



WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

## **Investeringsreglement**

**December 2016**

Vastgesteld door het Bestuur d.d.: 13-12-2016

Goedgekeurd door de Raad van Toezicht d.d.: 13-12-2016

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	3
1.1 Inleiding en doel van het investeringsreglement.....	3
1.2 Reikwijdte investeringsreglement.....	3
1.3 Definitie van investering.....	3
1.4 Kader en samenhang met andere documenten.....	4
1.5 Goedkeuring.....	4
1.6 Leeswijzer.....	5
<b>2. Wat wordt verstaan onder investeringen?</b> .....	6
2.1 Groot onderhoud en overige onderhoudsingrepen met..... exploitatieuurverlenging.....	6
2.2 Renovaties en transformaties.....	6
2.3 Sloop.....	6
2.4 Nieuwbouw huur, koop en maatschappelijk vastgoed.....	6
2.5 Aankoop van grond en registergoederen.....	6
2.6 Verkoop.....	6
<b>3. Kaders</b> .....	7
3.1 Partnerselectie.....	7
3.2 Financiële kader.....	7
3.2.1 Financiële toets op organisatieniveau.....	7
3.2.2 Financiële toets op projectniveau.....	8
3.3 Strategisch kader.....	8
3.4 Organisatorische kader.....	9
<b>4. Investeringsproces</b> .....	10
4.1 Onderzoeksfase.....	10
4.2 Voorbereidingsfase.....	10
4.3 Uitvoeringsfase.....	10
<b>5. Monitoring en resultaten</b> .....	11
5.1 PDCA cyclus.....	11
5.2 Interne controle.....	11
5.3 Externe controle.....	11
5.4 Evaluatie investeringsreglement.....	11

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding en doel van het investeringsreglement

Voor u ligt het investeringsreglement van Woningstichting Woensdrecht. Vanuit de Governance vloeit voort dat een woningcorporatie een toetsingskader opstelt voor investeringen. Woningstichting Woensdrecht legt in dit document haar uitgangspunten omtrent investeringen vast. Dit document bevat een toetsingskader voor investeringen in hoofdlijnen en beschrijft op welke wijze de risico's omtrent investeringen op een transparante en heldere manier worden beheerst. Naast het investeringsreglement kent de organisatie het treasury statuut en het verbindingenstatuut. Dit document maakt deel uit van de governancestructuur van Woningstichting Woensdrecht. De governancestructuur komt tevens terug in het Financieel Reglement Beleid en Beheer, zoals bepaald in artikel 55a van de woningwet, waarin de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van intern toezicht op het beheer terugkomen.

Het investeringsreglement geldt als een beleidsdocument omtrent beslissingen op het gebied van investeringen. Het richt zich niet op het operationele niveau van de organisatie en daarmee samenhangende proces- en werkbeschrijvingen. Het investeringsreglement heeft als doel het bieden van een toetsingskader voor het beoordelen van investeringsvoorstellen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en daarmee:

- het bieden van een informatief en uniform toetsingskader voor de directeur-bestuurder;
- het verschaffen van inzicht en verantwoording aan de Raad van Toezicht;
- het reduceren van de hieraan gekoppelde risico's;
- het transparant en beheersbaar maken van de investeringen.

## 1.2 Reikwijdte investeringsreglement

Het investeringsreglement van Woningstichting Woensdrecht heeft mede betrekking op de verbonden ondernemingen en is van toepassing op die verbindingen waar Woningstichting Woensdrecht een beslissende zeggenschap heeft.

De verbindingen van Woningstichting Woensdrecht zijn weergegeven in figuur 1 en bestaan in 2016 uit WSWoensdrecht Holding B.V., WSWoensdrecht Vastgoed B.V., Vereniging W.I.F. Wooninvesteringsfonds en Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland.

Voor WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. geldt dat er sprake is van een beslissende zeggenschap.

## 1.3 Definitie van investering

Een (des)investering in vastgoed is de inzet van (financiële) middelen met als doel het verkrijgen, verbeteren of vervreemden van vastgoed en die, in maatschappelijke zin, hun nut afwerpen voor een periode van meer dan 1 jaar.

De besluiten van de bestuurder voor het doen van investeringen en het sluiten van overeenkomsten tot verkrijging en vervreemding van registergoederen zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Raad van Toezicht. Uitzondering hierop vormen de investeringen en overeenkomsten van een beperkte omvang. De Raad van Toezicht stelt hiervoor jaarlijks de bedragen vast voor:

- doen van investeringen en
- het sluiten van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaren van registergoederen.

