

Investeringsstatuut

Van Alckmaer voor Wonen

Vastgesteld op :

16 november 2017

Directeur bestuurder

Goedgekeurd op :

1 december 2017

Voorzitter Raad van Commissarissen

.....

.....

Investeringsstatuut Van Alckmaer voor Wonen, d.d. 1 december 2017

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Wettelijk kader	3
1.3	Doel van het investeringsstatuut	3
1.4	Positionering van het investeringsstatuut.....	4
1.5	Reikwijdte van investeringen	4
1.6	Vaststelling van het investeringsstatuut	5
1.7	Versiebeheer	5
2	Investeringsprocessen	6
2.1	Investeringsbegroting	6
2.2	Proces vastgoedontwikkeling	6
3	Beoordeling vastgoedinvesteringen.....	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Strategische toets	8
3.3	Organisatorische toets	8
3.4	Financiële toets (I): Projectniveau	8
3.5	Financiële toets (II): Instellingsniveau	9
3.6	Risicotoets	9
4	Partnertoets	10

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Dit is het investeringsstatuut van Van Alckmaer voor Wonen te Alkmaar als toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten op het gebied van vastgoedinvesteringen. Het maakt deel uit van de governancestructuur, die onder meer gebaseerd is op de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet.

Het investeringsstatuut geeft een beschrijving van het proces dat gevolgd wordt binnen de organisatie voor het nemen van investeringsbeslissingen. In het statuut worden de randvoorwaarden omschreven, waaraan voldaan moet zijn om een project verder te brengen naar een volgende fase en uiteindelijk ten uitvoer te brengen. Hierbij gaat het om de strategische en organisatorische aspecten, de financiële vereisten, zowel op project- als op corporatieniveau, en de procedures en mandaten voor het nemen van een investeringsbeslissing.

Het doel is om iedere investeringsbeslissing op objectieve gronden te nemen en op een uniforme wijze te onderbouwen. Het statuut is een formeel document dat tevens ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (RvC).

1.2 Wettelijk kader

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd; samen met de uitvoeringsregels van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vormt dit het kader voor het corporatie handelen. Van Alckmaer voor Wonen heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, conform artikel 19 lid 1 Woningwet.

Op basis van de Woningwet en de daarop volgende besluiten dient de corporatie op het gebied van investeringen te beschikken over een investeringsstatuut.

1.3 Doel van het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut heeft tot doel;

1. Scheppen van formele kaders voor investeringsbeslissingen binnen Van Alckmaer;
2. Vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbeslissingen;
3. Vaststellen van de verantwoordelijkheid van het management, de directeur/bestuurder en de RvC bij investeringsbeslissingen;
4. Een toetsingskader te bieden aan de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen.

1.4 Positionering van het investeringsstatuut

De besluitvormingsprocedures, investeringskaders en operationele procedures waarbinnen Van Alckmaer haar investeringsactiviteiten uitvoert, worden vastgelegd in vijf documenten. Deze documenten staan in de volgende hiërarchische verhouding:

1. De notarieel vastgelegde statuten van de Van Alckmaer voor Wonen;
In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding met de organisatiedoelen van de stichting vastgelegd. Uit dit statuut komt het Bestuursreglement en het RvC reglement voort waarin de verantwoordelijkheden en taken zijn vastgelegd.
2. Het reglement financieel beleid en beheer;
Op basis van de woningwet en daarop volgende besluiten en regelingen dient de woningcorporatie te beschikken over een Reglement financieel beleid en beheer. Verbijzondering daarvan op het gebied van investeringen (afgezet tegen het volkshuisvestingsbeleid) krijgt inhoud in het investeringsstatuut.
3. Het investeringsstatuut;
Het investeringsstatuut regelt waarin en onder welke condities Van Alckmaer vermogen vastlegt in kapitaalgoederen.
4. De investeringskaders;
Weergave van (financiële) kaders waaraan investeringsvoorstellen in algemene zin moeten voldoen. Deze kaders worden jaarlijks vastgesteld en vastgelegd in de kaderbrief.
5. Procesbeschrijvingen;
De beschrijving van de operationele processen, werkzaamheden per fase en taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in het handboek vastgoedontwikkeling.

1.5 Reikwijdte van investeringen

De volgende investeringen vallen onder het investeringsstatuut.

