

Investeringsstatuut Stichting Havensteder

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op: 28 juni 2024
Vastgesteld door het Bestuur op: 11 juni 2024

Inhoud

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN.....	3
1.1. TOEPASSINGSSFEER	3
1.2. WETTELIJK KADER.....	3
1.3. DEFINITIE EN AFBAKENING (DES) INVESTERINGEN.....	3
1.4. DOEL	4
1.5. GOVERNANCE.....	4
HOOFDSTUK 2 ROLLEN, TAKEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN, BEVOEGDHEDEN	4
PORTEFEUILLEMANAGER.....	5
ONTWIKKELMANAGER OF PROJECTONTWIKKELAAR.....	5
HOOFDSTUK 3 BESLUITVORMINGSPROCES.....	5
3.1. OPSTELLEN INVESTERINGSVOORSTEL FASEDOCUMENTEN.....	5
3.2. AFWIJKING INVESTERINGSVOORSTELLEN.....	6
HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADER (DES) INVESTERINGEN.....	8
4.4.1. STRATEGISCHE TOETSEN INVESTERINGEN	8
4.2. TECHNISCHE TOETSEN INVESTERINGEN.....	9
4.3. FINANCIËLE TOETSEN INVESTERINGEN.....	9
4.4. OVERIGE TOETSEN INVESTERINGEN	10
4.5. BEOORDELINGSCRITEIA DESINVESTERINGEN	10
HOOFDSTUK 5 BEGROTING EN MEERJARENBEGROTING	10
HOOFDSTUK 6 RAPPORTAGES.....	11
BIJLAGE I: TOETSEN PER FASE.....	12

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1. Toepassingsfeer

- 1.1.1. Dit investeringsstatuut van Stichting Havensteder (hierna: 'de Stichting') is van toepassing op de in dit statuut bedoelde investeringen van de Stichting en haar verbindingen.

1.2. Wettelijk kader

- 1.2.1 De Stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijk kader waarbinnen de Stichting opereert is met name de Woningwet, Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) en aanverwante regelgeving.
- 1.2.2 Wet- en regelgeving prevaleren boven dit investeringsstatuut. Het investeringsstatuut wordt bij wijziging van wet- en regelgeving zo nodig aangepast.

1.3. Definitie en afbakening (des) investeringen

- 1.3.1. Onder investeringen wordt in dit statuut verstaan investeringen en desinvesteringen inzake vastgoed van de Stichting en haar verbindingen in het kader van:
- a) Renovatie en overige investeringen inclusief onderhoudsingrepen in combinatie met een ingrijpende verbouwing (explootatieduurverlenging) conform definitie in het RTIV (artikel 14)
 - b) Nieuwbouw van woningen, maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden (waaronder parkeerplaatsen) op onbebouwde grond, al dan niet voorafgegaan door sloop;
 - c) Transformatie van bestaand vastgoed naar woningen en maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;
 - d) Verwerven van gronden, woningen en maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;
 - e) Sloop van bestaand bezit.

Investeringsbesluiten omvatten als niet verbijszonderd alle investeringsfasen zoals aangegeven in paragraaf 3.1

- 1.3.2 Navolgende (des)investeringen vallen niet onder het investeringsstatuut.

- a) Complexgewijze verkoop als niet in combinatie met investering op gebiedsniveau beschreven in 1.3.1 lid a tot e.
- b) Individuele verkoop van woningen (uitponding).
- c) (Planmatig-) Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van vastgoed
- d) Overige (des) investeringen zoals verkoop snippergroen en verkoop bloot eigendom

(des) investeringen onder deze noemer worden individueel beoordeeld op inhoud en proces binnen het wettelijk kader.

- 1.3.3 De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten.

- 1.3.4 In gevallen waarin het investeringsstatuut niet voorziet, beslist bestuur met inachtneming van de wettelijke bepalingen (< € 3 miljoen.) en de statuten.