Indien een investering een in de wet bepaald bedrag (momenteel € 3 miljoen) te boven gaat, dient deze altijd ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Raad van Toezicht, zoals bepaald in artikel 25 lid 1 sub c van de Woningwet.

Onder een investering wordt in dit reglement verstaan investeringen en desinvesteringen inzake het vastgoed die onderworpen zijn aan de goedkeuring van de Raad van Toezicht en niet vallen binnen de jaarlijks vast te stellen bedragen van beperkte omvang. In dit reglement worden onder investeringen en desinvesteringen inzake vastgoed verstaan:

- groot onderhoud en overige onderhoudsingrepen met exploitatieduurverlenging;
- renovaties en transformaties;
- sloop;
- nieuwbouw van huurwoningen, koopwoningen en maatschappelijk vastgoed;
- aankoop van grond en registergoederen;
- verkoop.

#### 1.4 Kader en samenhang met andere documenten

Dit investeringsreglement beoogt niet alle instrumenten tot in detail te beschrijven. Het investeringskader omvat zowel organisatorische, strategische en financiële bepalingen. Investeringsbeslissingen worden getoetst aan statuten, bestaand beleid, afspraken en (financiële) mogelijkheden van de organisatie vastgelegd in:

- Statuten Woningstichting Woensdrecht;
- Statuten WSWoensdrecht Holding B.V.;
- Statuten WSWoensdrecht Vastgoed B.V.;
- Reglement Toezicht en Bestuur;
- Ondernemingsplan;
- Strategisch voorraadbeleid;
- Financiële meerjarenbegroting;
- Financieel Reglement Beleid en Beheer;
- Treasurystatuut;
- Verbindingenstatuut.

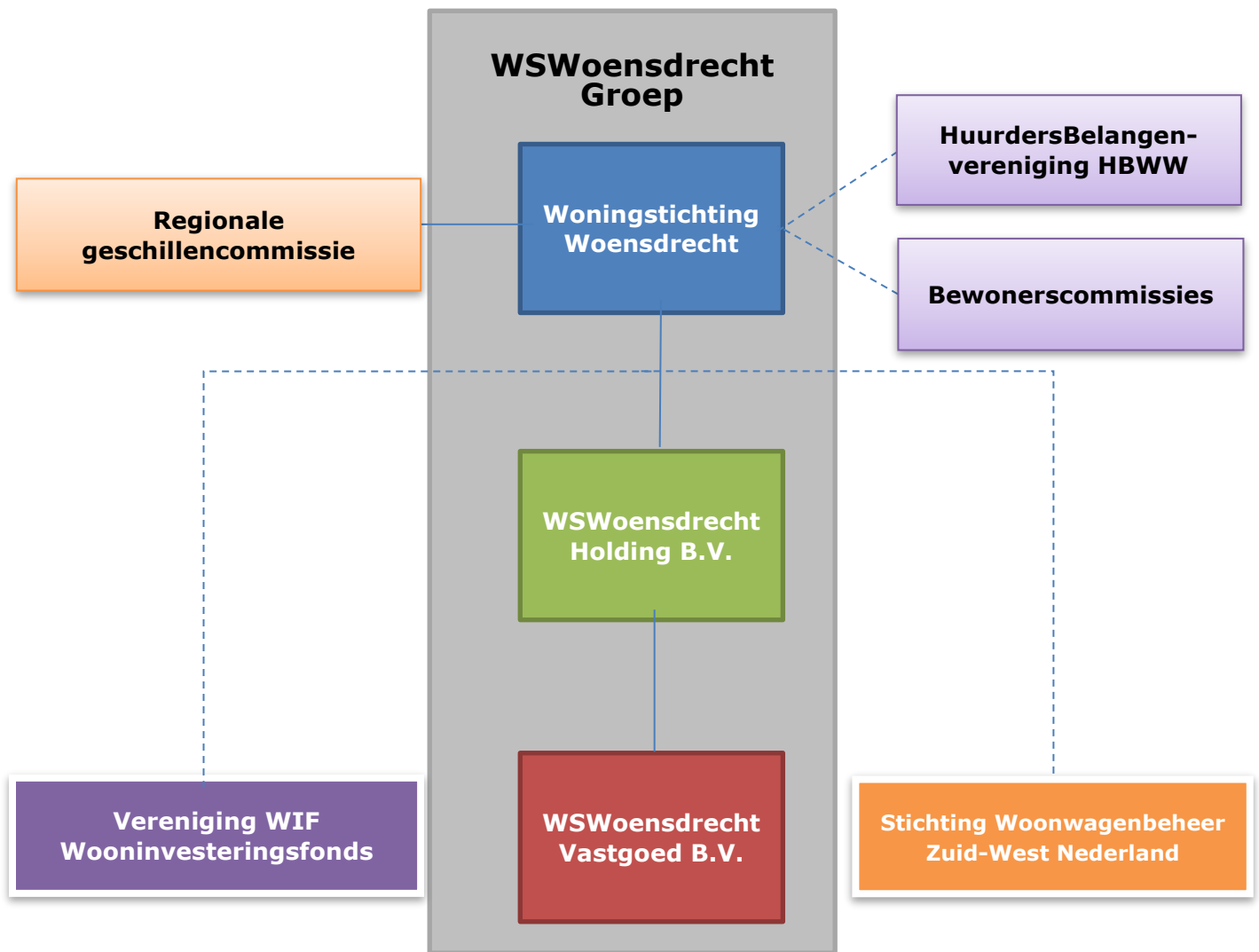
Dit reglement beschrijft de kaders en plaatst de instrumenten in deze context.

