekken hierbij:

- De voortgang van de begrote meerjareninvesteringen;
- De voortgang van de begrote meerjarendesinvesteringen;
- De in het jaar al goedgekeurde begrote en niet begrote investeringen en desinvesteringen;
- De mutaties in de leningportefeuille die gedurende het jaar al hebben plaatsgevonden;
- De werkelijke huuraanpassing per 1 juli van het jaar;
- De meest recente raming van de macro-economische parameters.

6) Financiële toets

Naast de financiële toetsen van de investering aan de meerjarenbegroting, toetsen we de investering in nieuwbouw of herstructurering nog aan het volgende:

I. Het te verwachten rendement

Voor het te verwachten rendement berekenen we de Internal Rate of Return (IRR). De norm die we hanteren is minimaal de Weighted Average Costs of Capital (WACC). We vergelijken de IRR met het deel vreemd vermogen van de WACC inclusief de opslag voor de vennootschapsbelasting en met het totaal van de WACC. Een IRR hoger dan het deel vreemd vermogen van de WACC inclusief de opslag voor de vennootschapsbelasting is vereist. Een IRR hoger dan het totaal van de WACC is gewenst. De uitgangspunten van de rendementsberekening hebben we in bijlage 2 opgenomen.

II. Marktconformiteit stichtingskosten of aankoopbedrag

We toetsen de marktconformiteit van de stichtingskosten door een externe taxateur de leegwaarde te laten bepalen. De norm die we hanteren is dat de stichtingskosten of het aankoopbedrag maximaal 100% zijn of is van de leegwaarde;

Ter informatie nemen we het bruto aanvangsrendement in de fasedocumenten op.

Als een nieuwbouw- of herstructureringsproject niet aan de financiële toets voldoet, maken we een afweging tussen het volkshuisvestelijk belang van het nieuwbouw- of herstructureringsproject en de financiële gevolgen door een indicatie te geven van de ICR aan het einde van de periode van de meerjarenbegroting. We motiveren het voorstel om wel of niet het nieuwbouw- of herstructureringsproject uit te voeren aan de hand van de hierboven beschreven afweging.

Bij de desinvesteringen toetsen we de marktconformiteit door de prijzen te laten beoordelen door een gecertificeerde taxateur.

7) Fiscaliteiten

In de fasedocumenten geven we aan met welke fiscaliteiten we bij de investering of desinvestering rekening moeten houden en op welke wijze wij met de fiscaliteiten binnen de kaders van de wet- en regelgeving omgaan.

8) Risico's

Bij elk fasedocument van een project beoordelen we de risico's. We scoren de risico's op kans en impact met "hoog", "gemiddeld" en "laag". Per risico geven we de risicobereidheid aan, de risicostrategie (accepteren, vermijden, reduceren of overdragen) en de beheersmaatregelen.

Bijzondere aandacht hebben we bij investeringen voor het aanbestedingsrisico. Dit heeft zowel betrekking op de partij aan wie we de bouwopdracht gunnen (kredietwaardigheid, (technische) kwaliteit, huurderstevredenheid, samenwerking, het halen van planningen en integriteit) als op de geoffreerde bouwkosten. Bij tunkey-pojecten laten we voorafgaande aan de contractering de bouwkosten in relatie tot de kwaliteit toetsen door een externe kostendeskundige.

Bij desinvesteringen hebben we bijzondere aandacht voor de integriteit van de verkrijgende partij, de kredietwaardigheid, de huurderstevredenheid en het doorverkooprisico. Vooraf formuleren we hiervoor criteria, afhankelijk van het type vastgoed dat we complexgewijze verkopen. Bij complexgewijze verkopen laten wij ons bijstaan door een gecertificeerde makelaar.

Per investerings- en desinvesteringsproject gaat het naast het aanbestedingsrisico over de volgende risicocategorieën.

Risico	Bereidheid	Kans	Impact	Strategie	Beheersmaatregel
1. Financieel					
2. Organisatorisch					
3. Tijd en planning					
4. Informatie					
5. Markt					
6. Kwaliteit					
7. Juridisch					
8. Fiscaal					

9) Kansen

Bij elk fasedocument geven we aan welke kansen het investerings- of desinvesteringsproject biedt waar we op voorhand het project niet voor hebben opgestart. Kansen kunnen zijn op het gebied van samenwerking met andere partijen in de regio of kansen op het verkrijgen van subsidies.

