

Investeringsstatuut Woonvizier



WOONVIZIER



Woonvizier

Middelmeede 40
4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00

info@woonvizier.net

www.woonvizier.net

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doel investeringsstatuut.....	2
2	Kaders investeringsstatuut.....	3
2.1	Algemeen.....	3
2.2	Wettelijk kader.....	3
2.3	Afbakening kader statuut.....	4
2.4	Regionaal werkgebied.....	4
2.5	Rollen en verantwoordelijkheden.....	5
3	Beoordelingskader investeringen.....	6
3.1	Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen.....	6
3.2	Bijdrage aan functionele en technische kwaliteit.....	6
3.3	Volkshuisvestelijke en financiële toetsen.....	7
3.4	Beheersing van projectrisico's.....	8
4	Procesgang investeringsbesluit.....	9
4.1	Projectfasering.....	9
4.2	Besluitvorming.....	12
5	Planning en control.....	14
5.1	Begroting.....	14
5.2	Interne controle.....	14
5.3	Externe controle.....	14
6	Vaststelling, wijziging en evaluatie.....	15
6.1	Vaststelling en wijziging.....	15
6.2	Evaluatie.....	15
6.3	Financierbaarheid en continuïteit.....	15
	Bijlage 1: Toelichting op de definities van deze ratio's.....	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Stichting Woonvizier (hierna: Woonvizier) te Made en haar verbindingen op het gebied van investeringen in vastgoed ten behoeve van de volkshuisvesting. Het investeringsstatuut maakt deel uit van de governance structuur van Woonvizier en voldoet aan de principes van de Governancecode Woningcorporaties 2020.

1.2 Doel investeringsstatuut

Het investeringsstatuut biedt een formeel kader voor de investeringsbeslissingen binnen Woonvizier en geeft inzicht in de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die met de investeringen gepaard gaan. Daarnaast bevat het investeringsstatuut objectieve beoordelingscriteria hetgeen bijdraagt aan een transparant besluitvormingsproces.

Voor de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) biedt dit investeringsstatuut een kader om zijn toezichhoudende rol te kunnen invullen.

2 Kaders investeringsstatuut

2.1 Algemeen

Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Woonvizier op het gebied van investeringen in vastgoed en grond. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen Woonvizier haar investeringsactiviteiten uitvoert, worden vastgelegd in drie documenten:

- 1) Op het hoogste niveau is dat het investeringsstatuut, waarbij de kaders worden vastgelegd. Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC;
- 2) In de jaarlijkse investeringsbegroting onderdeel van de reguliere begroting worden de voorgenomen investeringen in een bepaald jaar beschreven. De investeringsbegroting is gebaseerd op de meest recente (meer)jarenplannen en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC, en;
- 3) Het document procesbeschrijving bij projectontwikkeling heeft als doel de operationele procedures rondom investeringen vast te leggen en definiëren de fasedocumenten die gedurende het proces worden opgesteld t.b.v. de monitoring van de voortgang. Het besluitproces bij projectontwikkeling en de procesbeschrijvingen worden vastgesteld door de directeur-bestuurder.

2.2 Wettelijk kader

Woonvizier 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 Woonvizier 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 Woonvizier 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 Reglement RvC voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Procuratiereglement	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonvizier 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 Woonvizier borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader

Met het investeringsstatuut geeft Woonvizier invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt

onderdeel uit van de governancestructuur van Woonvizier en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel.

2.3 Afbakening kader statuut

Dit investeringsstatuut heeft betrekking op (des)investeringen in woningen en overig vastgoed. Hieronder worden de volgende (des)investeringen verstaan:

- Nieuwbouw;
- Sloop-vervangende nieuwbouw (herstructurering);
- Vastgoedverbetering (groot-onderhoud en verduurzaming projecten);
- Aankoop vastgoed en of grond
- Complexgewijze verkoop en of verkoop grond

Onder (des)investeringen vallen alle grootschalige projectmatige aanpassingen aan bestaand vastgoed met een minimale investering van € 1,0 miljoen (inclusief BTW) op projectniveau.

