krijtland wonen

investeringsstatuut

vastgesteld: 28 november 2022

1. inleiding ... 3
2. samenvatting ... 4
3. doelstelling en reikwijdte ... 5
3.1 doelstelling ... 5
3.2 rollen en verantwoordelijkheden ... 7
3.3 investeringsproces ... 8
3.4 besluitvormingsproces vastgoedinvesteringen ... 9
3.6 besluitvormingsproces (na-)investeringen renovatie of verduurzaming ... 10
3.7 budgettering investeringen ... 11
3.8 kaders desinvesteringen ... 12
4. toetsingskaders investeringen ... 12
4.1 marktwaarde en beleidswaarde ... 12
4.2 beoordelingscriteria investeringen ... 15
4.3 strategische toetsen ... 15
4.4 portefeuilletoets ... 15
4.5 wettelijke toets ... 16
4.6 toets op risico's ... 16
4.7 organisatorische toets ... 17
4.8 technische toets ... 17
4.9 financiële toetsen ... 17
4.10 toets op marktconformiteit investeringskosten ... 17
4.11 rendement investering op basis van een irr berekening ... 18
4.12 toets op corporatieniveau ... 18
4.13 procedurele toets ... 19
5. toetsingskader desinvesteringen ... 20
5.1 beoordelingscriteria ... 20
5.2 proces en rolverdeling ... 20
6. risicomanagement ... 21
7. juridische en fiscale zaken ... 23
bijlage 1: begrippenlijst ... 24
bijlage 2: uitgangspunten IRR-berekening ... 28
bijlage 3: uitwerking financiële toets op projectniveau ... 30
bijlage 4: rekenregels financiële toets op projectniveau (4.6.2) ... 33
bijlage 5: rekenregels financiële toets op ti-niveau (4.6.3) ... 34
bijlage 6: normen sturingskengetallen ... 35

1. inleiding

Het belang van goede en betaalbare huisvesting geldt niet alleen voor de huurder van nu, maar ook voor de huurder van morgen. Daarom moet een investering voldoen aan de financiële eisen die Krijtland Wonen (hierna: Krijtland Wonen) hieraan stelt. Daarnaast is van belang hoe de toezichthouders (Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) Krijtland Wonen hierop beoordelen. Als derde moet rekening gehouden worden met de eisen die marktpartijen stellen als er sprake is van financiering van niet-Daeb investeringen.

Dit investeringsstatuut is een adequaat toetsingskader. Door bij het voorbereiden van een investeringsvoorstel te werken volgens dit toetsingskader wordt gezorgd dat de investeringsbesluiten gestructureerd en op basis van integrale afweging worden gemaakt.

Het uitgangspunt van Krijtland Wonen daarbij is: “pas toe of leg uit”. Hiermee wordt bedoeld dat bij het voorbereiden van investeringsvoorstellen alle toetsingskaders consequent moeten zijn nagelopen, in het voorstel zijn verantwoord ofwel er een goede inhoudelijke onderbouwing is voor (eventuele) afwijkingen hierop. Gedurende het volledige traject moet aandacht zijn voor de juiste werkwijze en adequate risicobeheersing.

Het toetsingskader is dus een afwegingskader bij de besluitvorming. Het geeft daarmee de structuur aan voor de besluitvormingsnotitie. Het toetsingskader dwingt tot een bredere blik dan de investering zelf. Het legt de link tussen de individuele investering en beleid van Krijtland Wonen.

Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder na voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC). Wijzigingen in dit statuut kunnen alleen worden doorgevoerd na voorafgaande goedkeuring door de RvC.

Het investeringsstatuut wordt jaarlijks getoetst en indien van toepassing aangepast aan de nieuwe regelgeving c.q. nieuwe uitgangspunten. De genoemde bedragen en percentages in de bijlagen III-A, III-B en III-C worden jaarlijks via een vaste bijlage rekenregels investeringsstatuut[1] van de begroting, aangepast.

In alle gevallen waarin dit statuut niet voorziet, is steeds instemming van de directeur-bestuurder en voorafgaande goedkeuring door de RvC vereist. Jaarlijks vindt een evaluatie van het statuut plaats.

Deze versie van het investeringsstatuut is door de directeur-bestuurder behandeld in het MT. De RvC heeft goedkeuring verleend in haar vergadering van 28 november 2022, daarna is dit investeringsstatuut door de directeur-bestuurder vastgesteld.

[1] *Hiermee wordt voorkomen dat het investeringsstatuut jaarlijks aangepast dient te worden.*

2. samenvatting

Dit investeringsstatuut bevat het toetsingskader voor de investeringen. Het uitgangspunt van Krijtland Wonen daarbij is: “pas toe of leg uit”. Hiermee wordt bedoeld dat bij het voorbereiden van investeringsvoorstellen alle toetsingskaders consequent moeten zijn nagelopen, in het voorstel zijn verantwoord ofwel er een goede inhoudelijke onderbouwing is voor (eventuele) afwijkingen hierop. Gedurende het volledige traject moet er aandacht zijn voor de juiste werkwijze en adequate risicobeheersing.

belangrijkste uitgangspunten en toetsingscriteria

1. Dit investeringsstatuut is van toepassing op de investeringen zoals opgenomen in hoofdstuk 3, rekening houdend met de definities onderhoud en investeringen, conform de op 3 juli 2019 door BZK, Aw en WSW gepubliceerde memo en de overige geformuleerde randvoorwaarden.
2. De goedkeuring van de in de jaarbegroting opgenomen geplande investeringen > € 500.000,- excl. btw met betrekking tot alle investeringen heeft geen autoriserende kracht. De goedkeuring strekt niet zover dat budgetten mogen worden toegewezen of investeringsplannen mogen worden uitgevoerd. Vaststelling en goedkeuring van deze investeringsvoorstellen vindt plaats op basis van een separaat beslisdocument waarin het resultaat van de toetsingen op basis van dit investeringsstatuut is opgenomen. Het bedrag is conform hetgeen is opgenomen in de statuten van de RvC.
3. De goedkeuring van de in de jaarbegroting opgenomen geplande investeringen < € 500.000,- excl. btw heeft autoriserende kracht met uitzondering van investeringen renovatie of verduurzaming > € 25.000,- excl. btw per woning. De goedkeuring strekt zover dat budgetten mogen worden toegewezen of investeringsplannen mogen worden uitgevoerd. De vastgestelde investeringsvoorstellen worden ter informatie met de RvC gedeeld.
4. De vaststelling en goedkeuring van de in de jaarbegroting opgenomen geplande investeringen renovatie of verduurzaming > € 25.000,- excl. btw per woning vindt plaats op basis van een separaat beslisdocument waarin het resultaat van de toetsingen op basis van dit investeringsstatuut is opgenomen.
5. Individuele (des)investeringsbesluiten die niet in de begroting zijn opgenomen worden vooraf voorgedragen en ter goedkeuring aan de RvC, op basis van het fasemodel van Krijtland Wonen, voorgelegd.
6. Het moment van boekhoudkundige verwerking van de onrendabele top vindt plaats op het IFEC-moment (Intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd). Voor de opstalrealisatie is dit wanneer de bouwvergunning voor het project wordt aangevraagd, voor de grondexploitatie is dit op het moment dat het sloopbesluit wordt genomen. Voor wat betreft de externe communicatie geldt dat het project specifiek met de gemeente is gecommuniceerd.

De beoordeling van een investeringsbesluit zal plaatsvinden op basis van een weging van de resultaten van de niet-financiële en financiële toetsingen. Krijtland Wonen heeft besloten om een investeringsvoorstel op projectniveau niet te toetsen op basis van IRR markt- en beleidswaarde doch uitsluitend op basis van de IRR-normatieve kasstroom op basis van een maximale looptijd van 50 jaar, conform het huidige financiële beleid van Krijtland Wonen. Bij elk besluitvormingsmoment over een individueel project worden, naast de rendementsberekening en de winst/risicoverhouding, de risico’s in kaart gebracht. Bij belangrijke beslissingen wordt de impact voor de totale projectenportefeuille en het mogelijke risico dat dit met zich meebrengt voor de totale portefeuille eveneens in beeld gebracht. De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het procuratiereglement en het bestuursreglement.

Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast. Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomanagement binnen Krijtland Wonen.

3. doelstelling en reikwijdte

3.1 doelstelling

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Met een transparant en beheersbaar proces 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 rollen, taken en bevoegdheden van de RvC, directeur-bestuurder en binnen de organisatie.
- 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.

Het uitgangspunt van Krijtland Wonen daarbij is: “pas toe of leg uit”. Hiermee wordt bedoeld dat bij het voorbereiden van investeringsvoorstellen alle toetsingskaders consequent moeten zijn nagelopen, in het voorstel zijn verantwoord ofwel er een goede inhoudelijke onderbouwing is voor (eventuele) afwijkingen hierop. Gedurende het volledige traject moet er aandacht zijn voor de juiste werkwijze en adequate risicobeheersing.

Het toetsingskader is dus een afwegingskader bij de besluitvorming. Het geeft daarmee ook de structuur aan voor de besluitvormingsnotitie. Het toetsingskader dwingt tot een bredere blik dan de investering zelf. Het legt de link tussen de individuele investering en het beleid van Krijtland Wonen.

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

- Aankopen[2] (vastgoed en grond);
- Sloop;
- Nieuwbouw;
- Renovatie;
- Duurzaamheid;
- Complexgewijze verkopen (gelijktijdige verkoop van 2 of meer woningen binnen 1 complex).

Voor zover dit een investering en/of renovatie en/of verduurzaming betreft van minimaal € 25.000,- excl. btw per woning[3]. Indien dit grensbedrag wordt overschreden zijn de genoemde voorwaarden in dit statuut van toepassing op de betreffende investering(en).