1. Nieuwbouw en verwerving
Ontwikkelingen in sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en eventueel dure huur en koopwoningen.
2. Sloop met vervangende nieuwbouw
Als er sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw dan kunnen dezelfde processen en criteria gehanteerd worden als bij nieuwbouw. Inbreng waarde vastgoed is gebaseerd op de getaxeerde vrije marktwaarde.
3. Renovatie
Investeringen in verbeteringen van bestaand bezit vallen ook onder het toepassingskader van dit investeringsstatuut. Het technisch en woon technisch verbeteren van de kwaliteit en daarmee de levensduur van de woning dan wel woongebouw. Technisch noodzakelijk onderhoud valt hierbuiten.
4. Restauratie
Restauratie van monumentale panden.

1.6 Vaststelling van het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door de directeur/bestuurder en vervolgens goedgekeurd door de RvC. Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na goedkeuring door de RvC.

1.7 Versiebeheer

Afdeling bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor het actueel houden van het investeringsstatuut. Deze versie van het investeringsstatuut is door de directeur/bestuurder vastgesteld op 16 november 2017. De RvC heeft dit statuut goedgekeurd in de vergadering van 1 december 2017.

2 Investeringsprocessen

2.1 Investeringsbegroting

In de Investeringsbegroting (onderdeel Meerjarenbegroting) worden de investeringsactiviteiten voor de komende tien jaar opgenomen. Deze investeringen vloeien voort uit het portefeuillemanagement van Van Alckmaer. Hierin zitten zowel projecten met een goedgekeurd fasedocument als projecten in voorbereiding. De RvC heeft bij de vaststelling van de begroting reeds kennisgenomen van de projecten zoals opgenomen als onderdeel van de meerjarenbegroting.

Aanvullingen en in de loop van het jaar gewenste bijstellingen op de meerjarenbegroting worden separaat aan de directeur/bestuurder en indien van toepassing aan de RvC ter besluitvorming c.q. goedkeuring voorgelegd.

2.2 Proces vastgoedontwikkeling

Het doen van investeringen vindt plaats binnen het kader van het vastgestelde portefeuillemanagement, de vastgestelde begroting en de kaders van het investeringsstatuut.

Investeringsvoorstellen worden vanaf € 3 miljoen voor goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De verantwoordelijkheid over de voortgang van de (des)investeringsprojecten- of activiteiten wordt vastgelegd in de financiële voortgangrapportages, het jaarverslag en de jaarrekening.

Vastgoedontwikkeling is een proces dat in fasen is te onderscheiden. Dit betekent dat er fasedocumenten gevolgd door beslismomenten zijn die de overgang naar een volgende fase markeren. Momenten waarop een GO/ NO GO beslissing moet worden genomen en commitment voor een volgende fase wordt aangegaan.

De financiële consequenties en concrete uitwerking van investeringsvoorstellen worden vastgelegd in fasedocumenten. Na goedkeuring worden deze opgenomen dan wel aangepast in de investeringsbegroting. Rollen en verantwoordelijkheden zijn duidelijk belegd. In het hierna volgende schema zijn voor iedere fase de verantwoordelijk- en bevoegdheden aangegeven.

Bij nieuwbouw- of renovatieprojecten is er een structuur van Stuurgroep en Projectgroep. De Stuurgroep neemt een project in behandeling vanaf het begin tot en met Definitief Ontwerp (DO) (het strategisch proces). De projectgroep neemt het project over van de Stuurgroep, zodra het in uitvoering gaat wat is na goedkeuring van het definitieve ontwerp door MT, bestuurder en RvC.

De stuurgroep bestaat uit het management team en de projectleider. De projectgroep bestaat uit een projectleider met daarbij één of meerdere woonconsulenten (beheerfase).

O = opstellen fasedocumenten

T = toetsen financiële kaders middels gevalideerd rekenmodel

A = (recht op en verplicht tot) adviseren over fasedocumenten

V = vaststellen van fasedocumenten

G = goedkeuren van fasedocumenten

	Fasering	Processtappen	Fasedocument	projectleider Vastgoed	adviseur P&C	Controller	MT/ Bestuur	RvC
1	Verkenning	Acquisitie	Projectmandaat	O			V/G	
GO/NO GO								
2	Ontwikkeling	Schetsontwerp	Projectvoorstel	O	T	A	V	G
GO/NO GO								
2	Ontwikkeling	Voorlopig ontwerp	Uitvoeringsbesluit					
2	Ontwikkeling	Definitief ontwerp		O	T	A	V	G
GO/NO GO								
3	Realisatie	Uitvoering	nacalculatie		O	A		
Oplevering								

