

Investeringsstatuut

Wooncompagnie

Datum

27 juni 2022

Versienummer

Definitief

Auteur

Femke Cornelisse

Bestuurssecretaris

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Doel van het investeringsstatuut	3
1.3	Wettelijk kader	3
1.4	Definitie van investeringen	4
1.5	Positionering van het investeringsstatuut	4
1.6	Vaststelling van het statuut	5
1.7	Versiebeheer	5
2	Planning en Control	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Uitwerking planning & controlcyclus	5
2.3	Fases in de investeringsbeslissing	7
2.4	Mandatering	7
2.5	Ondernemingsraad	7
2.6	Het WSW	8
3	Toetsen vastgoedinvesteringen	9
3.1	Inleiding	9
3.2	A. Organisatorische toets	9
3.3	B. Strategische toets	9
3.4	C. Financiële toets (I): projectniveau	10
3.5	D. Financiële toets (II): organisatieniveau	10
3.6	E. Risicotoets	11
3.7	F. Partnerselectie	11
4	Governance	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Rol RvC	12
4.3	Rol auditcommissie	12
4.4	Rol bestuur	12
4.5	Rol interne organisatie	12
4.6	Rol ondernemingsraad	13
4.7	Het WSW	13
4.8	Besluitvorming	13

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit is het Investeringsstatuut van Stichting Wooncompagnie (hierna: Wooncompagnie) te Hoorn als Toegelaten Instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Wooncompagnie en haar verbindingen op het gebied van vastgoedinvesteringen. Het maakt deel uit van de governancestructuur van Wooncompagnie, die onder meer gebaseerd is op de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet.

Het investeringsstatuut geldt als een beleidsdocument als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van vastgoedinvesteringen. Het investeringsstatuut streeft daarbij het volgende na:

- het bieden van een informatief en uniform kader voor besluitvoorbereiders en besluitnemers;
- het verschaffen van inzicht en verantwoording aan de Raad van Commissarissen (hierna RvC);

1.2 Doel van het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut heeft als doel transparant en beheersbaar om te gaan met investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en ondersteunt in het maken van keuzes en de beheersing van het proces. Deze statuten zijn een praktische uitwerking van hetgeen staat beschreven in het reglement financieel beleid en beheer. Dit is een overkoepelend document waarin de hoofduitgangspunten staan met betrekking tot het financieel beleid en beheer.

Naast het investeringsstatuut maken het treasurystatuut en het verbindingenstatuut onderdeel uit van het reglement financieel beleid en beheer. Deze documenten vormen de basis voor de interne procedures, waarin de noodzakelijke checks & balances zijn opgenomen om te borgen dat de juiste afwegingen gemaakt worden ten behoeve van een juiste besluitvorming.

Het investeringsstatuut geeft een basis voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid en het reikt handvatten aan voor de RvC om haar toezichthoudende rol adequaat te vervullen.

1.3 Wettelijk kader

1. Wooncompagnie heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, en is aangemerkt als Toegelaten Instelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 Woningwet.
2. De investeringen geschieden uitsluitend binnen het toegestane werkgebied van de corporatie, zoals staat vermeld in het statuut van de TI en dienen te passen binnen het strategisch voorraad beleid van

Wooncompagnie en bij te dragen aan de realisatie en/of instandhouding van de wensportefeuille.

3. De investeringen geschieden uitsluitend binnen de statutaire bepalingen van Wooncompagnie.

1.4 Definitie van investeringen

Wooncompagnie investeert jaarlijks een aanzienlijke deel van haar beschikbare middelen in de bestaande bouw, in aan- en verkopen van bezit, ten behoeve van nieuwbouw. Daar waar in dit statuut staat investeringen kan ook desinvesteringen gelezen worden.

Definitie investering:

Een investering is de inzet van (financiële) middelen die voldoen aan de binnen de corporatiesector vastgestelde criteria.