#### 1.5 Goedkeuring

Dit investeringsreglement is onderworpen aan de goedkeuring van de Raad van Toezicht. Dit document is vastgesteld door de bestuurder op 13-12-2016 en goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 13-12-2016.

## 1.6 Leeswijzer

Dit document is een intern sturingsmiddel bij investeringsbeslissingen. In de inleiding is vorm gegeven aan het doel van het investeringsreglement, de definitie van investeringen en het kader en samenhang met andere documenten. Vervolgens wordt ingegaan op wat in dit reglement onder investeringen wordt verstaan, op welke kaders investeringen getoetst worden, hoe het investeringsproces van Woningstichting Woensdrecht eruit ziet en hoe dit wordt gemonitord aan de hand van de PDCA-Cyclus.



Figuur 1: Overzicht van structuur van WSWoensdrecht Groep

## **2. Wat wordt verstaan onder investeringen?**

Woningstichting Woensdrecht richt zich met haar investeringsreglement op investeringsprojecten voor zover deze het jaarlijks door de Raad van Toezicht te bepalen bedrag te boven gaan. In dit investeringsreglement worden de volgende investeringsprojecten onderkend.

### **2.1 Groot onderhoud en overige onderhoudsingrepen met exploitatieduurverlenging**

Dit zijn investeringen in vastgoed in bewoonde staat. Deze investeringen leiden tot stijging van de actuele waarde en levensduurverlenging van het vastgoed. Het verschil met planmatig onderhoud zit in het feit dat de exploitatieduur van het vastgoed verlengd wordt.

### **2.2 Renovaties en transformaties**

Investeringsprojecten in vastgoed in onbewoonde staat waarbij de levensduur van het vastgoed wordt verlengd. Dit kunnen ook herbestemmingen zijn van bijvoorbeeld commerciële ruimten naar woningen.

### **2.3 Sloop**

Bij sloop wordt gekeken naar de waardevernietiging van de verschillende complexen in relatie tot de kwalificatie van het vastgoed als belegging of als productiemiddel. Indien het betreffende vastgoed in ons beleid wordt gekwalificeerd als productiemiddel dan is de marktwaarde niet relevant voor het nemen van de investeringsbeslissing. Indien sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw dan kunnen dezelfde processen en criteria gehanteerd worden als bij nieuwbouw.

### **2.4 Nieuwbouw huur, koop en maatschappelijk vastgoed**

Bij investeringen in nieuwbouw wordt nieuw bezit gerealiseerd dat dient voor de verkoop of verhuur. Nieuwbouw komt veelal voor na sloop van bestaand bezit.

### **2.5 Aankoop van grond en registergoederen**

Hieronder vallen diverse investeringen in de aankoop van grond en registergoederen. Dit kunnen onder andere zijn turn-key projecten, ontwikkelingen in sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en eventueel koopwoningen. Ook strategische grondaankopen kunnen hieronder worden verstaan.

### **2.6 Verkoop**

Het uit de exploitatie nemen en het vervreemden van vastgoed in bezit.

