INVESTERINGSSTATUUT

september 2026

WONEN & WELZIJN

vryleve

Vastgesteld directeur-bestuurder: 26 augustus 2026
Goedgekeurd Raad van Commissarissen: 29 september 2026

Inhoud

1. Doelstelling en reikwijdte 3
1.1. Doelstelling 3
1.2. Rollen en verantwoordelijkheden 5
1.3. Investeringsproces 5
1.4. Besluitvormingsproces 6
1.5. Budgettering investeringen 7
1.6. Aanmerkelijke wijzigingen 8

2. Toetsingskader investeringen 9
2.1. Strategische toetsen 9
2.1.1. Portefeuilletoets 10
2.1.2. Toets op alternatieven 10
2.1.3. Wettelijke toets 10
2.1.4. Toets op risico's 10
2.2. Organisatorische toets 11
2.3. Technische toets 11
2.4. Financiële toetsen 11
2.4.1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten 12
2.4.2. Toets op financiële kengetallen 12

3. Toetsingskader desinvesteringen 14
3.1. Beoordelingscriteria 14
3.2. Proces en rolverdeling 14

Bijlage I: Stappenplan investeringsbeoordeling 14

Bijlage II: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces 16

Bijlage III: Projectrisico's 17

Bijlage IV: Rekenen aan investeringen 18

Bijlage V: Rekenregels 20

Bijlage VI: Norminvesteringen 21

1. Doelstelling en reikwijdte

1.1. Doelstelling

Het doel van dit investeringsstatuut is het vastleggen van de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Woonstichting Vryleve. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Dit statuut heeft betrekking op het volgende type (des)investeringen:

1. Verbeteringen
    a. Verbeteringen, geen onderhoud zijnde, gericht op het technische en functioneel verbeteren van de verhuurbare eenheid;
    b. Verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak).

2. Nieuwbouw en aankopen
    a. Sloop in combinatie met nieuwbouw;
    b. Nieuwbouw;
    c. Aankoop vastgoed en of grond;
    d. Aankoop nieuwe (niet aanwezige) installaties.

3. Complexgewijze verkopen

De volgende (des)investeringen vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden (dagelijks- en planmatigonderhoud);
2. Verbeteringen en renovaties tot een bedrag van € 0,6 miljoen op projectniveau (inclusief BTW);
3. Individuele verkoop van woningen (uitponding).

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en te ondersteunen in het maken van keuzes en de beheersing van het proces;
- Het scheppen van kaders voor investeringsbesluiten;
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en het bestuur;
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichthoudende rol in te vullen.

De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten. Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

Toetsingskader investeringen

Woonstichting Vryleve heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTiV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Woonstichting Vryleve zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, dienend en vinden binnen dit kader plaats. Indien een verandering of uitbreiding van de wettelijke externe kaders plaatsvindt waardoor strijdigheid met het investeringsstatuut ontstaat, prevaleert de wet. Het investeringsstatuut zal dan worden aangepast.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Woonstichting Vryleve haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

Document	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Procuratieregeling	Deze regeling regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonstichting Vryleve verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoeWoonstichting Vryleve borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft Woonstichting Vryleve invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woonstichting Vryleve en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de statutaire directie en goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de statutaire directie en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.

1.2. Rollen en verantwoordelijkheden

Binnen Woonstichting Vryleve zijn verschillende functionarissen/onderdelen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	– Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin – Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen – Verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen
Directeur-bestuurder	– Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast – Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut
Managementteam	– Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten – Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fasedocumenten – Zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van voorbereidingsbesluiten
Manager Financiën (MF)	– Voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaan, wordt door de MF beoordeeld of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut – Tevens beoordeelt de MF de kwaliteit van het betreffende voorstel – Verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren, waar nodig, van het investeringsstatuut
Manager Vastgoed (MV)	– De MV zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van het betreffende investeringsvoorstel – De MV consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie – De MV ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

1.3. Investeringsproces

De belangrijkste investeringsafwegingen worden gemaakt op bezitsniveau. Hier worden volkshuisvestelijke keuzes gewogen ten opzichte van het financiële offer, wordt het budget voor investeringen vastgesteld, de jaar/meerjarenplanning bepaald, het pakket van investeringen samengesteld waarmee de financiële gezondheid en continuïteit bewaakt (zie bijlage I).

Op projectniveau wordt concrete invulling gegeven aan de gewenste investeringen. In het investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringsprojecten vastgelegd. Deze toetsing is primair volkshuisvestelijk. Financiën zijn randvoorwaardelijk. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is gericht op een doelmatige invulling van de eerder gemaakte afspraken en naleving van het vastgestelde financieel beleid.

