

Investeringsstatuut

Versie 2.2

feb.
2025



Inhoud

1.	Doelstelling en reikwijdte.....	3
1.1	Doelstellingen.....	3
1.2	Wettelijk kader.....	4
2.	Rollen, verantwoordelijkheden en besluitvormingsproces	5
2.1	Besluitvormingsproces.....	6
2.2.	Budgettering investeringen.....	8
2.3	Afwijkingen van investeringsbudget	9
3.	Toetsingskader investeringen	10
3.1	Strategische toetsen.....	10
3.1.1.	Portefeuiltoets.....	10
3.1.2.	Wettelijke toets	11
3.1.3	Toets op kwaliteit en volkshuisvestelijke bijdrage	11
3.1.4.	Toets op risico's.....	11
3.2	Organisatorische toets	11
3.3	Financiële toetsen	12
3.3.1	Toets op marktconformiteit stichtingskosten	12
3.3.2	Rendement investering, onrendabele top en modelinvestering	12
3.3.3	Toets op corporatieniveau.....	13
4.	Toetsingskader desinvesteringen.....	14
4.1	Beoordelingscriteria	14
4.2	Proces en rolverdeling	14
	Bijlage 1: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces	15
	Bijlage 2: Projectrisico's.....	16
	Bijlage 3: Toetsingskader investeringsstatuut	19
	Bijlage 4: Toetsingskader Modelinvestering.....	20
	Bijlage 5. Toetsing op kwaliteit en volkshuisvestelijke opgave.....	21

1. Doelstelling en reikwijdte

1.1 Doelstellingen

Dit is het Investeringsstatuut (hierna: statuut) van Woonpartners uit Helmond als toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Het doel van dit statuut is het vastleggen van de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Woonpartners. Dit statuut beschrijft de bevoegdheden, rollen, het proces en het toetsingskader.

Dit statuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Woonpartners en haar verbindingen op het gebied van investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting. Investerings worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardemutatie van het vastgoed. Dit statuut heeft betrekking op de volgende type (des)investeringen:

- Nieuwbouw;
- Verbetering (ingrijpende verbouwingen, energiebesparende maatregelen en achterstallig onderhoud);
- Aankopen (vastgoed en grond);
- (Complexgewijze) verkopen;
- Transformatie (wijziging van woonbestemming).

Het statuut is niet van toepassing op onderhoud, energieprojecten of andere projecten welke zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting. Hierbij zijn onderhoudskosten gedefinieerd als exploitatiekosten die ingezet worden in het kader van bestaand beleid ter voortdurende instandhouding van bestaand bezit. Verbeteringen en renovaties tot een bedrag van € 20.000 per verhuureenheid en een maximum van € 1,0 miljoen op projectniveau vallen eveneens buiten de reikwijdte van dit investeringsstatuut. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Het statuut heeft geen betrekking op organisatorische investeringen zoals bijvoorbeeld ICT apparatuur. Alle genoemde bedragen in het statuut zijn inclusief btw, tenzij anders vermeld. Dit statuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met 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 investeringsbesluiten voor zowel de Raad van Commissarissen, bestuur, MT en betrokken medewerkers;
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- Het nader invullen van de verantwoordelijkheid van RvC, bestuur en MT bij investeringsbeslissingen;
- Het inzicht geven in de risico's die aan deze investeringsbeslissingen zijn verbonden.
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichthoudende rol in te vullen.

De (des) investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

Dit gewijzigde statuut gaat in per 1 april 2025.

1.2 Wettelijk kader

Woonpartners is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet en heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijke kader is vastgelegd in de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTiV en de Regeling Toegelaten Instellingen (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Woonpartners zich aan de Governance code Woningcorporaties 2020. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende 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 statuut ontstaat, prevaleert de wet. Het statuut zal dan worden aangepast.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Woonpartners haar 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 vastgesteld. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Procuratiereglement	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonpartners 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 Woonpartners borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het statuut geeft Woonpartners invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties 2025. Onderhavig statuut maakt onderdeel uit van de governance structuur van Woonpartners en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het statuut is vastgesteld door de statutaire directie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Eventuele wijzigingen op het statuut worden vastgesteld door de statutaire directie en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