### **3. Kaders**

Investeringsprojecten dienen altijd te worden gedaan in het belang van de organisatie en hier direct mee verbonden, volkshuisvestelijke meerwaarde. Investeringsprojecten worden daarom breder getoetst dan enkel een financiële rekensom. Om inzicht te krijgen in de risico's van een investering wordt hieronder inzicht verschaft in partnerselectie, het financiële kader, het organisatorische kader en het strategische kader.

#### **3.1 Partnerselectie**

Woningstichting Woensdrecht heeft omtrent de partnerselectie uitgangspunten opgesteld waaraan investeringsprojecten moeten voldoen. Hierin komt naar voren met welke partijen wel of niet samen wordt gewerkt (financiële toets en rating), een inkoop- en aanbestedingswijze en welke partijen (intern) betrokken zijn bij deze selectie. De uitgangspunten omtrent partnerselectie bij investeringen zijn als volgt:

Uitgangspunt bij het doen van investeringen is 'onderhandse aanbesteding'. Indien hiervan wordt afgeweken, zal dit gemotiveerd aangegeven worden in de besluitvorming. Er worden in dat geval aanvullende maatregelen genomen om de kosten-kwaliteit c.q. marktconformiteit te toetsen.

Prijsaanvraag bij minimaal 3 tot maximaal 5 partijen. Bij iedere volgende aanbesteding van een gelijksoortige werk dient ten minste een partij vervangen te worden.

Voorstel voor selectie door de Afdeling Vastgoed. De keuze is hierbij in eerste plaats ingegeven door de positieve ervaringen, concurrerende prijsaanbiedingen en/of goede referenties van andere opdrachtgevers. Afdeling Financiën verzorgt een financiële check gericht op de kredietwaardigheid van de partner. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de Kamer van Koophandel en dient er een positieve kredietwaardigheid te zijn in de monitoring van een kredietbeoordelend bedrijf.

De directeur-bestuurder dient de selectie goed te keuren.

#### **3.2 Financiële kader**

De investeringen zijn onder te verdelen in DAEB en niet-DAEB investeringen. Voor beide investeringen geldt dat zowel op organisatieniveau als projectniveau getoetst moet worden of de investeringen aan de gestelde eisen voldoen. Echter zijn de eisen voor DAEB en niet-DAEB op projectniveau verschillend. Onderstaand worden de eisen op zowel organisatie- als projectniveau toegelicht.

##### **3.2.1 Financiële toets op organisatieniveau**

De eerste financiële toets is de financiële toets op organisatieniveau. Dit om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen.

Door de investeringen op te nemen in de financiële meerjarenbegroting wordt duidelijk of de investering voldoet op organisatieniveau. Een goedgekeurde financiële meerjarenbegroting met daarin opgenomen het investeringsproject is een eis voor het investeringsproject.

Indien de investeringen nog niet opgenomen zijn in de laatst vastgestelde meerjarenbegroting dan wordt een nieuwe doorrekening gemaakt en aan het investeringsvoorstel toegevoegd.

Hieruit dient te blijken of aan de financiële steefwaarden / prestatie-indicatoren wordt voldaan.

Indien niet wordt voldaan aan de gestelde eisen op organisatieniveau moeten de investeringsplannen zodanig bijgesteld worden dat zij wel voldoen aan de gestelde eisen. Voor de financiële toets op organisatieniveau maakt Woningstichting Woensdrecht gebruik van de streefwaarden / prestatie-indicatoren die zijn vastgelegd in bijlage 3 van het Financieel Reglement Beleid en Beheer.

### 3.2.2 Financiële toets op projectniveau

Behalve dat investeringen moeten voldoen aan de gestelde eisen op organisatieniveau dient het ook op projectniveau te voldoen aan gestelde eisen. Om inzicht te krijgen of een investering voldoet aan de eisen op projectniveau dient een financiële prognose van de investering opgesteld te worden. De financiële prognose van de investering wordt beoordeeld op de Internal Rate of Return (IRR). De investeringsprojecten moeten voldoen aan de gestelde norm van de IRR. De IRR wordt toegepast op zowel nieuwbouwprojecten als renovatieprojecten. Hierbij wordt, vanuit het out-of-pocket principe, gekeken naar de toekomstige kasstromen in relatie tot de (additionele) investeringsuitgave.

Voor de DAEB investeringen worden andere eisen gesteld als de niet-DAEB investeringen. Hieronder staan de gestelde eisen omtrent de IRR voor zowel DAEB als niet-DAEB.

