

Investeringsstatuut

Opgesteld: 24-9-2024

Vastgesteld: 30-9-2024

Goedgekeurd: 14-10-2024

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Doelstelling	4
1.3.	Wettelijk kader	5
1.4.	Positie binnen de organisatie	5
1.5.	Opzet van het statuut en verantwoordelijkheid	7
2.	Taakopvatting en prioriteiten.....	8
3.	Governance en reikwijdte	10
3.1.	Governance:	10
3.2.	Reikwijdte:.....	11
4.	Maatschappelijke relevantie	12
5.	Risicomanagement.....	13
5.1.	Risico-niveaus	13
5.1.1.	Op strategisch niveau:	13
5.1.2.	Op tactisch niveau	13
5.1.3.	Op operationeel niveau:.....	13
6.	Interne organisatie, planning & controlcyclus	14
6.1.	Projectaanpak.....	14
7.	Projectfasering en beslisdocumenten	16
8.	Functiescheiding en mandatering	19
9.	Beoordelingscriteria	19
10.	Eisen voor Rendement	19
11.	Relatie met financiële sturing.....	20
12.	Financiering en garanties	20
13.	Het aanbestedingsproces	21
14.	Juridische en fiscale zaken.....	21
15.	Subsidie en overige faciliteiten	23
16.	Actualisatie van het investeringsstatuut	23
BIJLAGE 1.	Investeren in vijf aandachtsgebieden.....	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (verder: WOV) moet vanuit de Woningwet 2015 en de daarop gebaseerde Besluiten en Regelingen beschikken over een Reglement financieel beleid en beheer. Ten aanzien van investeringen (voortvloeiend uit het volkshuisvestelijke beleid) wordt hier verder vorm en inhoud aan gegeven in dit investeringsstatuut. Voor financiering van de investeringen wordt ook verwezen naar de financieringsstrategie en het treasurystatuut.

Dit investeringsstatuut bevat de handelings- en toetsingskaders en de onderlinge samenhang voor investeringen in woningen (DAEB en niet DAEB) en overig vastgoed op hoofdlijnen. De details zijn verder uitgewerkt in de verschillende beleidsproducten en richtlijnen/reglementen waar in dit statuut naar wordt verwezen en welke in samenhang met dit statuut gezien dienen te worden. De hier bedoelde onderleggers betreffen:

1. *Inkoop- en Aanbestedingsbeleid;*
2. *Algemene inkoopvoorwaarden;*
3. *Rendementseisen;*
4. *Risicomanagementbeleid;*
5. *Treasury Statuut;*
6. *Procuratieregeling.*

Hiernaast wordt bij de afweging van investeringen rekening gehouden met de geldende portefeuillestrategie, wensportefeuille en de actuele meerjarenbegroting.

Woningcorporaties ontwikkelen, bouwen, exploiteren en onderhouden met name sociale huurwoningen. De omstandigheden waaronder zij dat moeten doen wisselen, mede naar gelang economie en woningmarkt zich ontwikkelen. Die veranderde en veranderende omstandigheden betekenen nu (2024) dat de traditionele manieren (alleen kijken naar de rendementsparameters) om naar de financiële haalbaarheid van vastgoedinvesteringen te kijken niet meer toereikend zijn om daar uitsluitel over te geven. Kostenverhogende aspecten (stijgende bouwkosten, rente, Vennootschapsbelasting en verduurzamingsingrepen), opbrengst verlagende aspecten als het stringente huurbeleid van de overheid en de veranderde waarderingssystematiek (van bedrijfs- naar beleidswaarde), maken dat de investeringscapaciteit sterk is ingeperkt en de traditionele rendementsberekeningswijzen (IRR en WACC berekeningen) op zichzelf niet zo veel toegevoegde waarde meer hebben. Bij het beoordelen van een project zal meer dan voorheen naar volkshuisvestelijke wenselijkheid gekeken moeten worden. We hebben het dan vooral over:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid

Bovenstaande stapeling van beleid, met alle financiële consequenties van dien betekent eenvoudigweg dat woningcorporaties niet meer alles wat er van hen gevraagd wordt kunnen uitvoeren. Dat betekent dat corporaties keuzes moeten maken. Dat geldt ook voor WOV. Ook het in de tijd wegzetten van investeringen wordt noodzakelijk. Niet alles zal binnen de huidige volkshuisvestelijke constellatie meer mogelijk zijn. Er is duidelijk een verschuiving gaande van het vooral kijken naar de mogelijke rendementen (wat levert het op), naar de toegestane kosten (wat mag het kosten).

Definitie

Onder (des)investeringen in het kader van het investeringsstatuut verstaat WOV:

1. Nieuwbouw, al dan niet voorafgegaan door sloop van bestaand bezit (herstructurering);
2. Verbeteringen (bijvoorbeeld duurzaamheidsinvesteringen) en renovaties: dit betreft ingrepen gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid en verbeteringen doorgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak) als ook ingrijpende verbouwing conform de definitie van SBR-wonen;
3. Aankoop van vastgoed of grond;
4. Vervreemding van bezit (complexgewijze verkoop).

1.2. Doelstelling

Dit investeringsstatuut zorgt voor een integraal afwegingskader rondom investeringsbeslissingen en het is opgesteld om transparant en beheersbaar om te gaan met investeringen conform vigerende wet- en regelgeving. Dit investeringsstatuut heeft daarbij 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, niet alleen financieel, maar juist ook de volkshuisvestelijke inbedding.
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten.
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en het bestuur.
- Een handelingskader te bieden aan bestuur en management.
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichhoudende rol in te vullen.

De besluitvormingsprocedures, investeringskaders en operationele procedures waarbinnen WOV haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in de volgende, door bestuur en/of Raad van Commissarissen vastgestelde, documenten:

1. **Portefeuillestrategie:** In de portefeuillestrategie wordt de bestemming van complexen vastgesteld. Concreet gaat het hier om de vraag of de woningen langdurig verhuurd zullen blijven, verkocht zullen worden of plaats zullen maken voor nieuwbouw, evenals de beoogde uitbreiding van ons bezit door nieuwbouw en/of aankoop. Ook de benodigde ingrepen die moeten worden gedaan om deze strategie te kunnen volgen worden hierbij benoemd. In het portefeuilleplan en de wensportefeuille zijn deze nader uitgewerkt.
2. **Meerjarenbegroting:** In de meerjarenbegroting wordt een doorrekening van zachte (waar nog geen concrete planvorming voor is) en harde (waar al wel plannen voor bestaan en mogelijk al verplichtingen zijn aangegaan) projecten gemaakt. Deze presentatievorm is bedoeld om te toetsen of de plannen passen binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie¹.
3. **Fasedocumenten voor investeringen in nieuwbouw/renovatie:** Bij elke fase in een concreet project dient op basis van fasedocumenten een besluit te worden genomen of WOV al dan niet verder gaat met de investering in dit project.
4. **(Des)investeringsvoorstellen aan- en verkoop:** Wanneer zich een situatie voordoet waarin WOV de aan- of verkoop van een onroerende zaak overweegt, wordt dit als afzonderlijk investeringsvoorstel voorgelegd.

