

# Investeringsstatuut

“Werk in uitvoering”

Vastgesteld door de Bestuurder op 7-6-2016  
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen d.d. 24-6-2016

# INHOUD INVESTERINGSSTATUUT

<b>INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>DOEL INVESTERINGSSTATUUT .....</b>	<b>2</b>
<b>(DES)INVESTERINGEN BIJ WONEN ZUID .....</b>	<b>2</b>
<b>POSITIONERING INVESTERINGSSTATUUT .....</b>	<b>3</b>
<b>TOETSINGSKADER .....</b>	<b>4</b>
Wettelijk kader .....	4
Strategisch kader .....	4
Portefeuille kader .....	5
Financieel kader .....	6
Strategische samenwerking en partnerselectie .....	6
Risico's .....	6
<b>PROJECTBEHEERSING .....</b>	<b>7</b>

## Inleiding

Wonen Zuid is, net als andere woningcorporaties, primair een verhuurder van woningen. Omdat we in ons werkgebied niet alleen te maken hebben met veranderende bevolkingsomvang en -samenstelling, maar ook met veranderende kwaliteitseisen en woningbehoeften (bijvoorbeeld energieverbruik), toetsen wij ons bezit voortdurend aan deze veranderingen. Als dat nodig is, transformeren (investeren en desinvesteren) wij onze portefeuille. De (des)investeringen dragen daarmee bij aan de realisatie van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan. Het kan hierbij om aanzienlijke bedragen gaan en het beschikbare geld kan slechts één keer worden uitgegeven. Met dit investeringsstatuut willen we onze vastgoedtransformatie goed inkaderen.

## Doel investeringsstatuut

Dit investeringsstatuut bevat een afwegingskader voor (des)investeringsbeslissingen. De bestuurder kan hiermee de Raad van Commissarissen en andere belanghebbenden inzicht geven in het afwegingskader om transparantie te bieden over de (des)investeringsbeslissing. De uitwerking van deze afwegingskaders komt terug in het investeringsbeleid.

Het investeringsstatuut ondersteunt bij het maken van verantwoorde en transparante keuzes en de beheersing van het proces en risico's om ons strategisch plan uit te voeren. Het biedt de bestuurder een basis voor het nemen van zijn verantwoordelijkheid (handelingskader) en de Raad van Commissarissen een basis voor een adequate invulling van de toezichthoudende rol (toetsingskader).

## (Des)investeringen bij Wonen Zuid

Een investering is de inzet van (financiële) middelen die, in maatschappelijke of financiële zin, hun nut afwerpen voor een periode van meer dan 1 jaar. Een investering wordt geactiveerd.

### *Governance*

Investeringen worden vooraf goedgekeurd via de door de Raad van Commissarissen goed te keuren begroting. Indien een investering niet is opgenomen in de begroting vindt separate goedkeuring plaats door de Raad van Commissarissen. Hierbij wordt

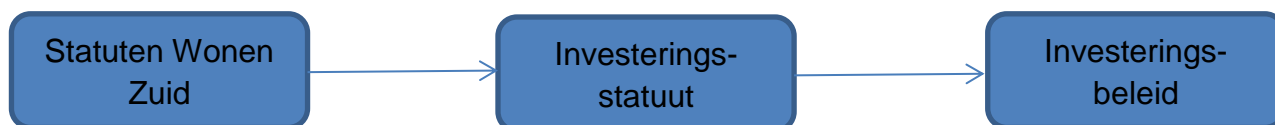
rekening gehouden met de in artikel 10 lid 1 sub c van de in de statuten genoemde limiet<sup>1</sup>.

Stichting Wonen Zuid onderscheidt de volgende (des)investeringscategorieën:

- Verwerving
- Nieuwbouw huur
- Nieuwbouw koop
- Renovatie
- Verkoop
- Sloop

## Positionering investeringsstatuut

Het investeringsstatuut is ingekaderd vanuit de statuten van Wonen Zuid. Daarnaast vormt de inhoud van het investeringsstatuut het kader voor het investeringsbeleid. Schematisch is dit als volgt weer te geven:



Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door het Bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Wijzigingen kunnen alleen worden vastgesteld door een besluit van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen laat zich bij het vaststellen of wijzigen van het investeringsstatuut adviseren door de commissie voortgang projecten.

Binnen de kaders van het investeringsstatuut vindt bij Strategische Vastgoedsturing de integrale afweging plaats van alle toekomstige (des)investeringsbeslissingen.