---

2. Besluiten tot aankopen vastgoed en/of grond, dienen te allen tijde te worden bezien in de context van het voorgenomen initiatief. In geval sprake is van een voorgenomen projectontwikkeling, dan zal een besluit tot aankopen vastgoed en/of grond tenminste onderdeel zijn een haalbaarheidsbesluit betrekking hebbend op de totale projectontwikkeling. In geval het voornemen is het te verwerven vastgoed te gebruiken, dan zal de verwerving eveneens moeten worden onderbouwd met een haalbaarheidsbesluit.
3. Overeenkomstig de statuten (artikel 7, lid 4) dienen investeringsbesluiten die de grens van € 0,1 miljoen (excl. btw) overschrijden, middels een beslisdocument vooraf ter goedkeuring aan de RvC te worden voorgelegd.

niet van toepassing op onderhoud

Het investeringsstatuut is niet van toepassing op onderhoud. In de memo van het Ministerie van Binnenlandse zaken, Aw en WSW "Memo Onderhoud verbetering en beheer", d.d. 3 juli 2019, zijn de definities onderhoud en beheer nader toegelicht ten behoeve van verantwoording en prognose. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkopen als sloop onder verstaan.

Binnen de memo BZK/Aw/WSW van 3 juli 2019 zijn onderhoudsuitgaven als volgt gedefinieerd:

- De onderhoudsuitgaven voor het technisch en bouwkundig in stand houden van een gebouw bevatten de uitgaven voor eigenaarsonderhoud uitgaande van een eeuwigdurende exploitatie (in de onderhouds-uitgaven zijn derhalve géén uitgaven opgenomen die conform artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt als huurdersonderhoud).
- De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.
- De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).
- In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Dit betekent dat de kasstromen onderhoud, investeringen en achterstallig onderhoud die niet voldoen[4] aan de hiervoor genoemde definitie van onderhoud, worden aangemerkt als investering binnen de definitie van dit investeringsstatuut.

toetsingskader investeringen

Krijtland Wonen 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 Krijtland Wonen 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 investerings-statuut zal dan worden aangepast.

4 Met inachtneming van de criteria die zijn benoemd in de memo BZK/Aw/WSW van 3 juli 2019 om te toetsen of een kasstroom onderhoud voldoet aan definitie ingrijpende verbouwing.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Krijtland Wonen haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie tabel 1.

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 RvC voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
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.
Reglement financieel beleid en beheer	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe Krijtland Wonen borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Procuratieregeling	Deze regeling regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Krijtland Wonen verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.

Tabel 1: Overzicht toetsingskaderinvesteringen

Met het investeringsstatuut geeft Krijtland Wonen invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Dit investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Krijtland Wonen en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de directeur-bestuurder na voorafgaande goedkeuring door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de Directeur-bestuurder en vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Het investeringsstatuut, inclusief de herziening van de rekenregels (bijlage) bij vaststelling van de jaarbegroting, wordt jaarlijks getoetst en indien van toepassing aangepast aan de nieuwe regelgeving c.q. nieuwe uitgangspunten. In alle gevallen waarin dit statuut niet voorziet, is steeds instemming van de directeur-bestuurder en voorafgaande goedkeuring door de RvC vereist.

3.2 rollen en verantwoordelijkheden

Binnen Krijtland Wonen zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. Tabel 2 geeft een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid.

rol	verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	▪ Geeft goedkeuring aan het investeringsstatuut of eventuele wijzingen voorafgaand aan de vaststelling door de directeur-bestuurder ▪ Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen.
Directeur-bestuurder	▪ Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast na goedkeuring van de RvC. ▪ Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut. ▪ De directeur-bestuurder toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten, voorzien van een oplegger van de business controller
Concern controller	▪ Beoordeelt of een (des)investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut en toetst de kwaliteit van het betreffende voorstel. ▪ Beoordeelt het investeringsproces ▪ Voorziet fase documenten van oplegger met oordeel over de kwaliteit van de projectbeheersing van het voorliggende project.
MT	▪ Ondersteunt de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten. ▪ Toetsen (des)investeringsvoorstellen met behulp van beslisdocumenten.
Manager bedrijfsvoering	▪ Adviseert over de financiële aspecten van het projecten ▪ Ondersteunt bij de financiële doorrekening van het project.
Asset manager	▪ De asset manager zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van (des)investeringsvoorstellen.
Projectleider vastgoed	▪ Is verantwoordelijk voor de begeleiding en uitvoeren van het project ▪ Ondersteunt de asset manager met het opstellen van (des)investeringsvoorstellen ▪ Is klankbord voor de asset manager

Tabel 2: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het (des)investeringsproces

3.3 investeringsproces

Uit de vastgoedportefeuillestrategie volgt een (des)investeringsplan. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de invulling van het (des)investeringsplan, als eerste geconcretiseerd in de meerjarenbegroting (MJB) voor een periode van 10 jaar. De MJB en de (jaarlijkse) begroting worden tegelijk opgesteld. De input voor de MJB is het portefeuilleplan en de vertaling van dit plan naar het asset management niveau (complexlabeling).

In de MJB worden de financiële parameters gehanteerd conform de leidraad Economische Parameters dPi (Aw) op basis waarvan de Aw en het WSW Krijtland Wonen mede beoordelen. De parameters die als input gebruikt worden in de berekeningen, worden geëxpliciteerd en toegelicht.

De directeur-bestuurder legt de MJB 'ter goedkeuring voor extern gebruik' voor aan de RvC. Deze goedkeuring heeft geen autoriserende kracht; de goedkeuring strekt niet zover dat budgetten mogen worden toegewezen of investeringsplannen mogen worden uitgevoerd. De goedkeuring is bedoeld voor de verstrekking van gegevens aan de Aw en het WSW. De RvC geeft goedkeuring aan de eerste jaarschijf van de MJB.

De afdeling Vastgoed gaat vervolgens actief op zoek naar projecten die leiden tot een invulling van het (des)investeringsplan zoals uiteengezet in de MJB. Wanneer het project concreet genoeg is wordt een (des)investeringsvoorstel opgesteld. In het (des)investeringsvoorstel wordt op alle in hoofdstuk 3 en 4 genoemde beoordelingscriteria met een goede onderbouwing een antwoord gegeven.

3.4 besluitvormingsproces vastgoedinvesteringen

3.5 besluitvormingsproces investeringen nieuwbouw

Bij het beoordelen van een investering nieuwbouw wordt een proces doorlopen bestaande uit vier fasen, waarbij sprake is van enkele besluitvormingsmomenten. Het proces ziet er als volgt uit:

fase	werkzaamheden
Initiatieffase	Dit is de eerste fase van een project. Op basis van een startnotitie (1e idee) jaarplan en/of een concrete vraag vanuit de directeur-bestuurder wordt een eerste fase-document opgesteld en de directeur-bestuurder stelt deze vast. In de initiatieffase vindt een quickscan naar financiële haalbaarheid en kansen plaats. De initiatieffase wordt afgerond middels een, door de directeur-bestuurder vastgesteld 'Fase-1 document'. Indien wordt overgegaan naar de definitiefase wordt de RvC door de directeur-bestuurder geïnformeerd tijdens de eerstvolgende RvC-vergadering.
Definitiefase	Deze fase wordt opgestart op basis van een door de directeur-bestuurder vastgesteld 'Fase-1 document'. In deze fase worden kaders, randvoorwaarden en wensen benoemd. Deze krijgen vorm middels proefverkavelingen, een verkavelings- plan/maten-plan, stedenbouwkundige uitgangspunten en een architectenselectie. Tijdens de definitiefase vindt de financiële haalbaarheidstoets plaats. Er wordt een onderbouwde verwachting van de bouw- en grondexploitatie gepresenteerd. Daarnaast wordt een quickscan uitgevoerd om de verwachte huur- en/of verkoopprijzen in kaart te brengen. Het onderdeel waarde management wordt vanuit de portfolio- en rendementsgedachte tegen het licht gehouden. Financiële toetsing vindt plaats aan de hand van de IRR op basis van werkelijke beleidsvoornemens. De business controller toetst de kwaliteit van het fasedocument en toetst tevens of voldaan is aan alle inhoudelijke vereisten volgend uit het investeringsstatuut. De definitiefase wordt afgerond middels een door de directeur-bestuurder vast te stellen en door de RvC goed te keuren 'Fase-2 document'.

Uitvoeringsfase	Deze fase wordt opgestart op basis van een door de RvC goedgekeurd 'Fase-2 document'. Centraal in deze fase staan het voorlopig-, definitief ontwerp, de aanbesteding en uitvoering van het project. Indien het aanbestedings- en/of inkoopresultaat niet past binnen de marges (bij een overschrijding groter of gelijk aan 5% van het investeringsvoorstel (zie Fase-2 document)) van de in de vorige fase opgestelde financiële toetsing, dient deze toetsing opnieuw plaats te vinden. De directeur-bestuurder en de RvC worden middels tussenrapportages geïnformeerd. De uitvoeringsfasefase wordt afgerond middels een door de directeur-bestuurder vast te stellen 'Fase-3 document'
Beheerfase	Deze fase wordt opgestart op basis van een door de directeur-bestuurder vastgesteld 'Fase-3 document'. In deze fase wordt het project opgeleverd door de aannemer en worden alle voorbereidingen getroffen om het project in de beheers- organisatie te brengen. Daarnaast wordt er een evaluatie en nacalculatie van het project opgesteld. De nacalculatie betreft de eindafrekening van het project door middel van een geactualiseerde rendementsberekening. Deze IRR-berekening is gebaseerd op definitieve stichtingskosten en werkelijke huren en/of andere opbrengsten. De beheerfase wordt afgerond met een door de directeur-bestuurder vast te stellen 'Fase-4 document'. Op basis van het vastgestelde 'Fase-4 document' zal de directeur-bestuurder de RvC informeren.