Onder investeringen* in de zin van het investeringsstatuut worden verstaan:

1. Verbeteringen en renovaties
 - a. verbeteringen gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid.
 - b. verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak)
 - c. ingrijpende verbouwing conform de definitie van SBR wonen
2. Nieuwbouw en aankopen
 - a. sloop in combinatie met nieuwbouw
 - b. nieuwbouw
 - c. aankoop vastgoed en/of grond
3. Verkoop (desinvestering)

*NB. Individuele verkopen van woningen vanuit de verkoopvijver, terugkoop vov, energetische maatregelen en achterstallig onderhoud (inclusief asbest) vallen niet onder dit investeringsstatuut.

1.5 Positionering van het investeringsstatuut

In dit statuut zijn kaders uitgewerkt voor investeringsbesluiten. Bij een dochteronderneming geldt dat inrichting van de organisatie, planning en control, etc. naar analogie plaatsvindt van Wooncompagnie. Bij andere vormen is dit afhankelijk van het belang dat Wooncompagnie heeft in deze verbinding. De afwegingen die hier worden gemaakt worden altijd overlegd met het bestuur en de RvC en gedocumenteerd. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

De besluitvormingsprocedures en kaders waarbinnen Wooncompagnie haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in vier documenten. Deze vier documenten staan in de volgende hiërarchische verhouding:

1. De notarieel vastgelegde statuten van stichting Wooncompagnie; in dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding met de organisatiedoelen van de stichting vastgelegd.
2. Het reglement financieel beleid en beheer. In dit document staat uitgewerkt op welke wijze Stichting Wooncompagnie haar continuïteit borgt en dat van de aan haar verbonden ondernemingen.
3. Dit Investeringsstatuut
4. Het Financieel toetsingskader vastgesteld in het integraal financiële beleid; hierbij worden (financiële) kaders weergegeven waaraan investeringsvoorstellen in algemene zin moeten voldoen. Het Toetsingskader wordt vastgesteld door het bestuur en beoordeeld door de Auditcommissie.

1.6 Vaststelling van het statuut

Het investeringsstatuut wordt goedgekeurd door de RvC en vastgesteld door het bestuur. Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na een besluit daartoe door de RvC.

1.7 Versiebeheer

De bestuurssecretaris is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het investeringsstatuut en bewaakt dat het Investeringsstatuut geen tegenstrijdigheden bevat met het Financieel reglement, het Treasurystatuut en het Verbindingsstatuut.

2 Planning en Control

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de planning & controlcyclus in relatie tot de investeringen en mandatering.

2.2 Uitwerking planning & controlcyclus

De operationele procedures waarbinnen Wooncompagnie haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in de volgende documenten:

- a. Investeringsstatuut;
- b. Investeringsbegroting (onderdeel Meerjarenbegroting);
- c. Het Financieel toetsingskader als onderdeel van het integraal financiële beleid;
- d. De procesbeschrijvingen en key controls.

Op het hoogste niveau is dat het Investeringsstatuut, waarbij op bestuurlijk niveau de kaders worden vastgelegd.

Investeringsbegroting

In de Meerjarenbegroting worden de geplande investeringsactiviteiten voor de komende jaren opgenomen. De Meerjarenbegroting wordt middels besluit vastgesteld door het bestuur en vervolgens dient het bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de RvC.

Toetsingskader

In het integraal financieel beleid zijn de beleidskaders voor het realiseren en verbeteren van vastgoed nader uitgewerkt. De financiële streefwaarden worden door het bestuur goedgekeurd.

Procesbeschrijvingen en key controls

De procesbeschrijvingen hebben tot doel de operationele procedures rond projectontwikkelingsactiviteiten vast te leggen. De procesbeschrijvingen worden middels een besluit vastgesteld door het bestuur of de eindverantwoordelijke van het betreffende proces.

De key controls zijn in samenwerking met de proceseigenaren benoemd en zijn beheersingsmaatregelen voor de belangrijkste risico's die te allen tijde 'in control' moeten zijn. Dat willen zeggen dat ze zodanig functioneren dat het risico ook daadwerkelijk beheerst wordt. Hiermee wordt ruimte en vrijheid gecreëerd om te experimenteren met de inrichting van processen, mits aan de gestelde key controls wordt voldaan. Tevens helpen de key controls om een juiste balans te creëren tussen 'de bedoeling' en beheersing.

