



Investeringsstatuut

Eigen Haard

vastgesteld door Bestuur d.d. 23 oktober 2017

goedgekeurd door RvC d.d. 23 november 2017

1. Algemeen

1.1 Toepassingsfeer

- 1.1.1 Dit investeringsstatuut van Woningstichting Eigen Haard (hierna: Eigen Haard) is van toepassing op de in dit statuut bedoelde investeringen van Eigen Haard en van haar verbindingen.
- 1.1.2 Onder investeringen (hierna: investeringen) in dit statuut wordt verstaan investeringen en desinvesteringen inzake vastgoed van Eigen Haard in het kader van:
1. renovatie en overige onderhoudsingrepen met exploitatieduurverlenging
 2. nieuwbouw
 3. sloop
 4. aankoop grond/vastgoed
 5. verkoop
- 1.1.3 Dit statuut is niet van toepassing op investeringen ten behoeve van de organisatie van Eigen Haard, zoals investeringen in digitalisering, consultancy diensten of fusies.

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 hierbij.

1.3 Wettelijk kader

- 1.3.1 Eigen Haard heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijk kader waarbinnen Eigen Haard 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 governancestructuur van Eigen Haard en geeft invulling aan de Governancecode Woningcorporaties. Het investeringsstatuut is onlosmakelijk verbonden met onder andere de Statuten van Eigen Haard, Reglement financieel beleid en beheer, het 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 organisatie, vastgelegd in de volgende documenten:

- a. reglement financieel beleid en beheer
- b. verbindingsstatuut
- c. ondernemingsstrategie
- d. grc-reglement
- e. portefeuillestrategie
- f. gebiedsvisie(s)
- g. kaderbrief (inclusief rendementseisen)
- h. bedrijfsjaarplan incl. meerjarenbegroting
- i. acquisitiekader
- j. aanbestedingsbeleid
- k. verkoopbeleid
- l. onderhoud- en renovatiebeleid
- m. 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 (rvc)

- 3.1.1 De rvc geeft goedkeuring aan de vaststelling door het bestuur van het investeringsstatuut en wijziging hiervan.
- 3.1.2 Aan de rvc worden, rekening houdend met het wettelijk kader en de jaarbegroting, de investeringen als bedoeld in artikel 1.1.2 sub 2, 4 en 5 van dit statuut ter goedkeuring voorgelegd. Over de wijze waarop deze investeringsvoorstellen ter goedkeuring aan de rvc worden voorgelegd zijn met het bestuur procesafspraken gemaakt.
- 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 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 anderen uit de organisatie.
- 3.3.2 Het bestuur beoordeelt de investeringsvoorstellen in de investeringscommissie en neemt een investeringsbeslissing op basis van:
- een toetsing van de investeringsbeslissing 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 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 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 en adviezen verenigbaar zijn. Zo nodig vindt - bijvoorbeeld bij (voorzienbare) afwijkingen van de kaders of onverenigbare adviezen - aanvullend afstemming tussen de betreffende directeuren plaats, voordat het investeringsvoorstel wordt ingediend.

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 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 Het investeringsvoorstel wordt ter besluitvorming via de betreffende directeur ingediend bij de Investeringscommissie.
- 3.6.2. Ieder investeringsvoorstel bestaat ten minste uit 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.
- 3.6.3 De investeringsvoorstellen bevatten de adviezen van alle betrokken disciplines (Strategie, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer, Wonen, Vastgoed, Communicatie, Juridische Zaken, Treasury, Fiscalisten, Project- en Business Control) waarbij afwijkingen van de kaders of criteria expliciet worden opgenomen.

- 3.6.4 In de financieringsparagraaf 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.
- 3.6.7 Investerings- als bedoeld in artikel 1.1.2. sub 1 en 2 worden gefaseerd opgepakt. De fasen worden afgerond met een (investerings-)besluit. De IC neemt in ieder geval een besluit over start-, ontwerp en uitvoerings-/realisatiefase.

3.7 Rapportages

- 3.7.1 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 realisatie en prognose van kosten en opbrengsten incl. risicoanalyse vergeleken met de goedgekeurde budgetten;
 - c. 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.

3.8 Evaluatie

- 3.8.1 Het Reglement wordt eens in de driejaar geëvalueerd door het Bestuur, en eventueel 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 Eigen Haard 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 verbindingen, zoals dochterondernemingen en samenwerkingsverbanden van Eigen Haard.
- c. **Ondernemingsstrategie**
In de ondernemingsstrategie zijn de maatschappelijke ambities en taken vastgelegd op basis van de missie en identiteit van Eigen Haard.
- d. **GRC-Reglement**
In het GRC-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 Eigen Haard 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. **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 Eigen Haard en inzicht in volkshuisvestelijke opgave. Dit stuk is tevens kaderstellend voor adviezen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.
- g. 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.
- h. **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.
- i. **Acquisitiekader**
In de transformatie en verversingopgave wordt voor een deel voorzien door acquisitie van woningen. In het acquisitiekader is het werkgebied gedefinieerd: op welke plekken / gebieden willen we acquireren en op welke plekken juist niet. Dit gekoppeld aan de toekomstige planvoorraad: waar zijn mogelijkheden voor woningbouw en waar niet.

- j. **Aanbestedingsbeleid**
In het aanbestedingsbeleid 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.

- k. **Verkoopbeleid**
Verkoop is een van de instrumenten waarmee Eigen Haard 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.

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

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