

INVESTERINGSSTATUUT
Stichting Woonbron

Vastgesteld tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur d.d. 17 juni 2022, het Directieteam gehoord d.d. 16 juni 2022, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen d.d. 28 juni 2022. Ingangsdatum 1 september 2022.

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance

1.1 Doelstelling

In het voorliggende document zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Woonbron vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Dit investeringsstatuut 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
- Het vaststellen van (meetbare) beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en de Raad van Bestuur (hierna: RvB)
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen

1.2 Reikwijdte

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Dit statuut heeft betrekking op het volgende type (des)investeringen:

1. Verbeteringen en renovaties
 - a. Verbeteringen, gericht op het technische, ruimtelijke en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid
 - b. Verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak)
 - c. Ingrijpende verbouwing (conform de definities van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV))
2. Nieuwbouw en aankopen
 - a. Sloop in combinatie met nieuwbouw
 - b. Nieuwbouw
 - c. Aankoop vastgoed en of grond
3. Disposities. Deze processen zijn nader uitgewerkt in dispositieprotocollen.

De volgende (des)investeringen vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid (niet in combinatie met verbeteringen). Enkelvoudige onderhoudsinvesteringen verlopen ook via het Onderhoudsproces.
2. Individuele verkoop van woningen (uitponding)

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

1.3 Compliance

Woonbron heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTiV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Woonbron zich aan de Governancecode Woningcorporaties. 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 investeringsstatuut ontstaat, prevaleert de wet.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Woonbron 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 vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het RvC-reglement voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd. Verantwoordelijkheden en taken van het Directieteam zijn belegd in het Directiereglement.
Procuratiereglement	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonbron 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 Woonbron borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investerings vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.
Afwegingskader investeringen	Dit document bevat de normen en financiële ratio's waar investeringsprojecten aan getoetst worden.
Dispositieprotocol	Dit protocol regelt de verkopen van categorie 1 (sociale huurwoningen), 2 (geliberaliseerde huurwoningen) en 3 (bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed BOG/MOG).
Dispositieprotocol categorie 4 en 5	Dit protocol regelt de verkopen van categorie 4 (grondpercelen zonder opstallen) en 5 (ontwikkelrechten) aan professionele, externe partijen. De verkoop aan natuurlijke personen valt hier niet onder.

Met het investeringsstatuut geeft Woonbron invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woonbron en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de RvB en goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de RvB en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.

Alle bedragen in dit investeringsstatuut zijn inclusief BTW.

2 Proces en rolverdeling

2.1 Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	- Geeft goedkeuring aan het door de Raad van Bestuur vastgestelde

	<p>investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings. - Verleent decharge aan de Raad van Bestuur over het gevoerde beleid rondom investeringen.
Raad van Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - De RvB is verantwoordelijk voor het bepalen van de (strategische) kaders en het beleid ten aanzien van investeringen. - Het staat de RvB vrij om beargumenteerd af te wijken van het investeringskader alsmede van de door de organisatie ingebrachte investeringsbesluiten.
Directieteam	<ul style="list-style-type: none"> - Adviseert de Raad van Bestuur – na behandeling in de Investeringskamer bij het nemen van investeringsbesluiten in de volgende gevallen: <ul style="list-style-type: none"> • Start- en programmabesluiten met een grote organisatorische impact, of een groot financieel belang (renovatie > € 15 mln, nieuwbouw > € 20 mln) of een groot maatschappelijk risicoprofiel (maatschappelijke onrust) • Raambesluiten vastgoedinvesteringen. Besluiten over programma's die alle regio's raken of die voor een aantal jaren investeringen vastleggen. • Op verzoek van de RvB. - Houdt zicht op de voortgang van investeringen, de mate waarin binnen de uitgangspunten gebleven wordt en de potentiële impact van investeringen op de organisatie. - Verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren, waar nodig, van het Investeringsstatuut.
Investeringskamer	<ul style="list-style-type: none"> - Adviseert de Raad van bestuur bij het nemen van investeringsbesluiten. - Adviseert het DT in de hiervoor onder 'directieteam' genoemde gevallen. - Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase-documenten. - Vult het driekamermodel in.
Controller	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordeelt of een investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut, waarna het ter besluitvorming naar de Raad van Bestuur gaat. - Beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel.