Tabel 3: Fasen bij een nieuwbouwinvestering

Elke fase, op de beheerfase na, wordt afgerond met een fasedocument ter vaststelling en goedkeuring door de directeur-bestuurder van Krijtland Wonen. Indien door ontwikkelingen tijdens de uitvoeringsfase/beheerfase significante wijzigingen optreden op de goedgekeurde rendementen (in ieder geval > 5% van het goedgekeurde rendement) en of fundamentele wijzigingen van de uitgangspunten (huurniveau, bestemming van het vastgoed etc.), legt de directeur-bestuurder een aangepast investeringsvoorstel ter goedkeuring voor aan de RvC. Ook indien het verwachte rendement gelijk blijft maar de stichtingskosten met meer dan 5% afwijken van het investeringsvoorstel dient de directeur-bestuurder een aangepast investeringsvoorstel ter goedkeuring aan de RvC voor te leggen. Ten slotte dient een aangepast investeringsvoorstel aan de RvC te worden voorgelegd indien er aanzienlijke afwijkingen zijn van het risicoprofiel van het project.

3.6 besluitvormingsproces (na-)investeringen renovatie of verduurzaming

Bij het beoordelen van een investering renovatie of verduurzaming wordt een proces doorlopen bestaande uit twee fasen, waarbij sprake is van een besluitvormingsdocument (A) een uitvoeringscontract (B) en een opleverrapportage (C). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



De afdeling Vastgoed is de initiator van dit proces en is tevens de proceseigenaar. In tabel 4 worden de twee fasen nader omschreven.

fase	wat?	hoe?	resultaat	beslisdocument
Initiatieffase, ontwerpfase, contractfase.	Inventarisatie, onderbouwing en verkenning. Voorbereidings-werkzaamheden. Aanbesteding	Afstemming met MJOB en samenstellen technische omschrijving. Prijsopvraag	Bouwkostenopstelling. Technische omschrijving. Contractstukken (bestek documenten) aanbiedingen van aannemende partijen en opdrachtverstrekking	Besluitvormings-document (A) Uitvoeringscontract (B)
Uitvoering	Realisatie	Uitvoeren bouw en opleveren	Oplevering	Opleverrapportage (C)

Tabel 4: Fasen bij een investering renovatie of verduurzaming

Na afloop van de ontwerpfase wordt het investeringsvoorstel opgesteld. Inschakeling van een kostendeskundige is in deze fase vereist. Dit voorstel wordt na positief advies van het MT, vastgesteld door de directeur-bestuurder. Bij investeringsuitgaven > € 500.000,- excl. btw of > € 25.000,- excl. btw per woning wordt het voorstel vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De contractfase wordt afgesloten met een uitvoeringscontract wat ter informatie wordt verstrekt aan de RvC, op het moment dat de investeringsuitgaven > € 500.000 excl. btw of € 25.000,- excl. btw per woning. De voortgang van het project gedurende uitvoeringsfase wordt gemonitord en de voortgang wordt in de reguliere perioderapportages gedeeld met de RvC. De uitvoeringsfase wordt afgesloten met een opleverrapportage. Na afronding van het project wordt een verantwoordingsrapportage 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. Eveneens wordt een analyse uitgevoerd naar de mate waarin risico's onderschat of genegeerd zijn. De verantwoordingsrapportage wordt na oplevering van het project opgesteld en op het moment dat de investeringsuitgaven > € 500.000,- excl. btw of€ 25.000,- excl. btw per woning, ter informatie gedeeld met de RvC.

3.7 budgettering investeringen

Investeringsuitgaven nieuwbouw met een omvang < € 500.000,- excl. btw of < € 25.000,- excl. btw per woning met betrekking tot investeringen renovatie of verduurzaming worden niet separaat ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de (jaar)begroting en worden via de (jaar)begroting goedgekeurd door de RvC.

Bij investeringsuitgaven die per project > € 500.000,- miljoen excl. btw bedragen of > € 25.000,- excl. btw per woning met betrekking tot investeringen renovatie en verduurzaming, kunnen contractuele verplichtingen worden aangegaan door de directeur-bestuurder m.b.t.:

- Verwerven van een locatie / vastgoed, pas nadat het Haalbaarheidsbesluit van de directeur-bestuurder is goedgekeurd door de RvC
- Contracteren van uitvoerende partijen, pas nadat het Investeringsbesluit van de directeur-bestuurder is goedgekeurd door de RvC.

3.8 kaders desinvesteringen

Desinvesteringen kunnen betrekking hebben op sloop en op de verkoop van vastgoed. De toetsingskaders zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

- Sloop van vastgoed dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de RvC, al dan niet als onderdeel van een integraal investeringsbesluit.
- Individuele verkopen van wooneenheden worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd, maar worden opgenomen in de MJB en de (jaar)begroting. Afwijkingen van de in de begroting opgenomen (voorgenomen) individuele verkopen, dienen ter goedkeuring aan de RvC te worden voorgelegd middels een beslisdocument.
- Complexgewijze verkopen dienen middels een desinvesteringsvoorstel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de RvC.

Zie tabel 5, waarin de omvang van de verkoop, de wijze van budgettering en de vaststelling en goedkeuring zijn opgenomen, betrekking hebbend op desinvesteringen.

omvang (des)investering	budgettering	vaststelling directeur-bestuurder	goedkeuring RvC
Individuele verkoop van wooneenheden (uitponding)	Vastgesteld in jaarbegroting. Ter kennisname opgenomen in MJB (o.b.v. portefeuillestrategie)	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop (gelijktijdige verkoop van 2 of meer woningen binnen 1 complex)	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja

Tabel 5: Kaders desinvesteringen

4. toetsingskaders investeringen

Bij de investeringsbeslissing moet steeds worden getoetst of en in hoeverre een geaccepteerd rendement (zowel maatschappelijk als financieel) wordt behaald.

4.1 marktwaarde en beleidswaarde

Voordat we stilstaan bij de niet-financiële en financiële toetsen wordt eerst ingegaan op het feit waarom bij financiële beoordelingen van investeringen het belang van de marktwaarde en beleidswaarde afhankelijk is hoe Krijtland Wonen haar vastgoed ziet.

Als vastgoed als een beleggingsmiddel wordt gezien, dan is de marktwaarde van belang. Als vastgoed echter wordt gezien als een bedrijfsmiddel, zoals Krijtland Wonen haar vastgoed inzet ten dienste van de maatschappelijke rol, dan is een nauwkeurige marktwaarde van de woningen in het investeringsproject minder van belang. De marktwaarde kan via de basisversie van het Handboek bepaald worden, ook omdat deze voor de jaarrekening wordt gebruikt. Voor Krijtland Wonen is in dit geval de hoogte van de beleidswaarde van de nieuwe woningen cruciaal. De beleidswaarde kan goed afgeleid worden van de marktwaarde die met de basisversie van het Handboek is bepaald.

waardebepaling a.d.h.v. handboek marktwaardering

Hoewel de marktwaarde via de basisversie van het Handboek Marktwaardering geen nauwkeurige waarde oplevert, heeft Krijtland Wonen ervoor gekozen om de basisversie te gebruiken, twee belangrijke overwegingen spelen hierbij een rol.

- Krijtland Wonen is verplicht om in haar jaarrekening de full-versie van de marktwaarde in verhuurde staat te hanteren.
- Krijtland Wonen ziet het vastgoed primair als een bedrijfsmiddel dat ten dienste staat van het vervullen van haar volkshuisvestelijke rol, dit betekent dat de beleidswaarde het centrale waarde begrip is binnen Krijtland Wonen. Een nauwkeurige marktwaarde van de woningen in het investeringsproject is minder van belang.

het handboek marktwaardering wordt gehanteerd in de volgende situaties:

- Investeringsprojecten, gericht op de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen. De beleidswaarde is cruciaal in de besluitvorming rondom investeringsprojecten, waarbij de beleidswaarde goed afgeleid kan worden van de marktwaarde die met de basisversie van het Handboek wordt bepaald.
- Bij renovaties en duurzaamheidsinvesteringen biedt het Handboek weinig houvast om het effect daarvan op de marktwaarde te bepalen. Over het algemeen hebben deze ingrepen ook relatief weinig invloed op de hoogte van de marktwaarde. Ook de beleidswaarde wordt er relatief weinig door beïnvloed, onder meer omdat de beleidswaarde geen rekening houdt met een eventuele verlenging van de levensduur. Daar waar er sprake is van een huuraanpassing kan het effect van deze huuraanpassing op de markt- en de beleidswaarde met de basisversie van het Handboek worden bepaald.

waardebepaling op basis van taxatie

In geval van verkoop van huurwoningen wordt onderscheid gemaakt naar twee situaties.

- Bij verkoop aan natuurlijke personen is de leegwaarde belangrijk en is de noodzaak voor een nauwkeurige marktwaarde in verhuurde staat niet aanwezig. Een waardebepaling van de te verkopen huurwoning gebeurt door een taxateur die de leegwaarde bepaalt.
- Bij complexgewijze verkoop is een nauwkeurige marktwaarde in verhuurde staat wel van belang. In die situaties is het in de selectiefase en de verkoopfase van belang om de beschikking te hebben over een door een taxateur bepaalde marktwaarde verhuurde staat van de betreffende complexen.

rendement investering op basis van een IRR-berekening

Het rendement van een project wordt berekend op basis van de systematiek van de interne opbrengstenvoet (Internal Rate of Return; hierna: IRR). De IRR is een getal, uitgedrukt als percentage, dat het netto rendement van een investeringsproject weergeeft. Het is de disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van inkomende en uitgaande kasstromen nul is. De IRR geeft het break-even rendement op een investering. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid beklemde kasstromen van de corporatie (niet zijnde de beleidswaarde). In de bijlage zijn de uitgangspunten ten aanzien van de IRR-berekening opgenomen en is aangegeven wat de rekenregels zijn voor Krijtland Wonen.