Bijlage 1 Definities

Aanvangshuur

De contracthuur bij eerste verhuring van de nieuwe of geherstructureerde woning.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden als corporatiewoongelegenheden op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidig beleid van de corporatie.

Bouwkosten

De prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Verhouding tussen de aanvangshuur en de stichtingskosten.

Herstructurering

Sloop van bestaand vastgoed en vervangen door nieuwbouw.

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 1) De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2) Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3) De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4) Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Instandhouding

De instandhouding bestaat uit verbetering en onderhoud.

Internal Rate of Return (IRR)

Het te verwachten rendement op een investering, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van de kasstromen voor opbrengsten en uitgaven ten aanzien van de investering.

Investerings

Het aangaan van verplichtingen 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.

Netto aanvangsrendement (NAR)

Verhouding tussen het exploitatieresultaat in het eerste jaar zonder rentelasten en de stichtingskosten.

Nieuwbouw

Een nieuw gebouwde constructie.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel 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; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Sloop

Het afbreken van een roerend of onroerend goed tot kleinere componenten, zonder dat het weer gemakkelijk reconstrueerbaar is.

Stichtingskosten

Alle kosten die nodig zijn om een bouwwerk, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en het bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien. Hieronder vallen ook eventuele bijkomende kosten van het complex waaronder vallen bijvoorbeeld directe kosten voor externe partijen zoals de leges, architect, constructeur en andere adviseurs en indirecte kosten zoals rente. Subsidies worden niet meegenomen.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

Weighted Average Costs of Capital

De gemiddeld gewogen kostenvoet van het eigen en vreemd vermogen. De financieringsverhouding eigen vermogen ten opzichte van het vreemd vermogen leiden we af uit het kasstroomoverzicht van de vijfjarige meerjarenbegroting.

Bijlage 2 Uitgangspunten rendementsberekening

Als prognose van het rendement van een nieuwbouw- of herstructureringsproject berekenen we de IRR vanaf het moment van opleveren van het project en op basis van de volgende uitgangspunten:

Stichtingskosten

De stichtingskosten zoals opgenomen bij de definities, geïndexeerd naar het jaar van oplevering en na aftrek van zekere subsidies en bijdragen van derden.

Grondkosten bij herstructureringsprojecten

De grondkosten voor een sociale huurwoning onderscheiden naar type zoals opgenomen in de gemeentelijke grondkostennota.

Levensduur

60 jaar.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zoals opgenomen in het investeringsvoorstel, geïndexeerd naar het jaar van oplevering.

Huurderving

1% per jaar.

Beheerskosten

De beheerskosten zijn de extra kosten die volgen bij het in exploitatie nemen van de nieuwe woningen, geïndexeerd naar het jaar van oplevering.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten voor de woningen zoals afgestemd tussen Team Ontwikkeling en Team Planmatig onderhoud, geïndexeerd naar het jaar van oplevering.

Indexering

De macro-economische parameters zoals opgenomen in de meerjarenbegroting en afgeleid van de Leidraad macro-economische parameters van de Aw

Eindwaarde

De eindwaarde in het 61^e jaar is de geïndexeerde gemeentelijke sociale grondprijs, grondgebonden dan wel appartement. Als index gebruiken we de bouwkostenstijging die de Aw jaarlijks publiceert in de Leidraad macro-economische parameters.

Financieringsverhouding

De verhouding financiering van de investeringen uit eigen vermogen en vreemd vermogen voor de komende vijf jaar zoals deze blijkt uit de meerjarenbegroting.

Rentelasten

De verwachte rentelasten van een 30-jarige fixe-lening per eerste dag van het tertiaal waarin we de rendementsberekening maken, tenzij de actuele rente meer dan 0,5%-punt afwijkt van de rente per eerste dag van het tertiaal. Dan nemen we de actuele rente op in de rendementsberekening. Als bron gebruiken we

Rendement eigen vermogen

De gemiddelde verwachte bouwkostenstijging van de komende vijf jaar volgens de Aw Leidraad macro-economische parameters.

Bijlage 3 Financiële samenhang vastgoeddriehoek