1.3. Wettelijk kader

WOV 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. Indien een wijziging van de wettelijke kaders optreedt, die strijdigheid met dit investeringsstatuut oplevert, is het investeringsstatuut ondergeschikt aan de wettelijke kaders. Indien deze situatie zich voordoet, zal WOV zo spoedig mogelijk een wijzigingsvoorstel doen om deze strijdigheid op te heffen.

Naast deze wettelijke kaders houdt WOV zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt en vinden binnen dit kader plaats.

1.4. Positie binnen de organisatie

WOV legt de visie die zij heeft op de rol die zij wil vervullen in haar werkgebied vast in een ondernemingsplan. Dit ondernemingsplan heeft, in principe, een geldigheid van meerdere jaren. Wijzigingen hierop worden vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het investeringsstatuut geeft een nadere invulling aan de voorwaarden waarbinnen WOV haar beschikbare middelen kan en mag inzetten voor de realisatie van de doelen uit het

¹ Investeringsstatuut in Planmatig onderhoud worden in de MeerjarenOnderhoudsBegroting, welke onderlegger voor en onderdeel van de financiële meerjarenbegroting is, vastgesteld door het bestuur.

geldende ondernemingsplan. Uitgangspunt hierbij is dat het investeringsstatuut an sich geen uitbreiding van de doelstellingen uit het ondernemingsplan rechtvaardigt, zonder dat een wijziging op het ondernemingsplan formeel is vastgesteld en goedgekeurd. Bijvoorbeeld wanneer in het ondernemingsplan gestelde doelen bij nadere beschouwing in het licht van het investeringsstatuut niet langer haalbaar of geoorloofd blijken, of juist wel haalbaar zijn geworden, dan wel dat anderszins inzet van middelen noodzakelijk is geworden.

Alle relevante investeringsvoorstellen moeten aan het Investeringsstatuut worden getoetst. De uitvoering van investeringsvoorstellen is echter gebonden aan procedures welke in de in § 1.1 genoemde onderleggers/documenten zijn opgenomen. Worden deze beleidsstukken herzien, dan dienen deze door het bestuur te worden vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, aangezien deze mogelijk de werking van dit investeringsstatuut beïnvloeden.

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

Op projectniveau wordt concrete invulling gegeven aan de voorliggende plannen (Denk aan aankoop van grond en/of vastgoed, gewenste nieuwbouw en transformatieopgave). In dit investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringen op projectniveau vastgelegd. Deze toetsing is primair volkshuisvestelijk. Het gaat dan vooral om de volgende aspecten:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid

De financiën zijn randvoorwaarde. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is in de eerste plaats gericht op een doelmatige invulling van de eerder gemaakte (hoofdzakelijk volkshuisvestelijke) afspraken. Voor de gehanteerde rendementseisen verwijzen we naar het document 'Rendementseisen' dat onderdeel uitmaakt van dit statuut.

1.5. Opzet van het statuut en verantwoordelijkheid

In dit statuut komen de volgende onderdelen aan de orde (leeswijzer):

1. Inleiding (Aanleiding, Doelstelling, Wettelijk kader, Positie binnen de organisatie)
2. Taakopvatting en prioriteiten
3. Governance en reikwijdte
4. Maatschappelijke relevantie
5. Risicomanagement
6. Interne organisatie, planning & controlcyclus
7. Projectfasering en beslisdocumenten
8. Functiescheiding en mandatering
9. Beoordelingscriteria
10. Eisen voor Rendement
11. Relatie met financiële sturing
12. Financiering en garanties
13. Het Aanbestedingsproces
14. Juridische en fiscale zaken
15. Subsidie en overige faciliteiten
16. Actualisatie van het investeringsstatuut

De verantwoordelijkheden voor dit investeringsstatuut zijn als volgt onder te verdelen:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Eigenaar | Bestuur (besluitvorming)
Senior medewerker Vastgoedbeheer (uitvoering)
Senior medewerker Financiën (toetsing) |
| 2. Control op het statuut | Bestuurssecretaris |
| 3. Vaststelling statuut | Bestuur |
| 4. Goedkeuring statuut | Raad van Commissarissen |

2. Taakopvatting en prioriteiten

WONOV opereert in een complex speelveld waarin aandacht dient te worden besteed aan alle vijf in de Aanleiding opgenomen aandachtsgebieden. Belangrijk is om allereerst te schetsen hoe WONOV deze aandachtsgebieden in haar werkgebied interpreteert en welke prioriteiten zij hierin legt.

1. **Betaalbaarheid:** in algemene zin wordt hiermee bedoeld de mate waarin de huurprijs van de aangeboden huurwoningen van WONOV voor onze doelgroep duurzaam op te brengen zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat, hoe lager de (relatieve) huurprijs, hoe meer WONOV bijdraagt aan de betaalbaarheid.

WONOV wenst hierbij verder te kijken dan alleen het aspect 'huurprijs'. Wij zien een concrete koppeling tussen de betaalbaarheid en de Woonquote, waarbij wij bewust naar de totale woonlasten kijken en in ogeschouw nemen dat wij hierop ook invloed kunnen uitoefenen door investeringen in het aandachtsgebied 'duurzaamheid'. WONOV realiseert zich hiermee af te wijken van de in de sector gehanteerde standaarddefinitie voor 'Betaalbaarheid'.

2. **Beschikbaarheid:** hiermee wordt bedoeld op het aantal woningen dat WONOV voor de doelgroepen in beheer heeft en hoeveel huurwoningen WONOV tot de aftoppingsgrens aanbiedt. Uitgangspunt is dat hoe meer woningen beschikbaar zijn en hoe meer huurwoningen tot de aftoppingsgrens worden aangeboden, hoe meer de corporatie bijdraagt aan beschikbaarheid.

WONOV stelt zich ten doel maximaal bij te dragen aan de beschikbaarheid in haar werkgebied. Naast het voor de primaire doelgroep aangewezen bezit onder de aftoppingsgrenzen ziet WONOV echter ook een opgave voor de secundaire doelgroep (tot de liberalisatiegrens). Bij uitbreiding van het bezit door nieuwbouw of aankoop richt WONOV zich primair op woningen onder de aftoppingsgrens / stelt WONOV zich ten doel zowel voor de primaire als voor de secundaire doelgroep oplossingen te bieden. WONOV is actief op verschillende locaties. Locaties met elk hun eigen omstandigheden en vereisten. Dat betekent ook dat er verschillende soorten vastgoed worden gevraagd. Op de ene locatie kunnen dat (grotere) eengezinswoningen zijn, terwijl andere locaties juist om kleinere gestapelde woningen (al dan niet met lift) vragen.

3. **Kwaliteit:** bij de discussie over de kwaliteit van de woningvoorraad ziet deze met name op de technische eigenschappen van het bezit. Uitgangspunt is dat investeringen hierin leiden tot een hogere kwaliteit van het woningbezit.