2.3 Fases in de investeringsbeslissing

Wooncompagnie kent na het bestuursbesluit om de ontwikkelfase op te starten de volgende fases en beslisdocumenten bij haar investeringsactiviteiten:

	Fase	Resultaat	Goedkeuring door	Toetsing minimaal door
1	Ontwikkelfase	Directievoorstel goedkeuring ontwikkelfase en start ontwerpfase	Het bestuur Afhankelijk van status projectinformatie: RvC conform Bestuursreglement	Strategie, Assetmanagement, Controlling, Treasury, Bewoners en Buurten
2	Ontwerpfase	Directievoorstel goedkeuring ontwerpfase en start realisatiefase	Het bestuur Afhankelijk van status projectinformatie: RVC conform Bestuursreglement	Strategie, Reporting, Assetmanagement, Controlling, Treasury, Bewoners en Buurten
3	Realisatiefase	Gereedmelding project Directievoorstel decharge	Het bestuur	Controlling, Bewoners en Buurten

In het geval van majeure wijzigingen in een plan wordt teruggegaan naar de vorige fase en wordt een aangepast directievoorstel ingediend. Een verwachte budgetoverschrijding in de lopende fase wordt door de verantwoordelijke manager/regisseur tijdig gemeld in het MT.

Voor investeringen die het in het Bestuursreglement genoemd maximumbedrag overschrijden, is goedkeuring van de RvC vereist. De RvC wordt zo vroeg als mogelijk betrokken, één en ander ter beoordeling door het bestuur. De RvC ontvangt het voorstel ter goedkeuring op het moment dat er voldoende projectinformatie beschikbaar is.

Het bestuur meldt een materiële afwijking (>10%) op het door de RvC goedgekeurde budget aan de RvC.

2.4 Mandatering

Het mandaat van de RVC voor het bestuur tot uitvoering van investeringsactiviteiten is geregeld in het Bestuursreglement.

2.5 Ondernemingsraad

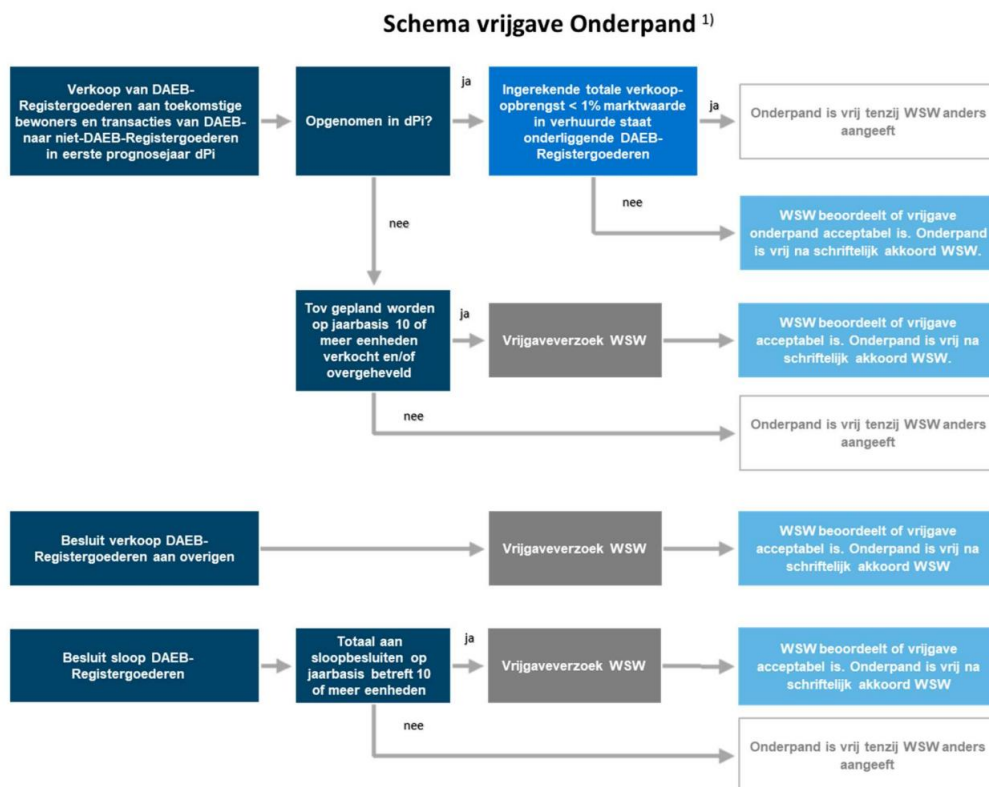
Op grond van artikel 25 Wet op de Ondernemingsraad heeft de ondernemingsraad adviesrecht bij het doen van belangrijke investeringen door de onderneming (artikel 25 lid 1 sub h). Indien het bestuur oordeelt dat een investering onder de reikwijdte van dit wetsartikel valt stelt zij de ondernemingsraad in de gelegenheid een advies hierover uit te brengen.