2. Rollen, verantwoordelijkheden en besluitvormingsproces

Binnen Woonpartners zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen (RvC)	Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin. Geeft onder de in dit statuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des) investeringen. De RvC kan een accountant separaat opdracht geven om de juiste toepassing van het statuut te controleren.
Vastgoedcommissie	Ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Hierbij richt de vastgoedcommissie zich met name op het toezicht ten aanzien van de activiteiten met betrekking tot vastgoedontwikkeling, vastgoedsturing en gebiedsontwikkeling.
Auditcommissie	Ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Hierbij richt de auditcommissie zich met name op het toezicht ten aanzien van processen en procedures..
Directeur-bestuurder	Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast. Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
MT	Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten. Het MT toetst (des) investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten en geeft hierbij onder andere invulling aan het risicomanagement door te toetsen of de juiste risico's zijn benoemd en de maatregelen adequaat zijn. Daarnaast ziet het MT toe op het verzorgen van betrouwbare periodieke rapportages, inclusief het jaarverslag, ten aanzien van de voortgang van investeringsactiviteiten.
IPO (integraal projecten overleg)	Beoordelen en toetsing kwaliteit fase documenten ter voorbereiding op besluitvorming van het MT. Bevorderen integraliteit en consistentie van opgestelde fasedocumenten.
Concerncontroller	De concerncontroller toetst jaarlijks of de procedures en het Investeringsstatuut adequaat worden nageleefd. De concerncontroller bewaakt de naleving van de AO/IC. Faseverslagen die goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeven worden vooraf getoetst door de concerncontroller en voorzien van een advies aan de Directeur-bestuurder.
Assetmanager	Draagt (mede-) zorg voor het opstellen van verschillende fasedocumenten.
Business controller (voorheen adviseur planning & control)	Beoordeelt en adviseert bij alle fase documenten als deelnemer van het IPO. Zorgt voor de inrichting van de administratieve organisatie en maatregelen van interne controle van het investeringsproces. Betreft daarbij ook eventuele fiscale en financieringsaspecten.
Manager bedrijfsvoering	Draagt – in opdracht van de bestuurder – zorg voor de inrichting van de administratieve organisatie en maatregelen van interne

	controle van het investeringsproces. Is onderdeel van het MT en keurt vanuit deze hoedanigheid ook fasedocumenten goed.
Manager vastgoed	Beoordeelt en keurt verschillende fasedocumenten goed als deelnemer van het IPO en het MT.
Projectontwikkelaar	Is verantwoordelijk voor het opstellen van alle fasedocumenten met betrekking tot nieuwbouwprojecten en legt deze ter behandeling voor aan het IPO.
Projectcoördinator vastgoedbeheer	Is verantwoordelijk voor het opstellen van de fasedocumenten fase 3 t/m 6 voor investeringen bestaand bezit in samenspraak met de assetmanager.

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

2.1 Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investeringsproject wordt het beoordelingsproces doorlopen, welke bestaat uit de hierna genoemde zes fasen. Elke fase wordt afgesloten met een document zoals hieronder omschreven:



0. **Globale beoordeling mogelijk project:** Alvorens een mogelijk project ter besluitvorming volgens de hierna te benoemen fases wordt voorgelegd wordt dit project besproken en getoetst in het IPO. Bij dit overleg wordt een mogelijk project (acquisitie, renovatie, aankoop of verkoop) besproken en gezamenlijk vastgesteld of dit project bijdraagt aan de bedrijfsdoelstellingen van Woonpartners waarna een fase 1. document wordt gemaakt. Daarnaast wordt bepaald wie de initiator wordt van het fase 1 document.

1. **Initiatiefase:** Deze fase is de idee fase. Hierin wordt de aanleiding en de probleemstelling aangegeven. Hierin wordt vermeld aan welke extern geformuleerde opgaven (bv. prestatieafspraken en convenanten) en intern geformuleerde opgaven (bv. begroting, ondernemingsplan, beleid, duurzaamheid) het initiatief een bijdrage levert. Verder dient de inzet van het vermogen, de projectrisico's alsmede de planning van het project weergegeven te worden.

2. **Haalbaarheidsfase:** In deze fase wordt de probleemstelling en de legitimatie uitgewerkt in het fasedocument. Het project dient binnen het ondernemingsplan, het portefeuilleplan en de dienstverleningsvisie te passen. Verder dient het maatschappelijk resultaat in deze fase inzichtelijk gemaakt te worden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van de componenten betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Daarnaast wordt aangegeven hoe het project past binnen de (eventuele) wijkvisie en welke projectrisico's en ondervangende beheersmaatregelen er zijn.

3. **Voorbereidingsbesluit:** na een positief afgesloten haalbaarheidsfase wordt gestart met de voorbereiding van het project. In deze fase wordt het schetsontwerp opgesteld. Een belangrijk onderdeel in deze fase is de uitwerking van het maatschappelijk rendement en het vastgoedrendement. Dit dient plaats te vinden aan de hand van het inzichtelijk maken van de waterval van marktwaarde naar beleidswaarde in de componenten betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer. Bovendien wordt in deze fase het vastgoedrendement inzichtelijk gemaakt en een onderbouwde afweging gemaakt ten aanzien van de financiële haalbaarheid mede in relatie tot het soort investering (sloop/nieuwbouw, nieuwbouw, verbetering, transitie).

4. **Investeringsbesluit:** Na het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt het schetsontwerp uitgewerkt in een voorontwerp, een definitief ontwerp en het technisch ontwerp. Tenslotte vindt prijs- en contractvorming plaats. Het plan, planning en budget zijn in deze fase definitief. In deze fase wordt daarom een definitief investeringsbesluit genomen conform het geldende procuratiereglement..

5. **Realisatie en oplevering:** Indien is besloten tot realisatie van het project vindt gunning plaats. Vervolgens wordt het uitvoeringsgereed ontwerp opgesteld en de bouw voorbereid. Indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan (o.a. onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen, bankgarantie bouwer ontvangen, voorverkooppeis gehaald indien van toepassing) wordt gestart met de bouw. De opdrachtgever wordt tijdens de bouw geïnformeerd door de projectcoördinator. Deze fase eindigt met de oplevering van de woningen aan Woonpartners waarvan een proces verbaal wordt opgesteld.

