



Investeringsstatuut van Stichting Bo-Ex '91

Goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen op 25 juni 2018.

Utrecht, 25 juni 2018

J. de Leeuw, voorzitter

E. Meijerman, vice voorzitter

C. Veldhuijsen, lid

H.M.A van Duin, lid

A.J. van Vliet-Eppinga, lid

Inhoud

1. Doelstelling en reikwijdte	3
1.1. Doelstelling	3
1.2. Besluitvorming.....	3
1.3. Rol en verantwoordelijkheden	5
1.4. Proces	5
1.5. Projectdocumenten.....	7
2. Toetsingskader investeringen.....	9
2.1. Strategische toetsen	9
2.1.1. Volkshuisvestelijke toets	10
2.1.2. Maatschappelijke toets	10
2.1.3. Wettelijke toets	10
2.1.4. Markttoets.....	10
2.1.5. Toets op alternatieven	11
2.1.6. Toets op risico's	11
2.2. Organisatorische toets	12
2.3. Technische toets.....	12
2.4. Financiële toetsen	12
2.4.1. Vergelijking stichtingskosten met leegwaarde.....	12
2.4.2. Rendement investering op basis van een IRR berekening	12
2.4.3. Toets op corporatieniveau	13
3. Toetsingskader desinvesteringen	14
3.1. Beoordelingscriteria	14
3.2. Proces en rolverdeling	14
Bijlage I: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces.....	16

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 Stichting Bo-Ex '91 (hierna: Bo-Ex) en haar verbonden ondernemingen. 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 bestaand vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Dit statuut heeft betrekking op de volgende type (des)investeringen:

- Nieuwbouw;
- Renovatie / herstructurering van bestaand bezit, inclusief sloop/nieuwbouw;
- Aankopen (vastgoed en grond);
- Verkopen (complexgewijze).

In dit statuut vallen naast nieuwbouw, renovatie en aankoop ook investeringen gecombineerd met onderhoud en verkopen onder dit begrip. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkopen als sloop onder verstaan.

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 binnen Bo-Ex;
- het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van RvC en bestuur; en
- een toetsingskader te bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichhoudende 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.

1.2. Besluitvorming

Bo-Ex heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het BTiV. Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTiV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Bo-Ex 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 Bo-Ex haar investeringsactiviteiten uitvoert zijn vastgelegd in de navolgende documenten, waarbij een eerder genoemd 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 Reglement voor het Bestuur en het Reglement voor de Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Mandaterings- en Procuratieregeling	Dit document regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Bo-Ex 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 hoe Bo-Ex borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.
Investeringskader	In het investeringskader zijn de normen en rendementseisen voor vastgoed (des)investerings vastgelegd.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft Bo-Ex invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Bo-Ex en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door het Bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.¹ Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. De rendementseisen (vastgelegd in het investeringskader) worden jaarlijks geëvalueerd en herijkt.

¹ Statuten artikel 7, lid 4 sub q

1.3. Rol en verantwoordelijkheden

Binnen Bo-Ex zijn verschillende geledingen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
RvC	Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin. ² Geeft onder bepaalde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings. ³
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.
MT	Adviseert de directeur-bestuurder bij het nemen van investeringsbesluiten. Het MT beoordeelt (des)investeringsvoorstellen integraal met behulp van fase documenten aan de in bijlage 1 vermelde toetsen.
Businesscontroller ⁴	Voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaan wordt door de Businesscontroller beoordeeld of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit Investeringsstatuut. De Businesscontroller adviseert zonder last of ruggenspraak.
Projectteam	Het projectteam ontwikkelt het project en is verantwoordelijk voor het opstellen van de fase documenten. Het projectteam wordt multidisciplinair samengesteld en rapporteert aan het MT
Investeringscommissie	De investeringscommissie zorgt voor het aandragen van projecten en het bewaken van het investeringsprogramma. De nadruk ligt daarbij op de economische haalbaarheid van projecten en investeringsprogramma. De investeringscommissie bestaat uit: <ul style="list-style-type: none">- De directeur-bestuurder.- Manager Financiën- Manager Vastgoed en Ontwikkeling- Manager Strategie en Beleid- Controller FZ

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

1.4. Proces

Uit het portefeuilleplan volgt een bepaald (des)investeringsbeleid. De investeringscommissie is verantwoordelijk voor het bewaken van het (des)investeringsbeleid. Het (des)investeringsbeleid wordt als eerste geconcretiseerd in de (meerjaren)begroting (MJB). Hierin worden aantallen, kosten 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.