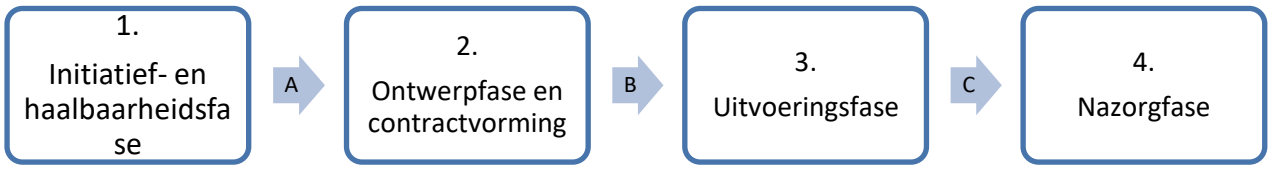
Uit het strategisch voorraad beleid (SVB) en het ondernemingsplan volgt een bepaald (des) investeringsbeleid. De manager Vastgoed is verantwoordelijk voor de invulling van het investeringsbeleid. De manager Financiën voor het desinvesteringsbeleid. Het (des)investeringsbeleid wordt als eerste geconcretiseerd in de meerjarenbegroting (hierna: MJB). Hierin worden aantallen, kosten, opbrengsten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De RvC keurt de MJB goed, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed voor zover niet vallend onder de werking van dit investeringsstatuut.

De manager vastgoed geeft vervolgens invulling aan projecten die leiden tot een uitvoering van het investeringsbeleid zoals uiteengezet in de MJB. Wanneer het project concreet genoeg is wordt een investeringsvoorstel opgesteld. Hierbij wordt benoemd wie in de organisatie verantwoordelijk is voor welke beoordelingscriteria.

In het (des)investeringsvoorstel wordt op alle in hoofdstuk 2 en 3 genoemde beoordelingscriteria met een goede onderbouwing een antwoord gegeven. In principe moeten alle vragen positief kunnen worden beantwoord (met een 'ja'). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar in dat geval moeten sterke argumenten worden aangevoerd waarom er in dat geval een uitzondering wenselijk is. Deze argumenten dienen in beginsel volkshuisvestelijk van aard te zijn.

1.4. Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vier fasen. Tussen elke fase bevindt zich een besluitvormingsmoment (A t/m C). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



De manager Vastgoed is de initiator van dit proces en is tevens de proceseigenaar. In onderstaande tabel worden de vier fasen nader omschreven.

Fase	Wat?	Hoe?	Resultaat	Besluitvormings-document
Initiatief- en haalbaarheidsfase	Inventarisatie, onderbouwing en verkenning investerings-scenario's	Afstemming met SVB, haalbaarheidsstudie van diverse alternatieve ingrepen, voorkeur en programma van eisen (PvE)	Schetsontwerp, afweging scenario's, keuze voorkeursscenario	Haalbaarheidsbesluit
Ontwerpfase- en contractvorming	Voorbereidings-werkzaamheden	Uitwerken randvoorwaarden, vaststellen PvE, opstellen communicatieplan	Definitief ontwerp, definitieve stichtings-kostenraming en definitieve rendements-vaststelling	Investeringsvoorstel
Uitvoeringsfase	Realisatie	Uitvoeren bouw en opleveren, start verhuur / verkoop	Oplevering, verhuur/verkoop	Maandrapportage
Nazorgfase	Eindafrekening en evaluatie	Nacalculatie en toetst projectdossier	Archivering	Evaluatiedocument

Tabel: Fasen bij een nieuwbouw en renovatieproject

In de initiatief- en haalbaarheidsfase wordt invulling gegeven aan de investeringsopgave door concrete projecten te definiëren. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in

beeld te brengen. Hierbij kan voor een bestaand complex worden gedacht aan een 0-scenario (doorgaan met huidige exploitatie vraagt ook ingreep), renovatie naar bijvoorbeeld label A, NOM-renovatie of sloop/nieuwbouw. Het afwegen van alternatieven is alleen van belang indien dit relevant is voor het keuzeproces. Als afsluiting van de initiatief- en haalbaarheidsfase wordt een fasedocument opgesteld[1], zijnde het **haalbaarheidsbesluit**. Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de manager Financiën en het managementteam (hierna: MT). Op basis van een positief advies geeft de directeur-bestuurder goedkeuring aan het haalbaarheidsbesluit. De directeur bestuurder informeert de RVC over de voortgang van projecten. Op basis van het haalbaarheidsbesluit worden in de ontwerpfase onder andere de randvoorwaarden uitgewerkt en een PvE vastgesteld. Op basis van deze uitwerking wordt een keuze gemaakt in de contractvorm waarin de opdrachtverstrekking plaats zal gaan vinden. Na afloop van de ontwerpfase- en contractvorming wordt **het investeringsvoorstel** opgesteld. Dit voorstel wordt na positief advies van de manager Financiën en het MT vastgesteld door de directeur-bestuurder. Bij investeringsuitgaven > € 0,6 miljoen (incl. BTW) wordt het voorstel ook ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Na goedkeuring door de RvC kan de **opdracht daadwerkelijk verstrekt** worden. De voortgang van het project in de uitvoeringsfase wordt gemonitord door middel van de reguliere rapportages.