Treasury en Finance	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordeelt of een investeringsvoorstel voldoet aan de financiële kaders - Beoordeelt of een investeringsvoorstel is opgenomen in MJB - Beoordeelt of financiering in orde is
Bestuurssecretaris / Juridische Zaken	<ul style="list-style-type: none"> - JZ beoordeelt de contractstukken. - Ondersteunt de Raad van Bestuur en controleert of de stukken compleet zijn en aan de criteria voor besluitvorming voldoen. - Controleert het Compliance onderdeel op voorblad.
Assetmanager	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt als opdrachtgever op basis van de MJB voor het aandragen van projecten. Formuleert hiertoe de opdrachtbrief.
Ontwikkelmanager / Projectontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor het opstellen van investeringsvoorstellen - Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen
RvB Projectoverleg	<ul style="list-style-type: none"> - Informeel overleg tussen RvB, de manager V&R, de manager V&B en de bestuurssecretaris. - Bespreekt de besluiten met een hoog risicoprofiel met als doel de kwaliteit en effectiviteit van de besluitvorming te verhogen.

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het procuratiereglement en het bestuurs- en directiereglement. Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten wordt functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast.

2.2 Investeringskamer

In de Investeringskamer (hierna: IK) zijn de drie kamers aanwezig: de maatschappelijke kamer, de vastgoedkamer en de vermogenskamer. Deze kamers zijn benoemd in het Afwegingskader Vastgoedinvesteringen alsmede de criteria die zij bij hun afweging en advies gebruiken.

- Maatschappelijke kamer: Directeur regio
- Vastgoedkamer: manager Vastgoedsturing en Beleid
- Vermogenskamer: manager Financiën en Bedrijfsvoering.

De Manager Vastgoedontwikkeling en Realisatie zit de Investeringskamer voor. Voor toelichting en vragen worden de inhoudelijk betrokkenen (meestal de assetmanager en de ontwikkelmanager) uitgenodigd.

De vertegenwoordigers van de 3 kamers en de Manager Vastgoedontwikkeling en Realisatie geven een gezamenlijk advies aan de RvB over het voorliggende besluiten. Daarin betrekken de drie kamers de scores op de criteria van het Afwegingskader. De manager Vastgoedontwikkeling en Realisatie baseert zijn advies op vastgoed- en ontwikkelrisico's en kansen.

De management assistent van het Vastgoedontwikkeling en Realisatie notuleert het in de vergadering geformuleerde advies. Het advies van de Investeringskamer wordt op het voorblad van een investeringsbesluit bij de RvB behandeling gevoegd.

Als de IK niet tot een eenduidig advies komt, wordt dat in het advies weergegeven met de reden daarvoor. Als er geen eenduidig advies van de Investeringskamer is, kan dat voor de RvB aanleiding zijn om advies van het DT te vragen (zie hierna onder 'besluitvormingsproces').

De IK komt zo vaak bijeen als nodig, fysiek of digitaal. Besluitvorming kan ook schriftelijk buiten vergadering plaatsvinden, mits alle deelnemers daarmee instemmen. Alle investeringsbesluiten gaan langs de IK: start-, programma en uitvoeringsbesluiten en afwikkeldocumenten.

2.3 Investeringsproces

De belangrijkste investeringsafwegingen worden gemaakt op portefeuilleniveau. Hier worden volkshuisvestelijke keuzes gewogen ten opzichte van het financiële offer, wordt het budget voor investeringen vastgesteld, het pakket van investeringen samengesteld waarmee de transformatieopgave wordt ingevuld en de financiële gezondheid en continuïteit bewaakt.

Op projectniveau wordt concrete invulling gegeven aan de gewenste opgave. In het afwegingskader is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringsprojecten vastgelegd.