6. **Nazorg en evaluatie:** Na oplevering door de bouwer aan Woonpartners blijft de projectcoördinator vastgoedbeheer of projectontwikkelaar samen met de projectcoördinator nieuwbouw verantwoordelijk voor de nazorg en de afwikkeling van het project. Het project wordt aan het einde van deze fase intern opgeleverd. De fase wordt één jaar na oplevering afgesloten met een projectevaluatie en een nacalculatie.

In onderstaande tabel worden de verantwoordelijkheden in de zes fasen samengevat:

Fase	Document	Opstellen	Advies	Vaststellen / besluiten	Ter bespreking	Ter info	Goedkeuren RvC
0. Globale beoordeling mogelijk project	Geen standaard document.	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar Renovatie: Assetmanager			IPO		
1. Initiatief	Initiatief-document	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar Renovatie: Projectcoördinator Beide i.s.m. assetmanager		Manager Vastgoed	IPO		
2. Haalbaarheid	Haalbaarheids-besluit	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar Renovatie: Projectcoördinator Beide i.s.m. assetmanager		Manager Vastgoed	IPO		
3. Voorbereiding	Vorbereidings-besluit	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar Renovatie: Projectcoördinator Beide i.s.m. assetmanager	Concern-controller*	Bestuurder, (MT) Manager Vastgoed (IPO)	IPO, MT	VGC, RvC	
4. Investering	Investerings-besluit	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar in overleg met de projectcoördinator NB Renovatie: Projectcoördinator vastgoedbeheer Beide i.s.m. assetmanager	Concern-controller*, VGC*	Bestuurder (MT), Manager Vastgoed (IPO)	IPO, MT VGC		RvC bij project > € 3,0 miljoen exl. BTW en beleidswijzigingen die leiden tot aanpassing van de Meerjarenbegroting (MJB).
5. Realisatie	Voortgangs-rapportage (middels KPI rapportage)	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar ism projectcoördinator NB Renovatie: Projectcoördinator			MT	RvC	
6. Nazorg & Evaluatie	Verantwoordings-rapportage	Nieuwbouw: Projectontwikkelaar ism projectcoördinator NB Renovatie: Projectcoördinator		Bestuurder (MT), Manager Vastgoed (IPO)	IPO, MT	RvC, Concern controller	

Tabel: Overzicht documenten inclusief verantwoordelijkheden

*) het advies geldt alleen als de RvC een besluit moet nemen over het investeringsvoorstel. De totale investering zoals verwacht in fase 4 geldt als toetsingskader. Indien het voorstel op basis van het verwachte budget binnen het mandaat van de bestuurder valt is het advies niet vereist. Indien hier sprake van is dan ontvangt de concerncontroller de voorstellen ter informatie.

2.2. Budgettering investeringen

In artikel 26 van de Woningwet is vastgelegd dat investeringsuitgaven met een omvang > €3,0 miljoen excl. BTW ter goedkeuring worden voorgelegd aan de RvC. Het mandaat van de bestuurder sluit aan bij het bedrag zoals opgenomen in de woningwet, derhalve bedraagt het mandaat van de bestuurder € 3,0 miljoen excl. BTW.

Uitgaven in bestaand bezit, die betrekking hebben op bestaand beleid en niet leiden tot aanpassing van de MJB, worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Dit wordt namelijk als onderhoud beschouwd en zijn als zodanig opgenomen in de door RvC goedgekeurde MJB. In onderstaande tabel is overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type (des) investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling directeur-bestuurder	Goedkeuring RvC
Uitgaven in bestaand bezit, niet zijnde investeringen, opgenomen in de MJB	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van het portefeuilleplan	Ja	Goedkeuring is gegeven bij vaststelling van de begroting waarin deze uitgave zijn opgenomen.
Uitgave in bestaand bezit, (deel)projecten zoals opgenomen in de verduurzamingstrein	Vastgesteld in zowel de MJB, MJIB als het goedgekeurde voorstel voor de verduurzamingstrein.	Ja, indien binnen mandaat conform procuratie en besluit ¹ RvC dec. 2024.	Goedkeuring is gegeven bij vaststelling van de begroting waarin deze uitgaven zijn opgenomen.
Investeringsuitgaven (incl. BTW), die beleidswijzigingen inhouden en leiden tot aanpassing bestaande MJB	Via investeringsbesluit	Ja	Ja, indien groter dan bevoegdheid bestuurder.
Investeringsuitgaven per project <u>meer dan bevoegdheid bestuurder</u>	Via investeringsbesluit	Ja	Ja
Individuele verkoop van woningen (uitponding)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van het portefeuilleplan	Ja	Goedkeuring wordt gegeven door RvC bij de begroting waarin het aantal mogelijke verkopen is opgenomen.
Complexgewijze verkoop	Via des-investeringsvoorstel	Ja	Ja

Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

¹ Besluit "Verduurzamingstrein" d.d. 6 november 2024 (2024-1105-055)

2.3 Afwijkingen van investeringsbudget

Bij overschrijding van het door de RvC goedgekeurde investeringsbudget zal een nieuwe besluitnotitie voor worden gelegd aan de RvC.