Een aantal zaken vallen buiten de scope van dit investeringsstatuut:

- Het investeringsstatuut geeft de kaders aan waarbinnen Woonvizier haar investeringen kan doen. De formulering en vaststelling van het (des)investeringsbeleid en de nadere invulling van de (des)investerings-opgave vindt plaats in de complexstrategie en de doorvertaling hiervan naar de (des)investeringsprojecten in de meerjarig investeringsbegroting.
- Het investeringsstatuut richt zich niet op desinvesteringen door middel van uitponden (individuele verkoop).
- Het investeringsstatuut richt zich niet op planmatige onderhoudsingenrepen en investeringen van projectmatige aanpassingen onder de € 1,0 miljoen (inclusief BTW) op projectniveau. Deze planmatige onderhoudsingenrepen en investeringen van projectmatige aanpassingen onder de € 1,0 miljoen (inclusief BTW) op projectniveau zijn onderdeel van de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) en de meerjarenbegroting (MJB).
- Het investeringsstatuut richt zich niet op individuele ingrepen vanuit mutatieonderhoud, clusteronderhoud, klachtenonderhoud en reparatieverzoeken.
- Daarnaast vallen investeringen ten behoeve van de organisatie (zoals ICT, kantoorhuisvesting e.d.) ook buiten het investeringsstatuut.

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.

2.4 Regionaal werkgebied

Het primaire werkgebied van Woonvizier is bepaald tot de gemeenten Drimmelen en Moerdijk. Het werkgebied valt binnen het vastgestelde regionaal woningmarktgebied. Binnen dit werkgebied richten de investeringen zich op de gemeenten Drimmelen en Moerdijk.

2.5 Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	– Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin.
	– Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings.
	– Verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen.
Directeur-bestuurder	– Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast.
	– Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
Managementteam	– Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten.
	– Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase-documenten.
	– Verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren, waar nodig, van het investeringsstatuut.
Controller	– Beoordeelt of een investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut, waarna het ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaat.
	– Beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel.
	– Beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut.
Projectteam	– Zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van investeringsvoorstellen.
	– Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie.
	– Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.

3 Beoordelingskader investeringen

Investeringsprojecten worden altijd in het belang van Woonvizioer en haar huurders gedaan. Het is meer dan alleen een rekensom. Investeringsprojecten van Woonvizioer worden vanuit vier perspectieven beoordeeld:

- Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen
- Bijdrage aan functionele en technische kwaliteit
- Bijdrage aan financiële continuïteit
- Beheersing van projectrisico's

Deze onderdelen worden in elk fase-document behandeld en maken inzichtelijk in hoeverre het investeringsproject voldoet aan de gestelde kaders. Van de kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

3.1 Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen

Portefeuilletoets

Woonvizioer toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in het Strategisch Voorraad Beleid en in het koersplan 2020-2024. 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. Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

→ 1: *Het project past binnen de/het portefeuillestrategie/-plan en prestatieafspraken.*

Toets op alternatieven

Voor investeringen in bestaand bezit dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve ontwikkeling of aanpak voor de betreffende locatie of het betreffende product. Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het voorgestelde project beter is dan de mogelijke alternatieven. Deze toets wordt alleen uitgevoerd in de haalbaarheidsfase.

→ 2: *Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en maatschappelijke doelstellingen.*

3.2 Bijdrage aan functionele en technische kwaliteit

Toets op standaard PvE

Woonvizioer controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het programma van eisen van Woonvizioer.

→ 3: *Het project voldoet aan de technische eisen uit het programma van eisen van Woonvizioer.*

3.3 Volkshuisvestelijke en financiële toetsen

Toets op marktconformiteit

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

→ 4: *Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces.*

→ 5: *De aankoop- en/of stichtingskosten van het vastgoed zijn niet hoger dan de leegwaarde van het vastgoed.*

Toets volkshuisvestelijke aspecten

Woonvizier toetst of het investeringsproject voldoet aan haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen. Om dit te kunnen beoordelen, dient de volkshuisvestelijke bijdrage van de investering vooraf inzichtelijk gemaakt te worden. Door een aantal volkshuisvestelijke aspecten van de voorgenomen investering op projectniveau te vergelijken met referentieprojecten.

→ 6: *Woonvizier toetst of het investeringsproject voldoet aan haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen.*

Toets op financiële kengetallen

De financiële gezondheid en continuïteit wordt op portefeuille niveau bewaakt. Het pakket van investeringen waarmee de transformatieopgave wordt ingevuld is in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan zowel het financiële normenkader van de Aw en het WSW, als het interne normenkader dat is vastgelegd in het financieel beleid van Woonvizier. Om dit te kunnen beoordelen, dient er een financiële prognose van het project te worden gemaakt. Door een aantal financiële kengetallen van de voorgenomen investering op projectniveau te maken, wordt gemonitord of het project in lijn liggen met de verwachtingen (ook in verhouding met referentieprojecten).