WONOV ziet de samenhang tussen betaalbaarheid en kwaliteit vanuit het principe dat het aanbod (het kwaliteitsniveau van de woning) passend dient te zijn bij de door WONOV gehanteerde prijsstelling.

4. **Leefbaarheid:** dit begrip ziet op 'hoe aantrekkelijk en of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen'. Gezien de specifieke doelgroepen die woningcorporaties huisvesten, is extra investeren in leefbaarheid tot een noodzakelijkheid geworden. Woningcorporaties investeren hierbij zowel in 'harde' zaken als voorzieningen en fysieke omgeving, als ook in 'zachte' zaken als bewonersbegeleiding, veiligheid en dergelijke.

WONOV ziet de noodzaak tot investeren in leefbaarheid zowel vanuit het belang van de huurders/bewoners, alsook vanuit het eigen belang om de waarde van het bezit in stand te houden.

5. **Duurzaamheid:** Dit ziet op investeringen die tot doel hebben de energetische eigenschappen van het woningbezit te verbeteren. Uitgangspunt is dat investeringen in duurzaamheid leiden tot een hogere kwaliteit van het woningbezit.

WONOV ziet de samenhang tussen betaalbaarheid en duurzaamheid vanuit het oogpunt van de totale woonlasten. Daarnaast voelt WONOV de maatschappelijke verantwoordelijkheid om haar bijdrage te leveren aan de verduurzaming. WONOV investeert zowel bij nieuwbouw als bij woningverbetering in het verduurzamen van de woning.

Naast de passendheid van een investeringsvoornemen binnen de gestelde doelstellingen van deze vijf aandachtsgebieden, dient een investeringsproject passend te zijn binnen de financiële kaders op zowel project- als portefeuilleniveau. Deze zullen in dit document en in het bijbehorende document 'Rendementseisen' verder worden uitgewerkt.

Belangrijk in dit verband is om reeds nu te benoemen dat de financiële kaders slechts gelden als *randvoorwaarden* die de financiële mogelijkheden van WONOV begrenzen. Het behalen van de rendementseisen en voldoen aan de financiële kaders is geen doel op zich, doch slechts een begrenzing van de mogelijkheden die WONOV heeft voor het behalen van haar doelstellingen in de genoemde vijf aandachtsgebieden.

In Bijlage I – Investeren in vijf aandachtsgebieden – wordt aangegeven onder welke condities WONOV investeert in betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en/of duurzaamheid.

3. Governance en reikwijdte

3.1. Governance:

Het Investeringsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. Om de langdurige werking van het investeringsstatuut te waarborgen en tegelijkertijd verantwoord om te kunnen gaan met (wets)wijzigingen zijn de organisatorische taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot het gebruik (uitvoering), de verantwoordelijkheid, controle en toetsing (handhaving) van dit investeringsstatuut vastgelegd.

Hoewel het statuut een beoogde langdurige werking heeft, moet het als gevolg daarvan geen statisch document worden. Immers wettelijke vereisten en omstandigheden zijn continue aan verandering onderhevig. Om daar slagvaardig op in te kunnen spelen zijn veel uitwerkingen te vinden in de bijlagen. Daardoor behoeft het investeringsstatuut zelf minder vaak aanpassing.

WOV hanteert voor de verantwoording over de voortgang van haar projecten standaard fasedocumenten. Deze fasedocumenten zijn primair bedoeld voor verantwoording van de senior medewerker vastgoedbeheer (overall) en projectleiders van specifieke projecten naar het bestuur. Monitoring van de voortgang vindt periodiek plaats middels de managementrapportage en tertiaalrapportages. In deze rapportages worden de belangrijkste beheersaspecten van de projecten verantwoord (huidige stand, verwachting einde project) en wordt een uitgebreide toelichting verstrekt.

Binnen de procedure om tot investeringsbeslissingen te komen zijn onderstaande functies en bevoegdheden te onderkennen:

1. Senior medewerker Vastgoedbeheer/Projectleider (adviseren en project- en procesbegeleider). Draagt projecten aan. Voor iedere investering wordt door de senior medewerker Vastgoedbeheer een project aangemaakt. De Senior Medewerker Vastgoedbeheer is opdrachtnemer en adviseur voor het bestuur, consulteert de relevante stakeholders en ziet toe op adequate projectuitvoering
2. Afdelingen Financiën en Wonen worden bij het investeringsvoornemen betrokken wanneer onderdelen de specifieke werkterreinen van deze afdelingen betreffen. Dit is opgenomen in het standaarddocument Projectfasering.
3. Bestuur (opstellen investeringsstatuut en besluiten over investeringsvoorstellen, toetsend op fasedocumenten, verantwoordelijk voor updaten investeringsstatuut)
4. RvC (goedkeuring investeringsstatuut, goedkeuring en decharge bij investeringen). Volgens de statuten verleent de RvC goedkeuring en decharge bij (des)investeringen boven € 3.000.000 exclusief omzetbelasting. Gezien de schaal van WOV en de impact die investeringen van deze omvang voor de bedrijfsvoering kunnen hebben, wordt middels dit investeringsstatuut deze grens verlaagd naar (des)investeringen > € 1.000.000 exclusief omzetbelasting.

3.2. Reikwijdte:

WOV is voor besluitvorming over investeringsvoornemens gebonden aan de afspraken die volgen uit de statuten. Volgens deze statuten is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen benodigd voor investeringen boven een bedrag van € 3.000.000 exclusief omzetbelasting, met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de vereniging. Hiernaast geldt volgens de statuten dat het bestuur toestemming behoeft van de RvC voor het vervreemden van onroerende zaken en infrastructurele aanhorigheden van de vereniging [...] tenzij met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan €10.000.000 exclusief omzetbelasting is gemoeid [...]. Middels dit investeringsstatuut worden deze beide grenzen waarvoor voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen benodigd is verlaagd naar een bedrag van € 1.000.000 exclusief omzetbelasting.

In het investeringsstatuut worden op bestuurlijk niveau de kaders vastgelegd. Het investeringsstatuut en de eventuele wijzigingen daarop wordt middels besluit vastgesteld door het bestuur en vervolgens dient het bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de RvC.

Het investeringsstatuut wordt jaarlijks geëvalueerd en afhankelijk van de bevindingen aangepast. Het investeringsstatuut wordt niet tussentijds aangepast, tenzij door het investeringsstatuut investeringsbeslissingen worden belemmerd. In dat geval kan het investeringsstatuut na goedkeuring van de RvC tussentijds worden aangepast.

4. Maatschappelijke relevantie

WONOV is werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Alle middelen van WONOV dienen te worden besteed in het belang van de volkshuisvesting. In het ondernemingsplan geeft WONOV haar missie en visie weer voor de komende periode. Deze missie en visie volgen uit de maatschappelijke taakopvatting die WONOV heeft voor deze komende periode, en zijn leidend met betrekking tot de soort en omvang van investeringen die zij doet. WONOV is hierbij onderworpen aan vigerende wet- en regelgeving.