Het is echter mogelijk dat overschrijding plaats vindt als gevolg van meerwerk (tijdens de uitvoering, fase 5 en 6) en/of prijsstijgingen. Hiervoor gelden dan per aanleiding de volgende bevoegdheden:

Overschrijding als gevolg van	Totale projectoverschrijding t.o.v. goedgekeurde budget	Bevoegdheid
Project aanpassing (meerwerk)	< 5%*	Manager Vastgoed
	>5% - <10%*	Bestuurder
Overschrijding a.g.v. prijsstijging (indexatie)	Tot 10%*	Manager Vastgoed en/of bestuurder

*) De bevoegdheid van de betreffende functionaris zal nooit het bedrag overschrijden zoals opgenomen in het dan geldende procuratiereglement.

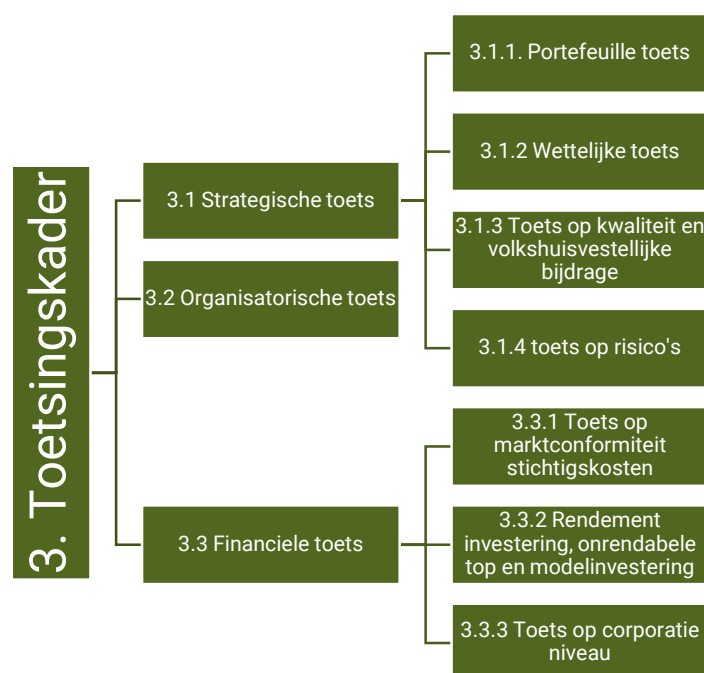
De RvC zal na constatering van een overschrijding van het budget achteraf, doch zo spoedig mogelijk met de tertiaalrapportage, worden geïnformeerd.

Indien bovenstaande percentages worden overstegen heeft de bestuurder (vooraf) contact met de voorzitter van de RvC en zal hiervoor een aanvullend besluitvormingsdocument worden voorgelegd.

Voor de verduurzamingstrein geldt een afwijkende bevoegdheid, deze is opgenomen in het procuratiereglement.

3. Toetsingskader investeringen

Woonpartners hanteert in de verschillende fasen, een aantal criteria voor het beoordelen van een investering. Deze toetsen zijn hieronder weergegeven:



De plaats van de verschillende toetsen in de fasen is weergegeven in bijlage 1. Van onderstaande kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door het bestuur en goedgekeurd zijn door de RvC.

3.1 Strategische toetsen

Investeringsvloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie van Woonpartners en passen binnen de gemeentelijke prestatieafspraken. Daarnaast dienen de investeringen te voldoen aan het wettelijk kader voor corporaties en dienen de projectrisico's in kaart te zijn gebracht.

3.1.1. Portefeuilletoets

Woonpartners toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie en/of het portefeuilleplan. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze portefeuilleplan.

Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

⇒ **1: Het project past binnen portefeuillestrategie/-plan en prestatieafspraken**

3.1.2. Wettelijke toets

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders die zijn omschreven in de wet en in het specifiek de Woningwet, BTiV, RTiV en de statuten en reglementen van Woonpartners. Voor niet-DAEB investeringen gelden ten opzichte van DAEB investeringen additionele eisen en procedurevoorschriften. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan. Woonpartners heeft in haar inkoopbeleidsplan vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

3.1.3 Toets op kwaliteit en volkshuisvestelijke bijdrage

De kwaliteit van een woning in geval van nieuwbouw of de gevolgen van de verbetering worden getoetst middels KPI's. Deze indicatoren geven de impact van de investering aan waarbij ook een link wordt gelegd met de doelstellingen uit de portefeuilletoets en onze volkshuisvestelijke bijdrage. De uitgangspunten voor deze toets zijn opgenomen in bijlage 5.

⇒ **2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders en het levert een bijdrage in kwaliteit en de volkshuisvestelijke bijdrage**

3.1.4. Toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing Woonpartners in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing wordt gebruik gemaakt van procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risicomangement.

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in de procuratieregeling en het bestuursreglement. Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast.

