

# **INVESTERINGSSTATUUT**

**Stichting Woonopmaat**  
(d.d. 11 december 2017)

Goedgekeurd tijdens de vergadering van 11 december 2017  
de Raad van Commissarissen van

Drs. F.J. Wehrmeijer  
Voorzitter Raad van Commissarissen Woonopmaat

## **INHOUDSOPGAVE**

1. Inleiding.....	3
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 KADERS .....	3
1.3 WERKGEBIED .....	3
1.4. DOELGROEPEN VAN BELEID.....	3
2. Vastgoed .....	5
3. Financieel beleid .....	7
4. Afwegingskader.....	11
5. Financiering.....	12
6. Vermogensontwikkeling .....	14
7. Governance-aspecten .....	16
8. Informatievoorziening .....	19
9. Slotbepaling .....	20

## **1. INLEIDING**

### **1.1 ALGEMEEN**

Het onroerend goed (modelposten Daeb (Sociaal) vastgoed in exploitatie en Niet daeb (Commercieel) vastgoed in exploitatie) vormt veruit de grootste en belangrijkste post in de balans. Daarnaast is de financiering met vreemd vermogen (post Langlopende schulden) een belangrijke post. De kwaliteit van het onroerend goed beïnvloedt in belangrijke mate de mogelijkheid om vreemd vermogen ter financiering te kunnen aantrekken. Daarom dienen beide posten ook in samenhang te worden beschouwd.

### **1.2 KADERS**

Op basis van de Woningwet en daarop volgende Besluiten en Regelingen beschikt Woonopmaat over een Reglement financieel beleid en beheer. Verbijzondering daarvan op het gebied van investeringen (afgezet tegen het volkshuisvestingsbeleid) krijgt inhoud in dit investeringsstatuut. Voor financiering en vereisten op dat gebied (sturend en randvoorwaardelijk) van de investeringen wordt ook verwezen naar het treasurystatuut.

Het investeringsstatuut regelt waarin en onder welke condities Woonopmaat (eigen of vreemd) vermogen vastlegt in kapitaalgoederen. Anders gezegd, onder welke condities is Woonopmaat bereid huidige zekerheid (een bedrag op de bank of concrete toezegging van een externe financier) in te ruilen voor toekomstige onzekerheid (de exploitatie van het eenmaal gerealiseerde vastgoed moet voldoende middelen genereren om ook de kapitaallasten te kunnen dekken).

Sturing naar werkgebied, doelgroepen van beleid, categorieën vastgoed en financiële kaderstelling ligt vast in het strategisch voorraadbeleid c.q. de volkshuisvestelijke opgave.

### **1.3 WERKGEBIED**

Het primaire werkgebied van Woonopmaat is, omschreven in artikel 3 van de statuten. Het werkgebied valt binnen het vastgestelde regionaal woningmarktgebied. Binnen dit werkgebied richten de investeringen zich primair op de gemeenten Beverwijk en Heemskerk.

### **1.4. DOELGROEPEN VAN BELEID**

Bij doelgroepen van beleid handelt het om onze klanten, veelal de bewoners in ons bezit. Kenmerken als beschikbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid (als ook kwaliteit) zijn leidend bij het (opnieuw) huisvesten van onze klanten. Woonopmaat richt zich primair op de doelgroepen naar inkomen of andere omstandigheden zoals in de Woningwet geduid voor wat betreft de sociale huursector. Voor wat betreft de vrije huursector heeft Woonopmaat voor de doelgroep met een hoger inkomen een beperkt aantal woningen beschikbaar. De exploitatie van woningen voor deze doelgroep, niet Daeb, is administratief afgescheiden.

Sturing naar samenstelling heeft in de basis de woonvisie van de betrokken gemeenten Beverwijk en Heemskerk én de daarop gebaseerde prestatieafspraken ten grondslag. Ook de bewonersvertegenwoordiging, het Huurdersplatform, is participant in de totstandkoming van deze stukken. Interne sturing geschiedt aan de hand van complexbeheerplannen.

## 2. VASTGOED

Vastgoed onderscheidt zich naar meerdere gezichtspunten. Te noemen zijn onderscheid naar de bouwsoort, maar ook naar huurprijsniveau. Vanaf 2012 wordt ook onderscheid gemaakt naar vastgoed als bedrijfsmiddel en vastgoed als belegging (i.c. commercieel vastgoed, BOG en VOV). Dit onderscheid is equivalent aan het in hoofdstuk 1 genoemde onderscheid tussen Daeb- en Niet-Daeb-bezit.

Naar bouwsoort gaat het bij woningen dan over: hoogbouw, appartementen, portiek / etage, grondgebonden, al dan niet vrijstaand, etc..

