



Investeringsstatuut Stichting Woontij

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Procedures en besluitvorming	4
3. Organisatorische toets	5
4. Strategische koers	5
5. Financiële toets	6
6. Risicotoets	8
7. Partnerselectie	8

1. Inleiding

In de Governancecode Woningcorporaties is vermeld dat het bestuur van de corporatie verantwoordelijk is voor de financiering, het (financiële) beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak om toezicht te houden op het bestuur. Dit bevat in ieder geval toezicht op het financiële beleid en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.

Om de financiële risico's met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en renovatie te beheersen dient het investeringsstatuut.

In de Woningwet is vastgelegd dat de toegelaten instelling een zodanig financieel beleid en beheer voert, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Er staat dat de toegelaten instelling middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid inzet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Dit investeringsstatuut is een toetsingskader voor investeringen. Het geeft de RvC inzicht in de beheersingskaders die zekerheid geven dat de bestuurder investeringsbeslissingen op een transparante manier neemt en dat deze beslissingen bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen van Woontij.

Het investeringsstatuut bevat het afwegings- en toetsingskader en de onderlinge samenhang van investeringen op hoofdlijnen. Het is een toets op hoofdlijnen, de details staan in onderliggende beleidsdocumenten en richtlijnen.

Het investeringsstatuut is van toepassing voor nieuwbouw en renovaties.

Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De manager Financiën is verantwoordelijk voor het wijzigingen en aanvullen. Het investeringsstatuut wordt in ieder geval iedere twee jaar getoetst aan de actualiteit, geëvalueerd en indien nodig aangepast. Het gewijzigde statuut wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring treedt het gewijzigde statuut in werking.

2. Procedures en besluitvorming

De rolverdeling tussen de directeur-bestuurder en RvC is vastgelegd in de statuten van Woontij.

In artikel 7 zijn de taken en bevoegdheden van het bestuur vastgelegd en in artikel 7-4 is aangegeven voor welke besluiten van het bestuur goedkeuring van de RvC noodzakelijk is. M.b.t. investeringen is in artikel 7-4c het volgende vastgelegd dat goedkeuring van de RvC nodig is voor "het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 250.000,- exclusief BTW gemoeid is". In artikel 7-4i is vastgelegd dat met betrekking tot het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende infrastructurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 250.000,- excl. BTW gemoeid is (en voor zover dat is voorzien in de goedgekeurde begroting), dan wel het betrokken besluit transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben.

In de praktijk wordt voor de initiatiefase en aanbestedingsfase van een project een investeringsbesluit goedgekeurd door de RvC. Van de uitvoeringsfase wordt een nacalculatie opgesteld. In het fasebesluit wordt een planbeschrijving opgenomen (o.a. aanleiding, locatie, doelgroep, aantal en type woningen), per fase worden de risico's ingeschat in de vorm van een tabel en worden de risico's beschreven.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van het fasebesluit, de managers Vastgoed en Financiën leveren een deel van de gegevens aan. Alle fasebesluiten worden in het managementteam (MT) besproken en door de directeur-bestuurder vastgesteld. Daarna wordt het fasebesluit goedgekeurd door de RvC.

De fasebesluiten zijn een uitwerking van de uitgangspunten uit de begroting. Jaarlijks wordt beoordeeld welke projecten zijn te verwachten (schatting aantal en type woningen, investeringsbedrag, tijdsbestek bouwperiode, huurprijs). Deze projecten (nieuwbouw, sloop en renovatie) worden opgenomen in de meerjarenraming en worden de effecten van de investeringen op vermogen, resultaat, kasstromen, financiering en kengetallen inzichtelijk gemaakt.

Er is een checklist projecten waarin per fase de te ondernemen acties zijn vastgelegd. De checklist wordt gebruikt voor de bewaking van de voortgang van het project en periodiek besproken in het MT.

Tijdens de uitvoering van het project worden de werkelijke kosten vergeleken met de begroting en wordt een analyse opgesteld, deze cijfers zijn onderdeel van de reguliere rapportage. Na afloop van het project wordt een nacalculatie opgesteld (realisatie ten opzichte van uitgangspunten) door het managementteam. In de nacalculatie zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Projectbeschrijving
- Financiën (begroting, werkelijke kosten, analyse)
- Risico analyse (inschatting en realisatie)
- Evaluatie

Alle besluiten per fase worden vastgelegd in de besluitenlijst van het MT en de RvC.

Budgetafwijkingen

Voor alle projecten geldt dat als er sprake is van nadelige afwijkingen op een investeringsbesluit er aanvullende besluitvorming wordt gevraagd door de manager Vastgoed aan de bestuurder. Dit is het geval bij een afwijking van:

- meer dan 1,0% afwijking ten opzichte van het goedgekeurde budget;
- het rendement van de investering beneden het gewenste rendement uitkomt;

De bestuurder vraagt aanvullende goedkeuring aan de RvC bij afwijkingen van:

- een afwijking groter dan 2,5%;
- het rendement van de investering beneden het gewenste rendement uitkomt.

3. Organisatorische toets

Per project wordt beoordeeld welke capaciteit binnen de organisatie nodig is. Er wordt beoordeeld of Woontij alle werkzaamheden zelf kan uitvoeren of dat er onderdelen uitbested moeten worden. De toets wordt uitgevoerd door de manager Vastgoed. Uit te besteden onderdelen kunnen zijn de projectvoorbereiding, directievoering, toezicht tijdens bouw.