Na afronding van het project wordt een **evaluatiedocument** opgesteld. Hierin wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de inschattingen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. Hiertoe worden de financiële kengetallen en de inschatting van de vraag naar en het aanbod van het product, zoals opgenomen investeringsvoorstel, geëvalueerd. Ook wordt een analyse uitgevoerd naar de mate waarin risico's onderschat of genegeerd zijn. De verantwoordingsrapportage wordt na oplevering van het project opgesteld en ter informatie gedeeld met de RvC. In bijlage II is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen per fase van het investeringsproces.

Fase	Document	Opstellen	Advies	Vaststellen	Goedkeuren
Initiatieffase- en haalbaarheidsfase	Haalbaarheids-besluit	Manager Vastgoed	Manager Financiën en MT	Directeur-bestuurder	Ter bespreking/advies in RvC
Ontwerpfase- en contractvorming	Investerings-voorstel	Manager Vastgoed	Manager Financiën en MT	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder. RvC bij project > € 0,6 miljoen (incl. BTW)
Uitvoeringsfase	Voortgangs-rapportage	Manager Vastgoed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Nazorgfase	Evaluatie document	Manager Vastgoed	Manager Financiën en MT	Directeur-bestuurder	Ter bespreking in RvC

Tabel: Overzicht documenten inclusief verantwoordelijkheden

In het document wat ter goedkeuring aan de RvC wordt voorgelegd ter afronding van de ontwerpfase- en contractvorming moet geformuleerd staan dat het project voldoet aan de uitgangspunten van Governance.

1.5. Budgettering investeringen

[1] Met uitzondering van turn-key projecten.

Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan € 0,6 miljoen (incl. BTW) worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 0,6 miljoen (incl. BTW) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan nadat de RvC het betreffende investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Van deze procedure mag bij zwaarwegende redenen worden afgeweken met toestemming van de RvC. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling bestuurder	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven per project *tot* € 0,6 miljoen (incl. BTW)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van SVB	Ja	Nee
Investeringsuitgaven per project *meer* dan € 0,6 miljoen (incl. BTW)	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Individuele verkoop van woningen (uitponding)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van SVB	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja

Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

1.6. Aanmerkelijke wijzigingen

In de twee voorgaande paragrafen is ingegaan op het besluitvormingsproces en het mandaat wat de directeur-bestuurder, na goedkeuring door de RvC, heeft gekregen om zelfstandig te handelen. Nu kan het zou zijn in de loop van het proces dat het noodzakelijk is om wijzigingen door te voeren ten opzichte van het oorspronkelijke goedgekeurde project. Het 'meer- en minder werk' is hier een bekend voorbeeld van.
Behalve deze opsomming van over het algemeen kleinere bouwkundige wijzigingen kan het ook aanmerkelijke wijzigingen betreffen, zoals aanpassing van het uitrustingsniveau, wijziging in het aantal te plaatsen zonnepanelen of wijziging in het benodigd budget veroorzaakt door een kostenexplosie.

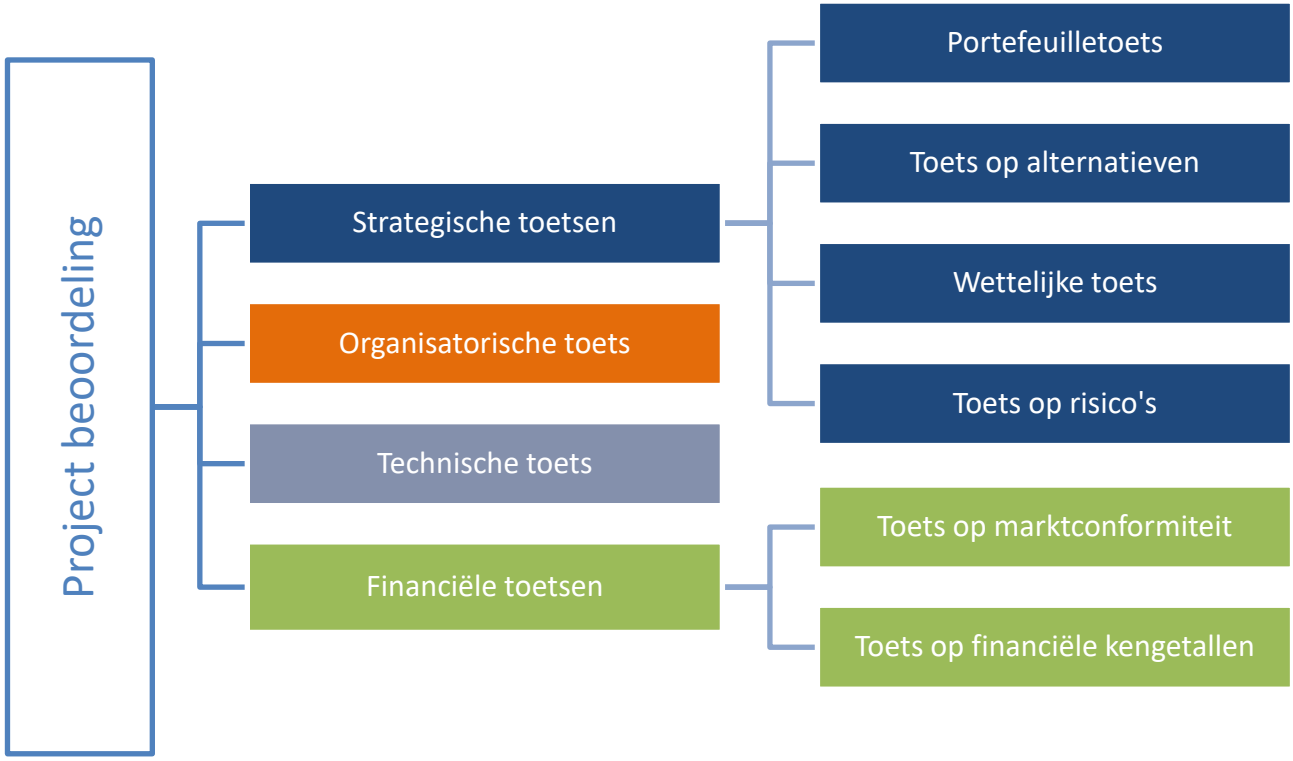
Het is praktisch ondoenlijk om voor elke wijziging ten opzichte van het goedgekeurde project eerst een nieuwe goedkeuring van de RvC af te wachten voordat werkzaamheden voortgezet kunnen worden. Net als dat het onmogelijk is vooraf een limitatieve lijst vast te stellen van acceptabele afwijkingen. De meest praktische oplossing is een acceptabele mate van afwijking vast te stellen in een percentage van het feitelijke investeringsvoorstel. Met de goedkeuring van dit statuut wordt dit percentage op 10% gesteld van het oorspronkelijke investeringsbudget.
De bestuurder dient de RvC in de eerstvolgende vergadering over deze afwijking en de reden daartoe te informeren.