Het projectteam levert projecten die leiden tot een invulling van het (des)investeringsbeleid zoals uiteengezet in de MJB. Een project wordt gedefinieerd in een startnotitie, welke wordt vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de RvC. In een zo vroeg mogelijk stadium worden de

² Statuten artikel 7, lid 4 sub q

³ Statuten artikel 7, lid 4 sub c en sub i

⁴ Reglement voor de Raad van Commissarissen artikel 19;
Reglement voor het Bestuur artikel 18; en
Reglement Financieel Beleid & Beheer artikel 2.6

beoordelingscriteria van hoofdstuk 2 en 3 meegenomen in het project. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij het projectteam.

Zodra het project concreet genoeg is wordt het voortgangsbesluit opgesteld door het projectteam en voorgelegd aan het MT. In het voortgangsbesluit 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.

Het voortgangsbesluit wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de RvC. Het voortgangsbesluit maakt duidelijk in welke mate de doelstellingen met het project gerealiseerd kunnen worden, waarbij een eerste onderbouwde berekening van kosten en opbrengsten wordt gepresenteerd.

Wanneer het voortgangsbesluit wordt goedgekeurd, wordt het project verder uitgewerkt tot en met uitwerking van een bestek. Wanneer kosten en opbrengsten in detail inzichtelijk zijn, wordt dit in een investeringsbesluit voorgelegd aan bestuur en RvC.

Pas als de RvC het investeringsvoorstel heeft goedgekeurd kunnen contractuele verplichtingen worden aangegaan. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC.

Indien de uitvoering van een investeringsproject volgens de in het investeringsbesluit weergegeven feiten verloopt hoeft de RvC slechts geïnformeerd te worden van de voortgang en is geen goedkeuring meer vereist. Indien er materiële wijzigingen zijn ten opzichte van het investeringsvoorstel is wederom goedkeuring vereist. Er is sprake van een materiële wijziging indien de investering met 5% ten opzichte van het budget wordt overschreden.

Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type (des)investeringen.

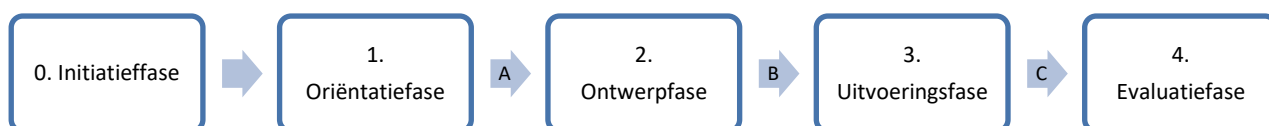
Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling Bestuur	Goedkeuring RvC
Renovatie < € 20.000 per VHE en totale investering < € 3 mln.	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Renovatie < € 20.000 per VHE en totale investering > € 3 mln.	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Renovatie > € 20.000 per VHE	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Sloop/nieuwbouw	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel
Aankoop of nieuwbouw	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via investeringsvoorstel

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling Bestuur	Goedkeuring RvC
Uitponding	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuilleplan	Ja	Ja, via des-investeringsvoorstel

Tabel: Budgettering, vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

1.5. Projectdocumenten

Bij het beoordelen van een nieuwbouwproject of investering in bestaand bezit, wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vijf fasen (0 t/m 4) en tussen elke fasen bevindt zich een besluitvormingsmoment (A t/m C). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



Het managementteam (MT) is de initiator van dit proces en is tevens de proceseigenaar. In onderstaande tabel worden de vijf fasen nader omschreven.

Fase	Wat?	Hoe?	Resultaat	Besluitvormingsdocument
Initiatiefase	Definiëren project	Aanleiding, te bereiken doelen, verwijzing naar bron voor het doel (OP; PA); globale omgevingsanalyse	Nauw omschreven project, met doelstelling, globale planning en projectorganisatie. Benoemen betrokkenen en inspraak traject.	Startdocument
Oriëntatiefase	Inventarisatie, onderbouwing en globale verkenning	Marktonderzoek, afstemming met Strategisch Voorraad Beleid / portefeuilleplan, haalbaarheidsstudie en Programma van Eisen (PvE)	Schetsontwerp, globale stichtingskostenraming en voorlopige rendementsberekening	Voortgangsbesluit
Ontwerpfase	Vorbereidingswerkzaamheden	Uitwerken randvoorwaarden, vaststellen PvE, bouw-aanvraag en communicatie	Definitief ontwerp, definitieve stichtingskostenraming en definitieve rendementsvaststelling	Investeringsbesluit
Uitvoeringsfase	Realisatie	Aanbesteding, start verkoop/ verhuur, uitvoeren bouw en opleveren	Oplevering, verhuur/verkoop	Voortgangsrapportage
Evaluatiefase	Eindafrekening en evaluatie	Nacalculatie en beoordeling projectdossier	Archivering	Verantwoordingsrapportage