Uit de portefeuillestrategie volgt een bepaald (des)investeringsbeleid. Het (des)investeringsbeleid wordt als eerste geconcretiseerd in de meerjarenbegroting (hierna: MJB). Hierin worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De MJB wordt vastgesteld door de RvB en goedgekeurd door de RvC.

2.4 Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit drie fasen: (1) visie, (2) voorbereiding en (3) uitvoering en oplevering:

- Visie
In de visiefase neemt de assetmanager het initiatief tot het opstellen van een startbesluit. Daarbij worden meerdere varianten opgenomen, die worden afgezet tegen de variant van het voortzetten van de huidige exploitatie. In het startbesluit worden 1 of meerdere varianten als voorkeursvariant aangemerkt voor de volgende fase.
- Voorbereiding
Het startbesluit wordt uitgewerkt tot een programmabesluit. De uitwerking vindt plaats in een projectteam onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelmanager / projectontwikkelaar van Vastgoedontwikkeling en Realisatie. De maatregelen in de (diverse) variant(en) worden verder uitgewerkt en vertaald in een verwachte investering en onrendabele top. Ook worden de gevolgen voor de exploitatie zichtbaar gemaakt (m.n. huren en onderhoud). De financiële prestaties van het complex en de bijdrage die het complex levert aan onze strategische doelstellingen worden in beeld gebracht. Startbesluiten en Programmabesluiten doorlopen het geschetste interne besluitvormingsproces langs de IK en RvB en indien van toepassing het DT. Projecten met een investering boven de € 3 mln worden ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC in de programmabesluitfase. Een uitzondering hierop vormt uitname van nieuwbouw, welke in de startbesluitfase ter goedkeuring worden voorgelegd aan de RvC.
- Uitvoering Oplevering
Op basis van de besluitvorming over het programmabesluit werkt een projectteam onder leiding van de ontwikkelmanager / projectontwikkelaar van Vastgoedontwikkeling en Realisatie het plan verder uit. Het uitvoeringsbesluit wordt via de IK (en indien van toepassing DT) ter besluitvorming voorgelegd aan de RvB. Indien het uitvoeringsbesluit een overschrijding van > 10% ten opzichte van het programmabesluit bevat, wordt het besluit ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Na afronding van het project wordt een afwikkeldocument opgesteld. Op basis van de eindafrekening wordt getoetst in welke mate de realisatie financieel afwijkt van het uitvoeringsbesluit. Daarnaast wordt in de evaluatie aandacht besteed aan de kwaliteit, planning, product, de gevolgen voor de huren, de samenwerking met partijen en huurders en de risico's. Het afwikkeldocument via de IK naar RvB en gaat ter informatie of bespreking naar het DT afhankelijk van de inhoud.

Woonbron kent diverse besluitvormingsdocumenten als onderdeel van de fasering in het besluitvormingsproces. Voor projecten bestaan een viertal documenten.