2. Toetsingskader investeringen

Woonstichting Vryleve hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen
2. Organisatorische toets
3. Technische toets
4. Financiële toetsen

Van onderstaande kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door het bestuur en goedgekeurd zijn door de RvC.



2.1. Strategische toetsen

Investeringen vloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen, portefeuillestrategie en (meerjaren)begroting van Woonstichting Vryleve en zijn niet strijdig met de gemeentelijke prestatieafspraken. Daarnaast dienen de investeringen te voldoen aan het wettelijk kader voor corporaties en dienen de projectrisico's in kaart te zijn gebracht. Investeringen passen ook binen de bestaande financieringskaders.

2.1.1. Portefeuilletoets

Woonstichting Vryleve toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie en/of het SVB. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze wensportefeuille.

Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeente en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

-> 1: Het project past binnen de/het portefeuillestrategie/-plan en prestatieafspraken

2.1.2. Toets op alternatieven

Voor investeringen in bestaand bezit dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve ontwikkeling of aanpak voor de betreffende locatie of het betreffende product (indien hier realistisch gezien mogelijkheden voor zijn). Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing bijvoorbeeld duidelijk gemaakt waarom de in het voorgestelde project sloop-nieuwbouw vanuit het perspectief van de prestatieafspraken beter is dan de renovatie/verbetering (of vice versa). Deze toets wordt uitgevoerd in de initiatieffase.

-> 2: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de doelstellingen

2.1.3. Wettelijke toets

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders die zijn omschreven in de wet en in het specifiek de Woningwet, BTiV, RTiV en de statuten en reglementen van Woonstichting Vryleve. Voor niet-DAEB investeringen gelden ten opzichte van DAEB investeringen additionele eisen en procedurevoorschriften. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan. Woonstichting Vryleve heeft in haar inkoopbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

-> 3: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders

2.1.4. Toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen Woonstichting Vryleve in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing wordt gebruik gemaakt van procesvoorschriften, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risicomanagement.

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in de procuratieregeling en het bestuursreglement. Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast binnen de mogelijkheden van de organisatie.

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomanagement binnen Woonstichting Vryleve. In bijlage III worden de risico's nader gespecificeerd. Woonstichting Vryleve stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

-> 4: De projectspecifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

2.2. Organisatorische toets

Woonstichting Vryleve dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting reeds een eerste globale toets uitgevoerd. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

-> 5: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren

2.3. Technische toets

Woonstichting Vryleve controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen van Woonstichting Vryleve.

