

Woningstichting Berg en Terblijt

Investeringsstatuut

1. Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De nieuwe Woningwet geeft bij de governance aspecten ook extra aandacht aan verbindingen en risico's bij investeringen in met name nieuwbouwprojecten. De nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) sluiten hierbij aan bij hetgeen in de Governancecode van Aedes hieromtrent is vastgelegd.

Ten aanzien van verbindingen en investeringen geldt dat iedere corporatie voor deze zaken een toetsingskader dient op te stellen en dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen (RvC) voor te leggen.

Het investeringsstatuut brengt in beeld welke toetsingskaders gebruikt worden en hoe zij samenhangen. In dit investeringsstatuut kiezen wij voor de volgende invalshoeken:

- beleid en strategie
- processen
- strategisch samenwerken en verbindingen
- risicobeheersing
- financiën

Met deze notitie worden de hoofdlijnen op samenhangende wijze in beeld gebracht, die dienen als leidraad voor het beoordelen en beheersen van zowel projecten als de financiële positie. Het investeringsstatuut biedt het bestuur een handelingskader en reikt de RvC een toetsingskader aan voor de beoordeling van investeringsvoorstellen, die het bestuur aan haar voorlegt. Het bestuur doet dit op twee manieren:

- in de vorm van een jaarplan en jaarbegroting;
- in de vorm van investeringsvoorstellen voor afzonderlijke projecten. De investeringsvoorstellen hebben betrekking op verwerving van vastgoed (aankoop en bouw) en worden op basis van de statuten ter goedkeuring vastgelegd aan de RvC.
Vaak zijn dit investeringen met een fors risicoprofiel en een forse financiële impact. Dit statuut is primair bedoeld om deze investeringsvoorstellen te toetsen.

2. Beleid en strategie

De vastgestelde visie en missie zijn de basis voor het meerjarig beleids- en activiteitenplan van Woningstichting Berg en Terblijt, tenzij veranderende omstandigheden vragen om een eerdere update. Het beleidsplan is richtinggevend voor de vormgeving van ons beleid, de inrichting van de werk-organisatie en de samenwerking met partners.

Onderdeel van het beleidsplan is, onder andere, de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie vormt de vertaling van onze visie en missie ten aanzien van het vastgoed en omschrijft op hoofdlijnen de keuzes voor het vastgoed; welke doelstellingen moeten gerealiseerd worden.

Deze moeten zijn getoetst aan klantwens, markt, demografie, vragen uit de maatschappij en de financiële ruimte van Woningstichting Berg en Terblijt. Eerst de 'helicopter view', dan de koers uitzetten en pas daarna een uitwerking op complexniveau in het voorraadbeleid.

Jaarlijks wordt een jaarplan en een financiële meerjarenplanning (FMP) opgesteld. Dit is de concrete vertaling van het beleidsplan in activiteiten gekoppeld aan een begroting. De FMP wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De voortgang wordt gemonitord.

Toetsingsaspecten

- is het investeringsvoorstel in overeenstemming met het beleidsplan? Iedere vastgoedinvestering wordt getoetst aan de portefeuillestrategie om zeker te zijn dat de investering voldoende daaraan bijdraagt. Is een relatie gelegd met de kernactiviteiten of doelstellingen en de effecten die bereikt willen worden?
- sluit het investeringsvoorstel aan bij het jaarplan;
- past het investeringsvoorstel binnen de FMP;
- voldoet het investeringsvoorstel, voor zover van toepassing, aan het beleid van de woningstichting? Is ook helder waar het voorstel mogelijk niet overeenkomt met dit beleid?

3 Processen

De rolverdeling tussen het bestuur en de RvC bij de besluitvorming is uitgewerkt in de volgende documenten:

- Statuten
- Reglement RvC
- Bestuursstatuut

Deze documenten staan op de website van de woningstichting:
www.woningstichtingbergenterblijt.nl

Toetsingsaspecten

- heeft het bestuur gehandeld conform de afgesproken rolverdeling zoals vastgelegd in de hiervoor benoemde documenten?
- de statuten (art 12 lid 3, sub c) stellen dat voorafgaande goedkeuring is vereist van de RvC voor investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting, zoals verwerving, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Om hierbij slagvaardig te kunnen handelen is in artikel 12 lid 3, sub c van de statuten, evenals in het Bestuursstatuut o.a. de bepaling opgenomen dat:
 - Tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen voor zover deze rechtshandeling een besluit inzake verwervingen en vervreemdingen van vastgoed betreft, welke een bedrag van € 250.000 (excl. BTW) te boven gaan;

- Het bestuur is aan de voorafgaande consultatie van de voorzitter van de Raad van Commissarissen onderworpen voor zover deze rechtshandeling een besluit betreft inzake het verwerven en/of vervreemdingen van vastgoed betreft, welke een bedrag van € 100.000 (excl. BTW) te boven gaan en een bedrag van € 250.000 (excl. BTW) niet overschrijden;
- Het bestuur is bevoegd rechtshandelingen en uitgaven te doen die buiten de goedgekeurde begroting vallen voor zover deze een bedrag van € 100.000 (excl. BTW) per voorgenomen activiteit niet te boven gaan.

4.Strategische samenwerking en verbindingen

De ambities van de woningstichting kunnen niet altijd enkel op eigen kracht worden gerealiseerd. Strategische samenwerking kan dan nodig zijn. De aard en vorm van samenwerking varieert met de aard van het investeringsvoorstel. Samenwerking kan in de vorm van een verbinding worden gegoten. In het verbindingenstatuut is in beeld gebracht hoe de woningstichting dat doen.