Woonvizier kiest voor de onderstaande financiële kengetallen:

– Vermogenseffect:

- Berekening bedrijfswaarde (interne parameters)
- Berekening marktwaarde (parameters handboek jaarrekening)

– Rendementskengetallen:

- De Internal Rate of Return (IRR)
- Leegwaarde ratio: leegwaarde / totale investering (incl. grondwaarde). Deze ratio bedraagt ten minste 1. De leegwaarde wordt bepaald door een actuele prijs per m² GBO en/of leegwaarde bepaald door makelaar/taxateur.

Een toelichting op de definities van deze ratio's is opgenomen in bijlage 1.

→ 7: *De financiële kengetallen van het project berekenen en deze vergelijken met het financiële normenkader.*

3.4 Beheersing van projectrisico's

Toets op risico's

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

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het procuratiereglement en het bestuurs- en directiereglement.

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

→ 8: De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven.

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 Woonvizier. 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. Woonvizier heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

→ 9: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders.

Organisatorische toets

Woonvizier dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een 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.

→ 10: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren.

Toets op projectplanning

Het is van belang om bij aanvang van een investeringsproject een realistische projectplanning op te stellen. Op basis hiervan kan de haalbaarheid worden beoordeeld en de voortgang worden gemonitord. In de projectplanning dient zowel het besluitvormings- als uitvoeringsproces te worden opgenomen.

→ 11: Er is een realistische projectplanning opgesteld.

4 Procesgang investeringsbesluit

4.1 Projectfasering

De investeringsprojecten maken onderstaande fasering door. Om de directeur-bestuurder en RvC structureel te informeren omtrent de te ontwikkelen projecten worden, per project voor iedere fase, fasedocument opgesteld.

De volgende fasen zijn gedefinieerd:

- Haalbaarheidsfase;
- Ontwerpfase;
- Realisatiefase;
- Nazorgfase.

In deze fase wordt het initiatief genomen om een plan te ontwikkelen. Diverse partijen kunnen het initiatief nemen zoals Woonvizier zelf, de gemeente of een projectontwikkelaar. Zodra binnen Woonvizier is besloten dat het voorgenomen initiatief van toegevoegde waarde kan zijn voor de vastgoedportefeuille worden essentiële gegevens over de locatie en het voorgenomen project verzameld om vervolgens de haalbaarheid te onderzoeken. Voor de haalbaarheidsfase is er binnen Woonvizier op jaarbasis een totaal budget van € 50.000 beschikbaar. Afhankelijk van de haalbaarheid van een project worden de kosten die in deze fase worden gemaakt al dan niet in mindering gebracht op dit budget.

Haalbaarheidsfase	
Omschrijving	Er ligt een interne of externe projectvraag. In deze fase wordt de haalbaarheid van het mogelijk project onderzocht (ongeacht soort van vraag, starten met deze fase).
Doel	Het toetsen van de haalbaarheid van een projectvraag op basis van de beleidskaders en de beoordelingskader investeringen (vraag 1, 2 en 10) van Woonvizier.
Terugkoppeling (intern)	Vastgoed – Wonen - Bedrijfsvoering
Besluitvorming	Na afronding van de haalbaarheidsfase besluit het MT of de volgende fase kan worden gestart op basis van het resultaat.
Vastlegging	Tertiaal(management)rapportages + Fasedocument MT
Budget (voor externe dienstverlening)	€ 50.000 per jaar verdeeld over de diverse projecten ¹
Beoogd resultaat	Het fasedocument met een besluit; 'Go' of 'No go' voor de volgende fase waardoor de projectvraag ook daadwerkelijk een project wordt. De volgende stap is de ontwerpfase.

- ¹ Bedrag raming haalbaarheidsonderzoek wordt in mindering gebracht op het jaarlijks budget haalbaarheidsonderzoek. Op het moment dat het project daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden, boeken we de gemaakte kosten op het project. De stand van zaken t.a.v. het budget maken we inzichtelijk in de Tertiaal(management)rapportages.