-> 6: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen

2.4. Financiële toetsen

Een project dient te voldoen aan de minimale vereisten voor de financiële kwaliteit van een project. Om dit te kunnen beoordelen, dient een financiële prognose van het project te worden opgesteld aan de hand van het financiële kader dat in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht. Gezien het maatschappelijke karakter accepteren wij een lager rendement dan gebruikelijk is bij (woning)beleggers. De financiële beoordelingscriteria bestaan uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op financiële kengetallen ten opzichte van norminvesteringen
    a. ORT beleidswaarde (€, %)
    b. ORT marktwaarde (€, %) (tot aan het vervalmoment van de waarderingsgrondslag marktwaarde)
    c. IRR

d. NAR
e. Bedrijfswaarde

2.4.1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Bij *turn-key* projecten en bij projecten die door middel van een bouwteam worden gerealiseerd, vindt dit plaats door een intern onderzoek op basis van benchmarking of een extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen. Bij nieuwbouw kunnen eventueel de stichtingskosten vergeleken worden met de leegwaarde als indicatie van de marktconformiteit van de bouw.

-> 7: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces.

2.4.2. Toets op financiële kengetallen

Door een aantal financiële kengetallen te vergelijken met norminvesteringen wordt gemonitord of de projecten in lijn liggen met de verwachtingen. Afwijkingen dienen te worden toegelicht. Woonstichting Vryleve kiest voor de volgende ratio's[2]:

- De ORT (onrendabele top) beleidswaarde, omdat dit kengetal inzicht geeft in de mutatie van de dekkingsratio op basis van beleidswaarde waarmee het WSW de woningcorporatie beoordeelt. Uitgedrukt als percentage van de investering maakt dit kengetal inzichtelijk welk deel van de investering geen beleidswaarde creëert. Het relatieve waardeverlies maakt een vergelijking tussen verschillende investeringen mogelijk.
- De ORT (onrendabele top) marktwaarde is nuttig om te weten, omdat dit verlies wordt genomen op het moment dat positief wordt besloten ten aanzien van een investering. Uitgedrukt als percentage van de investering maakt dit kengetal inzichtelijk welk deel van de investering geen marktwaarde creëert. Het relatieve waardeverlies maakt vergelijking tussen verschillende investeringen mogelijk.
- De Internal Rate of Return (IRR) van een investering is het looptijdrendement van de ingreep. De IRR biedt inzicht in het rendement op de investeringsuitgave en beantwoordt dus de vraag: wat is het rendement dat de investering zelf oplevert, zodat bezien kan worden hoe de euro's financieel het meest renderend ingezet kunnen worden.
- Het Netto Aanvangsrendement (NAR) van een investering is de theoretische huur minus de exploitatiekosten op jaarbasis in het eerste jaar, gedeeld door de investering.

Om de financiële ratio's te beoordelen, worden de uitkomsten op projectniveau vergeleken met norminvesteringen. Norminvesteringen zijn standaardingrepen die wij hebben gedefinieerd ten behoeve van het opstellen van de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting. Dit is de beste verwachting die wij hebben van dergelijke ingrepen en daarmee een nuttige referentie om de projectgegevens te vergelijken. De norminvesteringen worden gebruikt als signaleringsnorm. Afwijkingen moeten worden toegelicht. In bijlage VI zijn onze norminvesteringen opgenomen.

[2] De in dit hoofdstuk genoemde financiële kengetallen worden in bijlage IV nader toegelicht.

-> 8: De financiële kengetallen van het project zijn vergeleken met de uitkomsten van relevante norminvesteringen; eventuele afwijkingen zijn toegelicht

De voorgenomen investeringen zijn in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen van de Aw en het WSW. Indien investeringen sterk afwijken van de aannames in de MJB of helemaal niet de de MJB zijn opgenomen (benoemd of onbenoemd), dient het effect op het onrendabele budget, de financiering en de financiële normen op corporatieniveau te worden getoetst.

3. Toetsingskader desinvesteringen

3.1. Beoordelingscriteria

Bij het verkopen van vastgoed dient aan de wettelijke kaders voldaan te worden. De verkoop van vastgoed dient op marktconforme wijze plaats te vinden. Verkoopbesluiten groter dan € 0,6 miljoen (incl. BTW) vereisen goedkeuring van de RvC en prijsvorming dient transparant te zijn en onderbouwd te worden. Vanzelfsprekend dient het verkoopproces aan alle wettelijke kaders te voldoen. Soms kan toestemming van het WSW of de Aw aan de orde zijn. Dit wordt vooraf in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist, worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkoop van het complex past binnen de kaders van het SVB, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met de huurdersvereniging. De verkoop dient aan de vastgestelde normen in het financieel beleid te voldoen.