Naar prijsklassen heb je het, naast de gebruikelijke indeling naar goedkoop, bereikbaar en duur, over eerste en tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

In het kader van dit statuut, en gelet op het huidige bezit, onderscheidt Woonopmaat het vastgoed naar:

- Sociaal vastgoed: tot de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens;
- Maatschappelijk vastgoed (gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming): conform limitatieve lijst zoals gevoegd bij het BTIV en mogelijk door de Minister per besluit vastgesteld ander maatschappelijk vastgoed;
- Commercieel vastgoed (woningen): maandhuur hoger dan de liberalisatiegrens;
- Bedrijfsmatig vastgoed.

Uitgangspunten voor nieuwe investeringen zijn:

- Uitsluitend in sociaal vastgoed en dan met name gericht op grondgebonden woningen c.q. op appartementen indien deze nabij voorzieningen zijn;
- In lijn met het vastgestelde strategisch voorraadbeleid (SVB) en de bijbehorende volkshuisvestelijke opgave;
- Investerings in maatschappelijk vastgoed moeten een duidelijke relatie met het huidige bezit hebben.

Zoals hiervoor opgesomd lijkt het sociaal vastgoed vooral te zijn ingeperkt tot woningen met een maandhuur tot de liberalisatiegrens. Met 'sociaal vastgoed' wordt breder geduid op woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed conform de limitatieve lijst zoals gevoegd bij het BTIV en door de Minister per besluit vastgesteld ander maatschappelijk vastgoed. De woonegelegenheden laten zich als volgt specificeren:

- Woningen;
- Zorgplaatsen;
- Bijzondere woonvormen;
- Studentenwoningen;
- Woonwagens.

Daarnaast behoren ook niet-woongelegenheden tot het sociaal vastgoed, zoals garages en parkeerplaatsen voor zover die aan huurders van woongelegenheden tot de liberalisatiegrens zijn verhuurd, als ook bergingen en standplaatsen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties; de huurder kwalificeert in dezen het soort vastgoed.

Zorgplaatsen en bijzondere woonvormen zijn sociaal vastgoed van bijzondere aard. Met zorgplaatsen wordt bedoeld op verblijf in verzorgings- / verpleeghuizen voor ouderen of andere personen die intramurale zorg behoeven (woonzorgcentra). Tot nu toe zijn andere ingebouwde (algemene) ruimten niet als afzonderlijke eenheden aangemerkt. Bijzondere woonvormen betreffen eenheden die geschikt zijn voor zelfstandige bewoning, maar thans verhuurd zijn aan instellingen die enige vorm van zorg aan de bewoners leveren. Inmiddels is ook sprake van verhuur op individuele basis in combinatie met enige vorm van begeleiding. Deze categorie wordt ook toegerekend aan de bijzondere woonvormen.

Ontwikkelingen in de zorg en de bekostiging daarvan (denk aan scheiding van wonen en zorg) hebben welhaast direct gevolgen voor de verhuurbaarheid van de betreffende categorie vastgoed en daarmee op investeringsbeslissingen dienaangaande. Gestuurd moet worden op levensduur en alternatieve aanwendbaarheid van dit vastgoed op termijn. Dat stelt eisen van bouwtechnische aard. Voor zorgplaatsen wordt dan gedacht aan een beperkt aantal eenheden per gebouw (woonzorgcentrum met ook zorg specifieke ruimten). Voor bijzondere woonvormen geldt dat de eenheden na een beperkte ingreep als zelfstandige woningen voor de verhuur inzetbaar moeten zijn.

### 3. FINANCIËEL BELEID

Het financieel beleid is enerzijds sturend en anderzijds randvoorwaardelijk. Daarmee is gezegd dat het aspect financiën niet op zichzelf staat, maar onlosmakelijk verbonden is met alle bedrijfsactiviteiten. Het financieel beleid spitst zich toe op investerings-, financierings- en operationele activiteiten. Daarbij spelen de kasstromen en het inzicht in het verloop daarvan een overheersende rol. Waarde van bezit en mogelijke waardegroei van dat bezit komen immers pas tot uitdrukking bij de omzetting in geld.

Het financieel beleid geeft onder meer richting (kaders) voor investeren, onderscheiden naar vastgoed getypeerd als Daeb-bezit en vastgoed getypeerd als Niet-Daeb-bezit.

Het nemen van een investeringsbeslissing staat in beginsel los van de wijze waarop investeringen in de jaarrekening worden gewaardeerd.

#### Daeb-bezit

Bij het Daeb-bezit staan aspecten als beschikbaarheid en betaalbaarheid voorop; dit bezit wordt primair als bedrijfsmiddel gezien. Bij de exploitatie gelden op het niveau van de kosten/uitgaven uitgangspunten als doelmatigheid en doeltreffendheid (Woningwet artikel 55 en BTIV artikel 102, letterlijk: “De toegelaten instelling draagt zorg voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering”). Gelet op de opbrengsten / inkomsten geldt in algemene zin het scheppen en vasthouden van een passende prijs-prestatieverhouding, uiteraard mede gebaseerd op volkshuisvestelijke randvoorwaarden.