Op basis van het initiatief en de beschikbare informatie wordt een projectteam samengesteld waarin medewerkers van vastgoed, wonen en bedrijfsvoering zijn vertegenwoordigd. In de meeste gevallen heeft de vastgoedontwikkelaar een coördinerende en verantwoordelijke taak echter kan deze taak of rol ook bij

iemand anders komen te liggen. In deze fase levert iedereen vanuit zijn of haar rol input om het voorgenomen project op haalbaarheid te onderzoeken. De haalbaarheidsfase resulteert uiteindelijk in een besluitnotitie waarin de strategische-, technische- en financiële haalbaarheid staat beschreven. Het MT besluit vervolgens tot een “go” of “no go” voor de volgende fase: DE ONTWERPFASE

Ontwerpfase	
Omschrijving	In deze fase worden de eisen en wensen die aan een projectresultaat gesteld beschreven vanuit het Programma Van Eisen (PVE). Het gaat erom de eisen en wensen af te stemmen met de afdelingen Wonen en Bedrijfsvoering zodat er voor het voorgenomen project binnen de organisatie een breed draagvlak is v.w.b. het eindresultaat. In deze fase is er ook nadrukkelijk overleg met de gemeente en eventuele andere belangrijke stakeholders.
Doel	Doel van deze fase is op basis van het gewenste PVE we kunnen voldoen aan het beleid van Woonvizier. Daarnaast hebben we inzicht in de financiële haalbaarheid in relatie tot het investeringsstatuut omdat we in deze fase ook de maximale stichtingskosten vaststellen. In deze fase hebben we tevens de mogelijke risico's in beeld. Vervolgens bepalen we de aanbestedingsvorm waarmee het project in de markt wordt gezet. Dus het toetsen van de ontwerpfase op basis van de beleidskaders en beoordelingskader investeringen (vraag 1 t/m 11) van Woonvizier.
Terugkoppeling (intern)	Projectteam
Besluitvorming	De ontwerpfase besluit de bestuurder (na overleg met het MT) én de RvC of Woonvizier het project gaat ontwikkelen. Bij een “Go” van de bestuurder en RvC gaan we het project ontwikkelen bij een “No Go” niet. De eventueel gemaakte kosten zullen worden genomen in de W&V.
Vastlegging	Tertiaal(management)rapportages en goedgekeurd fasedocument MT + RvC
Budget (voor externe dienstverlening)	Binnen vastgesteld budget
Beoogd resultaat	Het fasedocument met een besluit; Projectprogramma met uitvraag. ‘Go’ of ‘No go’ om het project te gaan realiseren.

In deze fase wordt door het projectteam een definitief programma van eisen opgesteld voorzien van de stichtingskosten. Op basis van het actuele aanbestedingsbeleid worden door het projectteam aannemers geselecteerd en wordt de aanbestedingsvorm vastgesteld. Gezamenlijk wordt de uitvraag richting de markt opgesteld, inclusief het beoordelings- en gunningscriteria. Na ontvangst van de inschrijving bestaande uit een ontwerp met open begroting, beoordeelt het projectteam op basis van de verschillende beleidskaders en het aanbestedingsbeleid de inschrijving(en). Het projectteam kiest gezamenlijk de inschrijving bij voorkeur op basis van Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV). Het resultaat wordt beschreven in een fasedocument waarin het projectteam het MT adviseert. De bestuurder in overleg met het MT neemt vervolgens een besluit dat wordt voorgelegd ter goedkeuring de RvC. Het besluit leidt vervolgens tot een “Go” of een “No Go” voor de volgende fase: DE REALISATIEFASE.

Realisatiefase	
Omschrijving	<p>Ingeval de ontwerpfase leidt tot een gunning die past binnen de beleidskaders en de voorgaande projectfasering, is een besluit voor realisatie van de RvC niet nodig. De realisatiefase begint dus in principe met de gunning. In elke tertiaal(management) rapportage verantwoorden we de voortgang van het project</p> <p>In de realisatiefase wordt vervolgens het project in de praktijk zichtbaar. In deze fase vindt de voorbereiding en aansluitend de bouw van het project plaats.</p>
Doel	Doel van de realisatiefase is een project op te leveren wat voldoet aan alle beleidskaders en beoordelingskader investeringen van Woonvizier. Eventuele afwijkingen op de beoordelingskader investeringen moeten in de fasedocumenten uit de ontwerpfase staan beschreven. Hiervoor is vooraf goedkeuring gevraagd aan MT en RvC.
Terugkoppeling (intern)	Projectteam
Besluitvorming	<p>Nadat het project naar behoren is opgeleverd wordt het MT en de RvC geïnformeerd en accordeert het MT ter afsluiting van de projectrealisatie. In deze fase kan het projectresultaat niet afwijken van de eerder genomen besluiten.</p> <p>Ingeval er zich tijdens de realisatiefase onvoorziene situaties hebben voorgedaan waarmee in de voorgaande fasen geen rekening kon worden gehouden en invloed hebben op het eindresultaat van het project, zijn deze voorafgaande aan de eindoplevering en dus voor akkoord op de oplevering al eerder teruggekoppeld met MT en RvC.</p>
Vastlegging	Tertiaal(management)rapportages en fasedocument MT
Budget	Maatwerk o.b.v. investeringsstatuut
Beoogd resultaat	Het fasedocument met het realisatieprogramma- en realisatie van het project