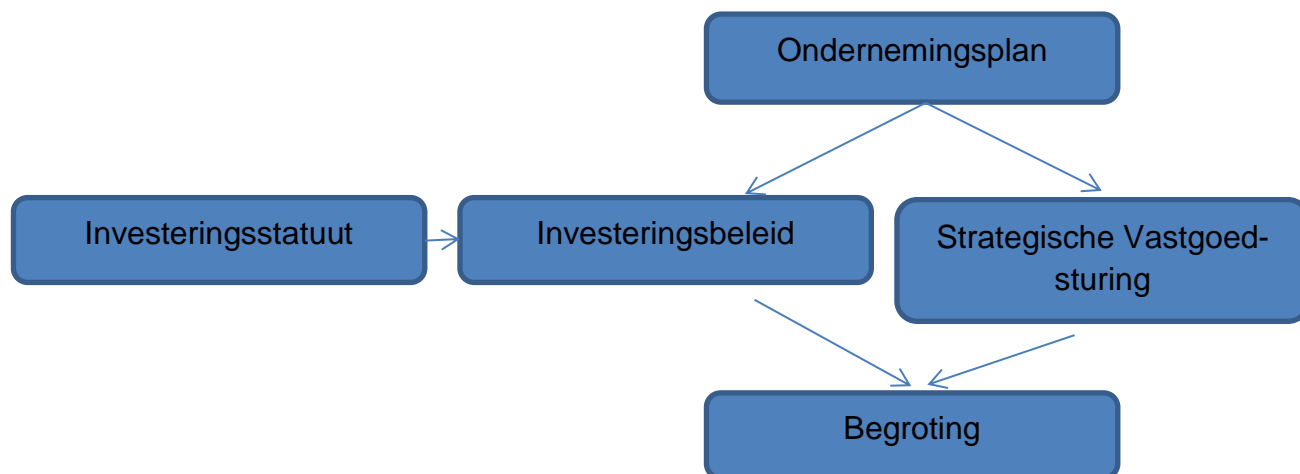
De concrete afwegingen van (des)investeringen vindt plaats volgens de geldende AO/IC rondom investeringsbeslissingen, waarbij de kaders van dit investeringsstatuut in acht worden genomen.

Het investeringsbeleid en Strategische Vastgoedsturing geeft verder invulling aan de in het ondernemingsplan gestelde doelen. Zowel het investeringsbeleid als

---

<sup>1</sup> In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 27 maart 2012 is deze limiet bepaald op € 1.000.000.

Strategische Vastgoedsturing leiden vervolgens tot projecten die terecht komen in de begroting. Schematisch is dit als volgt weer te geven:



## Toetsingskader

### Wettelijk kader

Stichting Wonen Zuid heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijke kader waarin Stichting Wonen Zuid acteert is de algemene wet- en regelgeving en de Woningwet die o.a. tot uitvoering wordt gebracht in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

Indien een verandering van de wettelijke kaders plaatsvindt, die een verandering ten opzichte van de bestaande kaders betekent, waardoor strijdigheid met het bestaande investeringsstatuut ontstaat, zal het statuut daaraan ondergeschikt zijn. Deze situatie blijft bestaan totdat het investeringsstatuut aangepast is. Het bestuur doet in dat geval voorstellen om deze strijdigheid op te heffen.

### Strategisch kader

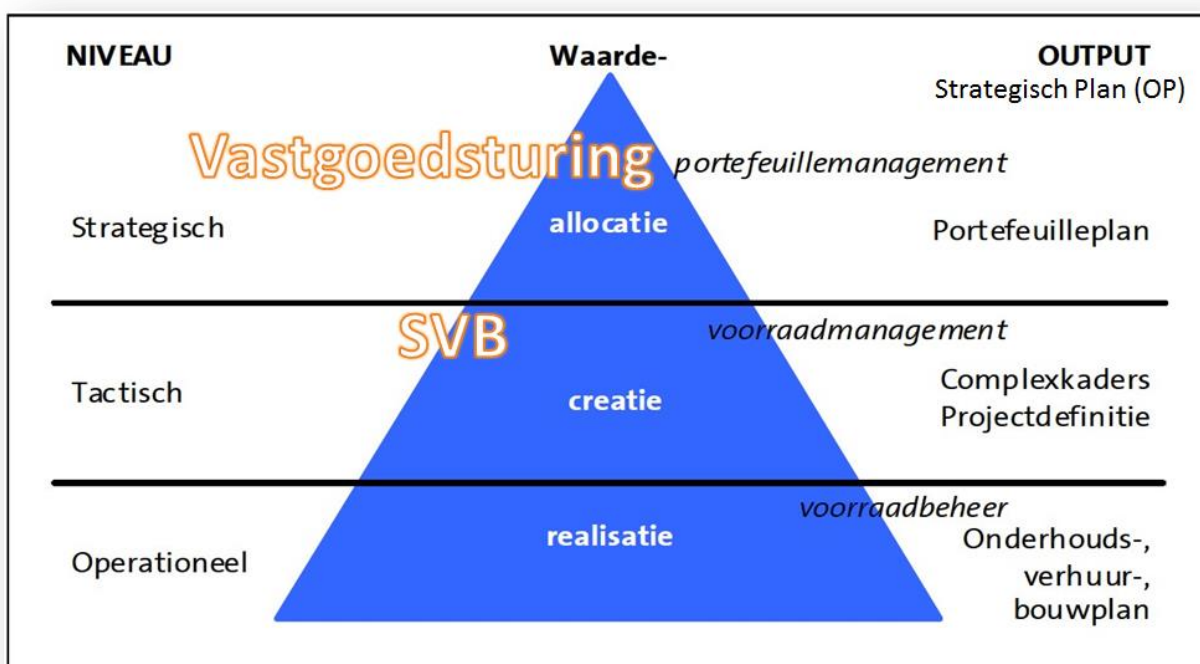
De strategische visie – neergelegd in ons ondernemingsplan – is de basis voor ons denken en handelen. Het is onze waardenoriëntatie. Bij het formuleren van onze strategische visie vindt overleg plaats met stakeholders zoals gemeenten, zorginstellingen, huurders(organisaties). De stakeholders hebben conform de nieuwe Woningwet invloed op de invulling van onze (des)investeringen. De strategische visie is richtinggevend voor het kiezen van doelstellingen en voor de vormgeving van ons beleid, de inrichting van de organisatie en de samenwerking met partners.

