



# **INVESTERINGSSTATUUT RNDOM WONEN versie 3.0**

Versiedatum : 4 september 2019  
Bestuursbesluit : 4 september 2019  
Bespreking AC : 3 september 2019  
Goedkeuring RvC : 12 september 2019



# 1. Doelstelling en reikwijdte

## 1.1. Doelstelling

Het doel van dit investeringsstatuut is het vastleggen van de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Rondom Wonen. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Investerings worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed zelf en/of van de huurwaarde. Dit statuut heeft betrekking op de volgende type (des)investeringen:

- Nieuwbouw
- Sloop/nieuwbouw
- Renovatie inclusief verduurzaming
- Aankoop vastgoed en grond
- Dispositie (complexgewijs verkopen)

Het investeringsstatuut is niet van toepassing op onderhoud. Voor de definitie wat als onderhoud en wat als investering wordt gedefinieerd, sluiten we aan bij de definitie die wordt gehanteerd in de commerciële jaarrekening.

Desinvesteringen worden gedefinieerd als het langdurig of definitief onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkopen als sloop onder verstaan.

Het investeringsstatuut is ook niet van toepassing om 'kruimelgevallen'. Die definiëren we als investeringen waarvan de stichtingskosten in totaal minder dan € 250K exclusief BTW bedragen, zoals het verbeteren van een enkele woning bij mutatie.

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 beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van RvC en bestuur;
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichhoudende rol in te vullen.

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.

## Toetsingskader investeringen

Rondom Wonen 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 Rondom Wonen 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. Het investeringsstatuut zal dan worden aangepast.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Rondom Wonen haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

Document	Toelichting
<b>Statuten</b>	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
<b>Procuratiereglement</b>	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Rondom Wonen verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
<b>Reglement Financieel Beleid en Beheer</b>	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe Rondom Wonen haar financiële continuïteit borgt.
<b>Investeringsstatuut</b>	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.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

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

## 1.2. Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
<b>Raad van Commissarissen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin.</li> <li>- Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen.</li> </ul>
<b>Directeur-bestuurder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast.</li> <li>- Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.</li> </ul>
<b>MT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten.</li> <li>- Het MT toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten.</li> </ul>
<b>Bestuurscontroller</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder en RvC gaan, wordt door de controller beoordeeld of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut.</li> <li>- Tevens beoordeelt de controller de kwaliteit van het betreffende voorstel.</li> </ul>
<b>Assetmanager<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen en buiten Rondom Wonen worden mogelijke projecten aangedragen aan de assetmanager. De assetmanager start dan de verkenningsfase.</li> <li>- De assetmanager consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie.</li> <li>- Voor investeringen met uitzondering van nieuwbouwprojecten ziet de assetmanager toe op adequate projectvoering (inhoudelijk, financieel, in de tijd).</li> </ul>
<b>Manager vastgoed</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ziet voor nieuwbouwprojecten toe op adequate projectvoering (inhoudelijk, financieel, in de tijd) door de projectleider die daarover voor investeringen in bestaande bouw en nieuwbouw rapporteert aan de manager vastgoed.</li> </ul>

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

### 1.3. Investeringsproces

Uit het portefeuilleplan volgt een bepaald investeringsbeleid. De assetmanager is verantwoordelijk voor de invulling van het investeringsbeleid. Het investeringsbeleid wordt als eerste geconcretiseerd in de meerjarenbegroting (MJB). Hierin worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De RvC keurt de MJB goed, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed.

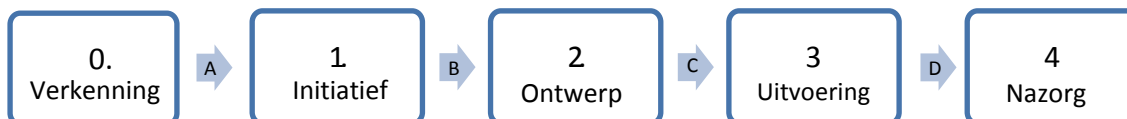
De assetmanager gaat actief in- en extern op zoek naar projecten die leiden tot een invulling van het investeringsbeleid zoals uiteengezet in de MJB. De assetmanager betreft daarbij het MT. Wanneer het project concreet genoeg is wordt een investeringsvoorstel opgesteld. De assetmanager stelt daarbij vast welke stakeholder in de organisatie verantwoordelijk is voor welke beoordelingscriteria.