1. Verkenning

Dit is de eerste fase van een project. Deze fase start met een maximaal onderzoeksbudget van € 15.000. Wanneer het concept haalbaar blijkt wordt deze afgesloten met een projectmandaat waarin op hoofdlijnen een onderbouwing wordt gegeven op basis van het voorlopig programma, strategische toets, massastudie, de geschatte kosten en opbrengsten en de aanvraag voor het budget voor schetsontwerp. Ook wordt hier een keuze gemaakt voor een eventuele contractvorm, te weten turnkey of Design & Build. Goedkeuring van het mandaat houdt in dat er commitment wordt gegeven voor het aangaan van verplichtingen voor schetsontwerp. Een uitzondering hierop is wanneer gekozen wordt voor turnkey, het projectmandaat is dan tevens projectvoorstel en moet worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

2. Ontwikkeling

In de ontwikkelingsfase gaat het om het vasthouden van de haalbaarheid in een nadere uitwerking. De ontwikkelingsfase wordt gekenmerkt door twee beslismomenten. Het proces van schetsontwerp, afgesloten met een projectvoorstel, en het proces van definitief ontwerp, afgesloten met een uitvoeringsbesluit. Beiden fasedocumenten bevatten dezelfde toetsingscriteria en doorlopen dezelfde stappen. Wanneer de nadere uitwerking van het uitvoeringsbesluit binnen de kaders van het projectvoorstel blijft kan vaststelling en goedkeuring versneld plaatsvinden. Voor contractvorm Design & Build geldt dat het projectvoorstel ter besluitvorming wordt voorgelegd voordat de Design & Build opdracht aan de aannemer wordt verstrekt. Hiermee wordt inzicht gegeven in de beoogde ontwikkeling waarbij om budget van de ontwikkelingsfase wordt gevraagd. Pas wanneer er een uitvoeringsbesluit is genomen wordt de begroting voor de realisatiefase vrijgegeven.

3. Realisatie

Na goedkeuring van het uitvoeringsbesluit is het point of no return bereikt. De uitvoering start met de feitelijke bouw dan wel bouwvoorbereiding. Dit is het moment dat de projectgroep het overneemt van de stuurgroep. Koppeling tussen de stuurgroep en de projectgroep is daarbij essentieel omdat in deze fase blijkt of de plannen tegen de begrote prijs en binnen de geplande tijd uitvoerbaar zijn en of de gecalculerde opbrengsten feitelijk haalbaar zijn. Door periodieke financiële voortgangsrapportages wordt dit proces bewaakt. De realisatiefase wordt afgesloten met een nacalculatie van het project. Een overschrijding groter dan 10% t.o.v. het budget wordt met opgave van redenen gerapporteerd aan RvC.

3 Beoordeling vastgoedinvesteringen

3.1 Inleiding

Investeringsbeslissingen worden in het licht van de volkshuisvestelijke belangen en binnen de geldende wet- en regelgeving geplaatst. Hierbij wordt een zeker rendement, in samenhang met de financierbaarheid, verlangd. Iedere individuele investering dient te voldoen aan een strategische, organisatorische, financiële en risicotoets.

3.2 Strategische toets

De strategie van Van Alckmaer voor Wonen is deels vastgelegd in de statuten van de stichting. De missie en visie zijn nader uitgewerkt in het portefeuillemanagement. Hierin wordt specifiek ingegaan op de samenstelling van het vastgoed in het werkgebied van Van Alckmaer voor Wonen. In de verkenningsfase wordt getoetst of een investering voldoet aan de geformuleerde doelen in de portefeuillestrategie.

3.3 Organisatorische toets

Investeren is alleen mogelijk wanneer de organisatie voldoende capaciteit heeft om het project te kunnen organiseren. Onvoldoende capaciteit leidt tot een te grote druk op de betrokken medewerkers. Dit zorgt ervoor dat het risico op fouten groter is dan verantwoord. In de fasedocumenten wordt dit door de projectleider verantwoordt.

3.4 Financiële toets (I): Projectniveau

Dit onderdeel heeft betrekking op de financiële toets van de investering. Op projectniveau wordt er een rendementstoets en een marktwaardetoets uitgevoerd.