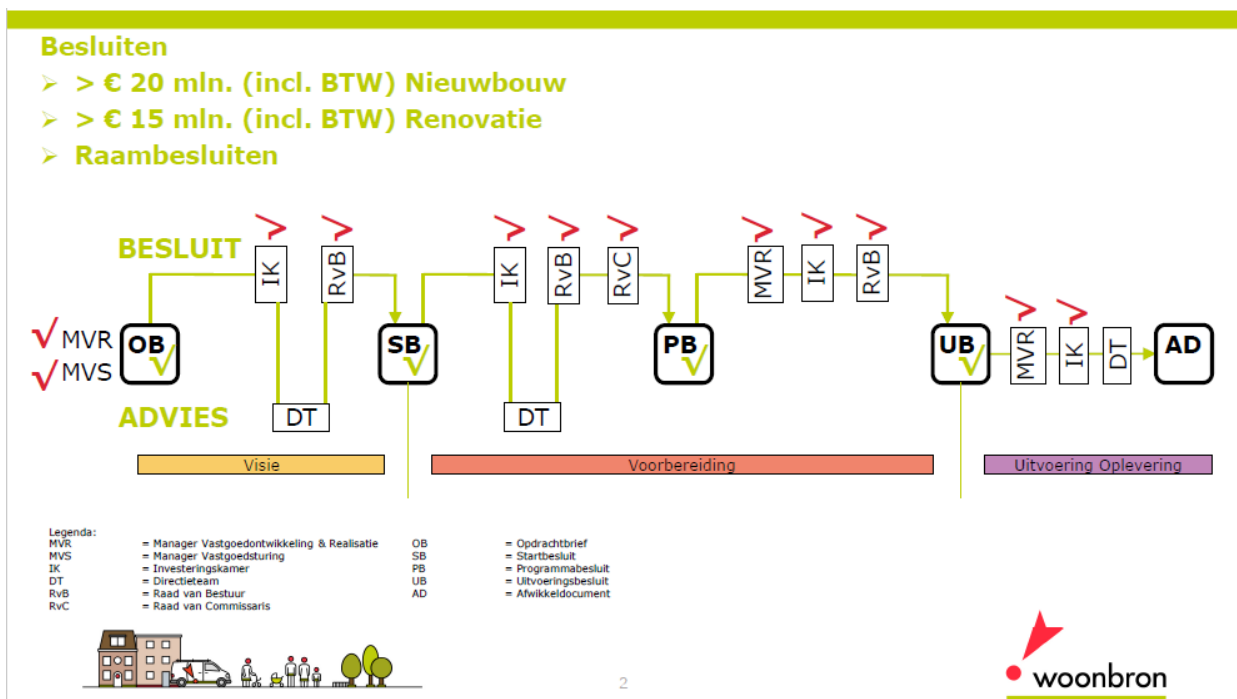


In het startbesluit en het programmabesluit wordt beoordeeld op alle criteria uit het Afwegingskader Vastgoedinvesteringen aan de hand van het 3-kamer model. De IK geeft een advies aan de RvB. Besluiten van de RvB worden voorzien van een bestuurlijke kamer.

Indien een investeringscategorie naar zijn aard niet past in bovenstaande projectstructuur, kan worden besloten een gedeelte van de structuur te doorlopen, afhankelijk van de betreffende categorie.

Jaarlijks wordt het investeringsprogramma geactualiseerd. De assetmanagers stellen tijdens het opstellen van de meerjarenbegroting complexen voor waar zij een noodzakelijke investering verwachten. Er vindt een toets plaats of de investering past in de portefeuillestrategie.

Hieronder is een overzicht van de besluitvormingsdocumenten en verantwoordelijkheden opgenomen.



2.5 Overige besluiten

De hiervoor beschreven werkwijze geldt voor reguliere (sloop)nieuwbouw en renovatie besluiten die via het Investeringsprogramma in de meerjarenbegroting worden opgenomen en uitgevoerd door het team Vastgoedontwikkeling en Realisatie. We kennen nog een aantal andere soorten besluiten waarvan we de route hier ook nader bepalen.

Uitnemen, aankopen of verkopen

- Als we niet zelf ontwikkelen, *nemen we uit*. In het Startbesluit wordt bepaald op basis van welke condities de onderhandelingen worden gevoerd qua product/doelgroep en welke uitnameprijs (binnen marges) acceptabel is. Bij een uitnameproject van meer dan € 3 mln wordt de RvC om goedkeuring gevraagd bij het startbesluit, er volgt geen programmabesluit. Indien het uitvoeringsbesluit binnen de kaders van het startbesluit valt gaat deze via de IK naar de RvB.

- Bij *desinvesteringsbesluiten* worden vastgoed, gronden of ontwikkelposities conform de dispositieprotocollen verkocht. Deze disposities kennen een startbesluit dispositie en een dispositiebesluit. Beide besluiten gaan via de IK naar de RvB (m.u.v. kleine projecten zoals snippergronden, die gaan niet naar het IK).
- *Aankoopbesluit*. Dit betreft aankoop van bestaand vastgoed of grond. Daarbij is de omvang onderscheidend: gaat het om enkele woningen, een gebouw of een portefeuille. Bij een portefeuille is er vaak sprake van een grote complexiteit, met organisatorische consequenties en afspraken. Deze vragen om grondige DT-bespreking en kennen geen standaard besluitvormingsformats. Een beperkt aankoopbesluit (een aantal woningen / 1 gebouw) verloopt wel via reguliere besluitvormingsafspraken (via IK naar RvB).