Tabel: Fasen bij een nieuwbouw en renovatieproject

De oriëntatiefase begint met de vaststelling van een startdocument, waarin de doelstellingen met het project en randvoorwaarden worden vastgelegd. Aangetoond moet worden dat het project zal bijdragen aan de doelstellingen van de organisatie, zoals vastgelegd in Ondernemingsplan en Jaarplan. De oriëntatie fase mondt uit in een ontwerpfase, waarin concreet de haalbaarheid van het project aannemelijk gemaakt wordt in een eerste (voorlopig) ontwerp. Op basis hiervan en na analyse van alternatieven neemt het Bestuur een voortgangsbesluit. Dit besluit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Na afloop van de ontwerpfase wordt het investeringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

De voortgang van het project in de uitvoeringsfase wordt gemonitord door middel van een voortgangsrapportage. Indien de investering met 5% ten opzichte van het budget wordt overschreden wordt de voortgangsrapportage ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

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. Ook wordt er 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 I is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen met fase van het investeringsproces.

Fase	Document	Opstellen	Fin. Toets	Advies	Vaststellen	Goedkeuren
Initiatiefase	Start-document	Projectteam	Investeringscommissie	MT en controller ⁵	Directeur-bestuurder	RvC
Oriëntatiefase	Voortgangsbesluit	Projectteam	Investeringscommissie	MT en controller	Directeur-bestuurder	RvC
Ontwerpfase	Investeringsvoorstel	Projectteam	Investeringscommissie	MT en controller	Directeur-bestuurder	RvC
Uitvoeringsfase	Voortgangsrapportage	Projectteam	Investeringscommissie	MT en controller	Directeur-bestuurder	RvC indien budget wordt overschreden
Evaluatiefase	Verantwoordingsrapportage	Projectteam	-	MT en controller	Directeur-bestuurder	RvC indien budget wordt overschreden

Tabel: Overzicht documenten inclusief verantwoordelijkheden

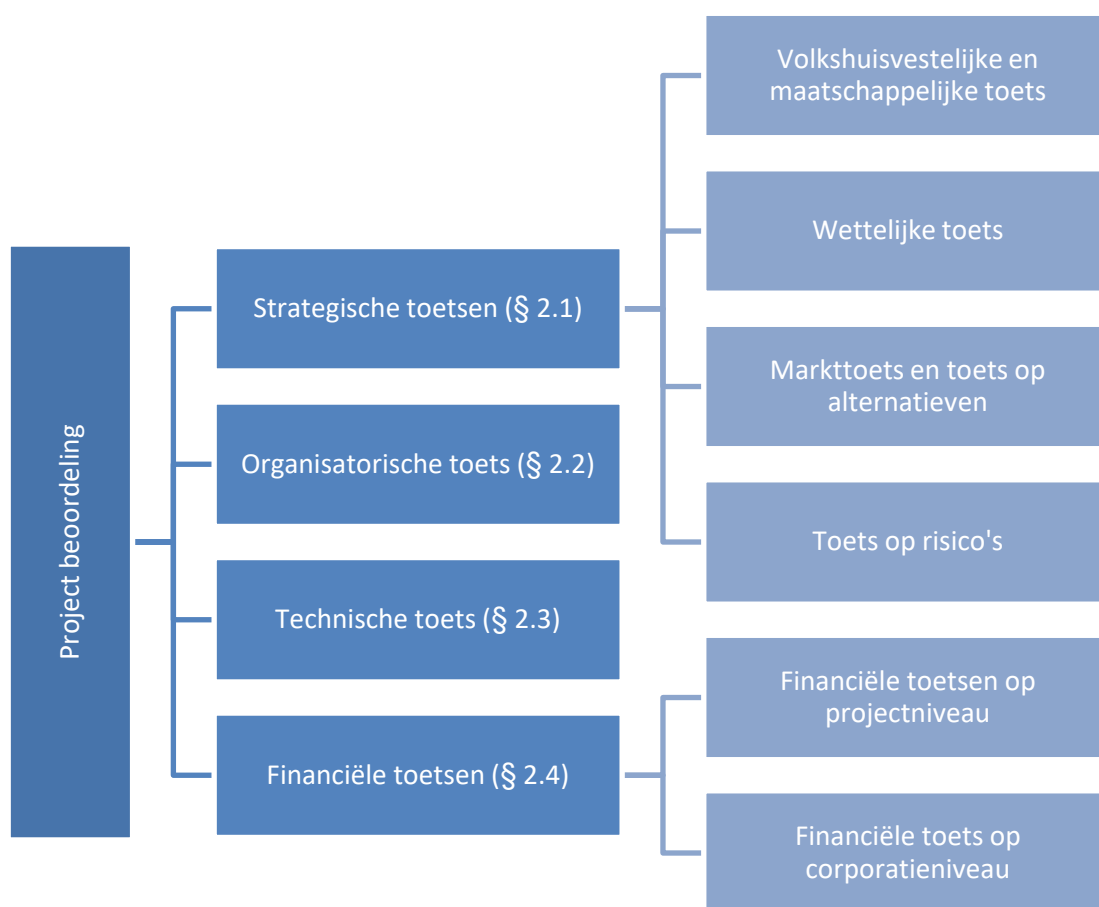
⁵ Voor controller te lezen: Businesscontroller

2. Toetsingskader investeringen

Bo-Ex hanteert een viertal criteria voor het beoordelen van een investering. Bij elk fasedocument worden de criteria opnieuw beschouwd en overwogen of en welke bijsturing voor de te besluiten fase nodig is.

