

Investeringsstatuut

8 maart 2022

Status:

Goedgekeurd Raad van Commissarissen: 23 februari 2022

Vastgesteld directeur-bestuurder: 8 maart 2022

Inhoud

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance	3
1.1. Doelstelling.....	3
1.2. Reikwijdte.....	3
1.3. Compliance.....	4
2. Proces en rolverdeling	6
2.1. Rollen en verantwoordelijkheden.....	6
2.2. Investeringsproces.....	7
2.3. Besluitvormingsproces.....	7
2.4. Budgettering investeringen.....	10
3. Toetsingskader (des)investeringen	11
3.1. Beoordelingscriteria.....	11

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance

1.1. Doelstelling

Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader betreffende investeringen en desinvesteringen van Woonstichting SSW.

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met (des)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 (des)investeringsbesluiten
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor (des)investeringsbesluiten
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en de directeur-bestuurder (hierna: DB)
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen

1.2. Reikwijdte

Investerings worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leiden tot een waardevermeerdering van het vastgoed alsmede aankopen en nieuwbouw. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Dit statuut heeft betrekking op het volgende type (des)investeringen:

1. Verbeteringen en renovaties
 - a. Projectmatige verbeteringen¹, gericht op het technisch, energetisch en functioneel verbeteren van de verhuurbare eenheid ongeacht de hoogte van het investeringsbedrag
 - b. Projecten die worden opgestart in het kader van planmatig onderhoud en die worden uitgebreid met aanvullende maatregelen wanneer:
 - de totale uitgaven meer dan € 1 miljoen (inclusief BTW) bedragen, of;
 - als de uitgaven meer dan €20.000 (inclusief BTW) per woning bedragen
 - c. Ingrijpende verbouwing²
 - d. Bijzondere projecten; Of een project als Bijzonder project classificeert (bijvoorbeeld een ongebruikelijk concept, experimentele methoden, of een project met zeer grote risico's en impact) is ter beoordeling van de directeur-bestuurder
2. Nieuwbouw en aankopen
 - a. Sloop al dan niet in combinatie met nieuwbouw
 - b. Nieuwbouw (in eigen beheer of turn key)
 - c. Aankoop vastgoed en / of grond
3. Complexgewijze verkopen en verkoop van vastgoed en grondposities aan niet eigenaar - bewoners

¹ Projectmatig: als er meer dan 1 woning wordt verbeterd of als het BOG of MOG betreft ook al is dit 1 pand

² Conform de definities van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV)

De volgende (des)investeringen vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid (niet in combinatie met verbeteringen)
2. Verbetering van 1 verhuurbare eenheid zijnde een woning bij mutatie of op verzoek van de huurder
3. Individuele verkoop van woningen (uitponing)

Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten.

1.3. Compliance

Woonstichting SSW 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 (des)investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTIV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTIV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Woonstichting SSW zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende (des)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 Woonstichting SSW haar (des)investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd 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 Bestuursreglement en het Reglement voor de RvC voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd
Procuratieregeling	Deze regeling regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonstichting SSW 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 Woonstichting SSW borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht
Investeringsstatuut	Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader betreffende investeringen en desinvesteringen van Woonstichting SSW.

Tabel 1: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft Woonstichting SSW invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woonstichting SSW en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen wordt na goedkeuring door de RvC vastgesteld door de DB. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd. Indien er intern of extern (o.a. wet- en regelgeving) ontwikkelingen zijn die eerdere herziening van het investeringsstatuut noodzakelijk maken dan zal dit worden geïnitieerd en uitgevoerd door de manager Bedrijfsvoering & Financiën. De detail uitwerking van de kaders waaronder de normen behorende bij dit investeringsstatuut zijn geen onderdeel van het investeringsstatuut. Deze normen worden jaarlijks herijkt tijdens het begrotingsproces, zijn onderdeel van de planning- en controlcyclus en

worden ter vaststelling voorgelegd aan de DB en eenmalig ter goedkeuring aan de RvC en daarna jaarlijks ter informatie mits er geen materiele afwijkingen zijn ten opzichte van het door de RvC goedgekeurde normenkader.