Als randvoorwaarde voor de kasstromen worden de voorschriften van het WSW, als borg verlenende instantie, als een gegeven beschouwd.

Investeringsbeslissingen, betreffende zowel nieuwbouw als vernieuwbouw (na-investeringen, transformaties en renovaties), worden in het licht van de volkshuisvestelijke belangen geplaatst waarin een van te voren bepaald aanvangsrendement, in samenhang met de financierbaarheid, wordt verlangd.

Elke investeringsbeslissing wordt op zichzelf beschouwd; afwegingen in het kader van investeringen geschieden in eerste instantie met behulp van de bedrijfswaardemethodiek. Die methode gebruikt immers de kasstromen naar de eigen beleidsuitgangspunten zoals die ook in de Prognose-informatie, dPi, (toegespitst op de eerstkomende vijf jaar) worden gepresenteerd. De toets met de marktwaarde is in hoofdstuk 4 opgenomen.

Bij de investeringsbeslissing moet steeds worden getoetst of en in hoeverre een toereikend aanvangsrendement wordt behaald. Waar je in dat kader een vergelijk van de investeringsom met de bedrijfswaarde maakt kan sprake zijn van de zogenaamde *onrendabele top*.

Investeringsbeslissingen moeten ook worden gezien in het licht van de vermogensontwikkeling. Daarvoor wordt naar hoofdstuk 6 verwezen.

Financiering en financierbaarheid geschiedt zoals al in de inleiding gesteld onder de regeling van het treasury statuut.

De bedrijfswaarde van het woningbezit geeft die waarde (per berekeningsdatum) weer, die ontleend is aan de verwachting van de met het bezit te generen inkomsten, verminderd met de daartoe benodigd geachte uitgaven. Voor de in de berekening te betrekken operationele kasstromen geldt dat die geheel met het betrokken actief verbonden moeten zijn.

Voorspellingen spelen bij de opstelling van de bedrijfswaarde een overheersende rol en juist daarin schuilt onzekerheid. De grondslagen van de voorspellingen en de deugdelijkheid daarvan zijn in dezen van evident belang. Dit onderstreept het belang van de diverse vormen van beleid (zoals huurbeleid, onderhoudsbeleid, organisatiebeleid en, niet in het minst, het strategisch voorraadbeleid en de financiële vertalingen hiervan in de (meerjaren)begroting). Het is ook daarom dat gepleit wordt voor een gedegen behandeling en beoordeling met daaropvolgende vaststelling en goedkeuring van de uitgangspunten van de bedrijfswaardeberekening, welke zoveel mogelijk aansluiten met de (lange termijn) parameters van het WSW.

De vermogensontwikkeling is naast de ontwikkeling van de operationele kasstromen bepalend voor vermogensverschaffers (en het WSW als borg verlenende instantie) in hoeverre bereidheid tot financiering van de bedrijfsactiviteiten / het vastgoed van Woonopmaat bestaat.

Voor de bedrijfswaardeberekening hanteert Woonopmaat de volgende uitgangspunten:

- De exploitatie geschiedt in beginsel vanaf de oplevering over een periode van 50 jaar. Indien tegen het einde van de exploitatie nog geen zicht is op concrete sloop of doorexploiteren, geldt een restant exploitatieduur van 15 jaar. Uiteindelijk geschiedt de exploitatie dan over een termijn van maximaal 65 jaar. De afweging tot doorexploiteren, dan wel beëindigen van de exploitatie, geschiedt doorgaans omstreeks het 40<sup>ste</sup> jaar.  
Een voorlopig sloopbesluit wordt doorgaans circa 5 jaar voor de datum einde exploitatie genomen. Vanaf die datum zal de leegstand, vooruitlopend op de daadwerkelijke sloop, oplopen. Indien een voorlopig sloopbesluit is genomen, gelden voor de huurdering voor de laatste vier jaar de volgende percentages: 10, 30, 80 en 100. Het definitieve sloopbesluit wordt uiterlijk 1 jaar voor beëindigen van de exploitatie genomen. De exploitatietermijn waarmee wordt gerekend luidt overeenkomstig het vastgestelde Strategisch VoorraadBeheer;  
Met de nodige onderbouwing kan de exploitatieduur hoger dan de genoemde 50 jaar worden ingeschat;
- Het huurniveau van bezit dat wordt geëxploiteerd wordt ontleend aan de actualiteit; de huuraanpassing wordt ontleend aan het beleid van het Ministerie en daarbinnen eigen beleid. Het toepassen van huurharmonisatie bij mutatie is een voorbeeld van eigen beleid;
- De huurdering (bij leegstand en oninbaarheid) wordt ontleend aan het werkelijk niveau van het afgelopen jaar; bij nieuwbouw geldt een gelijklopende norm;