Het bestuur legt het te nemen besluit schriftelijk aan de ondernemingsraad voor. Het advies moet op een zodanig tijdstip worden gevraagd, dat het van wezenlijke invloed kan zijn op het te nemen besluit.

Bij het vragen van advies wordt aan de ondernemingsraad een overzicht verstrekt van de beweegredenen voor het besluit, alsmede van de gevolgen die het besluit naar te verwachten valt voor de in de onderneming werkzame personen zal hebben en van de naar aanleiding daarvan voorgenomen maatregelen.

2.6 Het WSW

Het DAEB-bezit is in onderpand gegeven aan het WSW. In het geval van desinvesteringen (onttrekking van onderpand) is in enkele gevallen het indienen van een “vrijgaveverzoek onderpand” bij het WSW noodzakelijk (artikel 21 van het reglement van deelneming van het WSW en de bijbehorende richtlijn onderpand). Het schema vrijgave onderpand van het WSW is als volgt:



1) Beslisschema geldt niet voor Bijzonder Beheercorporaties. Hiervoor gelden specifieke afspraken

Is een verzoek tot vrijgave onderpand noodzakelijk, dan wordt dit ingediend bij het WSW. Een directiebesluit tot desinvestering wordt in een dergelijk geval genomen onder voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring door het WSW.

3 Toetsen vastgoedinvesteringen

3.1 Inleiding

Investerings worden altijd in het belang van de organisatie gedaan. Het is meer dan alleen een rekensom. De investeringen dienen te passen binnen de strategische koers, de risico's dienen in beeld te zijn met de juiste beheersmaatregelen daarop en de keuze van de samenwerkingspartners vindt plaats op grond van de juiste motiveringen. Investerings worden op 6 onderdelen getoetst.

3.2 A. Organisatorische toets

Wooncompagnie start niet meer projecten tegelijkertijd dan dat de organisatie aan kan. Hiermee wordt geborgd dat de investeringen de aandacht krijgen die zij verdienen. Het is de verantwoordelijkheid van het betreffende bedrijfsonderdeel om dit te overzien en hierin keuzes te maken.

In de fasedocumenten wordt aangegeven of er voldoende capaciteit is om het investeringsproject ook daadwerkelijk uit te voeren. Zeker bij het uitvoeren van meerdere projecten tegelijk neemt het risico toe dat een deel van de projecten niet de aandacht meer kan krijgen die nodig is om het tot een succes te maken.

3.3 B. Strategische toets

Het tweede onderdeel van de toets heeft betrekking op de strategie van Wooncompagnie.

a. Strategisch voorraadbeleid, gebiedsvisie en complexbeheerplannen

De investering past binnen het strategisch voorraadbeleid, de doelstellingen van de transformatieopgave, de gebiedsvisie en de complexstrategieën.

b. Vastgestelde regionale woningmarktgebied

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen het vastgestelde regionale woningmarktgebied of in de gemeenten daarbuiten waar Wooncompagnie ontheffing heeft gekregen.

c. Kwaliteitseisen van Wooncompagnie

De investering voldoet aan de kwaliteitseisen van Wooncompagnie. Bij innovatie zijn de criteria waaraan de kwaliteit wordt getoetst duidelijk.

d. Doelgroepen van beleid

Bij doelgroepen van beleid wordt onderscheid gemaakt naar sociaal (Diensten van Algemeen Economisch Belang - DAEB) en commercieel (Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang) aspect. Kenmerken als beschikbaarheid en betaalbaarheid (als ook kwaliteit) zijn leidend.