2. Proces en rolverdeling

2.1. Rollen en verantwoordelijkheden

Binnen Woonstichting SSW zijn verschillende afdelingen betrokken bij het (des)investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen (RvC)	<ul style="list-style-type: none"> - Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vast te stellen investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin - Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen - Verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen
Directeur-bestuurder (DB)	<ul style="list-style-type: none"> - Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin vast - Neemt (des)investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut
Managementteam (MT)	<ul style="list-style-type: none"> - Ondersteunt en adviseert de directeur-bestuurder bij het nemen van (des)investeringsbesluiten - Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fasedocumenten - Verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren, waar nodig, van het investeringsstatuut
Manager Vastgoed & Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - Dient het fasedocument in bij MT - Verantwoordelijk voor de kwaliteit van de (investerings)voorstellen en fasedocumenten die ten grondslag liggen aan de besluitvorming - Bewaakt de voortgang en uitvoering van het investeringsproces
Manager Wonen & Beheer	<ul style="list-style-type: none"> - Geeft namens het MT opdracht tot het doen van een haalbaarheidsonderzoek - Dient de opdracht van haalbaarheidsonderzoek in bij MT - Doet voorstel tot verkoop als deze verkoop niet opgenomen is in de meerjarenbegroting
Concern Controller	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordeelt of een (des)investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut, waarna het ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaat - Beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel - Beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut
Business Controller	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordeelt of een (des)investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders (op basis van toets format control), waaronder de laatst goedgekeurde meerjarenbegroting - Beoordeelt de rekenkundige juistheid van het betreffende voorstel - Beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel
Adviseur financiële struring	<ul style="list-style-type: none"> - Berekent de financiële gevolgen van het projectvoorstel
Projectleider (projectmanager en/of vastgoedontwikkelaar/acquisiteur)	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van investeringsvoorstellen - Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen
Assetmanagement	<ul style="list-style-type: none"> - Doet voorstellen tot (des)investeringen in de vastgoedportefeuille op basis van de bouwtechnische en / of maatschappelijke aspecten alsmede de transformatieopgave vanuit de portefeuillestrategie

Tabel 2: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het (des)investeringsproces

2.2. Investeringsproces

De belangrijkste (des)investeringsafwegingen worden gemaakt op portefeuilleniveau (portefeuillestrategie). De portefeuillestrategie is hiermee kaderstellend voor de invulling op projectniveau.

Op projectniveau wordt concrete invulling gegeven aan de gewenste transformatieopgave. In het investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van (des)investeringsprojecten vastgelegd. Deze toetsing is primair volkshuisvestelijk. Financiën zijn randvoorwaardelijk. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is primair gericht op een doelmatige invulling van de eerder gemaakte afspraken.

Uit de portefeuillestrategie volgt een bepaald (des)investeringsbeleid. Het MT is verantwoordelijk voor de invulling van het (des)investeringsbeleid. Het (des)investeringsbeleid wordt als eerste geconcretiseerd in de meerjarenbegroting (hierna: 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. Het betreft overigens geen goedkeuring van de individuele projecten. Deze goedkeuring vindt pas plaats bij het ontwikkel- en investeringsbesluit.

Besluitvorming over investeringen tot € 3 miljoen (exclusief BTW) valt onder de verantwoordelijkheid van de DB. Indien de investering meer bedraagt dan € 3 miljoen (exclusief BTW) is ook voorafgaande goedkeuring van de RvC vereist. Sloop en verkoop van vastgoed dat niet in het portefeuilleplan en de MJB is opgenomen, en waarvan de desinvestering meer bedraagt dan € 500.000,- (exclusief BTW), wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

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.

2.3. Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vier fasen en vijf besluitvormingsdocumenten. Tussen elke fase bevindt zich een besluitvormingsmoment. In onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces er uit ziet.