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomangement binnen Woonpartners. In bijlage 2 worden de risico's nader gespecificeerd. Woonpartners stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

⇒ **3: De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven**

3.2 Organisatorische toets

Woonpartners dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting reeds een eerste globale toets uitgevoerd. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

Onderdeel van de Organisatorische toets is ook het actief betrekken van meerdere afdelingen zodat een investering vanuit meerdere invalshoeken wordt getoetst op het gebied van haalbaarheid en wenselijkheid, een planning is onderdeel van de organisatorische toets.

⇒ **4: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren**

3.3 Financiële toetsen

Een project dient te voldoen aan de minimale vereisten zoals opgenomen in dit investeringsstatuut. Om dit te kunnen beoordelen, dient een financiële toets van het project te worden uitgevoerd zoals in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht.

De financiële beoordelingscriteria bestaan uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op basis van rendement
3. Toets op corporatieniveau (indien nodig)

3.3.1 Toets op marktconformiteit stichtingskosten

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Bij *turn-key* projecten en bij projecten die door middel van een bouwteam worden gerealiseerd, vindt dit plaats door een intern onderzoek op basis van benchmarking of een extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige. Deze toets maakt onderdeel uit van een fase 4 document. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen.

Voor fase 4 documenten wordt bij nieuwbouwprojecten door een externe taxateur een taxatie uitgevoerd om te toetsen of de verhouding, stichtingskosten en de leegwaarde, voldoet aan het hiervoor gestelde norm.

⇒ **5: Marktconformiteit in de stichtingskosten is in fase 4 gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces.**

3.3.2 Rendement investering, onrendabele top en modelinvestering

De gevolgen van de investering worden getoetst op basis van twee indicatoren namelijk het directe rendement en de onrendabele top. Dit geldt voor zowel de nieuwbouw als renovatie. Het directe rendement en de onrendabele top van een project wordt vergeleken met een model investering welke op is genomen in de meerjarenbegroting van Woonpartners. Afwijkingen van de indicatoren ten opzichte van de modelinvestering moeten uit worden gelegd en de eventuele gevolgen van de afwijking moet worden geduid. De opgegeven normwaarde zoals opgenomen in bijlage 3 gelden niet als minimale eis maar als richtinggevend.

Direct rendement: Het direct rendement wordt bepaald uit de netto-huuropbrengsten afgezet tegen de stichtingskosten (incl. inbrengwaarde) van de woningen.

Onrendabele top²: Niet elke euro welke wordt geïnvesteerd in onze woningen zorgt voor een hogere huurprijs of waarde van de woningen. Dit kan bijvoorbeeld komen omdat de huurprijs van deze woning na renovatie niet wordt verhoogd of in geval van nieuwbouw omdat wij een lagere huurprijs hanteren dan de markthuurprijs. Hiermee ontstaat een onrendabele top op de investering. Daarnaast hanteren wij de waarde begrippen marktwaarde in verhuurde staat³ en de beleidswaarde⁴.

Modelinvestering: De investeringsvoorstellen worden financieel getoetst aan een modelinvestering. De modelinvestering worden jaarlijks getoetst aan de hand van onze eigen investeringen, samenwerkingsafspraken zoals bijvoorbeeld WoonST, en vergelijkbare

² Definitie: Onrendabele top: Het deel van een investering welke niet wordt terug verdiend gedurende de markt- of beleidsconforme exploitatie van de woning.

³ Definitie: Marktwaarde in verhuurde staat: is de waarde van de het vastgoed in verhuurde staat zoals een andere belegger deze over zou willen nemen

⁴ Definitie: Beleidswaarde: is de bedrijfswaarde van het vastgoed waarbij rekening wordt gehouden met onze eigen parameters en inschattingen als gevolg van onze taak als woningcorporatie.

investeringsprojecten van andere corporaties. Hierna worden deze elk jaar geactualiseerd en opgenomen in de MJIB en in bijlage 4. Dit geldt voor de investeringsbedragen, onrendabele toppen, aantallen en direct rendement. Projecten zullen afwijken van deze modelinvestering. Door deze afwijkingen van het project ten opzichte van de begroting te bepalen en te monitoren bewaken wij de haalbaarheid van onze portefeuille doelstellingen en de doelmatigheid van investeringen.

⇒ *6: De financiële kengetallen van het project zijn in kaart gebracht en vergeleken met de uitkomsten van relevante referentieprojecten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht en geduid*

3.3.3 Toets op corporatieniveau

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen van de Aw en het WSW. Investeringsprojecten voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de autoriteiten waardoor wij deze normen niet op projectniveau toetsen. Aanvullend geldt dat de investeringsprojecten op worden genomen in de begrotingen jaarlijks – bij de begrotingsronde – worden geactualiseerd inclusief eventuele prijs aanpassingen.

⇒ *7: Na het uitvoeren van het project voldoet Woonpartners aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau. Deze toets dient opnieuw uit te worden gevoerd als:*

1). een opgenomen project in de begroting een afwijking van € 3 miljoen of meer t.o.v. de MJB laat zien

2). een project niet is opgenomen in de MJB en dit niet binnen de begroting kan worden opgevangen.