Na een positiefbesluit (“go”), wordt het project gegund aan de marktpartij. De gehele voorbereiding en realisatie van het project ligt bij de marktpartij. Voor Woonvizier liggen de voornaamste taken nu bij het budgetbeheer, projectadministratie, kwaliteitscontrole en de voortgangscontrole. Ondanks dat de verantwoordelijk voor de kwaliteit en de voortgang bij de marktpartij ligt wil Woonvizier gedurende het project op de hoogte blijven om te voorkomen dat gebreken pas kenbaar worden bij oplevering van het project.

De nazorgfase wordt ook de beheerfase genoemd. Het project wordt na oplevering namelijk door de marktpartij overgedragen aan Woonvizier waarmee de woningen worden opgenomen in de vastgoedportefeuille en de nazorg-/beheerfase start. Nadat er door het projectteam een projectevaluatie heeft plaatsgevonden en de woningen in de verhuur zijn genomen, worden de woningen opgenomen in de woningcartotheek en de meerjarige (onderhoud)planning. Daarnaast zal in de evaluatie ook de samenwerking en de werkwijze voor toekomstige projecten in het projectteam worden geëvalueerd. Hiermee is het project afgesloten.

Nazorgfase	
Omschrijving	In de nazorgfase wordt alles geregeld om het project in gebruik te nemen, te beheren en te onderhouden. De nazorgfase begint al tijdens de realisatiefase i.v.m. de toewijzing van de woningen door de collega's van afdeling Wonen.
Doel	Doel van de nazorgfase is het project direct na oplevering te verhuren en te beheren conform afgegeven (prestatie)garanties en volgens een overeengekomen meerjarenplanning .
Terugkoppeling (intern)	Projectteam
Besluitvorming	Voorafgaande aan de oplevering wordt het MT geïnformeerd over de verhuur van het project (verhuurvoorstel) en neemt hierin een besluit. De RvC wordt hierover door het MT geïnformeerd.
Vastlegging	Tertiaal(management)rapportages + fasedocument MT
Budget	Maatwerk opgenomen in de meerjaren onderhoudsplanning
Beoogd resultaat	Het fasedocument met het nazorgprogramma voor beheer van het project.

4.2 Besluitvorming

Zoals aangegeven in de projectfasering zijn er verschillende beslismomenten opgenomen. Deze worden steeds vastgelegd in tertiaal(management)rapportages.

Door tijdig de juiste informatie aan zowel de directeur-bestuurder als RvC aan te leveren kunnen de juiste besluiten en goedkeuringen genomen worden. Doel van de fasedocumenten is inzicht geven op de vragen van de beoordelingskader investeringen, de stand van zaken van het project, verkrijgen van bestuurlijke goedkeuring en gefaseerd aanvragen van projectbudget.

De directeur-bestuurder dient voor iedere volgende stap een positief besluit te nemen. De RvC dient goedkeuring te geven voor aangevraagd wordt met de ontwerpfase.

Ingeval de aanbesteding niet leidt tot gunning omdat de aanbieder vanuit de markt niet past binnen het eerder genomen besluit en dus binnen de beleidskaders van Woonvizier, is een nieuw besluit van de RvC noodzakelijk. In eerste instantie volgt er een aanvullende notitie waarin een toelichting op het aanbestedingsresultaat staat beschreven. Uiteindelijk besluit de bestuurder (in overleg met MT) en de RvC of het project op basis van de aanvullende notitie alsnog kan worden gegund. Is dit niet het geval dient het project opnieuw in de markt te worden gezet.