Toetsing van investeringen aan de grondslagen zoals deze zijn neergelegd in dit investeringsstatuut is bedoeld om te garanderen dat deze passen binnen de maatschappelijke kaders en grenzen zoals WONOV deze ziet, gericht op de realisatie van haar gestelde missie en visie. Derhalve investeert WONOV alleen in vastgoed dat dienstbaar is aan haar strategische doelstellingen zoals beschreven in het ondernemingsplan. Zoals reeds benoemd is de primaire doelstelling van WONOV het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van projectontwikkeling en de daaraan voortvloeiende investeringsactiviteiten zijn hieraan ondergeschikt en dragen bij aan het behalen van de vooraf gedefinieerde volkshuisvestelijke doelen. De formulering en vaststelling van het investeringsbeleid en de nadere uitwerking in activiteiten op het gebied van investeringen vindt, binnen de geldende kaders zoals aangegeven in dit Investeringsstatuut, eveneens binnen de kaders van de jaarplannen en (meerjaren)begrotingen van WONOV plaats. Zij passen binnen de gemaakte prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie.

WONOV voorziet alleen in behoeftes die in de woningmarktregio worden waargenomen, voor wat betreft soorten en aantallen woningen. Er worden geen bouwprojecten ontwikkeld waar geen vraag naar is. De lokale markt is richtinggevend. Om te weten welke behoeftes er zijn, raadpleegt WONOV de gemeentelijke Woonvisie. WONOV toetst haar plannen vervolgens aan deze Woonvisie. De resultaten van het onderzoek vertalen zich naar de Portefeuillestrategie, welke leidend is voor de investeringsbeslissingen van WONOV. Op basis van deze stukken overlegt WONOV met de gemeente over de in de prestatieafspraken op te nemen productieafspraken, en brengt WONOV jaarlijks haar 'bod' aan de gemeente uit.

De investeringen geschieden uitsluitend binnen de statutaire bepalingen van WONOV. De soorten toevoegingen aan de portefeuille waarin geïnvesteerd kan worden zijn volledig in lijn met de Portefeuillestrategie.

Het beleggen in vastgoed om speculatieve doeleinden is uitgesloten.

5. Risicomanagement

WOV onderkent dat het ontplooiën van investeringsactiviteiten risico's met zich meebrengt. Risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het investeringsbeleid. Risicomanagement wordt gedefinieerd als het nemen van beslissingen die gericht zijn op het voorkomen of minimaliseren van de nadelige effecten die het optreden van risico's met zich mee kunnen brengen.

Het doel van risicomanagement is het bewust aangaan van risico en het beperken van risico tot een aanvaardbaar niveau. Dit vindt plaats op strategisch (beleid) tactisch (vertaling beleid naar investeringsstatuut) en operationeel niveau (implementatie beleid naar projecten).

Voor het risicomanagement voor projecten wordt binnen WOV gewerkt volgens het intern opgestelde risicomanagementbeleid.

5.1. Risico-niveaus

In de bedrijfsvoering van WOV erkennen wij verschillende risico-niveaus, waarbij op elk van deze niveaus verschillende verantwoordelijkheden en rollen belegd zijn.

5.1.1. Op strategisch niveau:

1. De risicobereidheid

WOV neemt geen onnodige risico's en zorgt dat de effecten van haar beleid zorgvuldig en tijdig worden vertaald naar financiële gevolgen, ook op de lange termijn. De risicobereidheid wordt aan het begin van elk jaar bepaald, volgend uit de doorrekening van de meerjarenbegroting, inclusief de doorrekening van de liquiditeitsprognose. Hierbij wordt rekening gehouden met de voor de komende periode voorziene of ingeschatte financiële risico's.

2. Het risicobewustzijn

Er wordt alleen verantwoord geïnvesteerd door steeds zorgvuldig keuzes en afwegingen te maken. WOV wil met proactief risicomanagement voorkomen dat zij voor verrassingen komt te staan die de bedrijfsvoering nadelig beïnvloeden. Het risicobewustzijn van de organisatie draagt bij aan transparante en kwalitatief hoogwaardigere besluitvorming waardoor efficiënt en doelmatig kan worden gehandeld.

5.1.2. Op tactisch niveau

In het Risicomanagement beleid is vastgelegd hoe WOV te werk gaat bij het (h)erkennen van de risico's die bij investeringsprojecten worden gelopen. Tevens is aangegeven hoe de doelstelling van de risicobepaling wordt gedefinieerd, en welke maatregelen WOV heeft om met individuele risico's om te gaan.

5.1.3. Op operationeel niveau:

Om te bepalen of de risico's die WOV neemt daadwerkelijk verantwoord zijn, dient bij een investeringsplan inzichtelijk te worden gemaakt welke risico's onderkend worden, en hoe hiermee wordt omgegaan. De methode hiervoor is uitgewerkt in het Risicomanagementbeleid. Risico's doen zich voor op projectniveau, maar ook dient te worden gekeken naar de invloed van de risico's op de totale bedrijfsvoering, waarbij dit laatste element zich voornamelijk richt op de financiële huishouding van de corporatie.

6. Interne organisatie, planning & controlcyclus

In het proces wat leidt tot een investeringsbeslissing, zijn verschillende functionarissen binnen WOV betrokken. Binnen WOV is de projectleider of Senior medewerker Vastgoedbeheer verantwoordelijk voor de uitvoering conform het investeringsbeleid met betrekking tot projectontwikkeling. De projectleider bereidt de investeringsbeslissingen voor. Vervolgens wordt het voorstel tot besluitvorming door de Senior medewerker Vastgoedbeheer ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuur.

In het kader van de interne organisatie, planning & controlcyclus gelden de algemene uitgangspunten die zijn vastgelegd in de betreffende beleidsstukken van WOV.

WOV is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Om deze reden verantwoord WOV in haar jaarverslag en periodieke publicaties over de voortgang van haar projecten.

Daarnaast hanteert WOV voor de verantwoording over de voortgang van haar projecten met standaard fasedocumenten. Deze fasedocumenten zijn primair bedoeld voor verantwoording van projectleiders naar het bestuur. In de tertiaalrapportages wordt in ieder geval over de belangrijkste beheersaspecten van de projecten verantwoord (huidige stand, verwachting einde project) en toelichting verstrekt.

6.1. Projectaanpak

De projectaanpak is opgebouwd in een vijftal fasen (faseren). Het project wordt beheerst (beheersen) op basis van normen over tijd, geld, kwaliteit, informatie, organisatie en risico's. Het bewaken van deze normen gedurende het hele project hoort hierbij. Centrale thema's zijn:

- Tijd (doorlooptijd en capaciteit)
- Geld (kosten en opbrengsten)
- Kwaliteit (meetbare normen en wijze van aantonen van deze normen)
- Informatie (hoe fasedocumenten vastgelegd worden en de wijzigingsprocedure hiervan)
- Organisatie (verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden en de inrichting van overlegorganen)
- Risico's (inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen)

Aan het eind van elke fase kiest de opdrachtgever voor stoppen of doorgaan van het project (beslissen).