1.4. Doel

1.4.1 Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- a) bepalen van het investeringskader voor investeringsbeslissingen;
- b) borgen van zorgvuldige procesgang en integrale besluitvorming over investeringen;
- c) duidelijkheid geven over de rol van de raad van commissarissen, bestuur, directeuren en andere betrokken medewerkers van de Stichting hierbij.

1.5. Governance

- 1.5.1 Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governance structuur van de Stichting en geeft invulling aan de vigerende Governancecode woningcorporaties. Het investeringsstatuut is onlosmakelijk verbonden met onder andere de statuten van de Stichting, reglement financieel beleid en beheer, reglement raad van commissarissen, reglement bestuur, het treasurystatuut, en het verbindingsstatuut.
- 1.5.2 Bij tegenstrijdigheid tussen het investeringsstatuut en de Statuten prevaleren de bepalingen, zoals opgenomen in de Statuten.
- 1.5.3 Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de drie jaar geëvalueerd en, indien nodig, tussentijds aangepast.

Hoofdstuk 2 Rollen, taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden

Er zijn verschillende afdelingen en functionarissen betrokken bij het vastgoed investeringsproces, zowel investeringen als desinvesteringen. Een schematisch overzicht van de rollen en verantwoordelijkheden in het proces vastgoedsturing is als volgt. De rollen en taken van de afdelingen en functionarissen zijn eveneens vastgelegd in het procesbeheersysteem of -tool. In het geval van tegenstrijdigheden tussen dit investeringsstatuut en het procesbeheersysteem, prevaleert het investeringsstatuut.

Document	Verantwoordelijkheden
Raad van commissarissen	– Geeft goedkeuring aan het door het bestuur vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin – Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des) investeringen – Verleent decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid rondom investeringen
Bestuur	– Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut – Vaststelling en wijziging investeringsstatuut na goedkeuring RvC – Verantwoordelijk voor het bepalen van strategische kaders en beleid ten aanzien van investeringen
Directie-Overleg	– Adviseert het bestuur bij het nemen van investeringsbesluiten, door te informeren en adviseren.
Concern control	– Voorzitterschap investeringscommissie – Overall schriftelijk advies vanuit maatschappelijk, financieel en portefeuille perspectief.
Investeringscommissie	– Adviseert schriftelijk het bestuur over te nemen investeringsbesluiten (uitvoeringsbesluit ter informatie). Hierbij hebben de Assetmanager/ontwikkelaar kunnen reageren op advies en voorstel indien nodig aan te passen
Validatie FM	– Validatie door afdeling Financieel management op de financiële berekeningen in alle projectfasen
Directiecontroller	– Beoordeelt de kwaliteit van een fasedocument

	- Beoordeelt of deze voorstellen voldoen aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut - Draagt vanuit de eigen expertise (on)gevraagd bij aan het besluitvormingsproces binnen de directie.
Portefeuillemanager	- De portefeuillemanager zorgt voor het opstellen en actualiseren van de portefeuillestrategie en de daaruit volgende transformatieopgave.
Ontwikkelmanager of projectontwikkelaar	- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de projectfasen na het definitiebesluit (investerings- en uitvoeringsbesluit). Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie - Verantwoordelijk voor financiële berekeningen op projectniveau in bijbehorende fase - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen - Verantwoordelijkheid projectteam ligt bij de ontwikkelaar
Assetmanager	- Zorgt voor het opstellen van het startdocument en definitiedocument - Verantwoordelijk voor het bewaken van volkshuisvestelijke doelen en ambities in projecten - Verantwoordelijk voor financiële berekeningen op projectniveau in bijbehorende fase (start en definitie)
Assettafel	- De Assettafel bestaande uit de assetmanager, ontwikkelaar en programmamanager Gebied vanuit Directie Wonen zorgt voor het aandragen van projecten. - (fase)Besluiten getoetst en beoordeeld door de assettafel
Vastgoedeconoom	- Verantwoordelijk voor het herijken van de referentie investeringen voorafgaand aan het opstellen van de begroting.