De stichtingskosten worden elke tertiaal(management)rapportages per project gerapporteerd. Indien in de prognose blijkt dat de afwijking van de stichtingskosten na goedkeuring van het fasedocument van de ontwerpfase groter is dan 5%. Dan dient er een aparte Memo "projectoverschrijding" ter goedkeuring aan het MT en RvC voorgelegd te worden. Tot die tijd mag er zonder expliciete toestemming van de directeur/bestuurder én na overleg met de RvC geen opdracht verstrekt worden die de 5% norm overschrijd.

Na afronding van het project wordt door het bestuur op basis van de inhoud van het fasedocument (nazorgfase) het project geëvalueerd, en nadat de RvC is geïnformeerd, het project afgesloten en intern overgedragen.

Hieronder de besluitvorming per fase samengevat;

Fase	Haalbaarheidsfase	Ontwerpfase	Realisatiefase	Nazorgfase
MT	Besluit	Besluit	Besluit	Besluit
Vastlegging	Fasedocument	Fasedocument	Fasedocument	Fasedocument
RvC	Informatief	Besluit (> € 1 mln.)	Informatief	Informatief
Vastlegging	Tertiaalrapportage	Fasedocument	Tertiaalrapportage	Tertiaalrapportage

5 Planning en control

5.1 Begroting

De jaarlijkse begroting kent een paragraaf met een investeringsbegroting met daarin de afzonderlijke projecten naar stichtingskosten. Wanneer de stichtingskosten nog niet concreet zijn uitgewerkt van een betreffende project wordt het norm bedrag voor investeringen gehandhaafd uit het begrotingskader. Daarnaast kan de investeringsbegroting normatief te benoemen projecten bevatten die nog geen concrete invulling kennen. Deze normatieve investeringen worden later concreet gemaakt. De normatieve investeringen en exploitatiekasstromen worden dan in de meerjarenprognose ingerekend.

5.2 Interne controle

De planning- en controlcyclus voorziet in een tertiaal(management)rapportage aan het bestuur en aan de RvC waarin wordt gerapporteerd over de voorgenomen en lopende investeringen:

- Per project de begrote stichtingskosten versus geprognoseerde stichtingskosten;
- Per project wordt de afwijking van de stichtingskosten in % zichtbaar gemaakt
- Benoemde projecten uit de rubriek 'nog te benoemen projecten' alsmede de restructuur voor 'nog te benoemen projecten';
- In het verslagjaar aangekochte gronden, en;
- Bijzonderheden en actualiteiten inzake projecten.

De controller ziet toe op naleving van het investeringsstatuut en de juiste rapportage aan de RvC.

5.3 Externe controle

Als onderdeel van zijn reguliere controle besteedt de accountant aandacht aan de beheersing van investeringsrisico's en betreft daarbij de toepassing en bruikbaarheid van het investeringsstatuut. Dit wordt gedaan uit het oogpunt van risicobeheersing en vormt een goede waarborg voor naleving van het investeringsstatuut.

6 Vaststelling, wijziging en evaluatie

6.1 Vaststelling en wijziging

Het investeringsstatuut wordt door het bestuur vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. Het investeringsstatuut heeft door zijn aard en inhoud een langdurige werking. De RvC laat zich bij het opstellen of wijzigen van het investeringsstatuut adviseren door de auditcommissie van de RvC. Wijzigingen van het investeringsstatuut worden door het bestuur vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

6.2 Evaluatie

Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de directeur-bestuurder 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. De manager bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het investeringsstatuut. Jaarlijks worden in het Begrotingskader de parameters/uitgangspunten vastgesteld.

6.3 Financierbaarheid en continuïteit

Woonvizier is voor de financiering van de bedrijfsactiviteiten, dus ook investeringen, voor een belangrijk deel aangewezen op vreemd vermogensverschaffers. Bij welke instellingen financiering mag worden aangetrokken is in lijn met de Wet en het BTIV in het treasurystatuut vastgelegd. Verschaffers van vreemd vermogen zijn daartoe enkel bereid indien voldoende vertrouwen bestaat dat Woonvizier steeds in staat is de dienst der lening (rentebetalingen en aflossingen) te voldoen. Bij dat vertrouwen speelt het WSW, meer expliciet voor het DAEB-bezit, een belangrijke rol en het is daarom dat in dit statuut waar nodig op normering van het Aw en WSW wordt aangesloten. Kasstromen en de beheersing daarvan spelen daarbij een overheersende rol. In lijn met het risicobeoordelingsmodel hanteert het Aw en WSW de volgende ratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR);
- Loan to Value (LTV);
- Solvabiliteitsratio, en;
- Dekkingsratio.