-> 1: De wettelijke kaders omtrent het type complex zijn duidelijk en de procedurele stappen (inclusief eventuele goedkeuring van de Aw en het WSW) zijn in kaart gebracht
-> 2: De verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform
-> 3: De verkoop van het complex past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met de gemeente en/of de huurdersraad

3.2. Proces en rolverdeling

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Woonstichting Vryleve en is vastgelegd in het SVB. Het SVB wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitponden of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van de aantallen te verkopen woningen plaats door de RvC middels de MJB. Bij complexgewijze verkoop stelt de manager Financiën een verkoopvoorstel op, waarbij een antwoord wordt gegeven op de vragen van paragraaf 3.1. Na goedkeuring van de RvC en eventueel de AW mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces:

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	– Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde desinvesteringsvoorstellen
Directeur-bestuurder	– Neemt desinvesteringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut
Managementteam	– Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van desinvesteringsbesluiten
Manager Financiën	– Beoordeelt of een desinvesteringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut en toetst de kwaliteit van het betreffende voorstel
	–

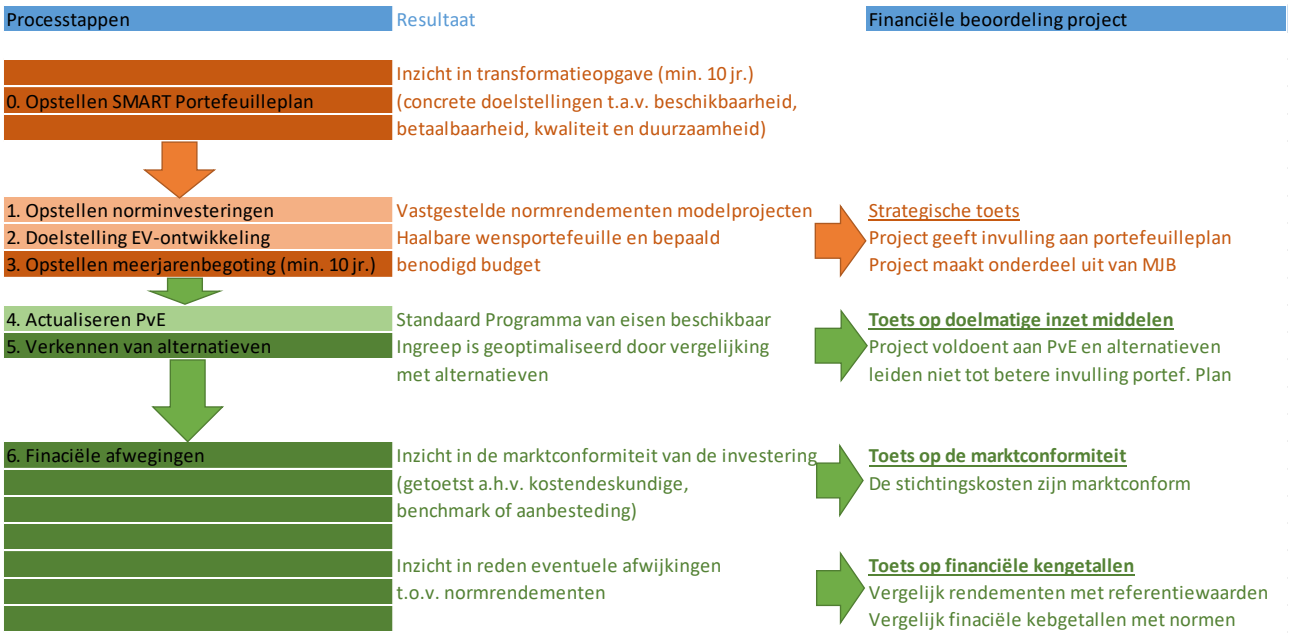
Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het desinvesteringsproces

Bijlage I: Stappenplan investeringsbeoordeling

Woonstichting Vryleve hanteert bij het beoordelen van investeringen en het proces wat daaraan vooraf gaat onderstaand stappenplan. De belangrijkste investeringsdocumenten zijn het SVB en de MJB waarin dit plan langjarig is doorgerekend. Hier worden de volkshuisvestelijke keuzes gemaakt en wordt besloten welke ingrepen noodzakelijk zijn op weg naar de wensportefeuille en wat de financiële gevolgen hiervan zijn. De financiële continuïteit wordt op bezitsniveau geborgd. Op bezitsniveau wordt beoordeeld of de ontwikkeling van het eigen vermogen voldoet aan het financiële beleidskader van Woonstichting Vryleve.

Op basis van het investeringsstatuut wordt over de concrete invulling besloten die wordt gegeven aan deze beslissingen. De kern van de besluitvorming is of de ingrepen passen in de afspraken die op bezitsniveau gemaakt zijn en doelmatig en marktconform worden uitgevoerd.

Deze benadering vraagt een goede kwaliteit van de MJB en een nadere verdieping van de totstandkoming en samenstelling van het gewenste investeringsprogramma. Het uitgangspunt is dat het SVB op orde is (stap 0). Mocht dit niet het geval zijn, vraagt dit onmiddellijke aandacht. Zowel voor de eigen sturing, als voor het belang dat WSW hecht aan een duidelijke definitie van en route naar de wensportefeuille. Voor het opstellen van de MJB (stap 3) is het eveneens van groot belang dat het financiële beleidskader voldoende aanknopingspunten biedt om de gewenste ontwikkeling van het eigen vermogen vast te kunnen stellen (stap 2).