Rendementstoets

Bij de investeringsselectie staat de rendementsafweging op basis van kasstromen centraal. Een investering is acceptabel indien de internal rate of return (IRR) hoger of gelijk is aan het geëiste rendement.

De IRR geeft inzicht in de gemiddelde jaarlijkse vergoeding op het project. Deze vergoeding, uitgedrukt in een percentage, moet minimaal gelijk of hoger zijn dan de minimale rendementseis (WACC).

De jaarlijks vastgestelde weighted average cost of capital (WACC) is de minimale rendementseis voor een investering in DAEB bezit. Alleen in het geval van renovatie of sloop-nieuwbouw kan gemotiveerd worden afgeweken van de minimale rendementseis. In dat geval dient de maatschappelijke meerwaarde onderbouwd te worden in relatie tot alternatieve scenario's.

Er is geen intentie om niet-DAEB vastgoed te ontwikkelen. Mocht het in specifieke gevallen toch wenselijk zijn om niet-DAEB te ontwikkelen dan zal in het te behalen rendement rekening gehouden worden met een risico-opslag. Deze wordt jaarlijks bepaald en in de kaderbrief vastgelegd.

$$\text{WACC} = (\text{EV}/\text{TV} * \text{Re}) + (\text{VV}/\text{TV} * \text{Rd})$$

EV= Eigen Vermogen

VV = Vreemd Vermogen

TV = Totaal Vermogen

Re = lange termijn inflatie

Rd = gemiddeld rentepercentage meerjarenbegroting nieuw aan te trekken leningen

Marktwaardetoets

De leegwaarde wordt vergeleken met de gevraagde investering. Voor zowel nieuwbouw als renovatie geldt de toets, de vrije marktwaarde nieuw moet groter zijn dan de totale investering inclusief inbreng vastgoed op basis van leegwaarde. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken wanneer de investering in combinatie met beleidsvoornemen leidt tot aantoonbare maatschappelijke prestaties.

3.5 Financiële toets (II): Instellingsniveau

Na de financiële toets op projectniveau moet Van Alckmaer voor Wonen toetsen of de investeringen op instellingsniveau gedragen kunnen worden. Het financiële toetsingskader op corporatieniveau bestaat uit drie kengetallen. Dit zijn de Loan to Value (LTV) , Solvabiliteit en Dekkingsratio.

De Loan to Value meet of de corporatie op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan de renteverplichtingen te kunnen voldoen.

De Solvabiliteit is een kengetal wat het aandeel eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen uitdrukt.

De Dekkingsratio geeft de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) weer.

De opgelegde normen van AW/WSW worden gebruikt tenzij er intern wordt besloten een hogere norm te hanteren. Deze normen worden jaarlijks vastgesteld en vermeld in de kaderbrief.

3.6 Risico toets

De cyclus van het risicomanagement start zodra een project zich in verkenningsfase bevindt. De cyclus wordt opnieuw doorlopen zodra het project doorgaat naar een nieuwe projectfase of zodra er wijzigingen van materiële aard in het investeringsplan worden aangebracht.

De identificatie van risico's vindt in de eerste fase van het project met name plaats op basis van ervaringen uit het verleden en een brede discussie met betrekking tot mogelijke risico's in ieder deelproces. Naarmate het project zich meer richting de definitieve ontwerpfase (DO) en de uitvoeringsfase beweegt, worden de risico's concreter en kan een specifiekere identificatie plaatsvinden.

Er kunnen beheersmaatregelen worden vastgesteld om de risico's te vermijden (beëindigen project), te reduceren (maatregel implementeren), over te dragen (verzekeren) of te accepteren (niets doen). Het type maatregelen hangt af van de aard en omvang van het risico, maar worden altijd verantwoord in het fasedocument.

Bij de risico identificatie worden de volgende categorieën onderscheiden:

- Politiek Bestuurlijk
- Marktontwikkeling
- Maatschappelijk rendement
- Vastgoed en specifieke projectrisico's
- Financieel

4 Partnertoets

De voorwaarden waaronder Van Alckmaer met derden samenwerkt zijn vastgelegd in de inkoopvoorwaarden, het aanbestedingsprotocol, en het integriteitsbeleid. Aanbesteding van werkzaamheden geschiedt binnen het vigerende aanbestedingsbeleid. Kostendeskundigheid is geborgd altijd met inschakeling van externen.