In het investeringsvoorstel wordt op alle in hoofdstuk 2 en 3 genoemde beoordelingscriteria met een goede onderbouwing een antwoord gegeven. In principe moeten alle vragen positief kunnen worden beantwoord (met een 'ja'). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar in dat geval moeten sterke argumenten worden aangevoerd waarom er in dat geval een uitzondering wenselijk is. Deze argumenten dienen in beginsel volkshuisvestelijk van aard te zijn.

<sup>1</sup> Op het moment van vaststellen van dit investeringsstatuut is er nog geen assetmanager werkzaam bij Rondom Wonen. Zo lang dat het geval is, worden projecten aangedragen in het MT en beslist het MT vervolgens wie de verkenningsfase doet.

## 1.4. Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vijf fases. Tussen elke fase bevindt zich een besluitvormingsmoment (A t/m D). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



De assetmanager is de initiator van dit proces en is tevens de proceseigenaar. In onderstaande tabel worden de vijf fases nader omschreven.

Fase	Wat?	Hoe?	Resultaat	Besluitvormingsdocument
<b>0. Verkenning</b>	Grove scan wenselijkheid en kansrijkheid van het investeringsproject	Snelle check met portefeuilleplan, MJB, afspraken met stakeholders	Vrijgeven budget voor doorlopen initiatieffase	Verkenningsbesluit
<b>1. Initiatief</b>	Inventarisatie, onderbouwing en verkenning investeringsscenario's	Afstemming met portefeuilleplan, haalbaarheidsstudie van alternatieven, voorkeur en programma van eisen (PvE)	Schetsontwerp, afweging scenario's, keuze Voorkeurs scenario	Haalbaarheidsbesluit
<b>2. Ontwerp</b>	Vorbereidingswerkzaamheden	Uitwerken randvoorwaarden, vaststellen PvE, bouwaanvraag en communicatie en aanbesteding	Definitief ontwerp, definitieve stichtingskostenraming en definitieve Rendementsvaststelling	Investeringsvoorstel
<b>3. Uitvoering</b>	Realisatie	Uitvoeren bouw en opleveren, start verhuur	Oplevering, verhuur	Viermaandsrapportages; proces-verbaal van oplevering
<b>4. Nazorg</b>	Eindafrekening en evaluatie	Nacalculatie en beoordeling projectdossier	Archivering	Verantwoordingsrapportage

Tabel: Fasen bij een nieuwbouw en renovatieproject

De **verkenningsfase** is bedoeld om heel grofmazig een beeld te krijgen van de zin en onzin van een project, op basis waarvan besloten wordt een beperkt budget vrij te geven voor de kosten die in de volgende fase moeten worden gemaakt.

In de **initiatiefase** wordt invulling gegeven aan de (transformatie)opgave door concrete projecten te definiëren. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen. Hierbij kan voor een bestaand complex worden gedacht aan een 0-scenario (doorgaan met huidige exploitatie vraagt ook ingreep), renovatie naar label A, of sloop/nieuwbouw. Het afwegen van alternatieven is alleen van belang indien dit relevant is voor het keuzeprocess. Als afsluiting van de initiatiefase wordt een fasedocument opgesteld<sup>2</sup>. Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de bestuurscontroller en het MT. De bestuurscontroller deelt zijn advies met de RvC. Vervolgens neemt de directeur-bestuurder een haalbaarheidsbesluit en informeert de RvC over het genomen besluit.

Na afloop van de **ontwerpfase** wordt het investeringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt na positief advies van de controller en het MT vastgesteld door de directeur-bestuurder. Bij investeringsuitgaven > € 3,0 miljoen (excl. BTW) wordt het voorstel na vaststelling door de bestuurder vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

De voortgang van het project in de **uitvoeringsfase** wordt gemonitord door middel van de reguliere managementrapportages (viermaandelijks) en aan het einde van de uitvoeringsfase door het vaststellen van het proces-verbaal van oplevering.