4. Strategische toets

Er wordt getoetst of het project past binnen de strategische doelstellingen van Woontij. De strategische doelstellingen zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan wordt iedere 3 jaar herzien. In het ondernemingsplan is vastgelegd voor welke doelgroepen projecten ontwikkeld worden, hoeveel woningen de portefeuille moet hebben en welk type vastgoed.

Daarnaast wordt getoetst wat er in de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd en welke uitgangspunten er volgens het strategisch vastgoed beleid zijn vastgelegd. In de fasebesluiten worden bijzonderheden met betrekking tot de strategische toets vastgelegd.

5. Financiële toets (projectniveau)

Voor de projecten (nieuwbouw en renovatie) is per woningtype een budget bepaald voor grond en bouwkosten, er is een BAR en de huurprijs vastgesteld. Zie toetsingskader nieuwbouwprojecten. Het toetsingskader wordt jaarlijks bijgesteld en vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Woontij investeert in DAEB vastgoed onder de voorwaarden dat WSW een borgbaarheidsverklaring afgeeft en de investering binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond blijft. Vanwege de WSW-borg wordt er geen rekening gehouden met een risico opslag. De investeringen in DAEB vastgoed betreft voornamelijk sociale huurwoningen.

In het fasebesluit wordt opgenomen dat de projecten in de begroting zijn opgenomen en binnen de financiële doelstellingen van Woontij passen.

In het toetsingskader nieuwbouwprojecten zijn budgetten opgenomen voor de volgende type woningen voor zowel nieuwbouw als renovatie:

- Budget junior
- Budget
- Budget extra
- Budget plus
- Budget plus appartement
- Basis
- Basis plus
- Comfort
- Maatschappelijk vastgoed

Het betreft het budget voor de externe kosten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een opslag van 5% voor interne kosten (financiering 2%, voorbereiding en begeleiding 3%)

De uitkomsten van de financiële toets op projectniveau worden opgenomen in het fasebesluit.

Financiële toets (instellingsniveau)

Na de financiële toets op projectniveau moet getoetst worden of de investering op instellingsniveau gedragen kan worden. Er wordt beoordeeld of de solvabiliteit en kasstromen positief blijven bij gelijktijdige uitvoering van projecten. Dit is onderdeel van de begroting. Wanneer er ten opzichte van de begroting een verschuiving in de projecten plaats vindt dan wordt er een nieuwe berekening op totaalniveau uitgevoerd. Uitkomsten worden opgenomen in het fasebesluit.

Belangrijk uitgangspunt is dat Woontij voldoet aan de minimale eisen van de toezichthouders (WSW en CFV).

De volgende eisen dienen gerealiseerd te worden:

- Positieve operationele kasstroom en rekening houden met een aflossingsfictie van 2%
- ICR (Interest Coverage Ratio) van minimaal 1,4
- LTV (Loan to Value) van maximaal 70%
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van minimaal 1,0
- Dekkingsratio van maximaal 50% (geborgde leningen ten opzichte van WOZ waarde)

6. Risicotoets

De risicotoets heeft betrekking op het in kaart brengen van risico's en het bepalen welke risico's afgedekt moeten worden. De risico's worden opgenomen in het fasebesluit. Er wordt onderscheid gemaakt in:

1. Initiatiefase:
 - a. Politiek bestuurlijk (DAEB, lokale woonvisie, prestatieafspraken, financiële meerjarenplanning)
 - b. Marktkontwikkelingen (locatie, verhuurbaarheid, toekomstperspectief, bestemmingsplan)
 - c. Maatschappelijk rendement (portefeuillestrategie, doelgroep, betaalbaarheid, duurzaamheid)
2. Aanbestedingsfase:
 - a. Vastgoed (bouwkostenrisico, duurzaamheid, onderhoudslasten, procedures RO)
 - b. Financiën (renterisico, toetsingskader nieuwbouw, financiële meerjarenplanning, financieringsrisico en borging WSW)
 - c. Markt (verhuurrisico, toekomstbestendigheid, betaalbaarheid, concurrentiepositie)

Per risico wordt in een tabel aangegeven of het een hoog, gemiddeld of laag risico is en wordt beschreven waarom dit is ingeschat.

7. Partnerselectie

In het aanbestedingsbeleid (versie 1.6 januari 2009, <O:\Bedrijfsprocessen\26. Strategie en beleid\26b. Beleidsstukken\technisch beleid\aanbestedingsbeleid Woontij, versie 1.5 november 2008.doc>) is vastgelegd hoe aanbesteed moet worden (keuze soort aanbesteding, keuze aannemer, selectiecriteria en gunningscriteria). Op grond van ontwikkelingen in de markt is hier de Design en Build methode bijgekomen. Begin 2016 wordt een nieuw aanbestedingsbeleid vastgesteld.

Van de aannemers worden financiële gegevens opgevraagd bij Graydon (zie procedure: <O:\Bedrijfsprocessen\14. Planmatig onderhoud\14a. Procedures\angepaste procedure Graydon.pdf>.)

Voor nieuwbouwprojecten en renovaties wordt een bankgarantie van de aannemer gevraagd bij verstrekken van de opdracht.

Aannemers moeten zich houden aan de integriteitscode van Woontij. De integriteitscode wordt meegestuurd bij het verstrekken van de opdracht en is gepubliceerd op de site.

Woontij heeft Algemene voorwaarden opgesteld die op de site staan.