Minimale IRR DAEB: 2%.

Minimale IRR niet-DAEB: 5%.

### 3.3 Strategisch kader

Investeringsprojecten moeten behalve aan een financiële en een organisatorische kader ook voldoen aan het strategisch kader. In eerste instantie is de strategie vastgelegd in de statuten en het ondernemingsplan van Woningstichting Woensdrecht. De investeringen moeten voldoen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Woningstichting Woensdrecht. Criteria die hierbij in acht worden genomen zijn:

- de investering voldoet aan de missie en draagt bij aan de visie van Woningstichting Woensdrecht;
- de investering voldoet aan de wettelijke bepalingen, vastgelegd in de woningwet en het BTiV;
- de investering draagt bij aan de volkshuisvestelijke doelstellingen;
- de investering draagt bij aan het creëren van leefbaarheid.
- de investering sluit aan bij de prestatieafspraken en woonvisie van de betrokken gemeente.



In het strategisch woningvoorraadbeleid wordt een nadere uitwerking gegeven van de missie en visie van Woningstichting Woensdrecht waarbij specifiek wordt ingegaan op de samenstelling van het vastgoed in het werkgebied van de organisatie. Hier is uitgewerkt hoeveel woningen van welke kwaliteit nodig zijn voor de verschillende doelgroepen.

Bovenstaande wordt specifiek uitgewerkt in een financiële meerjarenbegroting die jaarlijks geactualiseerd wordt. Een investeringsoverzicht en prestatie-indicatoren maken deel uit van de financiële meerjarenbegroting.

Een investering moet passen binnen de financiële meerjarenbegroting van Woningstichting Woensdrecht. Deze toets aan het investeringsoverzicht valt uiteen in:

- kwantitatieve toets: de aantallen danwel de totale investering moet passen binnen het investeringsoverzicht;
- locatietoets: de fysieke locatie van het project moet passen in het strategische kader. In het strategisch woningvoorraadbeleid moet de gemeente aangemerkt zijn als een gebied waar Woningstichting Woensdrecht haar portefeuille wil uitbreiden of vernieuwen;
- kwantitatieve toets: de investering moet betrekking hebben op het type vastgoed, gericht op de doelgroep die ermee bediend wordt, waarmee Woningstichting Woensdrecht haar portefeuille wil uitbreiden of verbeteren.

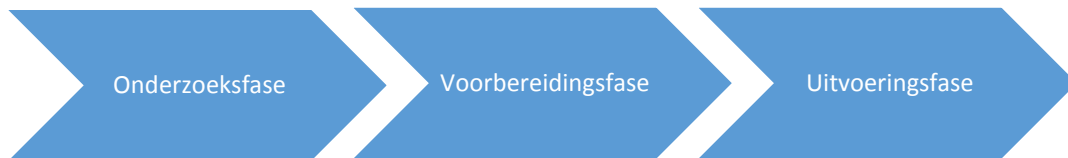
### 3.4 Organisatorische kader

Voor het doen van investeringen is het van belang inzicht te hebben of in de organisatie voldoende capaciteit aanwezig is om het investeringsproject uit te voeren. Indien binnen de organisatie onvoldoende capaciteit aanwezig is om een project uit te voeren kan dit leiden tot grote druk op betrokken medewerkers. Dit kan resulteren in het maken van fouten met bijkomende risico's en bijbehorende consequenties. Een capaciteitstoets beperkt het risico dat projecten wegens capaciteitsgebrek moeten worden doorgeschoven met bijbehorende financiële consequenties.

Gegeven beperkte omvang van onze organisatie beschikt Woningstichting Woensdrecht over een netwerk van externe organisaties waaraan onderdelen uitbesteed (kunnen) worden.

## 4. Investeringsproces

Aan een investering en het bijbehorende proces zitten veelal risico's verbonden. Om deze risico's te beheersen wordt het investeringsproces opgedeeld in vaste fasen. Uit iedere fase komt een fasedocument voort waarin de voortgang met betrekking tot de planning, kwaliteit en financiën wordt beschreven. Door het werken met de verschillende fasen kan per fase getoetst worden of de investering nog binnen de randvoorwaarden past en waar eventueel moet worden bijgestuurd. Onderstaand worden de verschillende fasen toegelicht.



