



Investeringsstatuut

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 Beheer Sociale Huursector, AMvB's 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, het reglement raad van commissarissen, het reglement raad van bestuur, het treasurystatuut, het protocol vererving en acquisitie 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. investeringsstatuut
 - b. verbindingenstatuut
 - c. ondernemingsstrategie
 - d. grc visie
 - e. portefeuilleplan
 - f. gebiedsvisie
 - g. kaderbrief
 - h. rendementseisen
 - i. bedrijfsjaarplan incl. meerjarenbegroting
 - j. acquisitiebeleid
 - k. aanbestedingsbeleid
 - l. verkoopbeleid
 - m. onderhoud- en renovatiebeleid
 - n. procuratiereglement
 - o. procesbeschrijvingen en formats

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** De rvc bepaalt, rekening houdend met het wettelijk kader, het minimumbedrag of bedragen van de investeringen als bedoeld in artikel 1.1.2 sub 2, 4 en 5 van dit statuut die door de rvc moeten worden goedgekeurd. Over de wijze waarop deze investeringsvoorstellen ter goedkeuring aan de rvc worden voorgelegd worden, rekening houdend met het wettelijk kader en de jaarbegroting, 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 de 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 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 zijn gemaakt, waarbij de effecten voor 'mensen, stenen, geld' in beeld zijn gebracht..
- 3.6.3 De investeringsvoorstellen bevatten de adviezen van alle betrokken disciplines (Strategie, Zakelijke Markten, Wonen, Vastgoed, Communicatie, Juridische Zaken, Treasury, Fiscalisten, Project Control 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 als bij niet geborgde leningen in beeld gebracht.

3.6.5 In de risicoparagraaf worden de risico's in beeld gebracht en gekwantificeerd met benoeming van de belangrijkste beheersmaatregelen. Onderscheid wordt gemaakt tussen imago en financiële risico's.

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 Ten minste eenmaal per trimester wordt een geactualiseerde projectporteuillerapportage beschikbaar gesteld aan de Investeringscommissie. In deze projectrapportage 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 projectportefeuille wordt minimaal eenmaal per jaar in beeld gebracht en besproken met de auditcommissie.

Toelichting investeringskader

Investeringsstatuut

Dit investeringsstatuut.

Verbindingenstatuut

Het verbindingsstatuut biedt het kader en uitgangspunten voor het aangaan, beheren en beëindigen van verbindingen, zoals dochterondernemingen en samenwerkingsverbanden van Eigen Haard.

Ondernemingsstrategie

In de ondernemingsstrategie zijn de maatschappelijke ambities en taken vastgelegd op basis van de missie en identiteit van Eigen Haard.

GRC visie

In de GRC visie is de geïntegreerde aanpak van governance, risk en compliance vraagstukken beschreven.

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan bevat op strategisch niveau de gewenste transformatie en verversing van de woningvoorraad voorraad van Eigen Haard zodanig dat 'mensen, stenen en geld' in balans zijn. Het portefeuilleplan heeft een looptijd van 10 jaar, de notitie wordt om de 5 jaar herijkt, en jaarlijks getoetst via het strategisch beleidsinstrument (SBI). De portefeuilledoelstellingen zijn kader stellend bij de uitvoering van de vastgoedsturing op asset en propertyniveau en worden uitgewerkt in facetbeleid : huur, liberalisatie, onderhoud, acquisitie- en verkoopbeleid alsmede de aantallen en typen nieuwbouw, renovatie, aankoop en verkoop.

Gebiedsvisie

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 kader stellend voor adviezen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Kaderbrief

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, SBI, onze eigen wensen en de resultaten tot dusver.

Rendementseisen

Per type vastgoed (DAEB woningen, niet-DAEB woningen, Maatschappelijk Onroerend Goed en Bedrijfsmatig Onroerend Goed, incl. parkeren) worden jaarlijks de rendementseisen bepaald.

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.

Acquisitiebeleid

In de transformatie en verversingopgave wordt voor een deel voorzien door acquisitie van woningen. Het acquisitiebeleid bevat waar, aan welk type woning, in welk segment behoefte is, welk deel Eigen Haard daarvan voor haar rekening neemt en welke acquisitie daaruit voortvloeit.

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.

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.

Onderhoud- en renovatiebeleid

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

Procuratiereglement

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

Procesbeschrijvingen

De procesbeschrijvingen hebben tot doel de operationele processen rond investeringsactiviteiten vast te leggen. De procesbeschrijvingen en wijzigingen daarin worden door de proceseigenaren afgestemd met de investeringscommissie.