Hoofdstuk 3 Besluitvormingsproces

3.1. Opstellen investeringsvoorstel Fasedocumenten

- 3.1.1 Het investeringsproces binnen de Stichting wordt doorlopen in duidelijk van elkaar te onderscheiden fases, elk met hun eigen inhoud en besluitvormingsdocument. In elke fase neemt het bestuur een besluit.

Fase	Doelfase	Goedkeuren RvC	Resultaat
Initiatieffase (startbesluit)	Eerste toets van een projectinitiatief op basis van noodzaak en kansen in complex/gebied.	Ter informatie in RvC via periodieke rapportage	Er komt een onderzoeksbudget en capaciteit vrij voor het projectteam
Definitiefase (Definitiebesluit)	Het globaal uitgewerkte schetsontwerp met voorlopige (normatieve) kostenraming en planning wordt getoetst aan het investeringskader. Dit is de fase waarin scenariokeuze plaatsvindt. Het project is verder vormgegeven (o.a. verkaveling, programma, stedenbouwkundige	Ter informatie in RvC via periodieke rapportage	Er komt een vervolgbedrag en vervolgcapaciteit vrij voor de ontwerpfase

	uitgangspunten, kwaliteit, kostenraming etc.) zie proces (Her) ontwikkelen eenheden.		
Ontwikkelfase (Investeringsvoorstel)	Voorlopig ontwerp, aanvullende onderzoeken, starten gemeentelijke procedure. zie proces (Her) ontwikkelen eenheden.	RvC bij > € 3,0 miljoen (excl. BTW)	Er komt een vervolgbedrag en vervolgcapaciteit vrij voor het afronden van de ontwerpfase Het investeringsbedrag komt vrij. Corporatie kan zich extern verplichten tot uitvoering
Uitvoeringsfase (Uitvoeringsvoorstel)	Definitief ontwerp en definitieve prijs zie proces (Her) ontwikkelen eenheden.	RvC bij afwijking STIKO > 10% of Programma wijziging (3.2.1)	N.v.t.
Nazorgfase (Dechargebesluit)	Het project wordt opgeleverd, decharge vindt plaats en de exploitatie overgedragen aan de organisatie	Ter informatie in RvC	Nacalculatie, evaluatie en sluiten van het project.

3.1.2 Bij het opstellen van een investeringsvoorstel worden alle relevante afdelingen van de Stichting betrokken, zodat de investering vanuit alle perspectieven inhoudelijke belicht kan worden.

3.2. Afwijking investeringsvoorstellen

3.2.1 Indien na goedkeuring van het definitiebesluit door het bestuur blijkt dat het programma of de prijs met meer dan 25% afwijkt op de voorwaarden, zie 3.2.2., vindt er een heroverweging plaats op het definitiebesluit.

3.2.2 Indien na het door de RvC goedgekeurde investeringsbesluit substantiële wijzigingen optreden, dan wordt een herzien of een aanvullend investeringsvoorstel ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Onder een substantiële wijziging wordt verstaan:

- een overschrijding van de stichtingskosten met meer dan 10% met een ondergrens van € 1.000.000 en/of overschrijdingen van € 3.000.000 of meer; Dit geldt ook voor projecten binnen de 10% wijziging maar wel boven € 3.000.000 of meer.

en/of

- programmaverschuiving van meer dan 25% met een ondergrens voor de omvang van de verschuiving van 50 woningen. Onder programmaverschuiving wordt verstaan verschuiving tussen sociale huur, middeldure huur en koop en/of een toe- of afname van het aantal onroerende goed eenheden (OGE).

en / of

- Kwalitatieve afwijkingen in projectkenmerken, zoals gebruik van materialen, oppervlakte, en toegankelijkheid. Niet alle projectaspecten zijn kwantitatief te vatten. Bij afwijkingen is een kwalitatieve onderbouwing vereist waarom het project nog steeds voldoet aan de initiële doelstellingen.

