



Investeringsstatuut

Woningstichting Eigen Haard

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 25 november 2021
Vastgesteld door het Bestuur op 6 december 2021

1. Algemeen

1.1 Toepassingsfeer

1.1.1 Dit investeringsstatuut van Woningstichting Eigen Haard (hierna: '**de Stichting**') is van toepassing op de in dit statuut bedoelde investeringen van de Stichting en haar verbindingen.

1.1.2 Onder investeringen (hierna: investeringen) in dit statuut wordt verstaan investeringen en desinvesteringen inzake vastgoed van de Stichting en haar verbindingen in het kader van:

1. renovatie en overige onderhoudsingrepen met exploitatieduurverlenging
2. sloop
3. nieuwbouw
4. aankoop grond/vastgoed
5. verkoop

1.2 Doel

1.2.1 Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

1. bepalen van het investeringskader voor investeringsbeslissingen;
2. borgen van zorgvuldige procesgang en integrale besluitvorming over investeringen;
3. duidelijkheid geven over de rol van de raad van commissarissen, bestuur, directeuren en andere betrokken medewerkers van de Stichting hierbij.

1.3 Wettelijk kader

1.3.1 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 andere aanverwante regelgeving.

1.3.2 Wet- en regelgeving prevaleren boven dit investeringsstatuut. Het investeringsstatuut wordt bij wijziging van wet- en regelgeving zo nodig aangepast.

1.4 Governance

1.4.1 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, bestuursreglement, het treasurystatuut, acquisitiekader en het verbindingenstatuut.

2 Investeringskader

2.1 Het investeringskader omvat zowel strategische, maatschappelijke als financiële bepalingen. Investeringsbeslissingen worden getoetst aan bestaand beleid, afspraken en (financiële) mogelijkheden van de Stichting, vastgelegd in de volgende documenten:

- a. reglement financieel beleid en beheer
- b. verbindingenstatuut
- c. ondernemingsstrategie
- d. GRC-reglement
- e. portefeuillestrategie
- f. huurbeleid
- g. gebiedsvisie(s)
- h. kaderbrief (inclusief rendementseisen)

- i. bedrijfsjaarplan incl. meerjarenbegroting
- j. acquisitiekader
- k. inkoopbeleid
- l. verkoopbeleid
- m. onderhoud- en renovatiebeleid
- n. procuratiereglement

In de bijlage bij dit statuut is een korte toelichting gegeven op deze documenten.

3 Rollen, taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en procesgang

3.1 Raad van commissarissen

- 3.1.1 De raad van commissarissen van de Stichting ('**RvC**') geeft goedkeuring aan de vaststelling door het bestuur van de Stichting ('**bestuur**') van het investeringsstatuut en wijziging hiervan.
- 3.1.2 Aan de RvC worden, conform het wettelijk kader, de Statuten en de jaarbegroting, de investeringen als bedoeld in artikel 1.1.2 sub 2 t/m 5 van dit statuut ter goedkeuring voorgelegd. Voor investeringen conform sub 2 t/m 4 geldt een grens van € 3.000.000 excl. BTW en voor sub 5 een grens van € 10.000.000 excl. BTW. Daarboven is goedkeuring van de RvC vereist. De wijze waarop deze investeringsvoorstellen ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd is:
 - a. Het (integrale) investeringsvoorstel inclusief adviezen en risicoanalyse wordt voorgelegd aan de auditcommissie. Het Bestuur voorziet het investeringsvoorstel van een oplegnotitie waarin de bestuurlijke afweging voor het besluit staat beschreven.
 - b. De auditcommissie voorziet het investeringsvoorstel van advies.
 - c. Het investeringsvoorstel, inclusief bestuurlijke oplegnotitie en advies van de auditcommissie, wordt voorgelegd aan de RvC ter formele goedkeuring.
- 3.1.3 De RvC beoordeelt de investeringsvoorstellen die in het kader van artikel 3.1.2 van dit statuut ter goedkeuring worden voorgelegd en de toetsing daarvan door het Bestuur aan het investeringskader.

3.2 Bestuur

- 3.2.1 Het investeringsstatuut en de wijziging hiervan worden, na goedkeuring van de RvC, vastgesteld door het Bestuur.
- 3.2.2. Het bestuur is verantwoordelijk voor het bepalen van de (strategische) kaders en het beleid ten aanzien van investeringen.

3.3 Investeringscommissie

- 3.3.1 De investeringscommissie bestaat uit het Bestuur en wordt op verzoek van het Bestuur incidenteel en/of structureel ondersteund of geadviseerd door een of meer medewerkers van de Stichting.
- 3.3.2 Het Bestuur beoordeelt de investeringsvoorstellen in de investeringscommissie en neemt een investeringsbeslissing op basis van:
 - een toetsing van het investeringsvoorstel aan het investeringskader;
 - een toelichting op eventuele afwijking van de criteria;
 - een toelichting op de integrale afweging;
 - de identificatie van de risico's.