Voor elk van deze fasen is in de projectfasering uiteengezet welke elementen en stappen in deze fase voorkomen. In het volgende hoofdstuk worden de separate doelstellingen van deze fasen benoemd.

Leidend in de uitvoering van een investeringsproject is de betreffende projectleider. Deze projectleider is door het bestuur gemandateerd om het investeringsproject te trekken en de verschillende functionarissen hierbij (tijdig) aan te sturen om de onderdelen waarin zij betrokken zijn te volbrengen. Een specificatie van de verschillende functionarissen en onderdelen in een investeringsproject waarin zij betrokken zijn, is te vinden in de hiervoor per project op te stellen projectfasering.

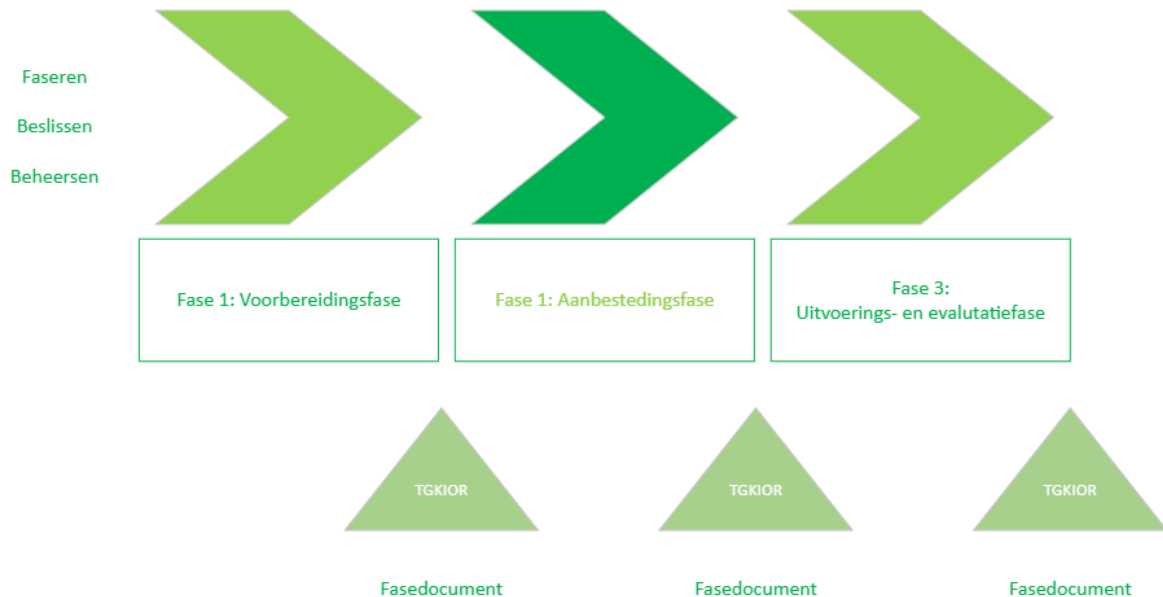
Besluitvorming met betrekking tot het afsluiten van een bepaalde fase in het project berust bij het bestuur. Ook dit wordt nader gespecificeerd in de projectfasering. De Senior medewerkers Vastgoedbeheer en Financiën adviseren het bestuur omtrent deze besluitvorming.

Voor elk besluitvormingsmoment dient een fasedocument met Go/No-Go advies te worden ingebracht door de projectleider. In de fasedocumenten dient uiteengezet te worden welke activiteiten zijn ondernomen in de af te sluiten fase, wat de uitkomsten van deze activiteiten zijn, en in hoeverre het project nog voldoet aan de kaders die voor aanvang van de betreffende fase zijn gesteld. Bijstellingen van deze kaders voor de volgende fase dienen in het fasedocument te worden benoemd en, waar van toepassing, gekwantificeerd. Toetsing van de correcte naleving van het investeringsstatuut en bijbehorende beleidsstukken vindt periodiek plaats tijdens de interne controle.

Alle bevoegdheden voor het aangaan van verplichtingen in het kader van investeringsprojecten zijn vastgelegd in de procuratieregeling van WOV en de statuten van de organisatie.

7. Projectfasering en beslisdocumenten

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds benoemd, erkent WOV bij een investeringsproject een vijftal separate fasen:



(NB: TGKIOR staat voor de beheersaspecten Tijd, Geld, Kwaliteit, Informatie, Organisatie en Risico's)

De doelstellingen van deze separate fasen zijn als volgt:

1. Vorbereidingsfase

Hier begint het investeringsproces voor WOV. Deze fase begint met het verduidelijken van de achtergrond, het probleem en het beoogde doel. Dit geeft het waarom van het project aan. Vervolgens moet het op te leveren resultaat (het wat) bepaald worden en aansluitend de afbakening (het wat niet).

Vervolgens wordt in deze fase vastgesteld voor welke doelgroep een project wordt uitgevoerd, in welke vorm dit wordt uitgevoerd en welke risico's voor het project worden onderkend.

Tenslotte wordt in deze fase een concreet ontwerp gerealiseerd , wat is getoetst aan bestemmingsplan en waarbij een stedenbouwkundige onderbouwing is opgesteld.

In deze fase wordt vastgesteld:

- wat het Programma van Eisen voor het investeringsproject is;
- welke afwijkingen voorzien worden ten opzichte van het standaard Programma van Eisen dat WOV hanteert;
- Tevens dient aan het einde van deze fase een definitief ontwerp gemaakt te zijn;
- Voorts wordt in het fasedocument gerapporteerd op de beheersaspecten tijd, geld, kwaliteit, informatie, organisatie en risico's.

Aan het eind van deze fase wordt een go/no-go besluit genomen door het bestuur en, indien van toepassing, goedkeuring hiervoor gevraagd aan de RvC.

2. Aanbesteding

De uitkomst van deze fase is dat er een compleet technisch ontwerp is opgesteld, en dat de aanbestedingsprocedure inclusief de gunning onder voorbehoud van instemming van de RvC is afgerond. WOV onderscheidt in deze fase twee deelfasen: 'Technisch Ontwerp' en 'Prijs en Contractvorming'.

In deze deelfasen worden de volgende mijlpalen bereikt:

- Uitwerken van het technisch ontwerp voor het investeringsproject;
- Aanbesteding van het project op basis van het opgestelde technisch ontwerp;
- Bepalen van wat de globale financiële gevolgen van deze investering zijn en hiervoor een kredietaanvraag door het bestuur te laten goedkeuren en ter goedkeuring aan de RvC voor te leggen;
- Gunning onder voorbehoud van goedkeuring RvC.
- Ook hier wordt weer gerapporteerd op de beheersaspecten tijd, geld, kwaliteit, informatie, organisatie en risico's.