Krijtland Wonen stelt een rendementseis vast om de IRR mee te kunnen vergelijken. Krijtland Wonen vindt het belangrijk dat niet één vaste rendementseis wordt gehanteerd voor alle investeringen. De reden hiervoor is dat verschillende typen ingrepen (nieuwbouw / renovatie / BENG / etc.) een verschillende kostenstructuur en exploitatie hebben en meer of minder kwaliteit toevoegen.

Krijtland Wonen hanteert gedifferentieerde rendementseisen voor verschillende typen investeringen. De gedifferentieerde rendementsnormen worden bepaald met behulp van modelinvesteringen, die zijn weergegeven in de bijlage.

Door het rendement op eenduidige wijze in beeld te brengen, maar qua norm te variëren op basis van volkshuisvestelijke en maatschappelijke gronden, wordt inzichtelijk wat het offer is dat Krijtland Wonen bereid is te doen voor een bepaalde investering.

toelichting toetsing investeringen op basis van kasstromen beleidswaarde en marktwaarde
Voor de beoordeling van investeringsvoorstellen maakt Krijtland Wonen onderscheid in:

- De kasstromen vanuit het perspectief van de markt (de belegger, marktwaarde).
- De kasstromen van het perspectief van het eigen voorgenomen beleid (van Krijtland Wonen, beleidswaarde).

De financiële prestatie van een complex (investering) wordt bezien vanuit beide perspectieven. Dat Krijtland Wonen niet marktconform handelt vloeit voort uit de maatschappelijke opgave van Krijtland Wonen. Hierbij is het wel van belang om te bepalen of de omvang van het verschil in kasstromen of rendement tussen marktconforme kasstromen en beleidseigen kasstromen te verantwoorden is. De omvang van het verschil dient een bewuste keuze te zijn.

toelichting op de berekende eindwaarde binnen de beleidswaarde
De beleidswaarde wordt door Krijtland Wonen gebruikt bij de bedrijfseconomische afwegingen in het investeringsbeleid. De beleidswaarde geeft immers in principe de waarde van de woningen weer op basis van het voorgenomen beleid. Hier doen zich enkele complicaties voor die te maken hebben met de wijze waarop de beleidswaarde wordt berekend.

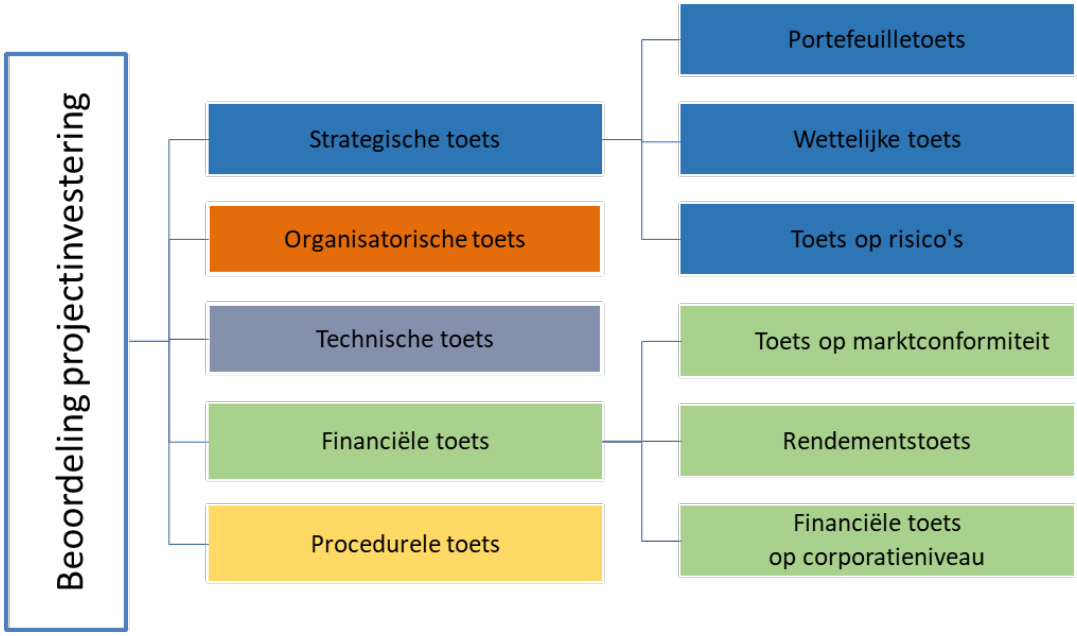
De complicaties vloeien voort uit enkele kenmerken van de beleidswaarde:

- De eindwaarde aan het einde van het 15e jaar, die een onderdeel uitmaakt van de beleidswaarde, wordt berekend op basis van de fictie van een oneindige levensduur. De consequentie is dat verlenging van de levensduur door renovaties en duurzaamheidsinvesteringen in de beleidswaarde niet meer tot extra waarde leidt. Een levensduur langer dan oneindig is immers niet mogelijk. Het gevolg is dat deze investeringen op basis van de beleidswaarde (nog) minder rendabel zijn.
- De eindwaarde in de beleidswaarde wordt contant gemaakt met de disconteringsvoet, waarmee ook de marktwaarde wordt bepaald. Deze marktconforme disconteringsvoet geeft de rendementseis van de belegger weer. Krijtland Wonen hanteert in haar eigen beleid een lagere rendementseis en daarmee ook een lagere disconteringsvoet, ook omdat het risico voor Krijtland Wonen om het eigen beleid te realiseren lager is dan voor de beleggers met het marktconforme beleid.
- Als gevolg van de relatief hoge disconteringsvoet is de eindwaarde in de beleidswaarde relatief laag. De eindwaarde geeft daardoor niet goed weer wat de resterende waarde is na het 15e jaar vanuit het perspectief van Krijtland Wonen. Voor Krijtland Wonen is er, uitgaande van het eigen beleid en de daarbij behorende disconteringsvoet sprake van een hogere eindwaarde.

4.2 beoordelingscriteria investeringen

Krijtland Wonen hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen (4.3)
2. Organisatorische toets (4.4)
3. Technische toets (4.5)
4. Financiële toets (4.6)
5. Procedurele toets (4.7)



4.3 strategische toetsen

Investeringen vloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen (zoals uitgewerkt in het ondernemingsplan) en de vastgoedportefeuillestrategie van Krijtland Wonen en passen binnen 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.

4.4 portefeuilletoets

Krijtland Wonen toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de vastgoedportefeuillestrategie. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van de wensportefeuille.

Eveneens wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de Gemeenten Vaals, Gulpen – Wittem en Simpelveld en met de Huurdersvereniging(en) 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.

toets 1: het project past binnen portefeuillestrategie/-plan en prestatieafspraken

4.5 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 Krijtland Wonen. 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. Krijtland Wonen heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

toets 2: het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders

4.6 toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Risicomanagement stellen Krijtland Wonen in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen.

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

Bij elk besluitvormingsmoment over een individueel (des)investeringsproject worden, naast de rendements-berekening en de winst/risicoverhouding, de risico's in kaart gebracht op projectniveau alsook op vastgoedportefeuilleniveau.

Indien van toepassing wordt per risico een toelichting gegeven en worden beheersingsmaatregelen beschreven. Risicobeheersingsmaatregelen zijn onder te verdelen in een viertal categorieën:

1. Reduceren nadelig gevolg van het risico
2. Reduceren kans op de nadelige gevolgen
3. Elimineren risico
4. Accepteren risico

De uitkomsten van de risicobepaling worden meegenomen in de besluitvorming rondom projectontwikkeling. De afdeling Vastgoed stelt risicoanalyses op. De directeur-bestuurder toetst of de te lopen risico's aanvaardbaar zijn.

toets 3: de project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

4.7 organisatorische toets

Krijtland Wonen dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) investeringsproject te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting reeds een eerste globale inschatting gemaakt. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven op welke wijze voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) wordt georganiseerd.

toets 4: de organisatie heeft voldoende kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit in huis om naar aard en omvang van het project de GOTIK5 aspecten te beheersen

4.8 technische toets

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

toets 5: het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen

4.9 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 accepteert Krijtland Wonen een lager rendement dan gebruikelijk is bij (woning)beleggers.

De financiële beoordelingscriteria bestaan uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit investeringskosten
2. Toets op basis van rendement (projectniveau)
3. Toets op corporatieniveau

We onderscheiden drie soorten investeringen:

1. Nieuwbouw of sloop en vervangende nieuwbouw;
2. Renovatie en verduurzamingsingrepen, voor zover dit een investeringsmaatregel betreft;
3. Investeringen niet-Daeb.

4.10 toets op marktconformiteit investeringskosten

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van investeringskosten 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 investeringskosten vergeleken worden met de leegwaarde als indicatie van de marktconformiteit van de bouw.

5 De GOTIK-methode is een methode voor het beheersen van benoemde aspecten in het projectmanagement. De aspecten zijn: Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Deze methode wordt met name gebruikt in de vastgoedontwikkeling.

toets 6: marktconformiteit in de investeringskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces

4.11 rendement investering op basis van een irr berekening

Het rendement van een project wordt berekend op basis van de systematiek van de interne opbrengstenvoet (IRR). De IRR is een getal, uitgedrukt als percentage, dat het nettorendement van een investeringsproject weergeeft. Het is de disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van inkomende en uitgaande kasstromen nul is. De IRR geeft het break-even rendement op een investering. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid beklemde kasstromen van de corporatie. In de bijlage zijn de uitgangspunten ten aanzien van de IRR-berekening opgenomen. In de bijlage is aangegeven wat de rekenregels zijn van Krijtland Wonen.

toets 7: het rendement op basis van genormeerde kasstromen en bepaling van markt- en beleidswaarde is in kaart gebracht

Krijtland Wonen stelt een rendementseis vast om de IRR mee te kunnen vergelijken. Krijtland Wonen vindt het belangrijk dat niet één vaste rendementseis wordt gehanteerd voor alle investeringen. De reden hiervoor is dat verschillende typen ingrepen, zoals benoemd in dit hoofdstuk, een verschillende kostenstructuur en exploitatie hebben en meer of minder kwaliteit toevoegen. Krijtland Wonen hanteert gedifferentieerde rendementseisen voor verschillende typen investeringen. De gedifferentieerde rendementsnormen worden bepaald met behulp van modelinvesteringen, die zijn weergegeven in de bijlage.