- De onderhoudsuitgaven berusten op de Meerjarenonderhoudsbegroting (vooreerst voor een exploitatietermijn van 50 jaar) die jaarlijks wordt bijgesteld en expliciet vaststelling en goedkeuring behoeft.
- De uitgaven voor leefbaarheid blijven binnen de wettelijke normstelling en berusten op de betreffende meerjarenraming;
- De zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting, rioolbelasting en verzekeringen, berusten op de laatst bekende facturering door de betreffende instanties. Indien aanpassingen bekend zijn die verdergaan dan inflatiecorrectie, worden die ingerekend;
- De laatste reguliere uitgavencomponent van de bedrijfswaardeberekening betreft de kosten algemeen beheer. Hier wordt bedoeld op de overige uitgaven, gesaldeerd met mogelijke overige inkomsten, die in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking komen. In hoofdzaak betreft dit de uitgaven die met het werkapparaat en het functioneren daarvan zijn gemoeid. Voor zover tot taakstellende ingrepen in het niveau van de kosten is besloten, geschiedt inrekening tot op het niveau als dan;
- Voor inflatieverwachtingen wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het WSW;
- Een bijzondere inkomst omvat het woningbezit dat voor de verkoop is bestemd. Het is aanvaardbaar de inkomsten van de voorgenomen verkopen in te rekenen voor zover de verkoopbeslissingen zijn genomen en ter zake ook extern is gecommuniceerd. Woonopmaat rekent een periode van vijf jaar in voor wat betreft de verkopen. De prijsbasis van de verkopen is ontleend aan actuele transacties en voor zover niet aanwezig op basis van recente taxaties;
- Bij de restwaarde van het woningbezit aan het eind van de verwachte levensduur wordt onderscheid gemaakt naar grondwaarde die toe te rekenen is aan appartementen en grondwaarde van grondgebonden woningen. Aan het eind van de levensduur is overigens ook sprake van daarmee verbonden uitgaven. Die uitgaven, zoals voor sloop en de vergoeding voor de verhuiskosten, dienen op de opbrengstwaarde van de grond in mindering te worden gebracht;
- De disconteringsvoet (het rentepercentage waartegen de kasstromen contant worden gemaakt) is bij investeringsbeslissingen gelijk aan de rendementseis, zoals die voor het betreffende vastgoed is gedefinieerd. Voor financieringsdoeleinden wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het WSW.
- Uitgaven en inkomsten die jaarlijks in de berekening worden opgenomen worden gefixeerd op 1 juli (medio numerando);
- De verhuurdersheffing is een bijdrage van verhuurders in de kosten van de huurtoeslag. De bijdrage wordt enkel geheven over zelfstandige wooneenheden met een huur tot de liberalisatiegrens. Heffingsbasis is de WOZ-waarde van die wooneenheden.
- Ook de saneringsheffing is onderdeel van de becijfering van de bedrijfswaarde.

Voor zorgplaatsen (in woonzorgcentra) en bijzondere woonvormen wordt zoveel mogelijk aangesloten op de uitgangspunten voor een zelfstandige woning. Afwijkingen betreffen de levensduur, huurverhogingen en verhuurdersheffing.

Woonzorgcentra kennen in beginsel een exploitatietermijn van 30 jaar. De jaarlijkse huuraanpassing wordt bij contract geregeld en van verhuurdersheffing is geen sprake. Bij bijzondere woonvormen is de exploitatietermijn gelijk aan die van woningen, mits de relatief eenvoudige aanpasbaarheid is geborgd; de aanpassingskosten zijn in de Meerjarenonderhoudsbegroting in het 30<sup>ste</sup> exploitatiejaar opgenomen. De jaarlijkse huuraanpassing wordt bij contract geregeld en als bijzondere woonvorm is van verhuurdersheffing geen sprake.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening behoeven jaarlijks beoordeling en vaststelling. Daarbij dient de grondslag van bestendigheid zo veel mogelijk in acht te worden genomen. Idealiter geschiedt die beoordeling en vaststelling bij de begroting. Indien nadien significant ander beleid vanuit de overheid wordt geformuleerd, zal mogelijk opnieuw moeten worden beoordeeld en vastgesteld bij de jaarrekening.