Soort besluit	1. Opdracht tot haalbaarheids-onderzoek		2. Startbesluit		3. Ontwikkel- en investeringsbesluit		4. Realisatiebesluit		5. Evaluatiebesluit
Toelichting	Volgend uit de portefeuillestrategie geeft de manager W&B (op basis van het <i>fasedocument haalbaarheids-onderzoek</i>) namens MT opdracht tot het doen van een haalbaarheids-onderzoek.	<i>Haalbaarheidsfase</i>	Resultaat van de haalbaarheidsfase is de oplevering van een ingevuld <i>fasedocument startbesluit</i> .	<i>Ontwerpfase</i>	Resultaat van de ontwerpfase waarin besluit genomen wordt over het programma en de investering op basis van het <i>fasedocument ontwikkel- en investeringsbesluit</i>	<i>Uitwerkfase</i>	Resultaat van de uitwerkfase is een <i>fasedocument realisatiebesluit</i> .	<i>Realisatiefase</i>	Resultaat van de realisatiefase is een <i>fase-document evaluatie-besluit</i> .
Project-leider	Projectmanager/ ontwikkelaar.		Op basis van het voorgestelde startbesluit besluit DB tot opdracht om een voorkeursscenario uit te werken (of twee als dat wenselijk is).		Projectmanager/ ontwikkelaar.		Na besluitvorming hierover volgt opdrachtverstrekking aan de aannemer.		Projectmanager/ ontwikkelaar.
Manager Vastgoed en Ontwikkeling	Oprachtnemer		Projectmanager/ ontwikkelaar.		Verantwoordelijk MT lid/ indiener <i>fasedocument</i>		Projectmanager/ ontwikkelaar.		Verantwoordelijk MT lid/ indiener <i>fasedocument</i>
MT	Besluiten Manager W&B is opdrachtgever namens MT en indiener van opdracht		Verantwoordelijk MT lid/ indiener <i>fasedocument</i>		Verantwoordelijk MT lid/ indiener <i>fasedocument</i>		Verantwoordelijk MT lid/ indiener <i>fasedocument</i>		Verantwoordelijk MT lid/ indiener <i>fasedocument</i>
DB			Advies		Advies		Advies		Advies
RvC	nvt		Besluiten		Besluiten		Besluiten		Besluiten
Concern Controller / business Controller	-		Ter informatie als bijlage bij het voorgelegde ontwikkel- en investeringsbesluit		Goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit ten aanzien van de hoogte van de uitgave als deze meer dan € 3 miljoen exclusief BTW bedraagt.		Ter informatie als het ontwikkel- en investeringsbesluit ter goedkeuring is voorgelegd.		Ter informatie als het ontwikkel- en investeringsbesluit ter goedkeuring is voorgelegd.
		Toetsen	Toetsen	Toetsen	Toetsen				

Tabel 3: Besluitvormingsproces

In bovenstaande fasen wordt invulling gegeven aan de transformatieopgave door concrete projecten te definiëren. Indien vanuit het assetmanagement aangegeven wordt dat er bouwtechnisch en / of maatschappelijk gezien reden is om te investeren in een (deel van) complex, geeft de manager Wonen en Beheer namens het MT opdracht tot het doen van een haalbaarheidsonderzoek (fasedocument haalbaarheidsonderzoek). In deze fase kan het nuttig zijn voor de besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen. Het haalbaarheidsonderzoek is voorzien van een financiële doorrekening. De afweging van de verschillende alternatieven landt in het startbesluit waarin duidelijk wordt aangegeven wat alles afwegende het voorkeursscenario is. Beargumenteerd wordt waarom de DB daartoe zou moeten besluiten.

In het geval het geen eigen ontwikkeling betreft en er (vrijwel) geen keuzes gemaakt kunnen worden voor een nieuwbouw project kan er voor worden gekozen om het haalbaarheidsonderzoek over te slaan en direct naar een startbesluit door te gaan.

Op basis van het startbesluit, waarin opgenomen de zienswijze van de concern controller, besluit de DB al dan niet tot de opdracht om een voorkeursscenario uit te werken (of meerdere als dat wenselijk is). Dit startbesluit wordt ter informatie gedeeld met de RvC als het hieruit volgende ontwikkel- en investeringsbesluit ter voorafgaande goedkeuring aan de RvC wordt voorgelegd.

Het resultaat van de ontwerpfase is een besluit over het programma en de investering (fasedocument ontwikkel- en investeringsbesluit). Dit voorstel wordt voorzien van een zienswijze van de concern controller en het MT en vastgesteld door de DB. Bij investeringsuitgaven > € 3 miljoen (exclusief BTW) wordt het voorstel ook ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het hieraan voorafgegane startbesluit wordt als bijlage bij dit ontwikkel- en investeringsbesluit gevoegd.

Het resultaat van de uitwerkfase is een realisatiebesluit (fasedocument realisatiebesluit). Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de concern controller en het MT. Na besluitvorming hierover volgt de opdrachtverstrekking aan de aannemer door de DB.

De RvC krijgt het realisatiebesluit ter informatie als het hieraan voorafgegane ontwikkel- en investeringsbesluit ter voorafgaande goedkeuring aan de RvC is voorgelegd.