Het staat het Bestuur vrij om beargumenteerd af te wijken van het investeringskader alsmede van de door de organisatie bij de investeringscommissie ingebrachte investeringsvoorstellen.

- 3.3.3 Van het overleg van de investeringscommissie wordt een verslag gemaakt. Investeringsbeslissingen worden als bestuursbesluit vastgelegd in het besluitenregister.

3.4 Directie

- 3.4.1 De betrokken directeuren zijn verantwoordelijk voor een zorgvuldige procesgang en integrale projectaanpak inzake het opwerken van een investeringsvoorstel en de hiervoor benodigde samenwerking. Zij dragen er zorg voor dat adviezen van hun medewerkers vakinhoudelijk adequaat zijn, wordt voldaan aan het investeringskader (of een toelichting wordt gegeven op de afwijking) en eventuele discussiepunten helder aan het Bestuur worden voorgelegd.

3.5 Opsteller investeringsvoorstel

- 3.5.1 De investeringsvoorstellen worden voorbereid door medewerkers/ tactische gebiedsteams die met een (des)investeringsproject zijn belast.
- 3.5.2 Bij het opstellen van een investeringsvoorstel worden alle relevante afdelingen van de Stichting in staat gesteld het voorstel van een advies te voorzien, zodat alle perspectieven uit het investeringskader vertegenwoordigd zijn en inhoudelijke inbreng (kunnen) hebben.

3.6 Investeringsvoorstel

- 3.6.1 Investeringsvoorstel als bedoeld in artikel 1.1.2. sub 2 t/m 5 worden gefaseerd opgepakt. De Stichting kent de volgende fasedocumenten;
- (Sloop)/nieuwbouw: startbesluit, (optioneel) programmabesluit, ontwerpbesluit en uitvoeringsbesluit;
 - Acquisitie met afname (turn key) woningen: prescan, investeringsvoorstel, aankoopbesluit;
 - Acquisitie i.c.m. eigen ontwikkeling: prescan, investeringsvoorstel, ontwerpbesluit en uitvoeringsbesluit;
 - Verkoop: dispositiebesluit en transactiebesluit.

De fasen worden afgerond met een (investerings)besluit. De investeringscommissie neemt in ieder geval een besluit over start-, ontwerp- en uitvoerings-/realisatiefase.

Aan de RvC worden binnen de kaders in ieder geval ter goedkeuring voorgelegd:

- (Sloop)/nieuwbouw: ontwerpbesluit;
- Acquisitie met afname (turn key) woningen: investeringsvoorstel;
- Acquisitie i.c.m. eigen ontwikkeling: ontwerpbesluit;
- Verkoop: dispositiebesluit.

Het investeringsvoorstel wordt ter besluitvorming via of met toestemming van de betreffende directeur ingediend bij de Investeringscommissie. Hierna wordt met investeringsvoorstel bedoeld het fasedocument waarover besluitvorming door de investeringscommissie c.q. goedkeuring door de RvC wordt gevraagd.

- 3.6.2. Ieder investeringsvoorstel bestaat ten minste uit een beschrijving van het project, een analyse van de risico's, een toelichting op de integrale advisering en de conclusie van de overwegingen en afwegingen die zijn gemaakt, waarbij de effecten voor bewoners, vastgoed en financiën in beeld zijn gebracht. Aan besluitvormingsdocumenten binnen een verbinding zijn aanvullende voorwaarden verbonden. Hiervoor wordt verwezen naar het verbindingsstatuut.

- 3.6.3 De investeringsvoorstellen bevatten de adviezen van betrokken disciplines (Strategie, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer, Wonen, Vastgoed, Communicatie, Juridische Zaken, Treasury, Fiscalisten, en Projectcontrol¹) waarbij afwijkingen van de kaders of criteria expliciet worden opgenomen.
- 3.6.4 In de financiële paragraaf wordt ingegaan op de financieringsconsequenties van de investeringsbeslissing en de rendementsverwachting van de investering. De haalbaarheid van financiering en het risico worden zowel bij door het WSW geborgde leningen (DAEB) als bij niet geborgde leningen (niet DAEB) in beeld gebracht.
- 3.6.5 In de risicoparagraaf worden de risico's in beeld gebracht en gekwantificeerd met benoeming van de belangrijkste beheersmaatregelen conform de geldende richtlijnen voor risico-inventarisatie.