3.2.3 Indien na het door de RvC goedgekeurde investeringsvoorstel belangrijke

wijzigingen optreden, wordt dit vermeld in het informatiememorandum aan de RvC. Onder belangrijke wijzigingen wordt verstaan:

- verschuiving start bouw met meer dan 12 maanden;
- nieuwe risico's die substantiële omvang hebben en financieel, volkshuisvestelijk of media gerelateerd grote gevolgen kunnen hebben.

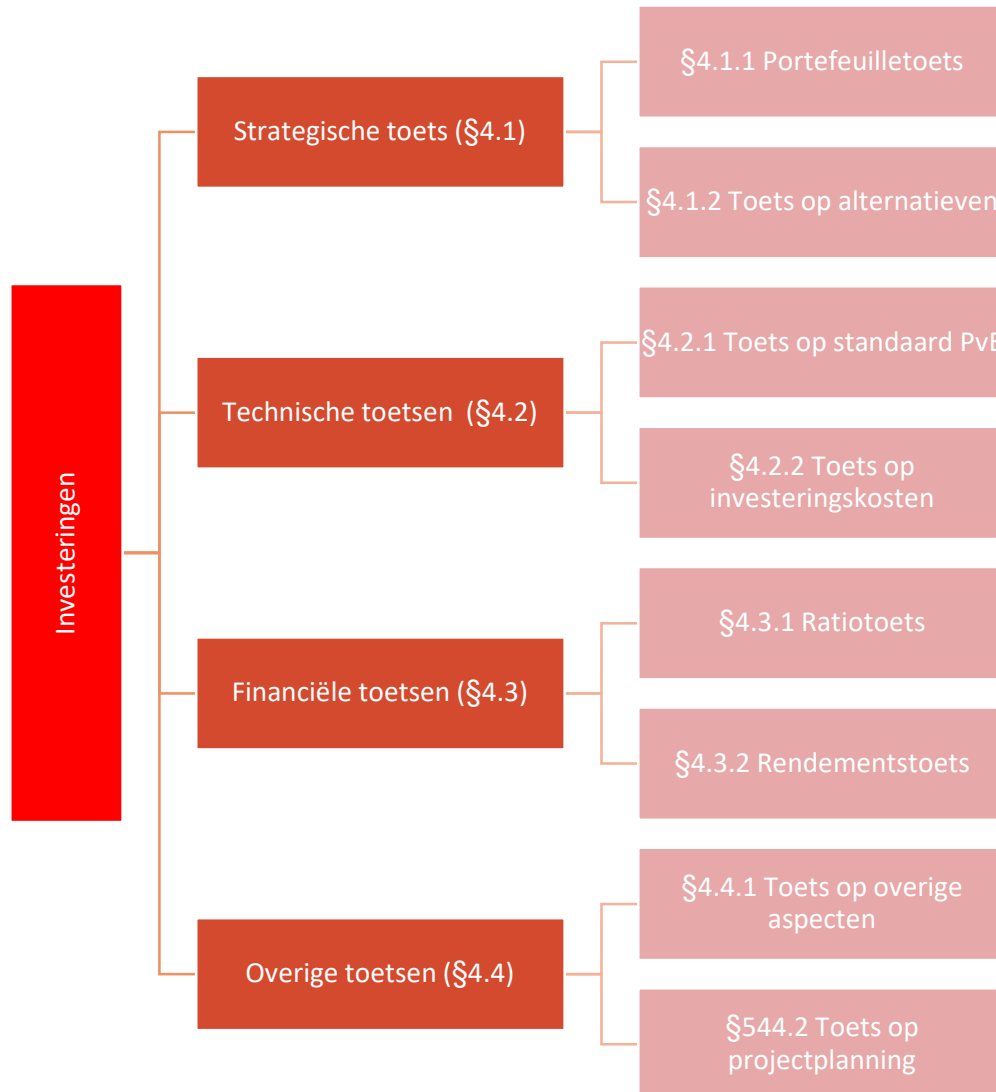
3.2.4 De RvC wordt één keer per jaar geïnformeerd over overschrijdingen, vertragingen en risico's (allen voor zover relevant en van enige omvang) in een samenvattend overzicht (risicorapportage projectenportefeuille).