#### Niet-Daeb-bezit

Het Niet-Daeb-bezit is te zien als belegging waarbij het verkrijgen van een rendement voorop staat. Ook daarin staan kasstromen centraal. De beleggingsdoelstelling leidt bij mutatie tot verhuur tegen de optimale prijs, de markthuur, of zelfs verkoop. Voorts is het uitgavenpatroon sterk genormeerd. De investeringsafweging geschiedt dan met de zogenaamde marktwaarde in verhuurde staat en met 90% van de ingeschatte leegwaarde (verkoopwaarde in onverhuurde staat). Voor deze inschatting van de leegwaarde maken we gebruik van de kennis van een makelaar.

#### **4. AFWEGINGSKADER**

Investeringsbeslissingen worden genomen in afweging tot te behalen rendement. Dat geldt voor bouwen of verwerven maar ook voor (ingrijpende) aanpassingen. Rendement denken gaat er in de basis vanuit dat een investering in de exploitatie moet kunnen worden terugverdiend. In zo'n situatie blijft de financiële positie van de investeerder, naar de veronderstellingen die zijn gedaan, minstens in stand. Er kunnen overigens omstandigheden bestaan die een investeerder er toe zetten om te investeren ook al is die investering op voorhand niet kostendekkend. Een dergelijke opstelling ligt besloten in de functie die de investeerder in de maatschappij vervult en de financiële positie van die investeerder tegen de achtergrond van bijzondere belanghouders als de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Hier komt het onderscheid in vastgoedexploitatie naar voren van Daeb-bezit versus Niet-Daeb-bezit.

##### Daeb-bezit

Een eerste toets van een investering in Daeb-bezit geschiedt door afstemming van de verwachte totale investeringskosten met 90% van de geschatte marktwaarde. Een tweede toets is de verhouding van de investering met de aanvangshuur. De verhouding, Bruto Aanvang Rendement (BAR), moet minimaal voldoen aan de vereiste, zoals die gesteld zijn in het jaarlijks op te stellen activiteitenplan van Woonopmaat.

De derde toets van een investering in Daeb-bezit geschiedt met de verwachte marktwaarde in verhuurde staat. De toets van de investeringssom aan die waarde levert inzicht in de mate waarin Woonopmaat afwijkt van een belegger. Die afwijking laat zich verklaren door de beschikbaarheid voor de doelgroep (opnieuw voor verhuur aanbieden), betaalbaarheid (huurprijs opnieuw toegespitst op de doelgroep van beleid) en kwaliteit (meer dan minimaal noodzakelijk).

##### Niet Daeb-bezit

Bij Niet-Daeb-bezit acteert Woonopmaat als een belegger. Dan zal Woonopmaat ook in de bedrijfsvoering als belegger dienen te acteren. Dat betekent onder meer sturing van kasstromen zo dicht mogelijk naar de normering voor de betreffende categorie vastgoed. De investeringssom wordt nu primair afgewogen aan 90% van de verwachte marktwaarde. Deze marktwaarde wordt door een externe makelaar bepaald.

Investeringsom in de sfeer van Niet-Daeb worden ook afgewogen met het bruto aanvangsrendement (BAR). Dat is een naar de marktomstandigheden vereist rendement becijferd met de ingeschatte eerste jaarhuur en de totale investeringssom.

In tegenstelling tot het Daeb-bezit ligt het nu in de rede dat een investering in aanvang kostendekkend is.

## 5. FINANCIERING

Woonopmaat is voor de financiering van de bedrijfsactiviteiten, dus ook investeringen, voor een belangrijk deel aangewezen op vreemd vermogensverschaffers.

Bij welke instellingen financiering mag worden aangetrokken is in lijn met de Wet en het BTIV in het treasurywettelijkstelsel vastgelegd. Verschaffers van vreemd vermogen zijn daartoe enkel bereid indien voldoende vertrouwen bestaat dat Woonopmaat steeds in staat is de dienst der lening (rentebetalingen en aflossingen) te voldoen. Bij dat vertrouwen speelt het WSW, meer expliciet voor het Daeb-bezit, een belangrijke rol en het is daarom dat in dit wettelijkstelsel waar nodig op normering van het WSW wordt aangesloten. Het WSW beziet Woonopmaat op geconsolideerd niveau. Kasstromen en de beheersing daarvan spelen daarbij een overheersende rol. In lijn met het risicobeoordelingsmodel hanteert het WSW de volgende ratio's:

1. Interest Coverage Ratio (ICR); kritieke grenswaarde 1,4;
2. Debt Service Coverage Ratio (DSCR); kritieke grenswaarde 1;
3. Loan to Value (LTV); kritieke grenswaarde 75%;
4. Solvabiliteitsratio; kritieke grenswaarde 20%;
5. Dekkingsratio: kritieke grenswaarde 50%;

Het WSW ziet ook toe op toepassing van de juiste parameters zoals voor huurverhoging, inflatie en disconteringsvoet en oordeelt in hoeverre de eigen middelen optimaal worden ingezet. Woonopmaat wil steeds aan de uitgangspunten van het WSW voldoen.