Indien de toets als gevolg van het onder 2) genoemde niet opnieuw uit wordt gevoerd, omdat dit niet noodzakelijk is, dan moet dit worden onderbouwd met een opgave waarin duidelijk wordt gemaakt hoe en op welke manier het project toch binnen de MJB wordt opgevangen.

4. Toetsingskader desinvesteringen

4.1 Beoordelingscriteria

Bij het verkopen van vastgoed dient aan de wettelijke kaders voldaan te worden. De verkoop van vastgoed dient op marktconforme wijze plaats te vinden. Verkoopbesluiten waarvan de boekwaarde groter is dan € 10 miljoen vereisen goedkeuring van de RvC en prijsvorming dient transparant te zijn en onderbouwd te worden. Vanzelfsprekend dient het verkoopproces aan alle wettelijke kaders te voldoen. Soms kan toestemming van het WSW of de Aw aan de orde zijn. Dit wordt vooraf in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist, worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkoop van het complex past binnen de kaders van het portefeuilleplan, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met de huurdersbelangenvereniging.

- ⇒ 1: De wettelijke kaders omtrent het type complex is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht
- ⇒ 2: Er is duidelijkheid of toestemming van het WSW is vereist en indien dit het geval is, zijn de procedurele stappen in kaart gebracht
- ⇒ 3: De verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform
- ⇒ 4: De verkoop van het complex past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met de gemeente en/of de huurdersbelangenvereniging

4.2 Proces en rolverdeling

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Woonpartners en vastgelegd in het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB. Verkoop van vastgoed dat niet in het SVB en de MJB is opgenomen, wordt alsnog ter goedkeuring aan het IPO, het MT en RvC voorgelegd. Na goedkeuring van het MT en voor behandeling RvC wordt het voorstel eveneens ter advisering aan de vastgoedcommissie voorgelegd.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitpanden of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van de RvC plaats middels de MJB. Bij complexgewijze verkoop stelt de assetmanager een verkoopvoorstel op, waarbij een antwoord wordt gegeven op de vragen van paragraaf 3.1. Na goedkeuring van de RvC mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces:

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	• Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde desinvesteringsvoorstellen
Directeur-bestuurder	• Neemt desinvesteringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
MT	• Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van desinvesteringsbesluiten.
Concerncontroller	• Beoordeelt of een desinvesteringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut en toetst de kwaliteit van het betreffende voorstel.

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het desinvesteringsproces

Bijlage 1: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Toetsingscriterium	Vereiste	F1	F2	F3	F4	F5	F6
3.1 Strategische toetsen							
3.1.1 Portefeuilletoets	1: Het project past binnen het portefeuille/plan en prestatieafspraken	√	√	√	√		√
3.1.2 Wettelijke toets	2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders en het voldoet aan de kwaliteitsnorm en levert een volkshuisvestelijke bijdrage	√	√	√	√		√
3.1.3 Toets op kwaliteit en volkshuisvestelijke bijdrage			√	√	√		√
3.1.4 Toets op risico's		3: De project specifieke risico's zijn benoemd, gekwantificeerd en beheerst.		√	√	√	√
3.2 Organisatorische en technische toetsen							
3.2 Capaciteit organisatie	4: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren. Een planning is onderdeel van de toets.		√	√	√	√	√
3.3 Toets op alternatieven en financiële toetsen							
3.3.1 Toets op marktconformiteit stichtingskosten	5: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces.			√	√	√	√
3.3.2 Rendement en onrendabele top	6: De financiële kengetallen van het project zijn in kaart gebracht en vergeleken met de uitkomsten van relevante referentieprojecten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht en geduid			√	√	√	√
3.3.3 Toets op corporatieniveau	7: Na het uitvoeren van het project voldoet Woonpartners aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau			√	√	√	√

Bijlage 2: Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen voorbeelden van risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico conform het geldende beleid rondom risicomanagement. Woonpartners neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op. Risico beheersingsmaatregelen kunnen zijn: marktonderzoek, projectfasering, marketingstrategie, voorverkoop, inschakelen bouwkostenadviseurs, second opinion constructie, onderzoek naar partijen met wie wordt samengewerkt of waarvan wordt gekocht, aanbestedingsprocedure, uitgewerkte planning, budgetbewaking, goede communicatie met politiek en het samenstellen van een projectteam. Hierna is een afschrift van de actuele sjablonen opgenomen.