Na afronding van het project wordt een verantwoordingsrapportage opgesteld. Hierin wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de inschattingen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. Hiertoe worden de financiële kengetallen en de inschatting van de vraag naar en het aanbod van het product, zoals opgenomen investeringsvoorstel, geëvalueerd. Ook wordt een analyse uitgevoerd naar de mate waarin risico's onderschat of genegeerd zijn. De verantwoordingsrapportage wordt na oplevering van het project opgesteld en ter informatie gedeeld met de RvC. In bijlage I is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen per fase van het investeringsproces.

Fase	Document	Opstellen	Advies	Vaststellen	Goedkeuren
<b>Verkenningsfase</b>	Verkenningsbesluit	assetmanager in opdracht van de manager wonen	Controller en MT	Directeur-bestuurder	n.v.t.
<b>Initiatiefase</b>	Haalbaarheidsbesluit	assetmanager in opdracht van de manager wonen	Controller en MT	Directeur-bestuurder	n.v.t. (informereren via man. rapportage)
<b>Ontwerpfase</b>	Investeringsbesluit	assetmanager in opdracht van de manager vastgoed	Controller en MT	Directeur-bestuurder	RvC bij project > € 3,0 miljoen excl. BTW

<sup>2</sup> Met uitzondering van turn-key projecten.

<b>Uitvoeringsfase</b>	Voortgangsrapportage	assetmanager in opdracht van de manager vastgoed	Controller en MT	Directeur-bestuurder	n.v.t. (informereren via man. rapportage)
<b>Nazorgfase</b>	Verantwoordingsrapportage	assetmanager in opdracht van de manager wonen/vg	Controller en MT	Directeur-bestuurder	n.v.t. (informereren via man. rapportage)

Tabel: Overzicht documenten inclusief verantwoordelijkheden

## 1.5. Budgettering investeringen

Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan € 3,0 miljoen (excl. BTW) passend binnen de vastgestelde MJB worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 3,0 miljoen (excl. BTW) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling bestuurder	Goedkeuring RvC
<b>Investeringsuitgaven per project <u>tot</u> € 3,0 miljoen (excl. BTW)</b>	Passend binnen vastgestelde MJB en jaarbegroting	Ja	Nee
	Niet opgenomen in vastgestelde MJB en jaarbegroting.	Ja	Ja
<b>Investeringsuitgaven per project <u>meer</u> dan € 3,0 miljoen (excl. BTW)</b>	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
<b>Individuele verkoop van woningen (uitponden)</b>	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting	Ja	Nee
<b>Complexgewijze verkoop</b>	Via desinvesteringsvoorstel passend binnen vastgestelde MJB/jaarbegroting	Ja	Nee
	Via desinvesteringsvoorstel niet passend binnen MJB/jaarbegroting	Ja	Ja

Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

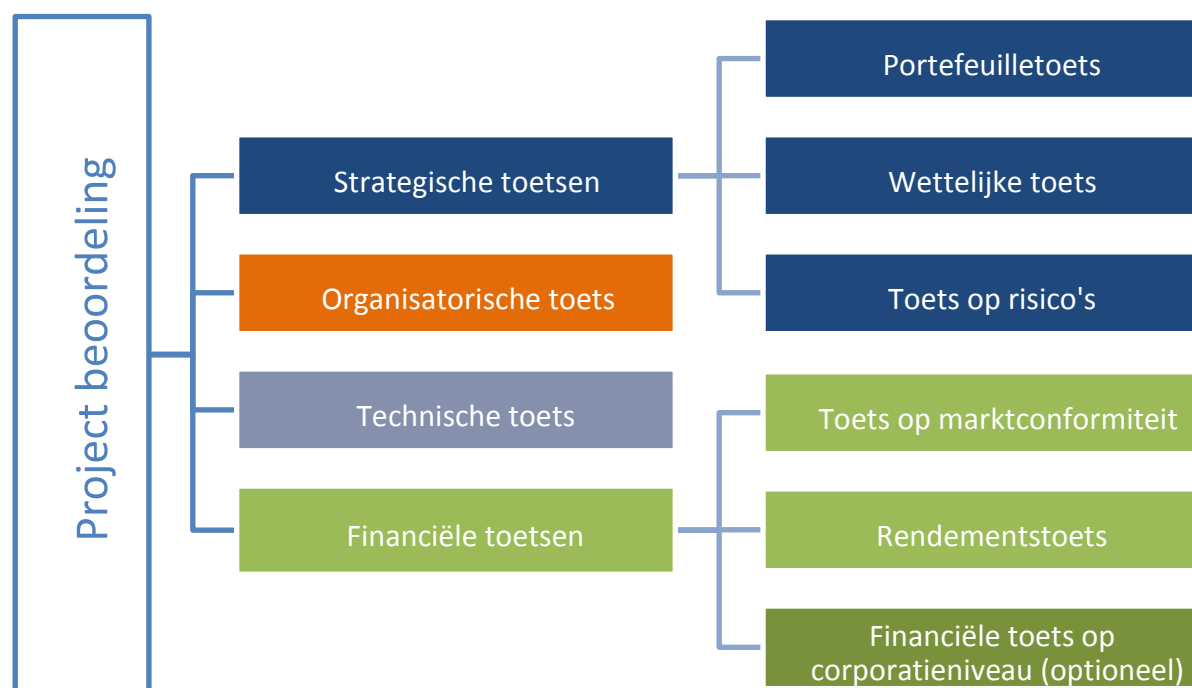


## 2. Toetsingskader investeringen

Rondom Wonen hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen
2. Organisatorische toets
3. Technische toets
4. Financiële toetsen

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.



### 2.1. Strategische toetsen

Investeringsvloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie van Rondom Wonen 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.

#### 2.1.1. Portefeuilletoets

Rondom Wonen 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 wensportefeuille.

**-> 1: Het project past binnen portefeuillestrategie/-plan**

### **2.1.2. 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 Rondom Wonen. 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. Rondom Wonen heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

**-> 2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders**

### **2.1.3. Toets op risico's**

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen Rondom Wonen 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 en audits.

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het procuratiereglement en het bestuurs- en directiereglement. 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. In bijlage II worden de risico's nader gespecificeerd. Rondom Wonen stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

**-> 3: Project specifieke risico's benoemd & gekwantificeerd; beheersmaatregelen beschreven.**

## **2.2. Organisatorische toets**

Rondom Wonen 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.

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

## **2.3. Technische toets**

Rondom Wonen controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen van Rondom Wonen.

**-> 5: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen**

## 2.4. Financiële toetsen

Een project dient te voldoen aan de minimale vereisten voor de financiële kwaliteit van een project. Om dit te kunnen beoordelen, dient een financiële prognose van het project te worden opgesteld aan de hand van het financiële kader dat in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht. Gezien het maatschappelijke karakter accepteert Rondom Wonen een lager rendement dan gebruikelijk is bij commerciële vastgoedbeleggers. 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)

### 2.4.1. 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. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen.

Bij nieuwbouw worden de stichtingskosten vergeleken met de leegwaarde als indicatie van de marktconformiteit van de bouw.

**-> 6: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern onderzoek op basis van benchmarking, of met behulp van externe deskundigheid. Bij reguliere aanbesteding is de marktconformiteit geborgd via het aanbestedingsproces.**

### 2.4.2. Rendement investering op basis van een IRR berekening

Het rendement van een project wordt berekend op basis van de systematiek van de interne opbrengstenvoet (Internal Rate of Return; hierna: IRR). De IRR is een getal, uitgedrukt als percentage, dat het netto rendement van een investeringsproject weergeeft. Het is de disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van inkomende en uitgaande kasstromen nul is. De IRR geeft het break-even rendement op een investering. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid beklemden kasstromen van de corporatie. In bijlage III zijn de uitgangspunten ten aanzien van de IRR-berekening opgenomen. In bijlage IV is aangegeven wat de rekenregels zijn van Rondom Wonen.