### Niet-Daeb-bezit

Eisen van vreemd vermogensverschaffers doen er te meer toe waar sprake is van Niet-Daeb-bezit. Vreemd vermogensverschaffers kunnen dan niet op de expertise en diensten van het WSW vertrouwen en zullen zelfstandig een oordeel over de financierbaarheid moeten vellen.

Voor Niet-Daeb-bezit acteert Woonopmaat als vastgoedbelegger en ligt het in die zin ook in de rede dat door de financiers (en de regelgever) eisen worden gesteld, zoals in die hoedanigheid als gebruikelijk wordt beschouwd.

Over eigen vermogen (administratief afgescheiden) zal een 'redelijk rendement' moeten worden verkregen. Verondersteld wordt immers dat het eigen vermogen verbonden aan de kerntaken (het Daeb-bezit) niet door verliezen van Niet-Daeb-bezit zal worden aangetast.

Eisen van vermogensverschaffers voor Niet-Daeb-bezit betreffen doorgaans:

1. Objectgegevens;
  - Bouwjaar;
  - Al dan niet in verhuurde staat;
  - Huurprijzen;
  - WOZ-waarden;
  - Locatiegegevens;

- WWS punten (parkeerplekken en omgevingsfactoren meegerekend).
- 2. Taxatierapport met marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde;
- 3. Marktanalyse (vraag naar dergelijke woningen nu; idem inzake verkoopbaarheid in de toekomst);
- 4. Motivering waarom deze woningen in bezit / exploitatie worden genomen;
- 5. Wie is / wordt juridisch en economisch eigenaar?
- 6. Kan hypothecaire zekerheid worden verschaft? Er mogen geen claims van derden (bijvoorbeeld van het WSW) rusten op het te financieren object;
- 7. Is verpanding van de huur mogelijk?;
- 8. Bedrijfswaarde toereikend?;
- 9. BAR toereikend?
- 10. Kasstroomoverzicht over minimaal 10 jaar (qua opzet vergelijkbaar met WSW geborgde financieringen);
- 11. Gewenste financiering: bedrag, looptijd, wijze van aflossen en de ingangsdatum;
- 12. Professionaliteit en betrouwbaarheid van het management.

Hier zien we onder meer dat voor Niet-Daeb-bezit ook over taxatiewaarden (inschatting van de leegwaarde) moet worden beschikt. Deze waarde geeft voor de vreemd vermogensverschaffer een indicatie van de mogelijke dekking ingeval de debiteur toch niet aan de verplichtingen van de leningovereenkomst kan voldoen. Deze dekkingswaarde is ook van belang bij het bepalen van de risico-opslag op de verlangde rentevergoeding; een grote afstand tussen de dekkingswaarde en het financieringsbedrag verkleint de renteopslag. Van primair belang blijft de mate waarin de operationele kasstromen ruimte geven om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Het ligt daarbij in de rede, wil van toereikende kasstromen voor het voldoen van rente- en aflossingsverplichtingen sprake zijn, dat bij deze categorie van bezit de kwaliteit een grote rol speelt en veelal een uitpandscenario van toepassing is. De eisen die nu aan de ICR worden gesteld zijn veel strakker dan in het geval van Daeb-bezit met geborgde financiering. Mede gericht op een aflossing van de financiering in een periode van maximaal 30 jaar moet de ICR zich op een niveau van 2 tot 2,5 begeven.

Ook aan de eisen van vreemd vermogensverschaffers (zonder borging van het WSW) wil en zal Woonopmaat moeten voldoen.

## 6. VERMOGENSONTWIKKELING

In de inleiding is al aangegeven dat investeren en financieren samenhangen. In het in hoofdstuk 3 weergegeven financiële beleid is daar een component aan toegevoegd, te weten het eigen vermogen inclusief de ontwikkeling daarvan. Dat heeft te maken met de functies die het eigen vermogen vervult. Eigen vermogen vervult naast de bufferfunctie een financieringsfunctie. De eerste functie spreekt voor zich; indien risico's optreden die nog niet waren ingecalculeerd, kan het eigen vermogen worden aangesproken.

De financieringsfunctie komt bij zowel Daeb-bezit als Niet-Daeb-bezit tot uitdrukking. Het eigen vermogen heeft ook een vangnetfunctie. Die vangnetfunctie bestaat daarin dat indien de bedrijfswaarde van een investering toch niet geheel dekkend is voor de investeringsom (zie hoofdstuk 4) op beheerste wijze additioneel gebruik van eigen vermogen kan worden gemaakt.