Alle vastgoed gerelateerde (des)investeringen van Stichting Wonen Zuid zijn dienstbaar aan haar strategische doelstellingen die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan en begroting.

### Portefeuille kader

Strategische Vastgoedsturing, ook wel portefeuillemanagement genoemd, heeft als doel te sturen op de gewenste meerjarige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Het verbindt hiermee de drie dimensies van de corporatie: maatschappelijk, vastgoed en financieel.

Strategische Vastgoedsturing is de vertaling van de in het ondernemingsplan op hoofdlijnen geformuleerde vastgoedrichtingen. Bij Strategische Vastgoedsturing zijn de doelstellingen en ambities van Wonen Zuid geformuleerd. Deze doelen en ambities worden in een portefeuilleplan vertaald naar vastgoeddoelen. Strategische Vastgoedsturing bevindt zich daarmee in de top van de vastgoedpiramide. Strategische Vastgoedsturing leidt samen met het investeringsbeleid tot projecten die terecht komen in de begroting.



Het portefeuilleplan is het strategisch sturingskader. Het bevat de beschrijving van de wensportefeuille, zoals die er over een aantal (10) jaren idealiter uit moet zien, en een beschrijving (proces) van de weg er naartoe, in tijd en maatregelen uitgezet. Het portefeuilleplan geeft aan hoe vanuit de huidige portefeuille de wensportefeuille zo

goed mogelijk wordt bereikt. (Des-)investeringsvoorstellen, gebieds- en wijkvisies moeten passen binnen het portefeuilleplan en hier invulling aan geven.

### **Financieel kader**

Het zorg dragen voor financiële continuïteit, voldoende liquiditeit en financiële haalbaarheid zijn enkele prestatievelden van corporaties. Het is van belang te sturen op een goed evenwicht tussen maatschappelijk en financieel rendement en kostenbeheersing. Het voldoen aan de gestelde eisen door de sectorinstituten wordt hierin meegenomen.

De verankering van deze prestatievelden is terug te vinden in ons financieel beleid en investeringsbeleid.

### **Strategische samenwerking en partnerselectie**

Vaak kunnen de ambities niet op eigen kracht door de woningcorporatie worden gerealiseerd of worden ambities door gebundelde krachten sterker en is (strategische) samenwerking nodig. De aard van de samenwerking varieert met de aard (risico, complexiteit, omvang etc.) van de soort (des)investering c.q. project. Daarnaast is bij samenwerking van belang goed inzicht te hebben in de betrouwbaarheid en de financiële stabiliteit en continuïteit van de partners. Een goede beoordeling vooraf maakt daar onderdeel van uit. Wonen Zuid gaat actief op zoek naar kansen en mogelijkheden en wil ook graag kansen creëren.

### **Risico's**

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van de dagelijkse werkzaamheden. Risico's ten aanzien van vastgoedontwikkeling worden op het niveau van de afzonderlijke projecten bekeken, maar zeker zo belangrijk is dit op bedrijfsniveau. De optelsom van de risico's moet aanvaardbaar zijn. Bij elk (des)investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Risico's die hierbij onder andere in kaart gebracht worden zijn risico's ten aanzien van:

- Grond (waaronder bodemvervuiling en sanering)
- Planologisch
- Fiscaal
- Juridisch
- Wettelijk (o.a. Woningwet)
- Technisch
- Financiering (niet-DAEB-segment)
- Politiek
- Veiligheid

Onze risico beheersing is onder andere terug te vinden in ons investeringsbeleid en in onze AO/IC.

## **Projectbeheersing**

(Des)investeringen worden bij Stichting Wonen Zuid projectmatig en interdisciplinair aangepakt. Hiervoor worden de activiteiten die nodig zijn om een project voor te bereiden en uit te voeren in logische stappen (fasen) opgedeeld, waarbij achtereenvolgens voldoende aandacht is voor het “waarom”, de “hoe” en de “wat” van de (des)investeringsbeslissing. Iedere fase wordt afgesloten met een (besluitvormings)document dat wordt voorgelegd aan het bestuur, alvorens een volgende fase te starten. Hiermee is de betrokkenheid van bestuur en directie gewaarborgd. Dit is vastgelegd in de AO/IC procedure investeringen vastgoed en is nader uitgewerkt in het investeringsbeleid.