Door het rendement op eenduidige wijze in beeld te brengen, maar qua norm te variëren op basis van volkshuisvestelijke en maatschappelijke gronden, wordt inzichtelijk wat het offer is dat Krijtland Wonen bereid is te doen voor een bepaalde investering.

toets 8: het rendement op basis van genormeerde kasstromen is hoger dan de gestelde minimum rendementseis

4.12 toets op corporatieniveau

Op basis van de vastgoedportefeuillestrategie worden de voorgenomen investeringen opgenomen in de MJB. De MJB wordt getoetst aan de financiële ratio's van de Aw en het WSW en eigen normen. Investeringen voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de externe toezichthouders. Indien investeringen sterk afwijken[6] van hoe de investeringskosten zijn opgenomen in MJB (afwijking van meer dan 5%) of bij investeringen die helemaal niet zijn opgenomen in MJB, dient het effect op de financiële normen op corporatieniveau en per project te worden getoetst.

In de bijlage is aangegeven wat de rekenregels zijn van Krijtland Wonen met betrekking tot de toets op TI-niveau.

---

[6] Indien gedurende het proces van projectontwikkeling wezenlijke afwijkingen in het project optreden ten opzichte van het initiële programma van eisen (bijvoorbeeld omvang m2, type doelgroep, type vastgoed), dan dient opnieuw goedkeuring van de RvC te worden verkregen.

toets 9: na het uitvoeren van het project blijft Krijtland Wonen voldoen aan het financiële normenkader van de Aw en het WSW op corporatieniveau

4.13 procedurele toets

De besluitvorming over het investeringsvoorstel vindt plaats op basis van de beschreven governance- aspecten in paragraaf 3.1.

toets 10: is gehandeld conform de afspraken en voorschriften zoals opgenomen in paragraaf 3.3? Statuten en reglementen; facetbeleid (huurbeleid, inkoopvoorwaarden en duurzaamheidsbeleid); plan van eisen.

5. toetsingskader desinvesteringen

5.1 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 die betrekking hebben op complexgewijze verkoop, dan wel betrekking hebben opmaatschappelijk onroerend goed (MOG), vereisen goedkeuring van de RvC en daarbij dient de prijsvorming transparant te zijn en te worden onderbouwd. 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 de wooneenheden past binnen de kaders van het vastgoedportefeuillestrategie, de afspraken met de gemeenten Vaals, Gulpen – Wittem en Simpelveld en eventuele afspraken met de huurdersvereniging(en).

toets 1: de wettelijke kaders omtrent het type en omvang van het vastgoed is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht

toets 2: er is duidelijkheid of toestemming van de Aw en/of het WSW is vereist en indien dit het geval is, zijn de procedurele stappen in kaart gebracht

toets 3: de verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform

toets 4: de verkoop van een complex (van 2 of meer woningen) past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met de gemeenten Vaals, Gulpen - Wittem en Simpelveld en/of de huurdersvereniging(en)

5.2 proces en rolverdeling

Verkoop van bezit is een onderdeel van het beleid van Krijtland Wonen en vastgelegd in het vastgoedportefeuillestrategie. Het vastgoedportefeuillestrategie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB. Verkoop van vastgoed dat niet in het vastgoedportefeuillestrategie en de MJB is opgenomen, wordt alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitponden of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van de RvC plaats middels de MJB. Bij complexgewijze verkoop stelt de afdeling Vastgoed een verkoopvoorstel op, waarbij een antwoord wordt gegeven op de vragen van paragraaf 4.2. Na goedkeuring van de RvC mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces, zie hiervoor tabel 2.

6. risicomanagement

In dit hoofdstuk wordt de cyclus van het risicomanagement beschreven. De cyclus van het risicomanagement geldt voor ieder deelproces. De eindverantwoordelijke van een deelproces is verantwoordelijk voor het initiëren en (laten) uitvoeren van de verschillende stappen in de cyclus. De cyclus van het risicomanagement start zodra een project zich in de initiatieffase bevindt. De cyclus wordt opnieuw doorlopen zodra het project voortgaat naar een nieuwe projectfase of zodra er wijzigingen van materiële aard in het investeringsplan worden aangebracht.

Risicomanagement omvat alle activiteiten die erop gericht zijn om de risico's, die Krijtland Wonen loopt bij het bereiken van de doelstellingen, te beheersen. In dit hoofdstuk benaderen we risicomanagement vanuit het nemen van investeringsbeslissingen. Hoofddoelstellingen zijn het waarborgen van de continuïteit van de organisatie, het verhogen van de risicoperceptie en de transparantie naar onder andere de stakeholders.

Krijtland Wonen onderkent de volgende categorieën risico's bij projectontwikkeling:

- Woningmarkt: het risico dat gebouwde woningen niet voldoen aan de lange termijn behoeften in de woningmarkt.
- Politiek/Bestuurlijk: het risico dat de politiek /de gemeente de plannen niet steunt en/of enkel op een andere wijze accepteert.
- Juridisch/Wettelijk: het risico dat het project niet voldoet aan het bestemmingsplan en/of benodigde vergunningen niet worden verkregen.
- Sociaal/Maatschappelijk: het risico dat overige stakeholders (omwonenden, winkeliers, etc.) het plan niet accepteren.
- Financieel: het risico dat bouwkosten in de projectbegroting te laag zijn ingeschat, met meerwerk en tegenvallende projectresultaten als gevolg.
- Exploitatie verkooprisico: het risico dat woon-/bedrijfseenheden niet, of niet tegen de begrote prijs, kunnen worden verkocht.
- Exploitatie verhuurrisico: het risico dat woon-/bedrijfseenheden niet, of niet tegen de begrote prijs, kunnen worden verhuurd.
- Tijd: het risico van hogere rentekosten door uitloop van het project.
- Fiscaal: risico dat niet adequaat wordt ingespeeld op fiscale wet- en regelgeving als gevolg van het ontbreken van kennis en veranderende fiscale regelgeving.
- Partnerselectie: Het risico dat de integriteitscode en de aanbestedingsprocedure van Krijtland Wonen niet worden nageleefd. Ook het naleven van toetsing op eventuele (financiële) risico's als gevolg van samenwerking met partijen.
- Financieringsrisico: het risico dat geen borging van het WSW wordt verkregen waardoor geen lagere rente en/of voldoende financiering kan worden verkregen.
- Aanbestedingsrisico: het risico dat voor de investering een te hoge (geen marktconforme) prijs wordt betaald.
- Financieel risico: het risico dat niet alle subsidiemogelijkheden worden benut.
- Technisch risico: Bijvoorbeeld onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen, wijziging bij ontwerp en meerwerk, tegenvallende prestatie van aannemer etc.

Bij elk besluitvormingsmoment over een individueel project worden, naast de rendementsberekening en de winst/risicoverhouding, de risico's in kaart gebracht. De impact van een belangrijke beslissing wordt ook in kaart gebracht voor de totale projectenportefeuille en het mogelijke risico dat dit met zich meebrengt voor de totale portefeuille.

toets 1: passen de projectrisico's van de opgenomen projecten in de begroting binnen de risicobereidheid van Krijtland Wonen

toets 2: is het risicoprofiel van de beoogde investeringen inzichtelijk?

Indien van toepassing wordt per risico een toelichting gegeven en worden beheersingsmaatregelen beschreven. Risicobeheersingsmaatregelen zijn onder te verdelen in een viertal categorieën:

1. Reduceren nadelig gevolg van het risico.
2. Reduceren kans op de nadelige gevolgen.
3. Elimineren risico.
4. Accepteren risico.

Naast sturing op projectniveau, stelt Krijtland Wonen ook de risico's op projectenportefeuille op. Deze risico's worden vervolgens gekwantificeerd. In de stichtingskosten wordt rekening gehouden met een post onvoorzien om de risico's te kunnen dekken op moment van voordoen.

7. juridische en fiscale zaken

Om te borgen dat een zakelijke prijs wordt betaald, toetst Krijtland Wonen iedere samenwerkingspartner tenminste op:

1. Reputatie;
2. Integriteit;
3. Financiële soliditeit (waaronder verplichtingen uit hoofde van Wet Ketenaansprakelijkheid, WKA);
4. Capaciteit.

Krijtland Wonen neemt in een samenwerkingsvorm ten aanzien van rendement en risico niet meer dan een evenredig deel het risico voor haar rekening. Dit geldt voor zowel juridische risico's (in contracten) als economische risico's (financiering, rendement, garanties en borgstellingen).

Contractvorming vindt conform het aanbestedingsbeleid (en de daaruit voortvloeiende inkoopvoorwaarden) plaats. Het opstellen van contracten geschiedt aan de hand van een standaardovereenkomst. Afwijkende bepalingen worden door de verantwoordelijke coördinator toegevoegd en dienen voorafgaand aan het ondertekenen te worden gecontroleerd door een externe juridische adviseur.

De aanbestedingsprocedure vindt plaats volgens het aanbestedingsbeleid van Krijtland Wonen. Dit betekent dat bij iedere aanbesteding tenminste de volgende juridische zaken zijn opgenomen:

1. Geschillenregeling;
2. Wettelijke minimumeisen;
3. Algemene bepalingen.

Ieder investeringsvoorstel heeft een juridische- en fiscale paragraaf waarin wordt weergegeven wat de juridische- en fiscale impact van de investering in geld en risico is voor Krijtland Wonen gedurende de looptijd en wat de wenselijke beheersmaatregelen zijn.