Het is daarom geboden een goed inzicht te hebben in de vermogenspositie en de ontwikkeling daarvan. Tevens is het nodig om voor de buffer- en financieringsfunctie een minimum niveau te hanteren; slechts voor zover het eigen vermogen zich dan boven die grens begeeft, kan sprake zijn van een vangnet, zoals hiervoor beschreven.

### Daeb-bezit

Woonopmaat legt de omvang van het eigen vermogen gebaseerd op de bedrijfswaarde van het Daeb-bezit in beginsel op minimaal 20% van het balanstotaal. Voor alle duidelijkheid, hierbij gaat het om de bedrijfswaarde, zoals die luidt met toepassing van parameters die voor het WSW aanvaardbaar zijn. In het bijzonder betreft dat de gehanteerde disconteringsvoet, thans 5%.

Woonopmaat levert in de meerjarenbegroting steeds inzicht in de vermogensontwikkeling, in getal en grafisch, over een periode van tenminste tien jaar. Het effect van investeringen en plannen daartoe worden aldus systematisch beoordeeld in meerjarenperspectief. Eerst dan kan tot een afgewogen keuze worden gekomen (afweging van diverse alternatieven).

### Niet-Daeb-bezit

De omvang van het eigen vermogen is ook voor het Niet-DAEB-bezit van betekenis; al bij de definitieve administratieve afscheiding zijn gelijke financieringsverhoudingen het uitgangspunt. Verschaffers van vreemd vermogen geven vervolgens de doorslag (zie hoofdstuk 5). Bij de financiering van Niet-Daeb-bezit is immers geen sprake van een borgstelling. De verschaffers van vreemd vermogen hanteren doorgaans een eigen vermogens eis van 50%; verhouding EV : VV = 50 : 50. Afhankelijk van de inschatting van de kwaliteiten van het te financieren bezit (kasstroom generend vermogen) kan de verhouding EV : VV oplopen naar 40 : 60.

Gelet op de vermogensverhoudingen is Woonopmaat, wil het ook met exploitatie van Niet-Daeb-bezit uit de voeten kunnen, naast de kasstroomvereisten (ICR) gehouden aan de hiervoor genoemde vermogenseisen.

## 7. GOVERNANCE-ASPECTEN

Onder governance wordt verstaan het geheel van structuren en processen binnen de organisatie die ten doel hebben om een goede besturing en beheersing te waarborgen, waarbij het integer en transparant handelen, het effectief houden van toezicht en het afleggen van verantwoording over de realisatie van de doelstellingen essentieel zijn. Daaronder valt dus ook investeren en wat daarmee annex is. Eigenlijk gaat het dan om maatregelen ter beheersing van te onderkennen risico's, kortweg risicomanagement.

Investeringskenners kennen dan generieke en specifieke risicofactoren.

1) Generieke factoren zijn:

- Demografisch;
- Economisch;
- Politiek;
- Wet- en regelgeving;
- Techniek;
- Maatschappij.

2) Specifieke factoren vinden hun grondslag in de processen:

- Organisatorisch;
- HRM;
- Juridisch;
- Fiscaal;
- Inkoop;
- ICT;
- SVB.

Woonopmaat gaat hiermee als volgt om:

### Ad 1) Generiek

Demografisch:

- Vanuit de woonvisie 2020 blijkt, dat over de twee gemeenten gezien er geen tekort is aan sociale huurwoningen. Er vindt alleen toevoeging plaats ter vervanging van bestaande bouw; er zijn bijna geen uitbreidingslocaties aanwezig. In eerste instantie kiest Woonopmaat bij het bestaande bezit voor levensduurverlenging door middel van renovatie. Dit indien technisch verantwoord.

Economisch:

- Investeringsdienen economisch verantwoord te zijn. Dat betekent dat de investeringssom in beginsel geheel door een realistisch becijferde 90% marktwaarde moet zijn gedekt. Ook moeten de verschillende uitgangspunten van BAR passend zijn.



#### Politiek:

- Waar relevant en economisch doelmatig stemmen investeringen overeen met de met lokale overheden gemaakte (prestatie)afspraken.

#### Wet- en regelgeving:

- Investeringsvoorstellen, en wat daarmee annex is, voldoen aan de wet- en regelgeving, zoals die voor woningcorporaties valide is.

#### Techniek:

- Bij investeringen wordt waar economisch verantwoord van duurzame materialen en installaties gebruikgemaakt.

#### Maatschappij:

- Investeringsvoorstellen worden getoetst in de maatschappelijke context.