DAEB

Wooncompagnie richt zich primair op de doelgroepen naar inkomen of andere omstandigheden zoals in de Woningwet geduid.

Niet-DAEB

Naast deze doelgroepen bedient Wooncompagnie ook de doelgroep met een inkomen hoger dan dat van de sociale doelgroepen. De exploitatie van woningen voor deze doelgroep is geheel administratief afgescheiden.

Is de voorgenomen investering ten dienste van één of meerdere doelgroepen van beleid?

e. Woonvisie en prestatieafspraken

Sturing naar samenstelling heeft in de basis de woonvisie van de betrokken gemeente en de daarop gebaseerde prestatieafspraken ten grondslag. Ook de bewonersorganisatie(s) zijn participant in de totstandkoming van deze stukken. Valt de voorgenomen investering binnen de woonvisie en prestatieafspraken met de betrokken gemeente?

In haar advies zal met name het team strategie het voorstel toetsen aan de strategie en hierover een advies formuleren.

3.4 C. Financiële toets (I): projectniveau

De uitgangspunten voor het toetsen van de financiële uitgangspunten van de investering zijn geregeld in het Toetsingskader dat als onderdeel van het financieel beleid jaarlijks wordt geactualiseerd. De financiële toets bestaat uit waardetoetsen en rendementstoetsen.

Waardetoets: De leegwaarde van het vastgoed in relatie tot de stichtingskosten.

Rendementstoets

Hierbij wordt het rendement op het project bepaald in de vorm van een internal rate of return (IRR). Uitgangspunt is dat gedurende de looptijd van de exploitatie van de investering voldoet aan de rendementseisen. De rendementseis (WACC) en de ondergrensbandbreedte worden jaarlijks geactualiseerd in het financieel toetsingskader. Het uitdrukken van het rendement als IRR stelt Wooncompagnie tevens in staat om potentiële investeringen met elkaar te vergelijken.

3.5 D. Financiële toets (II): organisatieniveau

Na de financiële toets op projectniveau wordt getoetst of de investering op instellingsniveau gedragen kan worden. Voor zover het investeringen betreft die reeds zijn opgenomen in de begroting wordt getoetst of het voorstel overeenkomt met de in de begroting opgenomen kasstromen.

Er is geen financiële ruimte voor additionele projecten bovenop de bestaande begroting, zonder voorafgaande goedkeuring door het bestuur. Afhankelijk van de hoogte van de afwijking is achteraf, dan wel vooraf goedkeuring benodigd van de RvC. Dit staat nader toegelicht in het Bestuursreglement. Voor in het geheel nog niet-begrote investeringen geeft het betreffende bedrijfsonderdeel aan waaruit de dekking bestaat. Dit kan bijvoorbeeld het uitstellen of schrappen van een andere begrote investering zijn.

3.6 E. Risicotoets

Het vijfde onderdeel van de toets behandelt de eisen aan het risicomanagement. Dit heeft betrekking op het in kaart brengen van risico's en het bepalen welke risico's afgedekt moeten worden. In het projectbesluit worden zowel de afgedekte als de nog resterende risico's benoemd.

Wooncompagnie onderkent de volgende projectrisico's:

- grondrisico,
- bouwkostenrisico,
- begrotingsrisico,
- aannemersrisico,
- politiek risico,
- draagvlakrisico,
- verkooprisico
- maatschappelijk vastgoed & zorgrisico
- fiscale risico's/kansen.

In elke fase van de investering worden deze risico's beoordeeld, zo nodig toegelicht en wordt aangegeven welke beheersmaatregelen worden getroffen.

Voor investeringen in bestaand vastgoed en bij nieuwbouw wordt voor aangegane verplichtingen boven de € 500.000 een garantie gevraagd, conform de voorwaarden zoals opgenomen in het inkoopbeleid.

Investeringen in bedrijfsmatig vastgoed (bv MOG en ZOG) behoeven telkens afzonderlijke afweging. Indien sprake is van administratief gescheiden Niet-DAEB wordt verwezen naar de Woningwet voor de dan van toepassing zijnde aanvullende vereisten rondom het besluitvormingstraject.

In het geval van verkoop van vastgoed gelden afhankelijk van het type vastgoed aanvullende procedure-eisen zoals in de Woningwet opgenomen.