### 4.1 Onderzoeksfase

In de onderzoeksfase staat de vraag centraal of een probleem, idee en/of kans, omgezet moet worden in een investering. Hier wordt vastgesteld of een investering kan worden uitgevoerd en op welke wijze dit moet worden gedaan. Vanuit verschillende kaders wordt onderzocht of een investering voldoet en bijdraagt aan onze doelstellingen en volkshuisvestelijke opgave. De kaders waaraan getoetst wordt zijn een financieel, organisatorisch en een strategisch kader. Indien een investering voldoet aan de gestelde kaders leidt dit tot een positief advies en een overdrachtsbesluit met bijbehorende randvoorwaarden. Dit bestuursbesluit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

### 4.2 Voorbereidingsfase

Indien uit de onderzoeksfase is gebleken dat een investering voldoet aan de gestelde eisen wordt in de voorbereidingsfase een programma van eisen en een voorlopig ontwerp opgesteld. Vervolgens wordt het voorlopig ontwerp omgezet naar een definitief ontwerp waarna de aanbesteding wordt voorbereid. De inkoop wordt gedaan met inachtneming van de gestelde kaders. Indien een investering blijft voldoen aan de gestelde uitgangspunten, leidt dit tot een positief advies en een uitvoeringsbesluit. De informatie uit deze voorbereidingsfase wordt vastgelegd in het uitvoeringsbesluit van de directeur-bestuurder en ter goedkeuring aan geboden aan de Raad van Toezicht.

### 4.3 Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase wordt de opdracht tot uitvoering verstrekt. Hierna volgt de realisatie van het project/de investering. Nadat het project de realisatie heeft doorstaan, wordt het afgesloten met de vastlegging. Na afronding wordt het project overgedragen aan de afdeling Wonen. Nadat de woningen door nieuwe huurders betrokken worden vindt de nazorg plaats. Vervolgens wordt binnen zes maanden na de oplevering van het project de financiële nacalculatie opgesteld. De afronding en nacalculatie wordt door de directeur-bestuurder vastgesteld en ter verantwoording voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

## **5. Monitoring en resultaten**

### **5.1 PDCA cyclus**

Bij het uitvoeren van investeringsprojecten is het van belang zicht te hebben op de risico's en resultaten. Binnen Woningstichting Woensdrecht worden de investeringsprojecten gemonitord aan de hand van de PDCA-Cyclus (plan-do-check-act). In de plan-fase wordt de meerjarenbegroting opgesteld en de uitgangspunten voor het project bepaald, waardoor inzichtelijk wordt wat het investeringsproject voor de organisatie betekent. In de do-fase wordt aan de hand van het investeringsproces vormgegeven aan het investeringsproject. In de check-fase wordt gebruik gemaakt van managementinformatie en de investeringsdocumenten om te informeren over de resultaten van de investeringsprojecten. Aan de hand van deze informatie kan vervolgens in de act-fase overgegaan worden tot bijsturing van de projecten. De PDCA cyclus zit verwerkt in het investeringsproces waardoor sturing mogelijk wordt gemaakt.

### **5.2 Interne controle**

Ten aanzien van de interne controle op en de evaluatie van investeringsprojecten geldt onder verantwoordelijkheid van de Raad van Toezicht dat de Manager Financiën zorg draagt voor:

- de administratieve organisatie en maatregelen van interne controle met betrekking tot het investeringsproces;
- de controle op de onderbouwing van investeringsvoorstellen;
- de managementrapportages en het jaarverslag, waarin begrepen de investeringsactiviteiten;
- separate advisering met betrekking tot projectvoorstellen in relatie tot de financiële continuïteit en indien hiervoor een aanleiding is.

### **5.3 Externe controle**

De controle van de jaarrekening met daarin opgenomen de financiële effecten van de investeringen worden uitgevoerd door de externe accountant.

### **5.4 Evaluatie investeringsreglement**

Ten aanzien van de evaluatie en de controle op dit investeringsreglement zijn de volgende doelstellingen en richtlijnen opgesteld:

- de directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de controle van de naleving van de kaders zoals in dit reglement weergegeven;
- het investeringsreglement dient tenminste eens in de 4 jaar geëvalueerd te worden.

Dit investeringsreglement dient als handvat nageleefd te worden. Echter is het mogelijk om op grond van individuele omstandigheden af te wijken van dit investeringsreglement. Deze procedurele afwijkingen hebben de status van een bestuursbesluit en dienen door de Raad van Toezicht te worden goedgekeurd.