Aan het eind van deze fase wordt de gunning op basis van het technisch ontwerp door het bestuur vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

3. Uitvoering en evaluatie

Deze fase leidt tot de uiteindelijke realisatie van het project. Deze fase omvat de volgende activiteiten: Er vindt een definitieve gunning plaats, reclamemateriaal wordt ontwikkeld en uitgezet, eventuele eigendomsoverdracht wordt georganiseerd, de benodigde vergunningen worden aangevraagd, de verhuur of verkoop wordt georganiseerd, eventuele opties worden geïnventariseerd, bijkomende zaken als verzekeringen, schoonmaak en dergelijke worden geregeld, het project wordt gerealiseerd (bouw/renovatie/verduurzaming), bezichtigingen worden geregeld, uiteindelijk leidend tot oplevering van de nieuwbouw en overdracht aan afdeling Wonen. Hierna worden de woningen beschikbaar gesteld aan de huurders (of kopers). Daarna vinden after-sales gesprekken plaats met huurders (of kopers), een financiële nacalculatie wordt gemaakt en een evaluatie van de risico's wordt opgesteld. Tevens vindt een procesevaluatie plaats, welke input vormt voor de aanscherping van de projectfasering voor volgende projecten. In deze fase wordt continue (per maand) gevolgd hoe het staat met de beheersaspecten die eerder gedefinieerd zijn. Mocht de projectbegroting ontoereikend blijken, wordt tijdig aanvullend krediet gevraagd van het bestuur en Raad van Commissarissen. Deze fase eindigt met een fase-document waarin het verloop van deze fase alsmede de eerste financiële resultaten uit de realisatie verantwoord worden.

Alle fasen worden, zoals eerder vermeld, afgesloten met een fase-document. Deze fase-documenten worden opgesteld conform een vast format per fase. Hierbij is ook opgenomen welke overige documenten benodigd zijn bij de fase overgang.

Samenvattend zijn de hierbij voorkomende rollen vanuit Governance opzicht als volgt:

Fase	Bestuur	Raad van Commissarissen
1. Voorbereiding	Besluitvorming	Goedkeuring
2. Aanbesteding	Formele vaststelling	Goedkeuring
3. Uitvoering en evaluatie	Besluitvorming	Goedkeuring

8. Functiescheiding en mandatering

Zoals eerder benoemd is de trekker van het investeringsproject de betreffende projectleider. De projectleider is gemandateerd opdrachtgever voor de verschillende betrokken functionarissen. De rollen van de verschillende functionarissen zijn verder benoemd in paragraaf 3.1 'Governance'. De verantwoordelijkheden m.b.t. besluitvorming en goedkeuring zijn vastgelegd in voorgaand hoofdstuk 'Projectfasering en beslisdocumenten'.

Het bestuur neemt besluiten betreffende investeringen. De Senior medewerkers Vastgoedbeheer en Financiën adviseren hierbij. De RvC houdt toezicht op deze besluiten. Indien investeringen niet (volledig) zijn opgenomen in de begroting of het ondernemingsplan, of het investeringsbedrag van € 1.000.000 exclusief BTW te boven gaan, vraagt het bestuur voorafgaand aan het besluit de goedkeuring van de RvC voor het besluit. Dit geldt ook als het besluit de oprichting van een andere rechtspersoon tot gevolg heeft en/of er een ingrijpende duurzame samenwerking wordt aangegaan of verbroken met een andere rechtspersoon.

Procuratie met betrekking tot opdrachtverstrekking is vastgelegd in het procuratieschema van WOV.

De eindverantwoordelijkheid en tekenbevoegdheid van verschillende functionarissen is vastgelegd in de 'Procuratieregeling'. Deze wordt periodiek getoetst en bijgesteld waar nodig.

9. Beoordelingscriteria

Eerder in dit document is al meermaals aangegeven dat WOV met haar projecten een maatschappelijke doelstelling wenst te vervullen, die gekoppeld wordt aan de vijf genoemde aandachtsgebieden 'beschikbaarheid', 'betaalbaarheid', 'kwaliteit', 'leefbaarheid' en 'duurzaamheid'. Daarnaast het financiële kader een belangrijke randvoorwaarde vormen, zowel op projectniveau als op portefeuilleniveau.

Voor de beoordeling is het dan ook van belang dat de bijdrage van het specifieke project aan de doelstellingen voor de vijf aandachtsgebieden in kaart wordt gebracht, alsmede de financiële bijdrage die het project levert op project en portefeuilleniveau. Aan deze criteria verbindt WOV rendementseisen.

10. Eisen voor Rendement

De rendementseisen voor verschillende typen investeringsprojecten zijn vastgelegd in het beleidsstuk 'Rendementseisen'. Dit beleidsstuk wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig herzien op basis van actuele ontwikkelingen in de markt en de sector. De rendementseisen maken onderdeel uit van de jaarbegroting. Bij de toetsing van de financiële rendementseisen wordt gebruik gemaakt het principe 'Cash is King', en daarnaast wordt gekeken naar een aantal aanvullende normen op basis van ervaringscijfers en marktverkenning. Voor wat betreft de toetsing aan de maatschappelijke doelstellingen (vijf 'aandachtsgebieden') wordt aangesloten bij de doelstellingen die WOV zich in haar ondernemingsplan en bijbehorende beleidsstukken heeft gesteld. Deze systematiek wordt nader uitgewerkt in het eerder genoemde document 'Rendementseisen'.

De toetsing aan de rendementseisen is onderdeel van de projectfasering.

11. Relatie met financiële sturing

WOV heeft haar bedrijfsvoering ingericht op continuïteit van de organisatie en bedrijfsvoering. Hiertoe wordt in de (meerjaren)begroting reeds rekening gehouden met ‘harde’ en ‘zachte’ investeringsprojecten, waarmee bedoeld wordt in welke mate de investeringsprojecten zeker doorgang zullen vinden. Deze projecten leiden tot een geprognosticeerd vermogensverloop en kasstroomverloop. WOV hanteert voor zichzelf normen voor deze beide elementen, welke zijn gebaseerd op normen van belangrijke externe stakeholders, met name het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties.

WOV is, zoals elke woningcorporatie, grotendeels afhankelijk van WSW financiering voor projecten. Het WSW en de Aw hebben ratio's bepaald en normen voor deze ratio's gesteld waarmee rekening dient te worden gehouden in het meerjarenperspectief van de corporatie. Deze ratio's zijn gebaseerd op de kasstroomprognoses en vermogenspositie van WOV, en de normen bepalen de grenswaarden voor de financiële positie van WOV. De wijze waarop deze normen en ratio's bezien worden binnen WOV is verder uitgewerkt in het document 'Rendementseisen'.

De genoemde prognoses zijn onderdeel van de meerjarenbegroting en bieden een globaal inzicht in de mogelijkheden voor het verkrijgen van financiering voor de in de meerjarenbegroting opgenomen investeringsprojecten en het vermogensbeslag wat deze leggen binnen de organisatie.