**-> 7: Het rendement op basis van beleidskasstromen is in kaart gebracht**

Rondom Wonen stelt een rendementseis vast om de IRR mee te kunnen vergelijken. Rondom Wonen vindt het belangrijk dat niet één vaste rendementseis wordt gehanteerd voor alle investeringen. De reden hiervoor is dat verschillende typen ingrepen (nieuwbouw / renovatie /

verduurzaming / etc.) een verschillende kostenstructuur en exploitatie hebben en meer of minder kwaliteit toevoegen. Rondom Wonen hanteert gedifferentieerde rendementseisen voor verschillende typen investeringen. De gedifferentieerde rendementsnormen worden bepaald met behulp van modelinvesteringen, die zijn weergegeven in bijlage V.

Door het rendement op eenduidige wijze in beeld te brengen, maar qua norm te variëren op basis van volkshuisvestelijke en maatschappelijke gronden, wordt inzichtelijk wat het offer is dat Rondom Wonen bereid is te doen voor een bepaalde investering

***-> 8: Het rendement op basis van beleidskasstromen is hoger dan de rendementseis. Indien dit niet het geval is, dan dient toets 9 (toets op corporatieniveau) positief te zijn.***

### **2.4.3. Toets op corporatieniveau**

Voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen (ratio's) van de Aw en het WSW. Investeringen voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de autoriteiten waardoor wij deze normen niet op projectniveau toetsen. Indien de investering sterk afwijkt van hoe de stichtingskosten zijn opgenomen in MJB (negatieve afwijking van meer dan € 1 miljoen) of het project daar in het geheel niet in is opgenomen, of bij een investering die niet voldoet aan de rendementseis uit toets 8, dan dient het effect op de financiële normen op corporatieniveau te worden getoetst door het project conform de voorgenomen investering in de MJB in te rekenen en te toetsen of Rondom Wonen dan nog blijft voldoen aan de financiële normen van de Aw en het WSW.

***-> 9: Na het uitvoeren van het project voldoet Rondom Wonen aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau (apart toetsen indien het project niet is opgenomen in MJB of indien de stichtingskosten met meer dan € 1 miljoen afwijken ten opzichte van de MJB).***

## 3. Toetsingskader desinvesteringen

### 3.1. 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 die buiten de aangewezen verkoopvijver vallen worden voor advies voorgelegd aan de bestuurscontroller, die zijn advies ook met de RvC deelt. Desinvesteringen groter dan € 10 miljoen (excl. Btw) 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 in de portefeuillestrategie, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met Argos.

- > 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 draagt bij aan realisatie van de portefeuillestrategie/-plan*
- > 5.: *De verkoop past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met stakeholders*

### 3.2. Proces en rolverdeling

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Rondom Wonen en vastgelegd in de portefeuillestrategie. Verkopen worden, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB. Verkoop van vastgoed dat niet in de MJB is opgenomen, wordt alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitponden 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. Indien de verkoop al in de vastgestelde MJB is ingerekend, dan volstaat een bestuursbesluit. Indien dit niet het geval is, dan wordt apart goedkeuring aan de RvC gevraagd voordat overgegaan wordt tot daadwerkelijke verkoop. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces:

Rol	Verantwoordelijkheid
<b>Raad van Commissarissen</b>	- Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde desinvesteringvoorstellen
<b>Directeur-bestuurder</b>	- Neemt desinvesteringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.



<b>MT</b>	- Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van desinvesteringsbesluiten.
<b>Controller</b>	- Beoordeelt of een desinvesteringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut en toetst de kwaliteit van het betreffende voorstel.
<b>Assetmanager</b>	- De assetmanager zorgt voor het aandragen van desinvesteringsvoorstellen.

*Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het desinvesteringsproces*

# Bijlage I: Projecttoetsen per fase

Toetsingscriterium	Vereiste	F0	F1	F2	F3	F4
<b>Strategische toetsen</b>						
2.1.1 Portefeuilletoets	1: Het project past binnen de portefeuillestrategie en prestatieafspraken	√		√		
2.1.2 Wettelijke toets	2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders	√	√	√		√
2.1.3 Toets op risico's	3: De project specifieke risico's zijn benoemd, gekwantificeerd en beheerst	√	√	√	√	
<b>Organisatorische en technische toetsen</b>						
2.2 Capaciteit organisatie	4: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren			√	√	√
2.3 Toets op plan van eisen	5: Het project voldoet aan de technische eisen		√	√	√	
<b>Toets op alternatieven en financiële toetsen</b>						
2.4.1 Toets op marktconformiteit stichtingskosten	6: Marktconformiteit in de stichtingskosten wordt (intern) gecontroleerd door benchmarking, of (extern) door deskundige, dan wel geborgd door aanbesteding			√		√
2.4.2 Rendement investering (IRR)	7: Het rendement op basis van beleidskasstromen is in kaart gebracht			√		√
	8: Het rendement op basis van beleidskasstromen is hoger dan de rendementseis. <i>Indien dit niet het geval is dan dient toets 9 positief te zijn.</i>			√		√
2.4.3 Toets op corporatieniveau	9: Na het uitvoeren van het project voldoet Rondom Wonen aan de financiële normen Aw en WSW op corporatieniveau <i>(alleen indien project niet in MJB of IRR niet voldoet aan toets 8, of de stichtingskosten t.o.v. MJB &gt; € 1 miljoen afwijken)</i>			√		√

## Bijlage II: Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico (kans x impact). Rondom Wonen neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op.

Risico	Toelichting
Technisch	<p>Bijvoorbeeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen/hulpmiddelen</li> <li>- Wijziging bij ontwerp en meerwerk</li> <li>- Tegenvallende prestatie van aannemer</li> <li>- Tegenvallende levensduur/onderhoudskosten in exploitatiefase</li> </ul>
Organisatorisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen</li> <li>- Gebrek aan benodigde mankracht (kwaliteit en kwantiteit) op enig tijdstip</li> <li>- Gebrek aan specialistische (o.a. juridische) kennis bij contractvorming</li> </ul>
Ruimtelijk/ planologisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meer of zwaardere verontreiniging van de locatie</li> <li>- Kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden</li> <li>- Vertraging vanwege flora/faunawet</li> </ul>
Politiek/ bestuurlijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontbreken overeenstemming met gemeente</li> <li>- Problemen bij aanpassen bestemmingsplan</li> </ul>
Juridisch/ wettelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijkheid van claims</li> <li>- Fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding en uitvoering</li> </ul>
Financieel/ economisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prijsstijging bouwkosten hoger dan voorzien</li> <li>- Onvoldoende financiële screening van aannemers</li> <li>- Faillissement aannemer/toeleverancier</li> </ul>
Sociaal/ maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontbreken draagvlak bij betrokken huurders (bij investeringen bestaande bouw)</li> <li>- Weerstand bij omwonenden</li> <li>- Extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering</li> </ul>