Het Aw en WSW ziet ook toe op toepassing van de juiste parameters zoals voor huurverhoging, inflatie en disconteringsvoet en oordeelt in hoeverre de eigen middelen optimaal worden ingezet.

Aan de uitgangspunten van het Aw en WSW wil Woonvizier steeds voldoen.

Bijlage 1: Toelichting op de definities van deze ratio's

Woonvizier kiest voor de onderstaande financiële kengetallen:

– Vermogenseffect:

- Berekening bedrijfswaarde (interne parameters, begrotingskader)
- Berekening marktwaarde (parameters handboek jaarrekening)

– Rendementskengetallen:

- De Internal Rate of Return (IRR) (interne parameters, begrotingskader)
- Leegwaarde ratio: leegwaarde / totale investering (incl. grondwaarde). Deze ratio bedraagt ten minste 1. De leegwaarde wordt bepaald door een actuele prijs m2 GBO en/of leegwaarde bepaald door makelaar/taxateur.

Projectrendement (IRR)

De gehanteerde WACC van Woonvizier is gebaseerd op de balansverhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen o.b.v. marktwaarde per 31-dec-2021. De balans van Woonvizier is met circa 76% gefinancierd met eigen vermogen en voor 24% met vreemd vermogen. Dit is in lijn met de lange termijn balansprognoses en daarmee representatief voor de WACC.

Voor het rendement op eigen vermogen heeft Woonvizier het uitgangspunt dat het eigen vermogen in reële termen gelijk moet blijven aan het eigen vermogen per 31-dec-2021. Daartoe stelt Woonvizier het rendement op eigen vermogen gelijk aan de lange termijn inflatie doelstellingen van de ECB. Daarnaast hanteert Woonvizier per doelgroep een eventuele risico opslag, zodat de woningen op termijn ook aan de kwaliteitsnormen kunnen blijven voldoen.

Het rendement op vreemd vermogen is gezien de lange termijn horizon van de investeringen van Woonvizier het gemiddelde van de 15-jaars swap-rate (gemiddelde duration lening portefeuille Woonvizier) en de rentevoet van de huidige leningportefuille.

De WACC van Woonvizier zal elk jaar in de begroting opnieuw worden herzien en goedgekeurd op basis van de bovenstaande basisregels. In het begrotingskader worden de verschillende rendementen (IRR) weergegeven.

De geprognosticeerde IRR-norm van een investering is afhankelijk van het investeringsbedrag en het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat is het kasstroomsaldo van de streefhuur minus de onderhouds- en beheerlasten. Bij de Ontwerpfase wordt het investeringsmodel bijgevoegd, met gevoeligheidsanalyse.

De IRR is gebaseerd op een sociale grondprijs per eenheid en bouwkosten per vierkante meter BVO. Deze bouwkosten zijn t.b.v. de accuraatheid gebaseerd op een opgave van een aannemer en gevalideerd o.b.v. het Bouwkostenkompas. Indien deze uitgangspunten in de uitwerking van het investeringsvoorstel afwijken zal dit invloed hebben op de IRR.

Investerings moeten in principe voldoen aan de IRR-norm van Woonvizier. In een investeringsvoorstel wordt een eventuele afwijking ten opzichte van de norm onderbouwd.

De projectrendementsnormen (IRR) voor de investeringen zijn als volgt gedefinieerd en bedragen voor 2023;

Segment	IRR
A1. Sociaal, huur =< 1e aftoppingsgrens	2,00%
A2. Sociaal, huur =< 2e aftoppingsgrens	2,20%
A3. Sociaal, huur =< HT grens	2,60%
B. Maatschappelijk Daeb (zorgvastgoed)	2,60%
C. maatsch niet Daeb /middeninkomens	3,40%
D. Commercieel	4,20%

De uitgangspunten voor zowel zorgvastgoed als niet-DAEB woningen zijn in mindere mate gestandaardiseerd dan bij de DAEB woningen en daardoor t.b.v. het investeringsstatuut niet in detail uitgewerkt. Sturing vindt plaats per investeringsproject en o.b.v. de gedefinieerde financiële ratio's en de IRR.