### Ad 2) Specifiek

#### Organisatorisch:

- Investeringsvoorstellen geschieden in het kader van het vastgestelde strategisch voorraadbeleid c.q. de volkshuisvestelijke opgave.
- Aan investeringsvoorstellen liggen concrete en meetbare doelstellingen ten grondslag. Deze doelstellingen zijn opgenomen in een projectbeoordeling.
- Investeringsvoorstellen worden alle middels een jaarbegroting voor goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Conform artikel 7 lid 4 c. heeft de bestuurder goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig indien er nog geen goedkeuring ligt en het te investeren bedrag ten behoeve van de volkshuisvesting hoger is dan € 600.000,-.
- Het ontwikkelproces is vastomlijnd. Er is een vast onderscheid in fasen van voorbereiding, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, realisatie tot tenslotte de oplevering ten behoeve van de verhuur;
- Rollen en verantwoordelijkheden zijn duidelijk belegd en vastgelegd in een mandaatregeling.
- Het ontwikkelproces kent diverse stadia die met een besluitvormingsdocument worden afgesloten. Te onderkennen zijn ten minste:
- Initiatiefase, Aanbestedingsfase en Opleveringsfase.
- Elk besluitvormingsdocument is voorzien van financiële informatie (voor-, nacalculatie en verschillenanalyse, alsmede de effecten op (uiteindelijk) totaal niveau.
- De projectenadministratie geeft a tempo inzicht in het kostenverloop van elke investering in vergelijking tot de voorcalculatie.

#### HRM:

- Medewerkers die bij investeringen zijn betrokken, zijn professioneel toegerust voor de toebedeelde taken. In de voorbereidingsfase is men alert op acties die formele

besluitvorming in de weg zouden kunnen staan; een situatie die als precontractuele afspraak kan worden gezien, moet worden voorkomen.

- Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn toereikend belegd.
- Integriteit van medewerkers is vereist.

#### Juridisch:

- Overeenkomsten tot samenwerking zijn steeds juridisch getoetst; risico's worden zo veel mogelijk bij derden gelegd.
- Waar mogelijk wordt met standaardovereenkomsten gewerkt.
- Woonopmaat stelt met zekerheid vast dat de aannemer toereikend is verzekerd voor haar aansprakelijkheid. Woonopmaat regelt zelf de CAR verzekering ten behoeve van het project.
- Verplichtingen worden eerst aangegaan indien toereikende zekerheden zijn verkregen (bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie).

#### Fiscaal:

- Elk investeringsvoorstel bevat een fiscale paragraaf (BTW en VPB). Bij de beoordeling en formulering daarvan wordt zo nodig externe deskundigheid ingeschakeld.
- De fiscale situatie kan in de loop van het ontwikkeltraject wijzigen. Daarom is monitoring noodzakelijk. Beoordeling/actualisering wordt in elk besluitvormingsdocument tot uitdrukking gebracht.

#### Inkoop:

- Kennis van leveranciers wordt steeds op peil gehouden (deskundigheids-/ kwaliteitsbeoordeling). Soliditeit van partijen waarmee wordt gewerkt, wordt (ook tijdens de realisatiefase) gemonitord.
- Aanbesteding van werkzaamheden geschiedt binnen het vigerende aanbestedingsreglement.
- Kostendeskundigheid is geborgd, zo nodig met inschakeling van externen.
- Contractvoorwaarden worden in de loop van de tijd bewaakt.
- Meer- en minderwerk wordt steeds vóóraf overeengekomen.

#### ICT:

- De integriteit van de ondersteunende geautomatiseerde systemen is steeds geborgd.

#### SVB:

- Passend in ondernemingsbeleid;
- Afzet geborgd;
- Financieel ingekaderd.

## **8. INFORMATIEVOORZIENING**

In de besluitvorming inzake (des)investeringen en het toezicht daarop speelt de informatievoorziening een grote rol. Tal van de aspecten die hiervoor zijn genoemd komen dan naar voren. Hiervoor wordt in het bijzonder verwezen naar hoofdstuk 7. Vraag is voorts hoeveel, hoe vaak, in welke vorm, vanaf welk bedrag, etc..

In deze is een structuur dienstbaar zoals:

- Borging in strategisch voorraad beleid c.q. volkshuisvestelijke opgave;
- Vaste route van een investeringsvoorstel;
- Steeds herkenbare mijlpalen met fasedocumenten afgerond;
- Gebruik van documenten met vaste formats;
- Opname van (des)investeringen in (meerjaren)begroting naar prioriteit en fase;
- Gedetailleerd inzicht vereist vanaf een nader vast te stellen grensbedrag;
- Consequente betrokkenheid van de controller die zijn activiteiten ook vastlegt;
- Tussentijdse informatievoorziening (voorcalculatie, nacalculatie en verschillenanalyse) zo nodig met prioritering;
- Periodieke toets van proces en inhoud van de informatievoorziening door de externe accountant.

## **9. SLOTBEPALING**

In de gevallen waarin dit statuut niet voorziet, is steeds voorafgaande instemming van het Bestuur en goedkeuring door de Raad van Commissarissen vereist.