De directeur-bestuurder besluit of en op welk moment projecten door een adviseur, voorafgaand aan het aangaan van de juridische verplichtingen, juridisch en fiscaal beoordeeld worden. De bevindingen van de adviseur worden als bijlage bij het investeringsvoorstel gevoegd. De bevindingen worden (tevens) gehanteerd als toetsingskader voor de fiscale paragraaf.

Bij de aankoop van grond, aangaan van een projectverplichting of verandering in bestemming van een project, zijn onderdelen van btw en overdrachtsbelasting betrokken. De diverse projectbeslissingen, structurering en planning van projecten zijn bepalend voor de fiscale behandeling van investeringen. In het investeringsvoorstel dient daarom een fiscale positiebepaling gemaakt te worden, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke elementen zijn betrokken bij de fiscale positiebepaling en welke beslissingen waarom zijn genomen.

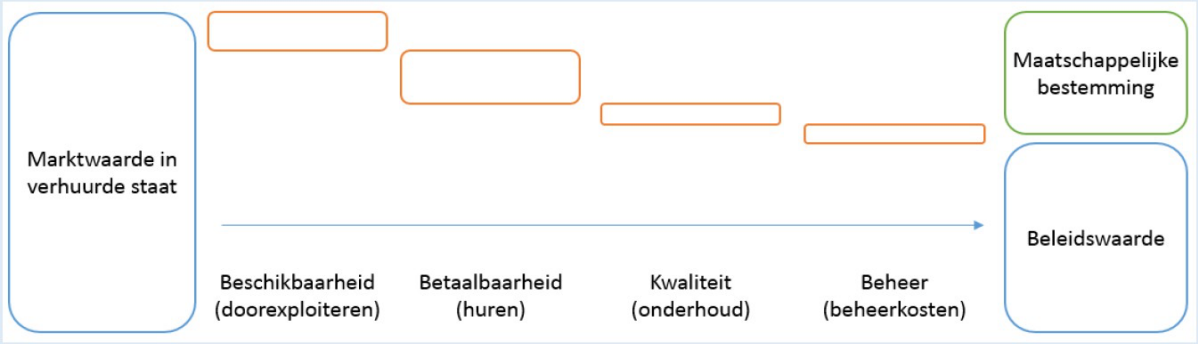
Het vorenstaande geldt mutatis mutandis ook voor een gewijzigde aanwending van (delen van) onroerende zaken.

bijlage 1: begrippenlijst

waarde(rings)begrippen

basisversie
De totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is bij gebruikmaking van de basisversie niet noodzakelijk.

beleidswaarde
De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangs-punten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleids-waarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'.



dcf-methode
Netto contante waarde van de verwachte kasstromen gegeven de beleidsuitgangspunten van de corporatie. De meetperiode is de gehele toekomstige exploitatieperiode.

doorexploiteerscenario
In dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie doorverhuurd. Daarbij geldt dat bij de nieuwe verhuring na de mutatie de huur wordt opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van de DCF-periode wordt een eindwaarde berekend. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het doorexploiteerscenario.

full versie
De totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is voor deze vrijheidsgraden noodzakelijk. De externe taxateur heeft daarbij de taak uit te leggen waarom gebruik wordt gemaakt van de vrijheidsgraden ('pas toe of leg uit principe'). Daarnaast dient de externe taxateur in dit geval de uiteindelijke marktwaarde te valideren.

gebruikersoppervlakte (GBO)
Gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid zoals vastgesteld door toepassing van NEN 2580.

leegwaarde
De leegwaarde is de onderhandse verkoopwaarde van een verhuureenheid, vrij van huur, gebruik en overige lasten. Hierbij wordt verondersteld dat sprake is van de verkoopprijs op basis van kosten koper (k.k.). Onder overige lasten worden de makelaarskosten verstaan en de verdere kosten die niet onder de kosten koper vallen.

marktwaarde
Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

marktwaarde in verhuurde staat (handboek)
Marktwaardeprijs die een derde maximaal bereid is voor het vastgoed te betalen (in verhuurde staat volgens de definities van het handboek modelmatig waarderen op marktwaarde, RTiV).

marktwaarde in verhuurde statuut (beleidswaarde)
De waarde afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat en geeft ‘de waarde’ van woningbezit naar de doelstelling waarop dat bezit wordt aangewend. Daarmee komt ook in ‘waarde-elementen’ tot uitdrukking welk deel van de beleggerswaarde Krijtland Wonen niet zal kunnen realiseren. Die waarde-elementen betreffen de typische kenmerken vanuit het publiek belang: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (op het gebied van onderhoud en beheer), tezamen de maatschappelijke bestemming.

onrendabele top
Het verschil in uitkomsten van de marktwaarde verhuurde conform het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ en de investering is de boekhoudkundige waardeverandering ofwel de berekende (boekhoudkundige) onrendabele top.

uitpondscenario
In dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie leeg verkocht. Op dat moment wordt de netto-verkoopkasstroom ingerekend. Aan het eind van de DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen voor de verhuureenheden die nog niet zijn verkocht. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het uitpondscenario.

vrijheidsgraden
In de vrijheidsgraden is vastgelegd welke parameters met tussenkomst van een externe taxateur, mogen afwijken van de voorgeschreven parameters in het waarderingshandboek volgens de basis-versie. Het toepassen van een vrijheidsgraad vereist nadere toelichting van de externe taxateur via het principe ‘pas toe of leg uit’.

waarderingscomplex
Bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

waarderingsmodellen
Het handboek maakt onderscheid in vier verschillende waarderingsmodellen, te weten waarderingsmodellen voor woongelegenheden, BOG/MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. De afzonderlijke waarderingsmodellen zijn van toepassing voor verschillende typen verhuur-eenheden.

wensportefeuille
In het portefeuillestrategie wordt de strategische visie van Krijtland Wonen vertaald naar de wensportefeuille.

woz-waarde
Voor woningen: de veronderstelde leegwaarde op enig moment, dit wil zeggen de prijs die maximaal kan worden verkregen voor levering van de woning vrij van rechten en plichten.

kengetallen

Direct Rendement (DR)
Exploitatiesaldo in de meetperiode in relatie tot de marktwaarde in verhuurde staat. Dit kengetal wordt over één jaar gemeten.

Indirect Rendement (IR)
Ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van een enkel vastgoedobject in de meetperiode op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit kengetal wordt over één jaar gemeten.

Interest Coverage Ratio (ICR)
De verhouding tussen operationele kasstroom en het saldo van de rentelasten. Dit kengetal wordt over één jaar gemeten.

Internal Rate of Return (IRR)
Disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van uitgaven en inkomsten van een investering nul is. Of anders geformuleerd: het percentage, dat het nettorendement van een investering in een project weergeeft. De periode waarop de IRR wordt berekend is de periode waarin de investering en de gehele exploitatie plaatsvindt (bijvoorbeeld 50 jaar).

IRR-Normen
Op basis van normatieve stichtingskosten en variabele lasten, zoals per vastgoedcategorie opgenomen in de vaste paragraaf rekenregels van de begroting, wordt vastgesteld in hoeverre de beoogde investering voldoet aan het normatieve rendement (IRR).

IRR-GGV
Afstemming van de verwachte totale investeringskosten met de verwachte kasstromen op basis van de DCF-methode waarbij een vereist rendement (disconteringsvoet) gelijk is aan de Gewogen Gemiddelde Vermogens-kostenvoet (GGV). De berekening van die gewogen gemiddelde vermogens-kostenvoet gaat uit van een financieringsverhouding van (bijvoorbeeld maximaal) 75% vreemd vermogen (VV) en 25% eigen vermogen (EV).

Loan To CashFlow (LTCF)
Betreft de verhouding nominale schuld / operationele kasstroom.
Het meet hoeveel jaar het duurt om (in theorie) met de operationele kasstroom de leningenportefeuille terug te betalen. Simpelweg, hoeveel jaar dient Krijtland Wonen deze operationele kasstroom (en daarmee het vastgoed) te handhaven om de nominale schuld af te lossen. Het legt daarmee de relatie tussen de financieringspositie/-strategie en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille bloot. Naarmate dit getal stijgt, neemt het belang van een goede aansluiting tussen financierings- en vastgoedstrategie toe. Uitgegaan wordt van de verwachte schuldpositie per jaarschijf voor een periode van vijf jaar ten opzichte van de verwachte gemiddelde operationele kasstroom over een periode van vijf jaar.

Loan to Value (LTV)
De verhouding tussen de financiering met vreemd vermogen en de economische waarde van het gefinancierde bezit op basis van beleidswaarde conform de uitgangspunten WSW/Aw. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Rendement op Eigen Vermogen (REV)
De geëiste dan wel gerealiseerde toename van het Eigen Vermogen als percentage van het Eigen Vermogen van het jaar ervoor. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Rendement Totale Vermogen (RTV)
De geëiste dan wel gerealiseerde rendement van het Eigen Vermogen en Vreemd Vermogen als percentage van het Eigen Vermogen en Vreemd Vermogen van het jaar ervoor. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Rendement op Vreemd Vermogen (RVV)
De gemiddelde rente op de leningenportefeuille. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Total Rate of Return (TRR)
Som van het directe rendement en het indirecte rendement in de meetperiode.

bijlage 2: uitgangspunten IRR-berekening

A - rekenmethodiek

Krijtland Wonen beoordeelt het rendement van een investering met behulp van de internal rate of return (IRR). Dit is een gebruikelijke beoordelingswijze voor (vastgoed)investeringen. Een investering nu (bijvoorbeeld de bouw van een sociale huurwoning) genereert kasstromen in de toekomst (bijvoorbeeld huurinkomsten en onderhoudsuitgaven). De disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarden van de toekomstige opbrengsten gelijk is aan de contante waarde van de toekomstige kosten en de investering, noemen we de IRR. Dit begrip geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren.

Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de door beleid beklemde kasstromen van Krijtland Wonen, niet zijnde de beleidswaarde. Het rendement wordt berekend op basis van de investering, een normatieve looptijd en exploitatielasten die horen bij een looptijd van 50 jaar, conform het financiële beleid van Krijtland Wonen. In deze bijlage zijn de uitgangspunten ten aanzien van de IRR-berekening opgenomen en is aangegeven wat de rekenregels zijn.

B - markt/beleidswaarde investering sloop-vervangende nieuwbouw

Binnen deze systematiek heeft Krijtland Wonen met betrekking tot de markt/beleidswaarde de volgende keuzes gemaakt:

B1. investering/inbrengwaarde

Krijtland Wonen maakt een inschatting van de kosten die gepaard gaan met de ingreep (nieuwbouw, grondkosten, organisatiekosten etc.). Naast deze investeringskasstromen wordt bij sloop de huidige marktwaarde van het pand ingebracht. Deze exploitatie wordt immers vernietigd om de nieuwe exploitatie te creëren. De inbrengwaarde bij sloop en vervangende nieuwbouw is gebaseerd op de marktwaarde van dit bezit. Dit is de objectiveerbare waarde van het pand en dus de waarde die Krijtland Wonen opoffert. Daarnaast is het ook de balanswaarde. Dat Krijtland Wonen niet van plan is deze waarde te realiseren is een eigen keuze. Het staat los van de waarde in het economisch verkeer die wordt opgeofferd bij sloop/nieuwbouw.

B2. toekomstige exploitatiekasstromen

De verwachte exploitatiekasstromen voor de komende 15 jaar wordt door Krijtland Wonen bepaald op basis van het voorgenomen beleid. Dit zijn immers de kasstromen die Krijtland Wonen verwacht te realiseren met de voorgenomen exploitatie over een overzienbare periode.

B3. eindwaarde

De eindwaarde bestaat uit de waarde van het complex aan het einde van jaar 15 en weerspiegelt het verdienpotentieel van dit complex. Krijtland Wonen bepaalt de eindwaarde op basis van marktwaarde.

C - genormeerde kasstromen investering sloop-vervangende nieuwbouw

Binnen deze systematiek heeft Krijtland Wonen met betrekking tot de genormeerde kasstromen de volgende keuzes gemaakt.

C1. investering/inbrengwaarde

Krijtland Wonen maakt een inschatting van de kosten die gepaard gaan met de ingreep (nieuwbouw, grondkosten, organisatiekosten etc.). Naast deze investeringskasstromen wordt bij sloop de huidige marktwaarde van het pand ingebracht. Deze exploitatie wordt immers vernietigd om de nieuwe exploitatie te creëren. De inbrengwaarde bij sloop en vervangende nieuwbouw is gebaseerd op de marktwaarde van dit bezit. Dit is de objectiveerbare waarde van het pand en dus de waarde die Krijtland Wonen opoffert. Daarnaast is het ook de balanswaarde. Dat Krijtland Wonen niet van plan is deze waarde te realiseren is een eigen keuze. Het staat los van de waarde in het economisch verkeer die wordt opgeofferd bij sloop/nieuwbouw.

C2. toekomstige exploitatiekasstromen

De verwachte genormeerde exploitatiekasstromen voor de komende 50 jaar wordt door Krijtland Wonen bepaald op basis van het voorgenomen genormeerde beleid. Dit zijn immers de kasstromen die Krijtland Wonen verwacht te realiseren met de voorgenomen genormeerde exploitatie over de periode van 50 jaar.

C3. eindwaarde

De eindwaarde bestaat uit de waarde van het complex aan het einde van jaar 50 wordt gebaseerd op de grondwaarde van het bezit.

D - genormeerde kasstromen investering renovatie en verduurzaming

Binnen deze systematiek heeft Krijtland Wonen met betrekking tot de genormeerde kasstromen de volgende keuzes gemaakt.

D1. investering

Krijtland Wonen maakt een inschatting van de kosten die gepaard gaan met de ingreep (renovatie, verduurzaming, organisatiekosten etc.).

D2. toekomstige exploitatiekasstromen

De verwachte genormeerde exploitatiekasstromen voor de komende minimaal 25 jaar na ingreep, wordt door Krijtland Wonen bepaald op basis van het voorgenomen genormeerde beleid. Dit zijn immers de kasstromen die Krijtland Wonen verwacht te realiseren met de voorgenomen genormeerde exploitatie over de periode van minimaal 25 jaar.

D3. eindwaarde

De eindwaarde bestaat uit de waarde van het complex minimaal aan het einde van jaar 25 wordt gebaseerd op de grondwaarde van het bezit.

bijlage 3: uitwerking financiële toets op projectniveau

In hoofdstuk 4 en 5 zijn de toetsingskaders voor investeringen en desinvesteringen genoemd en uitgewerkt in toetsingen op basis van de benoemde vijf criteria: strategisch, organisatorisch, technisch, financieel en procedureel. In deze bijlage 3 wordt de financiële toets 4.6.2. op projectniveau verder uitwerkt.

de genoemde bedragen en percentages in bijlage 3 worden jaarlijks beoordeeld en via de bijlage rekenregels van de begroting aangepast.

We onderscheiden drie soorten investeringen:

1. Nieuwbouw of sloop en vervangende nieuwbouw;
2. Renovatie en verduurzamingsingrepen, voor zover dit een investeringsmaatregel betreft;
3. Investeringen niet-Daeb.

Het rendement voor nieuwbouw, sloop/nieuwbouw of renovatie en verduurzaming verschilt sterk van elkaar. Met één uniforme rendementseis sluit Krijtland Wonen investeringscategorieën uit die volkshuisvestelijk wenselijk zijn. Om dit te voorkomen is voor iedere relevante soort vastgoedinvestering een realistisch, maar doelmatig rendementsnorm berekend. 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.

1. toetsing nieuwbouw of sloop en vervangende nieuwbouw

1.1. 1e toets normen en rendement

- De eerste toets van een investering binnen het Daeb-bezit is op basis van normatieve stichtingskosten. Vastgesteld wordt in hoeverre een beoogde investering voldoet aan een normatieve investering op basis van de geldende vastgoedcategorie.
- Vervolgens wordt vastgesteld in hoeverre de beoogde investering voldoet aan een normatief rendement (IRR), dat gebaseerd op de normatieve stichtingskosten en rekenregels.

Voor eengezinswoningen en appartementen geldt een maximale investering (inclusief btw) per woning. De maximale investering is gebaseerd op de normen die voldoen aan het Bouwbesluit zoals deze gelden per 1 januari 2022 (of een later moment in het jaar);

- Voldoet de beoogde investering aan de minimale rendementseis (IRR) op basis van deze toets? Indien hieraan niet wordt voldaan zal dit onderbouwd worden. De argumentatie wordt in de totale beoordeling van het project meegewogen.

1.2. 2e toets IRR-GGV

De tweede toets van een investering in het administratieve Daeb-bezit vindt plaats door afstemming van de verwachte totale investeringskosten met de verwachte kasstromen op basis van Discounted Cash Flow methode (DCF-methode), waarbij een vereist rendement (disconteringsvoet) gelijk is aan de Gewogen Gemiddelde Vermogenskostenvoet (GGV). De GGV wordt berekend/getoetst op basis van de verhouding 75% VV en 25% EV.

interpretatie uitkomst toetsing:
Op basis van de ingevoerde GGV is vast te stellen of er sprake is van een kostendekkende exploitatie bij realisatie van de geraamde exploitatiekasstromen, met betrekking tot de beoogde investering. De uitkomst geeft een minimumrendementseis van het beoogde project op basis van een inschatting van een actuele langjarige financieringsrente en de bijdrage aan het eigen vermogen van Krijtland Wonen. Het resultaat wordt bij de totale beoordeling van het beoogde project betrokken.

1.3. 3e toets marktwaarde verhuurde staat (boekhoudkundige waardeverandering) en beleids-waarde

De derde toets van een investering in het Daeb-bezit geschiedt door bepaling van het resultaat op basis van de verwachte marktwaarde in verhuurde staat. Conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de marktwaarde in verhuurde staat berekend aan de hand van de normen zoals opgenomen in het laatst geldende handboek. Het verschil in uitkomsten van de marktwaarde verhuurde staat en de investering is de boekhoudkundige waardeverandering (ORT). Krijtland Wonen hanteert hiervoor geen norm, de uitkomst is het verschil tussen investeringsbedrag en de berekende marktwaarde op basis van het geldende handboek. Daarnaast vindt er uiteraard nog een toets van deze investering plaats op basis van de berekende beleidswaarde, gebaseerd op de geldende beleidsregels.

toetsing

- Is de berekende boekhoudkundige waardeverandering (ORT) gebaseerd op het investeringsbedrag en het laatst geldende handboek modelmatig waarderen marktwaarde?
- Is de berekende beleidswaarde voldoende onderbouwd op basis van de hiervoor genoemde marktwaarde en de geldende exploitatienormen met betrekking tot onderhoud en beheer?

Voor de exploitatie wordt rekening gehouden met de gemeentelijke grondprijs. De opgenomen grondkosten zijn ontleend aan het gemeentelijk grondkostenbeleid van de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Simpelveld. Indien sprake is van nieuwbouw op een bestaande locatie of sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw wordt:

- de werkelijke grondkosten voor de toetsing meegenomen.
- de gederfde marktwaarde van het sloopcomplex betrokken bij de beoordeling van het nieuwbouwproject.

2. toetsing en rekenregels renovatie/verduurzamingsingrepen, voor zover een investeringsmaatregel.