Toetsingskader

- brengt het voorstel in beeld hoe de investering wordt georganiseerd, waarom daarvoor strategische samenwerking en mogelijk zelfs een verbinding nodig is? Wat is het risicoprofiel van de strategische samenwerking, rechtvaardigt die een verbinding en hoe draagt de verbinding bij aan de doelrealisatie?
- wordt de link gelegd naar het verbindingenstatuut;
- zijn de samenwerkingspartners betrouwbaar
- is de rechtsvorm waarin de verbinding is gegoten positief;
- hoe gaat de verbinding bestuurd worden?

5. Risico beheersing

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van de dagelijkse beheer- en nieuwbouwactiviteiten. Op het niveau van afzonderlijke (nieuwbouw)-investerings wordt naar specifieke projectgerichte risico's gekeken en op bedrijfsniveau worden de risico's integraal in beeld gebracht.

Toetsingskader

- brengt het investeringsvoorstel mogelijke risico's in beeld, worden die geanalyseerd, worden de risico's gekwantificeerd en zijn daarvoor beheersingsmaatregelen benoemd?
- wat is het effect van het investeringsvoorstel op het risicovolume op bedrijfsniveau (b.v. bij nieuwbouw koopwoningen);
- wordt het investeringsvoorstel getoetst aan de interne norm dat voor de start bouw van koopwoningen 80% van de woningen verkocht moet zijn;
- past het investeringsvoorstel binnen het interne aanbestedingsbeleid.

6. Financiën

6.1 financieel toetsingskader

Woningstichting Berg en Terblijt beschikt over een financieel toetsingskader voor projecten. Deze notitie bevat een aantal financiële doelstellingen en limieten die elk halfjaar worden bijgesteld. Hierin zijn de rendementseisen voor projecten opgenomen.

Toetsingsaspecten

Legt het investeringsvoorstel de link met het financieel toetsingskader? Wordt getoond wat de impact is van het voorstel op de doelstellingen en limieten?

Onderstaand zijn de doelstellingen en limieten schematisch in beeld gebracht :

Toetsingskader op bedrijfsniveau	
Continuïteit	<ul style="list-style-type: none"> • Continuïteitsnorm AW (gecorrigeerd met eigen normering)
Financierbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Kredietwaardigheidsnorm van het WSW. Operationele kasstroom na aftrek 2% aflossingsfictie moet groter zijn dan € 0, - • Rentedekkingsgraad (ICR): minimaal >1
Waardeontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuur kiest meest geëigende norm of een combinatie van normen: <ul style="list-style-type: none"> o bedrijfswaarde (volgens eigen berekening) o de WOZ-waarde o de marktwaarde
Toetsingskader op investeringsniveau	
Nieuwbouw sociale huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto Aanvangs Rendement (BAR) afhankelijk van prijssegment tussen 4% en 5% • Bij overname projecten van derden: <ul style="list-style-type: none"> o marktwaarde cq. bedrijfswaarde hoger dan stichtingskosten o BAR afhankelijk van prijssegment tussen 4% en 5% o onrendabele top (afwaardering) is redelijk ten opzichte van doelstelling/maatschappelijke meerwaarde van de investering
Nieuwbouw commerciële huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Afwaardering nihil, ook bij omzetting van onverkochte huurwoningen naar commerciële huurwoningen
Nieuwbouw koopwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Winst minimaal € 10.000 bij meergezinswoningen en € 15.000 per eengezinswoning

Maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Aankoopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde • BAR (complex) afhankelijk van prijssegment tussen 4% en 5%
Commerciële ruimten	<ul style="list-style-type: none"> • Aankoopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde • BAR minimaal gelijk aan 6%
Desinvesteringen	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop woningen aan zittende huurder/derden: zie verkoopbeleid van het strategisch voorraadbeleid; • Verkoop bedrijfs-onroerende goed. Verkoopprijs: <ol style="list-style-type: none"> 1 minimaal 16 x de jaarhuur en 2 hoger dan 90% van marktwaarde en 3 hoger dan onze bedrijfswaarde

6.2 Financiering

Beschikbaarheid van financiering tegen lage kosten was tot voor kort vrijwel gegarandeerd via het WSW. Momenteel moet er voor zgn. niet-DAEB activiteiten (activiteiten die niet de sociale huur betreffen) commerciële financiering worden aangetrokken. Daarmee zijn en de beschikbaarheid en het lage kostenniveau voor financiering van die specifieke activiteiten niet langer vanzelfsprekend.

Toetsingskader

Bevat het investeringsvoorstel niet-DAEB activiteiten en hoe is de financiering daarvan geregeld?

7. Hardheidsclausule

Onder bepaalde omstandigheden kan het voorkomen dat een investering niet voldoet aan de criteria in dit investeringsstatuut. Toch kan de investering op grond van zijn kwaliteiten een bijdrage leveren aan de doelstellingen van de woningstichting. Het sociaal maatschappelijk belang van de investering kan aanleiding geven af te wijken van de criteria geformuleerd in het investeringsstatuut. Dit vereist een gemotiveerde onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat om bijzondere redenen niet aan de criteria van het investeringsstatuut kan worden voldaan.

De onderbouwing, voorzien van goede argumenten, wordt voorafgaande aan de besluitvorming over de investering, ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Berg en Terblijt, 7 maart 2017