De prognoses welke in de meerjarenbegroting worden opgenomen variëren van 'zacht' tot 'hard'. Hoe realistischer een project wordt, hoe harder en specifiek de doorrekening hiervan in de meerjarenbegroting kan plaatsvinden. Dit leidt er ook toe dat een project dat in de meerjarenbegroting niet is doorgerekend, en waarvan de gevolgen op de financiële positie van WOV in deze zin nog niet bekend zijn, leidt tot de doorrekening van een (nieuw) begrotingsscenario waarvan de uitkomsten bij het investeringsvoorstel voorgelegd worden aan de RvC.

Aangezien een project veelal een voorbereidingstijd heeft die de periode van een jaar ruim overstijgt, wordt voor projecten welke in de initiatiefase belanden zonder dat deze al zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting of zijn opgenomen in het ondernemingsplan gewerkt met een 'startbudget'. Dit startbudget dient rekening te houden met zowel interne (uren) als externe kosten.

Het startbudget is bestemd voor de kosten die samenhangen met de initiatiefase en dient opgenomen te worden in de totale kostenraming voor het project. Wanneer dit startbudget niet toereikend blijkt voor deze fase, dient het bestuur te besluiten over een aanvullend budgetvoorstel. Eventuele overschotten op dit startbudget kunnen niet zonder afzonderlijk besluit ten gunste worden gebracht van andere fasen. Bij de aanvraag en toekenning van het startbudget wordt ook een ureninschatting van de verschillende in deze fase betrokken functionarissen toegevoegd.

12. Financiering en garanties

WOV is voor de financiering van projecten afhankelijk van verschillende financieringsbronnen. Voor financieringen in DAEB bezit, kan WOV gebruik maken van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen van externe partijen en van eigen middelen. Voor financiering van eventuele niet-DAEB projecten wordt geen WSW borging verstrekt, en dient WOV

gebruik te maken van eigen middelen of niet-geborgde externe financiering. In dit laatste geval zal WOV de kapitaalmarkt op moeten, waarbij externe expertise zal worden ingehuurd.

Op de modus van financiering wordt, onder andere, toegezien door het WSW.

Het WSW stelt kaders, met name met betrekking tot de kasstromen, waaraan WOV dient te voldoen indien zij voor een bepaald project gebruik wenst te maken van, door het WSW geborgde, externe financiering. De toetsing aan deze kaders wordt jaarlijks door het WSW herzien op basis van de kasstroominformatie die is aangeleverd aan SBR-Wonen, een samenwerkingsverband tussen WSW en Aw².

Naast dit faciliteringsvolume voor externe financiering ziet het WSW ook toe op de besteding van de eigen middelen.³

WOV zal, in verband met de toetsing door WSW, voor elk nieuwbouwproject een voorstel opstellen ten aanzien van de wijze waarop financiering benodigd is. Hierbij is het uitgangspunt dat er sprake is van bedrijfsfinanciering en geen projectfinanciering. Op basis van een geactualiseerd liquiditeitsoverzicht en het treasuryjaarplan/-statuut, rekening houdend met het borgingsplafond (WSW - jaarlijks afgegeven) wordt de hoogte van de financiering en de voorwaarden vastgesteld en besproken met de treasurycommissie. WOV laat zich bij het aantrekken van financieringen begeleiden door een externe treasuryadviseur. In voorkomende gevallen zal hiertoe ook vooraf overleg met het WSW plaatsvinden.

WOV geeft bij de realisatie van projecten geen garanties af over zaken die de leveranciers betreffen en waarop zij beperkt invloed heeft, zoals opleveringsdata.

13. Het aanbestedingsproces

WOV maakt keuzes met betrekking tot het aanbestedingsproces binnen de kaders die zij zichzelf heeft opgelegd in het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid.

14. Juridische en fiscale zaken

Bij elk nieuw project spelen een aantal juridische zaken. Deze hebben betrekking op:

² De kasstroomprognoses hiervoor worden jaarlijks omstreeks 1 februari ingediend middels de dPi (*de Prognose informatie*) en beslaan een periode van 7 jaar, namelijk 1 jaar uit het verleden, het huidige jaar en 5 toekomstige begrotingsjaren. De kasstromen die voor de begrotingsjaren worden ingediend zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van WOV. Op basis van deze kasstroomprognoses wordt een Faciliteringsvolume vastgesteld, wat bepaald hoeveel externe financiering voor DAEB-investeringen WOV in de komende periode van 3 jaar onder WSW borging mag aantrekken. Het toetsingskader wat door het WSW wordt gehanteerd is terug te vinden op de website www.wsw.nl.

³ Hiertoe dient WOV te voldoen aan het 'Eigen middelen beleid' van het WSW, wat bepaald in welke mate eigen middelen ontstaan uit bijvoorbeeld de verkoop van bezit mogen worden aangewend voor niet-DAEB investeringen en in hoeverre WOV eerst haar eigen middelen dient in te zetten voor DAEB investeringen alvorens zij externe financiering mag aantrekken. Ook dit beleid is terug te vinden op www.wsw.nl.

- **Samenwerkingspartners:**

WOV maakt bij elk project afwegingen met betrekking tot de samenwerkingsvorm waaronder zij tot realisatie van een project wenst over te gaan. Deze samenwerking kan variëren van een volledig opdrachtgeverschap van WOV tot het turn-key afnemen van gerealiseerde projecten, alsmede alle mogelijke vormen hier tussenin. Van belang is dat vanaf het begin duidelijk wordt vastgelegd bij welke partij de risico's hierin belegd worden. In de contractstukken dient ingegaan te worden op de volgende elementen:

- Aansprakelijkheid bij technische fouten en tekortkomingen;
- Aansprakelijkheid voor de uitvoering;
- Risico overgang;
- Verzekeringen;
- Wet ketenaansprakelijkheid;
 - WOV is aangemerkt als eigenbouwer. Tenzij er sprake is van turn-key projecten. Er kan dus gebruik worden gemaakt van de btw-verlegd regeling (ingeval sprake van eigenbouwer-schap). Ook wordt gebruik gemaakt van het G-rekening stelsel.
- Garantieregelingen;
- Zekerheden;
 - Hieronder valt de eerder genoemde bankgarantie.
- Uitbesteding aan derden;
- Tussentijdse wijzigingen van de opdracht;
- Verkrijging van vergunningen, ontheffingen, rechten en toestemmingen;
- Facturering en betaling;
- Ontbindende voorwaarden;
- Overdracht van rechten.

- **Gemeenten:**

In het kader van de 'Omgevingswet' zijn gemeenten verplicht kosten van planontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer voor het project. Bij de projecten van WOV zal WOV als initiatiefnemer worden aangemerkt⁴. Indien van toepassing zal hiervoor een extern adviseur worden ingeschakeld.