Soort risico		Korte omschrijving	Kans	Impact	Kans*Impact	Score
Locatierisico	1	Het risico van de aanwezigheid van bestaande opstallen (met/zonder asbest)			0	
	2	Het risico t.a.v. de grondsituatie (draagkracht/geofysisch)			0	
	3	Het risico van problemen m.b.t. de bodemsituatie (meer/zwaardere verontreiniging van de locatie)			0	
	4	Het risico van beperkende archeologische vondsten			0	
	5	Het risico op aanwezigheid van kabels en leidingen / geen medewerking leidingeligenaren			0	
	6	Het risico als gevolg van de aanwezigheid van obstakels of funderingsrestanten			0	
Omgevingsrisico	7	Het risico dat er significante weerstand zal zijn bij de omgeving (bewoners, ondernemers, derden)			0	
	8	Risico bij schade aan belendingen				
	9	Risico ontbreken 70% akkoord bewoners bij renovatie			0	
Plan- en programmarisico	10	Het risico dat gebouwen niet flexibel genoeg zijn int e delen naar mogelijk wijzigende marktvraag in toekomst			0	
Marktrisico	11	Het risico dat het (commercieel) programma qua kwaliteit niet aansluit bij de markt-wensen voor commercieel vastgoed			0	
	12	Het risico dat het (sociaal) programma qua kwaliteit niet aansluit bij de opgave bij sociaal vastgoed			0	
	13	Het risico dat de kwantiteit van het programma niet aansluit bij de afzetmogelijkheden			0	
	14	Het risico dat er onvoldoende aansluiting is met het vigerende bestemmingsplan (wijzigingsnotitie/bijzonder initiatief)			0	
Technisch risico	15	Het risico dat er problemen met nieuwe (innovatieve) materialen en (bouw)methoden ontstaan, bv op het gebied van duurzaamheid			0	
	16	Risico dat bouwpartners en/of adviseurs en/of andere ketenpartners niet de gevraagde kwaliteit (technisch of dienstverlening) leveren.				
	17	Het risico van faillissement van contractpartijen in ontwerp- en realisatiefase (realisatiestop en financieel risico)			0	
Financieel risico	18	Het risico dat de grond- of vastgoedpositie aanzienlijk in waarde daalt als gevolg van de ontwikkeling (taxatie)			0	
	19	Budget is niet voldoende om project binnen gemaakte kaders te realiseren (bijv. prijsstijgingen, mislopen subsidies, stijgende rentestanden etc.)				
Juridisch risico	20	Het risico dat de sterk aan wijzigingen onderhevige wet- en regelgeving van invloed is op de projectontwikkelingsactiviteiten (b.v. bouwregelgeving, stikstof, wet kwaliteitsborging, vergunningsprocedures			0	
	21	Het risico dat het PVE meerdere malen gewijzigd moet worden, bijvoorbeeld omdat de wensen van gebruikers nog in de tijd wijzigen			0	
	22	Het risico dat contractuele verbintenissen niet of moeilijk tot stand gaan komen			0	
	23	Risico dat niet getoetst is aan fiscale regelgeving				
	24	Inkoopprocedure niet juist en volledig gewild hebben				
Organisatierisico	25	Het risico dat er onvoldoende interne en/of externe capaciteit is voor dit project (kwalitatief of kwantitatief)			0	
Maatschappelijk risico	26	Het risico van gebrek aan politiek / bestuurlijk draagvlak voor het plan. Overeenkomst met Gemeente.			0	
	27	Het risico dat met in de uitvoering van het project afhankelijk is van de medewerking van de politiek			0	
	28	Het risico van gebrek aan draagvlak in de omgeving			0	
	29	Het risico dat belanghebbenden bezwaar gaan maken tegen het project			0	
	30	Het risico van grote imagoschade als het plan geen doorgang of vertraging vindt			0	
	31	Het risico dat het project an sich tot imagoschade kan leiden			0	
Aanvullende risico's	32				0	
	33				0	
	34				0	
	35				0	

Bij elke faseverslag worden de benoemde risico's beoordeeld, geëvalueerd, geactualiseerd en vergeleken met het geldende risicobeleid. Bij elk risico worden mitigerende maatregelen benoemd. Indien het geïdentificeerde risico niet voldoet aan het risicobeleid, kan niet gestart worden met de volgende fase.

Toelichting bijlage 3, 4 en 5

Voor de in de bijlage 3, 4 en 5 gelden de volgende uitgangspunten;

- ⇒ De in deze bijlage genoemde cijfers worden jaarlijks geactualiseerd op basis van het handboek waarden;
- ⇒ Als een fase document fase 4 goedgekeurd is voor een project dan blijven de toetsingscriteria die daarbij gebruikt zijn ook van toepassing bij latere beoordelingen van dat project;
- ⇒ Bij het bepalen van de in de financiële toets genoemde parameters geldt dat de uitgangspunten moeten worden gebruikt zoals opgenomen in deze bijlage, het handboek waarden, de kaderbrief en een eventuele taxatie. Afwijkingen van de te gebruiken normen dienen altijd vast te worden gelegd in het fase document en goed te worden gekeurd door de assetmanager en de adviseur planning & control.