Investerings in BOG panden

- *BOG-investering*. Dit betreft investeringsbesluiten die geen woongebouw of complex betreffen maar een bedrijfsonroerend goed. Dit kan zijn een transformatie van een enkel BOG pand naar een woning of het verbouwen van een of enkele BOG-panden ten behoeve van toekomstige verhuur. Op de MJB is jaarlijks een algemeen budget hiervoor opgenomen omdat de projecten vaak onvoorzien zijn. Het besluitvormingsproces verloopt als volgt:
 - Indien er sprake is van een mutatie-investering van minder dan € 50.000 en de uitvoering via Onderhoud wordt georganiseerd, verloopt e.e.a. via de onderhoudsbegroting en verantwoording lopen.
 - Indien er sprake is van een investering van meer dan €50.000 wordt er een BOG-investeringsbesluit opgesteld door Woonbronmakelaars (geen start- of uitvoeringsbesluit). De directeur die verantwoordelijk is voor Woonbronmakelaars, dient het besluit in bij de RvB. Een BOG investeringsbesluit dient van een advies voorzien te zijn van de assetmanager, de gebiedscoördinator en control. Als zij niet unaniem positief adviseren volgt alsnog de weg via de IK naar de RvB.
 - Indien er sprake is van een investering van meer dan € 300.000, wordt het besluitvormingsproces voor investeringen gevolgd (via IK naar RvB).
- *Investerings in eigen huisvesting*. Deze worden begroot en uitgevoerd door de teamleider Facility en door de Manager Organisatieontwikkeling & Ondersteuning ter besluitvorming voorgelegd aan de RvB. Indien er woningen/panden uit de eigen portefeuille worden betrokken wordt het voorgenomen besluit voorzien van een advies van de assetmanager.

Programma investeringen en raambesluiten

Indien sprake is van een reeks investeringen op basis van een programmatische aanpak en die een Woonbronbrede impact hebben, is het van belang dat het raambesluit van deze investeringen de hele route doorloopt: via IK, DT en RvB en indien van toepassing RvC.

In het raambesluit zal sprake zijn van een businesscase en een financiële afweging, maar niet altijd de reguliere BEX/rendementsberekening. Het Afwegingskader Vastgoedinvesteringen is hierbij dan ook niet zo maar van toepassing. Dit wordt in het besluitvormingsstuk verantwoord. Uitvoeringsbesluiten die hieruit voortkomen gaan via IK naar de RvB, tenzij de RvB in het raambesluit hiervoor al een mandaat afgeeft aan een directeur.

Onderhoudsinvesteringen

In het proces van het opstellen van de onderhoudsbegroting wordt gedefinieerd of iets onderhoud of een onderhoudsinvestering is. Een onderhoudsinvestering wordt wel via de onderhoudsbegroting gepland en uitgevoerd, maar uiteindelijk geactiveerd als investering. Enkelvoudige onderhoudsinvesteringen zoals PV-panelen of een hybride warmtepomp, het aanbrengen van mechanische ventilatie of dubbel glas verlopen gewoon via het Onderhoudsproces.

Indien sprake is van gecombineerde onderhoudsinvesteringen gekoppeld aan een natuurlijk onderhoudsmoment, spreken we van PlanmatigOnderhoudPlus (PO+) projecten. Het kan voorkomen dat deze onderhoudsinvesteringen de grens van € 3 mln per complex overschrijden. Voor de onderhoudsinvesteringsprojecten die >€3 mln bedragen, wordt jaarlijks goedkeuring van de RvC gevraagd via een mandateringsbrief bij het vaststellen van het jaarplan en de meerjarenbegroting.

In het geval van overschrijdingen geldt een zelfde besluitvormingsproces als bij reguliere investeringen.