Bijlage II: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Toetsingscriterium	Vereiste	F1	F2	F3	F4
Strategie					
Portefeuilletoets	1: Het project past binnen de/het portefeuillestrategie/-plan en prestatieafspraken	√	√		√
Toets op alternatieven	2: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de doelstellingen	√			
Wettelijke toets	3: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders	√	√		√
Toets op risico's	4: De projectspecifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven	√	√	√	√
Organisatie					
Organisatorische toets	5: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren		√	√	√
Techniek					
Technische toets	6: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen	√	√	√	√
Financiën					
Toets op marktconformiteit stichtingskosten	7: Marktconformiteit in de stichtingskosten wordt gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces		√		
Toets op financiële kengetallen ten opzichte van norminvesteringen	8: De financiële kengetallen van het project zijn vergeleken met de uitkomsten van relevante norminvesteringen; eventuele afwijkingen zijn toegelicht		√	√	√

Bijlage III: Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico (kans x impact) conform het bestaande beleid rondom risicomanagement. Woonstichting Vryleve neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op.

Het risicoraamwerk kan afhankelijk van de aard van het project verschillend zijn. Het is niet mogelijk om een standaard format te geven. Onderstaande tabel beschrijft een aantal risicocategorieën en geeft voorbeelden. Deze tabel dient ter inspiratie en moet niet gezien worden als een limitatieve opsomming.

Risico	Toelichting
Technisch	– Afwijking van de planning van het project – Onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen – Wijziging bij ontwerp en meerwerk – Tegenvallende prestatie van aannemer Geen (elektrisch) vermogen beschikbaar (Tennet, Liander)
Organisatorisch	– Niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen – Gebrek aan benodigde mankracht (kwaliteit en kwantiteit) op enig tijdstip – Gedurende periode tussen goekeuring en realisatie wezenlijke wijzingen in regelgeving/kostenniveau – Geen/niet tijdig aansluiten op de nutsvoorzieningen
Ruimtelijk/ planologisch	– Vertraging en/of extra kosten a.g.v. Flora en Fauna – Meer of zwaardere verontreiniging van de locatie – Kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden – Omgevingsplan of omgevingsvergunning wordt niet goedgekeurd
Politiek/ bestuurlijk	– Onverwachte eisen gemeente – Ontbreken overeenstemming met gemeente – Problemen bij aanpassen streekplannen, bestemmingsplannen
Juridisch/ wettelijk	– Mogelijkheid van claims (planschade) – Fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding en uitvoering – Het niet verkrijgen van benodigde vergunningen
Financieel/ economisch	– Prijsstijging bouwkosten hoger dan voorzien – Meer onvoorziene kosten dan begroot (bijv. schade in bestaande woningen bij renovatie) – Onvoldoende financiële screening van aannemers – Faillissement (aannemer/toeleverancier, opdrachtgever)
Sociaal/ maatschappelijk	– Ruis door onduidelijke communicatie – Ontbreken akkoord van minimaal 70% van de huurders (niet bij nieuwbouw) – Extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering – Andere partijen (omwonenden, wnkeliers, etc.) accepteren plan niet – Door eenzijdige bouw en het toewijzingsbeleid ontstaan problemen op het gebied van leefbaarheid (een wat draagkracht betreft zwakke buurt)
Markt	– Door veranderde omstandigheden kan het project niet meer passend zijn aan de vernieuwde vraag

Bijlage IV: Rekenen aan investeringen

Financiële kengetallen
Woonstichting Vryleve beoordeelt investeringen door een aantal financiële kengetallen van het project te vergelijken met norminvesteringen. Woonstichting Vryleve kiest hierbij voor de volgende ratio's:

- Onrendabele top (ORT) beleidswaarde
    - ORT beleidswaarde: absoluut (investering - beleidswaardecreatie investering)
    - ORT beleidswaarde: relatief ((investering - beleidswaardecreatie investering) / investering)
- Onrendabele top (ORT) marktwaarde
    - ORT marktwaarde: absoluut (investering - marktwaardecreatie investering)
    - ORT marktwaarde: relatief ((investering - marktwaardecreatie investering) / investering)
    - IRR (disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarde van de mutaties (de 'delta') in de beleidskasstromen (inclusief eindwaarde-effect) gelijk is aan de stichtingskosten)
- NAR ((mutaties theoretische huur jaar 1 + mutaties exploitatiekosten jaar 1) / investering)
- Bedrijfswaarde (netto contant exploitatieresultaat gedurende de restant looptijd)

Spelregels voor het rekenen (we volgen de veranderingen in de voorgeschreven waarderingssystematiek)
Woonstichting Vryleve berekent zowel de beleids- als marktwaarde op basis van de spelregels uit het Handboek marktwaardering. Hierin wordt de inkomstenbenadering gevolgd, en meer specifek de netto contante waarde methode (afgekort NCW, ook wel discounted cashflow genoemd, afgekort DCF). De gehanteerde exploitatiehorizon bedraagt 15 jaar, waarbij door middel van een eindwaarde rekening wordt gehouden met een eeuwigdurende kasstroom. Ook zijn er diverse afspraken binnen deze rekenmethode hoe om te gaan met aan de waarden onderliggende kasstromen zoals het indexeren en verdisconteren.