3.2.5 Indien na een door het bestuur goedgekeurd investerings- en uitvoeringsbesluit wijzigingen optreden (dit is enkel van toepassing na een definitief uitvoerings- of aankoopbesluit), dan wordt een aanvullend investeringsvoorstel ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd. De specifieke criteria voor dergelijke wijzigingen zijn gedetailleerd omschreven in het proces van (her)ontwikkelen van eenheden.

Bij wijziging van ingreep (renovatie of sloop/nieuwbouw) wordt een herzien investeringsbesluit ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.

Hoofstuk 4 Toetsingskader (des) investeringen

Havensteder hanteert een viertal criteria voor het beoordelen van een investering:



4.4.1. Strategische toetsen investeringen

De strategische doelen en doelstellingen van de Stichting zijn opgenomen in het Strategisch ondernemingsplan. In de portefeuillestrategie, is uitgewerkt hoe zich dit vertaalt naar het vastgoed, in de maatschappelijke strategie naar de maatschappij. Alle investeringen vloeien in beginsel voort uit onze ondernemingsdoelstellingen, portefeuillestrategie en maatschappelijke strategie. In de strategische toetsen wordt uitgewerkt op welke wijze de investering bijdraagt aan de doelstellingen uit de portefeuille- en maatschappelijke strategie.

-> 1^e toets (§4.1.1):

Het project past binnen de portefeuille- en maatschappelijke strategie

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 uitgevoerd in de definitiefase.

-> 2^e toets (§4.1.2):

Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en maatschappelijke doelstellingen.

4.2. Technische toetsen investeringen

Toets of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen (PvE) van Havensteder

-> 3^e toets (§4.2.1):

Het project voldoet aan het programma van eisen.

De financiële haalbaarheid 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 en opbouw van de kosten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een externe kostendeskundige. Daarnaast kan de marktconformiteit worden bevestigd aan de hand van een jaarlijks vastgesteld normbedrag of worden geborgd via het aanbestedingsproces. De detaillering van de toets verschilt van de fase.

-> 4^e toets (§4.2.2):

Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd op juistheid en volledigheid door intern/extern onderzoek (o.a. kostendeskundige) of jaarlijks vastgesteld normbedrag of geborgd via het aanbestedingsproces.

4.3. Financiële toetsen investeringen

Bij nieuwbouw en transformatie worden de stichtingskosten vergeleken met de leegwaarde als indicatie van de marktconformiteit van de bouw. Een tweede toets is de verhouding van de stichtingskosten t.o.v. van de beleidswaarde na ingreep, de onrendabele top (ORT). Hiermee wordt inzichtelijk wat het financiële offer is voor een maatschappelijke doelstelling. De derde toets, die eveneens gericht is op de beoordeling van marktconformiteit, vergelijkt de stichtingskosten met een vastgesteld normbedrag. Deze toets is vooral relevant in latere fasen van het project, terwijl in de initiële fase - bij het startbesluit en definitiebesluit - het normbedrag dient als de geschatte basis voor de stichtingskosten.

-> 5^e toets (§4.3.1): Ratiotoets

Toets a: De stichtingskosten en- baten t.o.v. van de leegwaarde

Toets b: De stichtingskosten en- baten t.o.v. de beleidswaarde

Toets c: De Stichtingskosten versus normbedrag

Een rendement op kasstromen zoals een IRR maakt inzichtelijk welk rendement wordt behaald op de investering op langere termijn door geprognoseerde kasstromen.

-> 6^e toets (§4.3.2): Rendementstoets

Het rendement op de kasstromen wordt in kaart gebracht.

4.4. Overige toetsen investeringen

Wet- en regelgeving verandert voortdurend. Bij de investeringsfase worden daarom ook de fiscale, juridische en subsidie-aspecten in kaart gebracht. Indien sprake is van planologische procedures (bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen) wordt daar zo vroeg mogelijk (ook bij het startbesluit en definitiebesluit) melding van gemaakt. Om beschikbare subsidiekansen optimaal te benutten, wordt voorafgaand aan het investeringsbesluit een subsidiescan gemaakt.