3.7 F. Partnerselectie

Het zesde en laatste onderdeel van de toets beschrijft de partnerselectie. Hierbij is het inkoopbeleid van toepassing. Voor een afwijking van het inkoopbeleid is een directiebesluit noodzakelijk.

4 Governance

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de rollen van de besluitvormingsorganen nader toegelicht.

4.2 Rol RvC

De RvC is het toezichthoudend orgaan van Wooncompagnie. Zij houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. De RvC keurt de begroting goed.

In het Bestuursreglement is opgenomen in welke gevallen zij vooraf, dan wel achteraf goedkeuring geeft op voorgenomen investeringsactiviteit.

De RvC laat zich bij haar besluiten adviseren door de auditcommissie. Zij komt periodiek bijeen.

4.3 Rol auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Tot de taak van de auditcommissie behoort onder meer het toezicht houden op de investeringsvoorstellen die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de RvC en de beoordeling van de jaarlijkse actualisatie van het financiële Toetsingskader. De auditcommissie kan behandeling van belangrijke (des)investeringsvoorstellen voorbereiden ten behoeve van de beoordeling door de RvC.

Daarnaast kan het bestuur op eigen initiatief een mogelijk te nemen besluit voorleggen aan de RvC, ook wanneer het een andere fase betreft dan omschreven in paragraaf 2.3, dan wel een lager bedrag dan hiervoor gemeld.

4.4 Rol bestuur

Het bestuur neemt een besluit over investeringsvoorstellen. Het bestuur hanteert daarbij het Bestuursreglement. In dit Bestuursreglement staan de limieten tekenbevoegdheid van het bestuur. Bij overschrijding van deze limieten wordt vooraf, dan wel achteraf goedkeuring gevraagd aan de RvC. Eén en ander conform het mandaat van het bestuur dat is opgenomen in het Bestuursreglement en dit investeringsstatuut.

4.5 Rol interne organisatie

Investeringsvoorstellen worden voorzien van schriftelijke adviezen. De verantwoordelijke manager geeft naar aanleiding van de schriftelijke adviezen een toelichting in het MT. De dossiers worden in het MT beoordeeld. Het bestuur beslist -gelezen hebbende de adviezen en gehoord hebbende de discussie in het MT- over directievoorstellen (positief of negatief) op basis van strategische risico's, financiële risico's en volkshuisvestelijke afwegingen.

4.6 Rol ondernemingsraad

De ondernemingsraad geeft in het geval van belangrijke investeringen in de zin van artikel 25 WOR haar advies aan het bestuur.

4.7 Het WSW

Het WSW beoordeelt een door Wooncompagnie ingediend verzoek tot vrijgave van onderpand van het DAEB-bezit.

4.8 Besluitvorming

1. Besluitvorming in formele zin kan alleen plaatsvinden door het bestuur en de RvC, conform het Bestuursreglement, het RvC reglement en respectievelijk conform de Statuten.
2. Het bestuur van Wooncompagnie ziet erop toe dat er geen verplichtingen worden aangegaan inzake de investeringsactiviteiten zonder voorafgaande goedkeurende besluitvorming indien dit wordt vereist.
3. Vanuit de organisatie kan een directievoorstel ter goedkeuring voorgelegd worden aan het bestuur. Bij een directievoorstel wordt standaard een notitie voor de betreffende fase opgesteld volgens een vaststaand format. Een directievoorstel wordt altijd vergezeld van een advies van de teams zoals per fase is opgenomen in de tabel in paragraaf 2.3.
4. Het bestuur neemt voorafgaand aan de behandeling van het voorstel in het MT kennis van de schriftelijke adviezen van de teams. Tijdens de behandeling in het MT neemt het bestuur kennis van de toelichting door de verantwoordelijke manager(s).
5. Besluiten buiten het limiet van het bestuur worden voorgelegd aan de RvC.
6. In het geval van belangrijke investering (artikel 25 lid 1 sub h WOR) wordt voorafgaande aan de besluitvorming een advies aan de ondernemingsraad gevraagd.
7. Een goedkeurend besluit geeft de organisatie het mandaat de verplichtingen van de betreffende investering aan te gaan.