- **Omwonenden:**

Wanneer WOV een project wenst te gaan ontwikkelen, moet rekening worden gehouden met de eventuele bezwaarprocedures van omwonenden. In dit kader moet van tevoren een inschatting worden gemaakt van deze bezwaren en de gevolgen daarvan voor, bijvoorbeeld, de vergunningsaanvragen (vertraging, aanpassingen bouwplan e.d.). Tevens moet van

⁴ De kaders hieromtrent liggen vast in H 13 van de genoemde wet, te raadplegen op <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885>. Om vroegtijdig tot afstemming met de gemeenten te komen, en om gedurende het verdere proces geen discussie over kostenverhaal met de gemeenten te krijgen, is het van belang dat tijdig een zogenaamde 'anterieure overeenkomst' met de betreffende gemeente wordt gesloten, waarin wordt uitgewerkt hoe het kostenverhaal voor het betreffende project wordt georganiseerd en tot welke hoogte kosten zullen worden verhaald op WOV.

tevorens rekening worden gehouden met eventuele planschadeclaims die de gemeenten middels de anterieure overeenkomst op WOV wensen te verhalen.

- **(Vertrekkende) bewoners:**

Bij projecten waarbij werkzaamheden worden uitgevoerd wanneer bewoners nog in de woning verblijven (Planmatig onderhoud) dient van tevoren in kaart gebracht te worden wat de mogelijke juridische risico's zijn, bijvoorbeeld door asbestvervuiling of schade aan eigendommen van bewoners. Bewoners zullen in voorkomende gevallen de schade op WOV trachten te verhalen, waarbij WOV naast de schadevergoeding ook een risico op juridische kosten loopt.

- **Fiscaliteiten:**

Bij elk project moet van tevoren een inschatting worden gemaakt van de fiscale gevolgen van het uit te voeren project. Van wezenlijk belang bij grote renovatieprojecten is om vooraf duidelijkheid te verkrijgen over het fiscaal aanmerken van kosten als onderhoud of verbetering. Deze indeling wijkt namelijk af van de commerciële indeling. Veranderingen in het project kunnen dus ook impact hebben op de fiscale kwalificatie. Daar moet in het hele (renovatie) traject alertheid op zijn. Bij voorziene fiscale risico's of fiscaal complexe situaties, wordt hiervoor een extern specialist (fiscalist) ingeschakeld.

Elke overeenkomst wordt sowieso juridisch getoetst.

15. Subsidie en overige faciliteiten

Waar mogelijk zal WOV gebruik maken van subsidies en overige financiële faciliteiten die beschikbaar worden gesteld door (lokale) overheden. Te denken valt onder andere aan de inzet van gemeentelijke reserves geormerkt voor herstructurering. Bij de financiële check dient hiervoor altijd gekeken te worden naar de mogelijkheden voor het benutten van dit soort faciliteiten. Dit gebeurt in de "Ontwerp" fase.

16. Actualisatie van het investeringsstatuut

De bijlagen bij het statuut worden jaarlijks opnieuw beoordeeld. Wanneer zich een aanleiding voordoet voor wijziging van het statuut of een van de onderleggers, zal het gewijzigde beleidsdocument opnieuw voor goedkeuring door de RvC worden geagendeerd. Deze actualisatie zal jaarlijks voor 1 juli plaatsvinden.

Wijziging van het investeringsstatuut wordt opgenomen in de Governance en Compliance agenda van WOV. Na wijziging wordt het nieuwe Investeringsstatuut vastgesteld en goedgekeurd. Zo wordt ten allen tijde met de meest actuele versie van het statuut en de onderliggende beleidsdocumenten gewerkt.

BIJLAGE 1. Investeren in vijf aandachtsgebieden

versys

Zoals reeds in de inleiding benoemd, is de financiële speelruimte van Woningcorporaties 'begrensd'. De mate waarin een investering tot een beperking van de resterende mogelijkheden leidt, is afhankelijk van de mate waarin deze investering in Beleidswaardebegrippen onrendabel is. Een investering die, gemeten naar de Beleidswaarde, onrendabel is, zorgt ervoor dat de investeringsruimte voor andere projecten of activiteiten wordt verkleind. Het gedeelte van de investering dat onrendabel is wordt bepaald door de toename van de Beleidswaarde af te zetten tegen de initiële investering en zien wij in de beoordelingssystematiek van de extern toezichthouders met name terug in de systematiek van de ratio's voor de Loan to Value en de Solvabiliteit. Deze worden in het document 'Rendementseisen' verder uitgewerkt. Voor het begrip van de gestelde prioriteiten is het echter van belang nu reeds het globale effect van investeringen in de vijf aandachtsgebieden op de Beleidswaarde te schetsen.

- 1. Investeren in betaalbaarheid:** Wij investeren in de betaalbaarheid van onze woningen door niet de maximale (markt)huur voor de woning te vragen aan onze huurders. Door het 'passend toewijzen' is de effectieve huurprijs vaak maar een fractie van de huurprijs die 'marktconform' zou zijn voor de woningen.
Doordat wij hierin niet de marktconforme huurprijs vragen, maar vanuit maatschappelijke overwegingen een lagere huurprijs hanteren, wordt de Beleidswaarde negatief beïnvloed. Met andere woorden: De onrendabele investering die WOV doet wordt hierdoor verhoogd, en de resterende investeringsmogelijkheden worden door deze investeringen beperkt. Aangezien slechts een percentage van de *rendabele* investering geborgd geleend kan worden, leidt volgens deze systematiek een investering in betaalbaarheid tot een gedeeltelijke afname van de resterende mogelijkheden.
- 2. Investeren in beschikbaarheid:** WOV kiest er doelbewust voor het woningbezit niet maximaal te gelde te maken door verkoop, maar deze voor de doelgroep in exploitatie te houden. Ook hierdoor ligt de Beleidswaarde een stuk lager dan de Marktwaaarde van het bezit, en leidt (ook) een investering in beschikbaarheid tot en afname van de resterende investeringsmogelijkheden.
- 3. Investeren in kwaliteit:** WOV investeert in de kwaliteit van het woningbezit teneinde de tevredenheid van bewoners te verhogen. Deze investeringen leiden echter niet tot een groter 'verdienpotentieel', aangezien de huurprijzen voor de doelgroep gemaximeerd zijn. Oftewel: Investeringsmogelijkheden in kwaliteit zijn in de vrijwel altijd onrendabel en leiden tot een afname van de resterende investeringsmogelijkheden.
- 4. Investeren in leefbaarheid:** WOV investeert in leefbaarheid door bij te dragen aan projecten die de maatschappelijke samenhang in het werkgebied bevorderen en door actief te handelen bij misstanden. Deze investeringen zijn echter niet 'vastgoedgebonden' en vertalen zich niet in een mutatie van de (beleids)waarde. Hiermee zijn deze investeringen per definitie 'onrendabel' vanuit het waardeperspectief en dienen deze als kosten verantwoord te worden.
- 5. Investeren in duurzaamheid:** WOV investeert in de duurzaamheid van het woningbezit. Deze investeringen leiden echter niet tot een groter 'verdienpotentieel', aangezien de huurprijzen voor de doelgroep gemaximeerd zijn. Ook deze investeringen in duurzaamheid zijn in de vrijwel altijd onrendabel en leiden tot een afname van de resterende investeringsmogelijkheden.