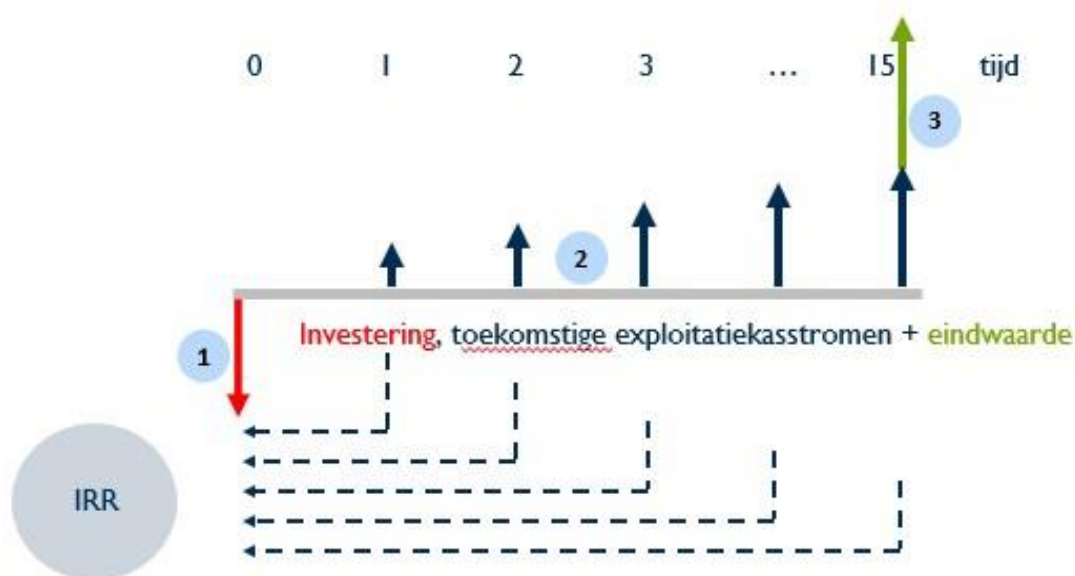


# Bijlage III: Uitgangspunten IRR-berekening

## Rekenmethodiek

Rondom Wonen beoordeelt het rendement van een investering met behulp van de internal rate of return (IRR). Dit is een gebruikelijke beoordelingswijze voor (vastgoed)investeringen. Een investering nu (bijvoorbeeld de bouw van een sociale huurwoning) genereert kasstromen in de toekomst (bijvoorbeeld huurinkomsten en onderhoudsuitgaven). De disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarden van de toekomstige opbrengsten gelijk is aan de contante waarde van de toekomstige kosten, noemen we de IRR. Dit begrip geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren.

Rondom Wonen maakt voor IRR-berekeningen gebruik van de berekeningswijze van de marktwaarde en de 15-jaars toekomstige kasstromen. Dit om aan te sluiten bij de wijze waarop de toezichthouders corporaties beoordelen. Deze rekenmethodiek kent een 15-jaars kasstroomprognose en een waarde aan het einde van het 15e prognosejaar. Bij het bepalen van de relevante kasstromen sluit Rondom Wonen aan bij de kasstromen zoals die in de meerjarenbegroting worden gehanteerd. Het model kan schematisch als volgt worden weergegeven (inclusief investering, zodat een IRR wordt berekend):



Binnen deze systematiek heeft Rondom Wonen de volgende keuzes gemaakt.

### 1. Investering/Inbrengwaarde

Rondom Wonen maakt een inschatting van de kosten die gepaard gaan met de ingreep (nieuwbouw, renovatie, grondkosten, organisatiekosten etc.). Naast deze investeringskasstromen wordt bij sloop en renovatie de huidige marktwaarde (hiermee wordt in dit document marktwaarde verhuurde staat bedoeld) van het pand ingebracht. Deze exploitatie

wordt immers vernietigd om de nieuwe exploitatie te creëren. De inbrengwaarde is gebaseerd op de marktwaarde van dit bezit. Dit is de objectiveerbare waarde van het pand en dus de waarde die Rondom Wonen opoffert. Daarnaast is het ook de balanswaarde. Dat wij niet van plan zijn deze waarde te realiseren is een eigen keuze. Het staat los van de waarde in het economisch verkeer die wordt opgeofferd bij renovatie of sloop/nieuwbouw.

### 2. Toekomstige exploitatiekasstromen

De verwachte exploitatiekasstromen voor de komende 15 jaar wordt door Rondom Wonen bepaald op basis van het voorgenomen beleid. Dit zijn immers de kasstromen die Rondom Wonen verwacht te realiseren met de voorgenomen exploitatie over een overzienbare periode.

### 3. Eindwaarde

De eindwaarde bestaat uit de waarde van het complex aan het einde van jaar 15 en weerspiegelt het verdienpotentieel van dit complex. Rondom Wonen bepaalt de eindwaarde op basis van marktwaarde.

## Bijlage IV: Rekenregels

In deze bijlage wordt aangegeven welke uitgangspunten de corporatie Rondom Wonen hanteert in de rendementsberekeningen. Uitgangspunt zijn de huidige exploitatieparameters voor markt en beleid. De uitgangspunten voor de huidige waardering worden gecontroleerd en opgeleverd door het projectteam.

### Investing

Grondkosten (sloop)nieuwbouw	Kavelprijs (gemeente of grex) incl. sloopkosten, bouw/woonrijp maken, sanering
Bouwkosten	Offerte aannemer of eigen inschatting
Bijkomende kosten	Inclusief eventuele vergoeding bewoners
Prijspeil	Prijspeil heden

### Inbrengwaarde

Sloop/nieuwbouw en renovatie	Marktwaaarde in verhuurde staat
Achterstallig/voorgenomen onderhoud	Reeds begroot onderhoud uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