Mocht er sprake zijn van een afwijking ten opzichte van het ontwikkel- en investeringsbesluit buiten de afgesproken marges in het investeringsstatuut, dan vindt er een nieuwe besluitvormingsronde plaats over het ontwikkel- en investeringsbesluit, zowel bij DB als bij RvC. Voor het realisatiebesluit geldt een mandaat voor een afwijking van 10% ten opzichte van het ontwikkel- en investeringsbesluit. Deze afwijking van 10% geldt voor:

- Programmatische afwijkingen (aantallen, woningtypen)
- Investeringsafwijkingen in geld (jaarlijkse indexering wordt ter zake buiten beschouwing gelaten)
- Kwaliteitsafwijkingen (bijvoorbeeld aantal kamers, woonoppervlakte, energetische kwaliteit)

Bij afwijkingen van minder dan 10% is geen voorafgaande goedkeuring van de RvC vereist. Deze afwijking mag niet leiden tot overschrijding van vastgestelde externe ratio's.

De voortgang van het project wordt tijdens de realisatiefase gemonitord door middel van de reguliere tertiaal rapportages.

Na afronding van het project stelt de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling een evaluatiebesluit op. Op basis van de eindafrekening wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de inschattingen zoals

opgenomen in het realisatiebesluit. Er vindt evaluatie plaats van de financiële kengetallen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. Verder verdient het de aanbeveling om in de evaluatie voldoende aandacht te hebben voor de planning en voortgang van projecten en het terugkijken naar de factoren die tot eventuele vertraging hebben geleid. Het sluiten van de beleidscyclus en het elkaar aanspreken op het nakomen van afspraken komt ook aan bod. Tevens wordt een analyse uitgevoerd naar de mate waarin risico's onderschat, zijn genegeerd en of dat er voldoende is geanticipeerd op zich voordoende risico's tijdens het doorlopen van alle fasen van het project. De afdeling Vastgoed & Ontwikkeling levert de verantwoordingsrapportage binnen drie maanden na oplevering aan en legt deze ter advisering voor aan de concern controller en het MT. Na vaststelling door de DB ontvangt de RvC dit document ter informatie. Tussen oplevering van het project en verzending van het evaluatiebesluit aan de RvC kan in de praktijk dus enige tijd (maximaal ca. 6 maanden) zitten.

Indien de manager Vastgoed & Ontwikkeling wil afwijken van de reguliere fasen voor een specifiek project dient de manager hiervoor een verzoek in. Het MT geeft hierover advies en de DB besluit of en welke fasen worden samengevoegd voor dit project.

2.4. Budgettering investeringen

Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan € 3,0 miljoen (exclusief BTW) 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 € 3 miljoen (exclusief BTW) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende ontwikkel- en investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC. Sloop en verkoop van vastgoed en grondposities dat niet in het portefeuilleplan en de MJB is opgenomen, en waarvan de (des)investering meer bedraagt dan € 500.000,- (exclusief BTW), worden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

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

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling DB	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven per project <u>tot</u> € 3 miljoen (exclusief BTW)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Nee
Investeringsuitgaven per project <u>vanaf</u> € 3 miljoen (exclusief BTW)	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Individuele verkoop van woningen (uitponding)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop en verkoop van vastgoed en grondposities aan niet eigenaar - bewoners	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja

Tabel 4: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

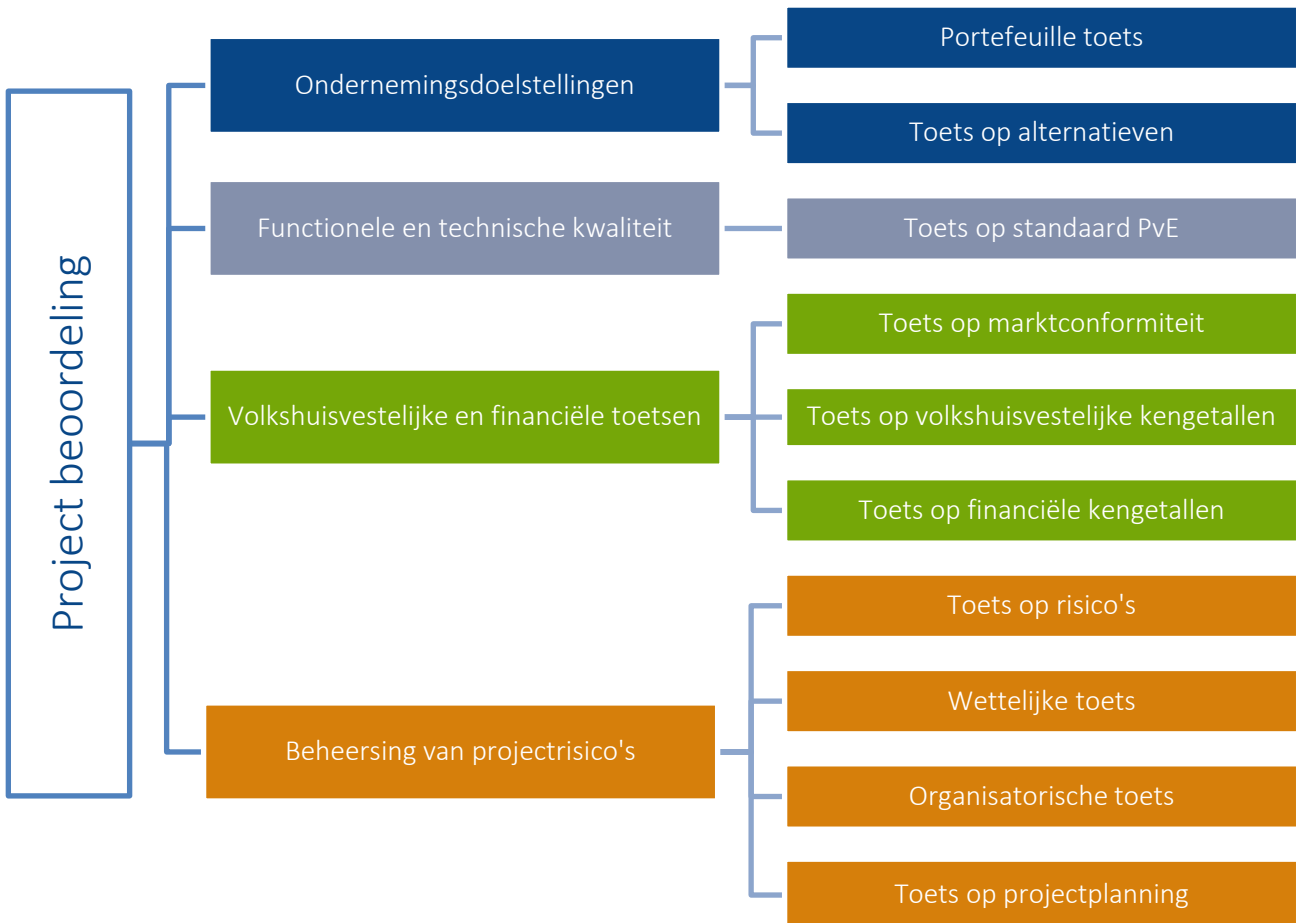
3. Toetsingskader (des)investeringen

3.1. Beoordelingscriteria

Woonstichting SSW beoordeelt bij (des)investeringen projecten op de volgende criteria:

1. Ondernemingsdoelstellingen (strategische toets)
2. Functionele en technische kwaliteit
3. Volkshuisvestelijke en financiële toets
4. Beheersing van projectrisico's

In onderstaande figuur (figuur 1) is het toetsingskader schematisch weergegeven:



Figuur 1: Schematische weergave toetsingskader

Van bovenstaande kaders kan alleen worden afgeweken indien de risico's en consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door de DB en goedgekeurd zijn door de RvC. Indien de opdrachtnemer voor een bepaald project wil afwijken van het toetsingskader dient het hiervoor een verzoek in. Het MT geeft hierover een advies en de concern controller een zienswijze; de DB stelt vast welke uitzonderingen mogen gelden voor het project.

De detail uitwerking van bovengenoemd toetsingkader en bijbehorende normen behorende bij dit investeringsstatuut zijn geen onderdeel van het investeringsstatuut. Deze normen worden jaarlijks herijkt tijdens het begrotingsproces, zijn onderdeel van de planning- en controlcyclus en worden ter vaststelling voorgelegd aan de DB en eenmalig ter goedkeuring aan de RvC en daarna jaarlijks ter informatie mits er geen materiële afwijkingen zijn ten opzichte van het door de RvC goedgekeurde normenkader.

In het betreffende fasedocument dat wordt voorgelegd aan de DB ter besluitvorming wordt per toets een toelichting gegeven hoe de afweging en conclusie tot stand is gekomen.