-> 7^e toets (§ 4.4.1):

Het project is op alle overige aspecten bekeken en onderzocht op relevantie waaronder fiscale, juridische en/of subsidie-aspecten.

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.

-> 8^e toets (§ 4.4.2):

Er is een realistische projectplanning opgesteld

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders, die zijn omschreven in de wet en specifiek de Woningwet, BTiV, RTiV en de statuten en reglementen van de Stichting. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan.

-> 9^e toets (§ 4.4.3):

Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande controlframework/risicomanagementtool binnen de Stichting.

-> 10^e toets (§ 4.4.3):

De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

4.5. Beoordelingscriteria desinvesteringen

Verkoop als onderdeel van een investering, bedoeld in 1.3.1, dient vanzelfsprekend aan alle wettelijke kaders te voldoen. De verkoop van vastgoed en grond moet op een marktconforme wijze plaatsvinden. In bepaalde gevallen is toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of de Autoriteit Woningcorporaties (AW) vereist, zoals uiteengezet in het beoordelingskader voor verkoop aan derden.

Hoofdstuk 5 Begroting en meerjarenbegroting

5.1 De (meerjaren) begroting wordt minimaal een keer per jaar opgesteld en doorgerekend.

5.2 Goedgekeurde investeringsvoorstellen worden in de eerstvolgende doorrekening van de meerjarenbegroting meegenomen. In de investeringsvoorstellen wordt een vergelijking gemaakt tussen het investeringsbedrag in het voorstel en het in de meerjarenbegroting

opgenomen bedrag. Daarbij wordt opgemerkt dat de ingerekende projecten tot en met het definitiebesluit in de regel normatief zijn doorgerekend en dus normatief in de meerjarenbegroting zijn opgenomen. Vanaf het investeringsbesluit wordt met project specifieke bedragen gerekend die één op één in de meerjarenbegroting worden opgenomen.

Hoofdstuk 6 Rapportages

6.1 In de periodieke rapportages wordt ook gerapporteerd over de projectenportefeuille. Hierbij wordt onder meer aandacht geschonken aan:

- a. de planning en voortgang van de investeringsactiviteiten in de tijd;
- b. de ontwikkelingen van de liquiditeitsbehoefte en de financiering vanuit de Investeringsactiviteiten.

Het risicoprofiel van de projectenportefeuille wordt minimaal eenmaal per jaar in beeld gebracht en besproken met de auditcommissie.

Bijlage I: Toetsen per fase

Toetsingscriterium	Vereiste	Start	Definitie	Investering	Uitvoering	Nazorg
Portefeuilletoets	1: Het project past binnen de portefeuille- en maatschappelijke strategie en gemeentelijke woonvisie	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op alternatieven*	2: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en maatschappelijke doelstellingen	✓	✓	✓		
Toets op PvE / referentiekwaliteit	3: Het project voldoet aan de technische eisen uit het programma van eisen / de referentiekwaliteit	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op marktconformiteit stichtingskosten	4: De marktconformiteit is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces		✓	✓	✓	✓
Ratio toets	5: De stichtingskosten en -baten t.o.v. van de leegwaarde. De stichtingskosten en -baten t.o.v. de beleidswaarde		✓	✓	✓	✓
Toets op financiële kengetallen	6: Het rendement van de kasstromen wordt in kaart gebracht.		✓	✓	✓	✓
Toets op overige aspecten	7: Het project is op alle overige aspecten bekeken en onderzocht op relevantie waaronder fiscale, juridische en/of subsidie-aspecten.	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op projectplanning	8: Er is een realistische projectplanning opgesteld (inclusief monitoren en bijsturen)		✓	✓	✓	✓
Wettelijke toets	9: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op risico's	10: De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven	✓	✓	✓	✓	✓

* Toets is passend bij de fase, scenario analyse op varianten vindt plaats in start en definitiefase. In de investeringsfase vindt scenariotoets plaats binnen gekozen variant (optimalisatie van variant).