Bijlage 3: Toetsingskader investeringsstatuut

De parameters die bij de berekeningen worden gebruikt zijn voor zowel nieuwbouw als voor renovatie projecten de volgende:

	Waarde	bron
Beheerkosten	€ 1.201	Norm begroting 2025 inclusief leefbaarheid. In dit tarief zitten de organisatiekosten, belastingen en verzekeringen
Onderhoudskosten	Werkelijk + opslag	Complexbegroting verhoogd met een opslag van € 243 per woning voor toegerekende salariskosten tijdens de exploitatie. De kosten voor de projectcoördinator worden in de projectkosten / stichtingskosten meegenomen. Als toetsing voor de onderhoudskosten wordt het instandhoudings- onderhoud conform het meest recente Handboek modelmatig waarden marktwaarde vermeld.
Stijging % huur		Conform het geldende handboek Waarden.
Stijging % beheer		Conform het geldende handboek Waarden.
Stijging % onderhoud		Conform het geldende handboek Waarden.
Inbrengwaarde		Actuele marktwaarde in verhuurde staat conform jaarrekening.
Markthuur		Betreft de door de taxateur vastgestelde markthuur of de voor de jaarrekening vastgestelde markthuur.
Marktwaarde in verhuurde staat en leegwaarde (nieuwbouw)		Door externe taxateur bepaalde taxatiewaarde.
GREX en OPEX		Bij nieuwbouw maken we onderscheid in GREX en OPEX. De boekwaarde van woningen die worden gesloopt en alle kosten welke samenhangen met het bouwen woonrijp maken van de grond zijn de GREX kosten. Voor de berekening van de inbrengwaarde van de eigen grond wordt de gemeentelijke grondbrief als uitgangspunt genomen. De OPEX betreft de totale bouw - en bijkomende kosten van het vastgoed. De normen en rendementen worden jaarlijks geactualiseerd en worden in december vastgesteld.
Markttoets	Marktwaarde >= 90% stichtingskosten	De marktwaarde vrij van huur en gebruik (leegwaarde) is minimaal 90% van de (netto)stichtingskosten van de woning. De marktwaarde wordt door een externe taxateur vastgesteld

Bijlage 4: Toetsingskader Modelinvestering

Referentie	Investering	Direct Rendement	Beleidswaarde		Marktwaaarde	
			ORT	%	ORT	%
Renovatie MGW	€ 83.822	2,14%	€ 32.553	38,8%	€ 41.457	49,5%
Renovatie EGW	€ 36.381	2,46%	€ -58.984	-162,1%	€ -29.150	-80,1%
Nieuwbouw EGW DAEB	€ 271.000	3,20%	€ 60.903	22,5%	€ 25.331	9,3%
Nieuwbouw EGW Niet DAEB	€ 310.080	3,10%	€ 33.983	11,0%	€ 64.655	20,9%
Nieuwbouw MGW DAEB	€ 280.000	3,30%	€ 72.343	25,8%	€ 34.562	12,3%
Nieuwbouw MGW Niet DAEB	€ 298.680	3,30%	€ 23.280	7,8%	€ 53.255	17,8%

Cijfers op basis van het op 31 oktober 2024 gepubliceerde "Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024" van Fakton, gepubliceerd op de website van ILT⁵.

⁵ [Concept handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#)

Bijlage 5. Toetsing op kwaliteit en volkshuisvestelijke opgave

Voor alle complexen is een score op basis van 8 parameters vastgesteld. Deze toets bestaat uit de volgende parameters.

Toets	Toelichting
Onderhoudskosten	Betreft de gemiddeld begrote onderhoudskosten voor de komende 10 jaren afgezet t.o.v. van de portefeuille. Bron: Vastware
Rendement (BAR)	Betreft het bruto aanvangsrendement (BAR). Dit wil zeggen de bruto huurinkomsten gedeeld door de marktwaarde in verhuurde staat. Dit rendement wordt vergeleken met het rendement van de portefeuille. Bron: WALs
Streefhuur (%)	Wij streven naar een gemiddelde streefhuurpercentage van 72 met een minimum van 62% en een maximum van 82%. De score wordt bepaald aan de hand van de afwijking van het %. Bron: Tobias 365
Conditie score	De conditiescore drukt in een cijfer uit wat de bouwkundige kwaliteit is van een complex. Dit cijfers wordt periodiek bepaald en getoetst aan de hand van inspecties en aangepast na renovaties. Bron: VABI
CO2 uitstoot	Corporaties hebben als taak om te zorgen voor een woningvoorraad welke uiterlijk in 2050 CO2 neutraal moet zijn. Een lagere uitstoot resulteert in een hogere score. Deze lagere uitstoot kan worden gerealiseerd door het treffen van energetische maatregelen. Bron: VABI
Energielabel	De woningvoorraad van corporaties dient uiterlijk in 2030 gemiddeld een A – label te hebben. In de NPA uit 2022 is opgenomen dat alle ‘slechte’ labels uiterlijk in 2027 moeten zijn verwijderd. Deze score geeft aan in welke mate wordt voldaan aan deze opgave. Bron: VABI
Marktscore verhuring	Deze score geeft aan hoe courant de woningen in dit complex zijn. De marktscore is hiervoor een door veel corporaties gehanteerd cijfer. Het geeft het aantal reacties aan gedeeld door het aantal afwijzingen. Een hoge score geeft aan dat er veel vraag is. Een lage score kan betekenen weinig vraag of veel afwijzingen. Bron: Wooniezie
Mutatiegraad	Dit cijfer geeft aan of er sprake is van veel of weinig mutaties. Hiervoor wordt gekeken naar de gemiddelde woonduur, dus 1/woonduur (jr) of het aantal mutaties in het verhuursysteem. Bron: Taxatiesysteem TMS
Score leefbaarheid	Deze score is nog in ontwikkeling.