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande – gecertificeerde – software waardoor één financiële wijze van kijken ontstaat en er aansluiting is tussen begroting, ratio's en investeringsberekeningen.

Woonstichting Vryleve gebruikt de BASIS methode voor het bepalen van de marktwaardering. Eigen aannames voor de marktwaardering worden op het moment van besluitvorming gecheckt door een externe partij. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde.

Om een rendement (zowel IRR als NAR) te berekenen worden investeringsuitgaven vergeleken met toekomstige exploitatiekasstromen. Hierbij wordt uitgegaan van de kasstromen zoals Woonstichting Vryleve die, conform haar beleid, verwacht te gaan realiseren. Ook (of eigenlijk júist) hierbij gelden bovengenoemde aandachtspunten ten aanzien van een full waardering en een gedetailleerde benadering van de beleidswaarde kasstroom.

Het rendement (zowel NAR als IRR) van de investering wordt berekend met behulp van de 'delta' (ook wel: de incrementele kasstroom of de marginale kasstroom). In de deltamethode wordt alleen naar de stichtingskosten gekeken en mutatie (de 'delta') die als gevolg van de investering ontstaat ten opzichte van de 'oude' situatie. Deze wijziging kan betrekking hebben op de exploitatiekasstromen en de eindwaarde. Met de deltamethode wordt het rendement van de extra geïnvesteerde euro berekend en dit leidt zodoende tot

een zuivere beoordeling van het rendement op de investering. Voor het bepalen van norminvesteringen en het vaststellen van de extra waarde-effecten is het toepassen van de deltamethode wenselijk.

De bedrijfswaarde wordt berekend volgens de bedragen uit de begroting van het voorgaande jaar. Deze worden voor aanvang van het boekjaar vastgesteld. De parameters worden per individueel project bepaald.

Bijlage V: Rekenregels

In deze bijlage wordt aangegeven welke uitgangspunten Woonstichting Vryleve hanteert in de berekening van de vermogens- (ORT beleidswaarde en ORT marktwaarde) en rendementskengetallen (IRR en NAR). In deze berekeningen staan de effecten van de investering (de 'delta') centraal. Hiertoe is het (bij renovaties en sloop/nieuwbouwprojecten) noodzakelijk om zowel de uitgangspunten van de situatie vóór ingreep en uitgangspunten voor de situatie ná ingreep vast te stellen. Het verschil tussen de uitgangspunten voor en na ingreep is de delta, welke gebruikt wordt in de berekening van de financiële kengetallen.

De situatie vóór de investering is bij renovatie, sloop/nieuwbouw en verkoop bekend. Bij nieuwbouw en aankoop is er geen vóór situatie. Indien Woonstichting Vryleve een basis waardering toepast en besluit bij investeringsbeslissingen een full waardering van de situatie voor investering te maken wordt dat hier vastgelegd.

De situatie ná investering leidt tot een waardering van het nieuwe of gerenoveerde complex. Vervolgens berekent Woonstichting Vryleve de financiële kengetallen op basis van het verschil (de delta) tussen de bestaande en nieuwe situatie.

Voor de rekenregels is het niet mogelijk een standaard template te geven. De startpositie en de te maken keuzes zijn hier leidend. Rekenregels refereren aan de operationele afspraken die worden gemaakt. Onderstaand voorbeeld heeft als doel om concreet te maken wat met rekenregels wordt bedoeld en welke afdeling binnen Vryleve daar verantwoordelijk voor is.

Parameter	Verantwoordelijkheid
Stichtingskosten	– Vastgoed
Contracthuur	– Wonen
Streefhuur	– Wonen
Onderhoudsnorm	– Vastgoed
WWS punten	– Wonen
M2 GBO	– Vastgoed
Mutatiegraad	– Wonen: bestaand bezit: gemiddelde mutatiegraad afgelopen 5 jaar – Financiën: nieuw bezit norm handboek
Beheernorm	– Financiën
WOZ-waarde	– Financiën
Overige parameters	– Financiën: conform basiswaardering van het waarderingshandboek marktwaarde

Tabel: Voorbeeld rekenregels

Bijlage VI: Norminvesteringen

Financiële kengetallen verschillen sterk per ingreep. Met één uniforme eis per kengetal sluit Woonstichting Vryleve investeringscategorieën uit die volkshuisvestelijk wenselijk zijn. Om dit te voorkomen kent Vryleve over een totaaproject één belangrijke eis, zoals ook staat vermeld in het Financieel Beleid: het uitgangspunt is dat een totaal project een rendement kent van tenminste 0,0 %.

In de portefeuillestrategie is besloten welke investeringscategorieën noodzakelijk zijn. In de financiële meerjarenprognose is het investeringsprogramma doorgerekend en betaalbaar gebleken. Met het investeringsstatuut worden investeringsprojecten beoordeeld waarmee het programma wordt ingevuld.