3.7 Afwijking investeringsvoorstellen

- 3.7.1 Indien na het door de RvC goedgekeurde investeringsvoorstel 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;
 - 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 woningen.
- 3.7.2 Indien na het door de RvC goedgekeurde investeringsvoorstel belangrijke, maar marginale wijzigingen optreden, wordt dit vermeld in het informatiememorandum aan de RvC. Onder belangrijke marginale wijzigingen wordt verstaan:
- verschuiving start bouw met meer dan 12 maanden;
 - nieuwe risico's die substantiële omvang hebben en financieel, volkshuisvestelijk of mediagerelateerd grote gevolgen kunnen hebben.
- 3.7.3 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).
- 3.7.4 Indien na een door het bestuur goedgekeurd investeringsvoorstel wijzigingen optreden (uitsluitend van toepassing na een uitvoerings- of aankoopbesluit) dan wordt een aanvullend investeringsvoorstel ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd. Onder deze wijzigingen wordt verstaan:
- een overschrijding van de stichtingskosten met meer dan 5%;
 - programmaverschuiving in woningmarktsegmenten (5% verschuiving of toevoeging segment aan het programma).

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

¹ Afhankelijk van de fase van het investeringsproject brengen alle, of slechts een deel van de afdelingen advies uit op het investeringsvoorstel.

3.8 Rapportages

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

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

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

3.9 Evaluatie

3.9.1 Het reglement wordt eens in de drie jaar geëvalueerd door het Bestuur en indien nodig aangepast.

Bijlage: Toelichting investeringskader

- a. **Reglement financieel beleid en beheer**
In het reglement financieel beleid en beheer is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de Stichting haar financiële continuïteit borgt. En heeft onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.
- b. **Verbindingenstatuut**
Het verbindingenstatuut biedt het kader en de uitgangspunten voor het aangaan, beheren en beëindigen van verbonden ondernemingen van de Stichting waarover de Stichting ook verantwoording in de jaarrekening aflegt.
- c. **Ondernemingsstrategie**
In de ondernemingsstrategie zijn de maatschappelijke ambities en taken vastgelegd op basis van de missie en identiteit van de Stichting.
- d. **GRC-Reglement**
In het governance risk en compliance-reglement is de geïntegreerde aanpak van governance, risk en compliance vraagstukken beschreven.
- e. **Portefeuillestrategie**
De portefeuillestrategie bevat op strategisch niveau de gewenste transformatie en verversing van de woningvoorraad van de Stichting zodanig dat maatschappelijke doelstellingen, vastgoedsturing en financiën in balans zijn. De portefeuillestrategie heeft een looptijd van 5 jaar, waarbij scenarioberekeningen worden gemaakt voor 10 jaar. De realisatie wordt jaarlijks gemonitord en zo nodig herijkt.
- f. **Huurbeleid**
Het huurbeleid is beschreven in de visie op betaalbaarheid.
- g. **Gebiedsvisies**
In een gebiedsvisie wordt de gewenste richting voor een stadsdeel of gemeente op de middellange termijn (5-10 jaar) vastgelegd. Het doel van de gebiedsvisie is inzicht geven in lokale en regionale marktontwikkelingen, analyse van het huidige beleid en visie van de Stichting en inzicht in volkshuisvestelijke opgave. Dit stuk is tevens kaderstellend voor adviezen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.
- h. **Kaderbrief (inclusief rendementseisen)**
Voor het opstellen van jaarplannen en begroting geeft het bestuur voor de zomer inhoudelijke en financiële kaders mee aan het directieteam en management. Deze kaders zijn gebaseerd op ambities en uitgangspunten uit de Ondernemingsstrategie. En worden gevoed vanuit de omgevingsontwikkelingen, onze eigen wensen en de resultaten tot dusver.

Tevens wordt per type vastgoed jaarlijks de rendementseisen bepaald.
- i. **Bedrijfsjaarplan incl. meerjarenbegroting**
In het bedrijfsjaarplan en meerjarenbegroting is de investeringsruimte voor de komende vijf jaar vastgesteld. De investeringsruimten zijn onder andere gespecificeerd naar renovatie, sloop, nieuwbouw, aankoop gronden/vastgoed en verkoop.
- j. **Acquisitiekader**
In het acquisitiekader is het werkgebied gekoppeld aan de toekomstige planvoorraad: waar zijn mogelijkheden voor woningbouw en waar niet.

- k. **Inkoopbeleid**
In het inkoopbeleid zijn naast beginselen als transparantie en integriteit ook de economisch meest voordelige inschrijving/prijs en het beperken van financiële risico's expliciet opgenomen als uitgangspunten. Deze krijgen vorm door de aanbestedingskeuze, de toets van kredietwaardigheid en het vier-ogen-principe.

- l. **Verkoopbeleid**
Verkoop is een van de instrumenten waarmee de Stichting de omvang en samenstelling van haar woningportefeuille in de gewenste richting stuurt. Voor de verkoop van woningen gelden kaders die zijn vastgelegd in het verkoopbeleid.

- m. **Onderhoud- en renovatiebeleid**
Het onderhouds- en renovatiebeleid bepaalt de kaders voor het uitvoeren van onderhoud en renovatie.

- n. **Procuratiereglement**
Het procuratiereglement bepaalt wie bevoegd is tot welke beslissing en tot welk bedrag hij/ zij de organisatie mag binden.