## Investingseffecten (sloop)nieuwbouw: waarde nieuwe complex

### Beleidsparameters

Contractuur	Vast te stellen door projectteam o.b.v. beleid
Streefhuur Huurbeleid	Vast te stellen door projectteam o.b.v. huurbeleid. Aftoppen ja/nee en zo ja waarop?
Beheerkosten	Parameter die voor beleidswaarde wordt gebruikt uit jaarrekening vorig boekjaar.
Planmatig onderhoud	Objectafhankelijk langjarig onderhoud te bepalen door projectteam
Reparatieonderhoud	Gemiddelde kosten reparatieonderhoud per eenheid uit de begroting voor het lopende boekjaar.
Mutatieonderhoud	50% van de gemiddelde kosten per mutatie uit de begroting voor het lopende boekjaar.
Mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad uit de begroting voor het lopende boekjaar minus 2,0%
WWS punten	Op te leveren door projectteam
M <sub>2</sub> OZB Belasting en verzekeringen	Op te leveren door projectteam 0,123% 0,222%

### Marktparameters

WOZ-waarde	Leegwaarde op 1 januari van het voorgaande jaar.
------------	--

Overige parameters worden bepaald in de basiswaardering.

## Investeringseffecten bij renovatie

Uitgangspunt zijn de huidige exploitatieparameters voor markt en beleid. De uitgangspunten voor de huidige waardering worden gecontroleerd en opgeleverd door het projectteam. Vervolgens worden investeringseffecten ten opzichte van deze exploitatie gespecificeerd.

### Markt

Disconteringsvoet	Onderbouwde inschatting o.b.v. het waarderingshandboek
Mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad uit begroting lopende boekjaar
WWS punten	In te schatten door projectteam
WOZ-waardestijging	Afhankelijk van labelsprong, bij finale besluitvorming input taxateur

### Beleid

Nieuwe contracthuur	Vast te stellen door projectteam passend in huurbeleid
Nieuwe streefhuur	Vast te stellen door projectteam passend in huurbeleid
Beheerkosten	Geen aanpassing
Planmatig onderhoud	Aanpassing o.b.v. nieuwe MJOB opgesteld door afdeling vastgoed
Reparatieonderhoud	Gemiddelde kosten reparatieonderhoud per eenheid uit de begroting voor het lopende boekjaar.
Mutatieonderhoud	Geen wijzigingen

Overige parameters worden bepaald in de basiswaardering.

## Bijlage V: Rendementseis

Het rendement voor nieuwbouw, sloop/nieuwbouw of renovatie verschilt sterk van elkaar. Met één uniforme rendementseis sluit Rondom Wonen investeringscategorieën uit die volkshuisvestelijk wenselijk zijn. Om dit te voorkomen is voor iedere relevante soort vastgoedinvestering een realistische en doelmatige rendementsnorm berekend. Het is mogelijk dat de rendementseis lager ligt dan de WACC die in het verleden werd gehanteerd. Sterker nog, het rendement kan zelfs negatief zijn bij bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw. In de portefeuillestrategie is besloten welke investeringscategorieën noodzakelijk zijn. In de financiële meerjarenprognose is het investeringsprogramma doorgerekend en betaalbaar gebleken. Met het investeringsstatuut worden investeringsprojecten beoordeeld waarmee het programma wordt ingevuld.

Voor de belangrijkste soorten investeringen die Rondom Wonen voornemens is te doen, worden modelinvesteringen gebruikt. Dit zijn formats waarin op basis van waarde, investering en exploitatie van standaard ingrepen een normrendement wordt bepaald. Dit normrendement per modelinvestering is haalbaar indien er efficiënt wordt geïnvesteerd. De rendementseisen worden ieder jaar geactualiseerd als onderdeel van het begrotingsproces. Voor het jaar waarin dit investeringsstatuut wordt vastgesteld en voor enig jaar waarin via de begroting geen (andere) rendementseisen worden bepaald, gelden de rendementseisen (IRR) uit de tabel hieronder.

Voorbeeld	Type	IRR
DAEB	Renovatie en/of verduurzaming	0,0%
	Sloop/nieuwbouw	-2,5%
	Nieuwbouw EGW	2,5%
	Nieuwbouw MGW	2,0%
Niet-DAEB	Nieuwbouw alle typen	4,5%