De grondslag voor de waardering van vastgoed is de marktwaarde in verhuurde staat. Een renovatie- of een verduurzamingsinvestering leidt, mede gezien de modelmatig bepaalde waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van de 'basisvariant' van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, niet tot een verslaggevingstechnische waardetoename van betreffende woningen waarmee vervolgens een investeringsvoorstel getoetst kan worden. Dit betekent dat een renovatie-investering niet getoetst kan worden op basis van de basisvariant uit het 'Handboek'. Een taxateur kan de marktwaarde verhuurde staat (full-waardering) vaststellen en valideren op de situatie voor- en na de beoogde ingreep/investering. Krijtland Wonen maakt hiervan geen gebruik. De toetsing van renovatie of verduurzamingsinvesteringen vindt plaats op basis van een zogenaamde 'onrendabele' topberekening.

Een investeringsvoorstel renovatie of verduurzaming wordt niet getoetst op een maximum investeringsbedrag per woning of op andere financiële uitgangspunten. Wel geldt als randvoorwaarde dat er na de ingreep sprake is van een minimale exploitatieduur van 25 jaar met minimaal planmatig onderhoud. Een investeringsvoorstel renovatie of verduurzaming van > € 25.000,- excl. btw per woning, vereist een toetsing door een kostendeskundige.

Met betrekking tot geplande investeringen verduurzaming gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- De woning is passend binnen de wensportefeuille van Krijtland Wonen;
- De woning heeft in huidige staat voldoende woonkwaliteit: toets aan de minimale eisen van het bouwbesluit;
- De woning is goed verhuurbaar;
- De woning heeft in huidige staat voldoende technische mogelijkheden waarbinnen de verduurzamingsingreep kan worden uitgevoerd: toets op basis van een kosten-baten analyse en minimaal een exploitatieduur van 25 jaar;
- De investering leidt tot minimaal energielabel B.

3. toetsing investeringen niet-Daeb

Gelet op het feit dat Krijtland Wonen haar investeringen op dit moment beperkt tot Daeb-activiteiten, zijn de rekenregels voor niet-Daeb-investeringen nog niet opgenomen.

BIJLAGE 4: rekenregels financiële toets op projectniveau (4.6.2)

Met betrekking tot geplande investeringen (sloop en vervangende) nieuwbouw is een onderverdeling aangebracht naar vastgoedcategorieën en genormeerde stichtingskosten (prijspeil 2020) waarop een toetsing per investeringscategorie op basis van IRR zal plaatsvinden.

de genoemde bedragen en percentages in bijlage III-B worden jaarlijks beoordeeld en via de bijlage rekenregels van de begroting aangepast

Appartement 83 m2 NVO	
Grondkosten	€ 27.000,-
Bouwkosten	€ 189.750,-
Bijkomende kosten	€ 35.250,-
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 252.000,-
Afgerond	**€ 252.500,-**
Levensloopbestendig 161 m2 BVO	
Grondkosten	€ 32.500,-
Bouwkosten	€ 199.650,-
Bijkomende kosten	€ 36.000,-
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 268.150,-
Afgerond	**€ 270.000,-**
Nultreden woning 120 m2 BVO	
Grondkosten	€ 32.500,-
Bouwkosten	€ 191.180,-
Bijkomende kosten	€ 36.000,-
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 259.680,-
Afgerond	**€ 260.000,-**

Er is momenteel geen IRR opgenomen per soort vastgoedcategorie daar de huidige tijdsgeest, inflatie en beschikbaarheid een zéér grillig verloop laat zien. Ieder rendement wat in een tabel wordt opgenomen is achterhaald, of laat niet de juiste norm zien waartegen investeringsbeslissingen moeten worden afgezet.

Vastgoedprojecten worden doorgerekend en afgezet tegen het rendement dat nodig is om het eigen vermogen op concernniveau in stand te houden. Bovenstaande stichtingskostenopzet kan dan ook meer worden gezien als een richtlijn waar investeringen in nieuwe vastgoedprojecten mee worden vergeleken. Significante verschillen worden in het beslisdocument verder toegelicht.

bijlage 5: rekenregels financiële toets op ti-niveau (4.6.3)

In hoofdstuk 4 en 5 zijn de toetsingskaders voor investeringen en desinvesteringen genoemd en uitgewerkt in toetsingen op basis van de benoemde vijf criteria: strategisch, organisatorisch, technisch, financieel en procedureel.

In deze bijlage wordt de financiële toets 4.6.3 op TI-niveau verder uitwerkt.

de genoemde bedragen en percentages in bijlage 5 worden jaarlijks beoordeeld en via de bijlage rekenregels van de begroting aangepast

1. toets op rendement totaal vermogen (RTV)

De rendementseis op het totale vermogen (RTV) is ontleend aan de gemiddelde vermogenskostenvoet van het vreemde én eigen vermogen. De RTV is een richtlijn, omdat op de lange termijn het geëiste rendement op het eigen vermogen uit het vastgoed dient te worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is dat ieder afzonderlijk project een marktconform rendement behaalt, tenzij een maatschappelijke functie wordt gediend met de investering. Dat laatste is het geval bij investeringen in de (kern)voorraad sociale huurwoningen. In beginsel zijn de rendementseisen zonder inachtneming van risico-opslagen bepaald. Om marktconform rendement te bepalen, kan in voorkomende gevallen aan de hand van gewijzigde projectrisico's een risico-opslag toegepast worden op de IRR.

Toetsing

- Voldoet de uitkomst van de financiële doorrekening van de begroting aan de minimale RTV-eis voor het begrotingsjaar en wat is de ontwikkeling van het sturingskengetal voor de komende negen jaren?

2. toets op het beoordelingskader van het WSW en de Aw en eigen normen

De sturingskengetallen WSW en Aw en eigen normen voor het huidige jaar zijn opgenomen in bijlage IV. Deze kengetallen zijn de sturingskengetallen waaraan Krijtland Wonen over een prognoseperiode van minimaal 10 jaar wil voldoen. De kengetallen worden in de interne rapportages en (meer-jaren)begroting weergegeven en door jaarlijkse goedkeuring en vaststelling van de begroting geactualiseerd. Uitsluitend in geval van significante afwijkingen worden nieuwe ratio's gepresenteerd.

Toetsing

- Voldoet de uitkomst van de financiële doorrekening van de begroting aan het beoordelingskader zoals opgenomen in bijlage IV van dit investeringsstatuut?

bijlage 6: normen sturingskengetallen

Sturingskengetal	Heeft betrekking op	Definitie	Norm Daeb	Norm niet-Daeb
Internal Rate of Return (IRR)	Rendement op investeringen	Het percentage dat het netto rendement van een investering in een project weergeeft op basis normkosten of verwachte realisatie.	Jaarlijks per gemiddelde vastgoedcategorie vastgesteld	n.v.t.
Rendement Totaal Vermogen (RTV)	Rendement op het totale vermogen (eigen en vreemd vermogen)	Dit betreft de operationele kasstroom exclusief rentelasten in verhouding tot het totale vermogen, op basis van beleidswaarde.	Norm wordt jaarlijks vastgesteld	n.v.t.
Interest Coverage Ratio (ICR) rentedekkingsgraad	Kasstromen	Corporatie genereert op korte en lange termijn voldoende operationele kasstromen om renteverplichtingen te voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie.	Aw: 1,4 WSW: 1,4 KW: 1,4	Aw: 1,8 KW: 1,8
Financierbaarheid	Kasstromen	Aan de hand van WSW-eisen en beleidsregels.	Jaarlijks voldoen aan de Financial Risk-ratio's van het WSW	n.v.t.
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	Vermogen	Corporatie genereert op lange termijn voldoende operationele kasstromen ten opzichte van de schuldpositie, uitgaande van continuïteit in de exploitatie.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: 85% WSW: 85% KW: 85%	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: 75% KW: n.v.t.
Loan to cashflow (LTCF) (nominale waarde)	Vermogen	Betreft de verhouding nominale schuld en operationele kasstroom. Hoeveel jaar dient KW de operationele kasstroom te handhaven om de nominale schuld af te lossen.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: signaleringsgrens: 30 WSW: signaleringsgrens: 30 KW: 30	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: signaleringsgrens: 30 KW: 30
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	Vermogen	Het aandeel eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen van de corporatie is voldoende.	Aw: minimaal: 15% Aw: maximaal: n.v.t. WSW: 20% KW: 20%	Aw: minimaal: 40% Aw: maximaal: 60% (start) KW: n.v.t.
Onderpandsratio (marktwaarde leningen)	Vermogen	De verhouding tussen de schuldpositie (marktwaarde) en de onderpandwaarde van het bezit dat ingebracht is bij het WSW (op basis van marktwaarde in verhuurde staat), voldoen aan de Aw/WSW eisen.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: 70% WSW: maximaal 50% (WOZ) KW: max.70 %	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: 70% KW: maximaal 70%
Dekkingsratio (marktwaarde leningen)	Vermogen	De verhouding tussen de schuldpositie (marktwaarde leningen en financiële derivaten) en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat), voldoen aan de Aw/WSW eisen.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: 70% WSW: maximaal 70% KW: max. 70 %	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: 70% KW: maximaal 70%
Onrendabele top investering (sloop)vervangende nieuwbouw	Vermogen	Betreft het verschil in uitkomsten van de marktwaarde verhuurde conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en de investering.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: n.v.t. WSW: n.v.t. KW: n.v.t.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: n.v.t. KW: n.v.t.
Onrendabele top investering renovatie of verduurzaming	Vermogen	Betreft het verschil in uitkomsten van de marktwaarde verhuurde conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en de investering.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: n.v.t. WSW: n.v.t. KW: n.v.t.	Aw: minimaal: n.v.t. Aw: maximaal: n.v.t. KW: n.v.t.

Projectrisico's	Risico en vermogen	De optelsom van de gevolgen van het optreden van risico's moet kleiner zijn dan het saldo van de contante waarde van de ingaande en de uitgaande kasstromen op TI niveau.	Risico's < beschikbare vermogen op basis van financiële ruimte	n.v.t.