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 door de RvC.



2.1. Strategische toetsen

Bo-Ex wil op de woningmarkt van Utrecht dé partij zijn die zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor nu en in de toekomst. Het huisvesten van mensen die hierin vanuit financiële of sociale omstandigheden niet zelf kunnen voorzien is de kerntaak van Bo-Ex. Om deze missie invulling te geven is Bo-Ex zowel beheerder van het vastgoed dat zij in portefeuille heeft, als ontwikkelaar om dit vastgoed te transformeren, nieuw vastgoed toe te voegen aan de portefeuille of te verkopen op de markt.

2.1.1. Volkshuisvestelijke toets

Bo-Ex onderbouwt in haar portefeuilleplan dat investeringen niet voor een verstoring van de vraag naar dat product zorgen. Daarnaast is in het portefeuilleplan beoordeeld of op de lange termijn vraag blijft bestaan naar dit type product. Bo-Ex toetst in welke mate de investering past binnen de ondernemingsstrategie en de uitwerking daarvan in het portefeuilleplan en de complexstrategieën. Daarmee borgen wij dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze wensportefeuille.

Toets 1: Het project past binnen het ondernemingsplan, portefeuilleplan en complexplannen

2.1.2. Maatschappelijke toets

De maatschappelijke doelstellingen van Bo-Ex zijn verankerd in de prestatieafspraken die met de gemeenten en STOK zijn gemaakt in het kader van maatschappelijke prestaties. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen wordt 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 2: Het project past binnen de prestatieafspraken

Toets 3: Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met de gemeente(n) (alleen indien het project niet expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken)

Toets 4: Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met STOK (alleen indien het project niet expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken)

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 Bo-Ex. 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. Bo-Ex heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

Toets 5: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders

2.1.4. Markttoets

De markttoets beslaat de ontwikkeling van de vraag naar het type te ontwikkelen vastgoed. In het geval van woningen toetst Bo-Ex of op korte, middellange en lange termijn voldoende vraag (in product, kwaliteit en in aantallen) bestaat naar het product dat zij wil ontwikkelen of renoveren. In deze kwalitatieve toets wordt minimaal omschreven welke invloed de volgende factoren hebben op de vraag naar het betreffende type vastgoed:

- demografische ontwikkelingen;
- economische ontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau, en;
- locatie van het project ten opzichte van voorzieningen en/of de ontwikkeling van toekomstige voorzieningen.

Nadat de vraag naar het product is onderzocht, dient op basis van bestaande inzichten en openbaar bekend zijnde plannen onderzocht te worden hoeveel gelijkwaardige projecten zijn opgestart of naar inschatting gaan worden door concurrerende ontwikkelaars/verhuurders. Op kwalitatieve wijze dient onderbouwd te worden dat het aanbod ook op lange termijn in evenwicht blijft met de vraag.

-> 6: De vraag naar het project, beoordeeld aan de hand van een analyse van demografische, economische en locatie specifieke ontwikkelingen, blijft op korte, middellange en lange termijn bestaan

2.1.5. 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. Er wordt door middel van een kwalitatieve onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het in voorgestelde project sloop-nieuwbouw vanuit het perspectief van de prestatieafspraken beter is dan renovatie (of vice versa).

-> 7: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de doelstellingen van Bo-Ex

2.1.6. Toets op risico's

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

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in de Mandaterings- en Procuratieregeling en het Reglement voor het Bestuur. 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. Bo-Ex onderkent de volgende projectrisico's:

- Maatschappelijk risico
- Politiek risico
- Marktrisico
- Grondkostenrisico
- Bouwkostenrisico
- Financieringsrisico
- Fiscaal / juridische / compliance risico
- Bestemmingswijzigingen
- Et Cetera

Bo-Ex stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

-> 8: Zijn de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd en hoe worden deze beheerst?

-> 9: Past het projectrisico binnen de risicobuffer?

2.2. Organisatorische toets

Bo-Ex dient voldoende slagkracht te hebben 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 capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

-> 10: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren

2.3. Technische toets

Bo-Ex checkt of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen van Bo-Ex.

-> 11: Het project voldoet aan de technische eisen

2.4. Financiële toetsen

Financiële beoordelingscriteria dienen te borgen dat Bo-Ex investeringen doet die financieel kunnen worden verantwoord. Hierbij worden de volgende toetsen overwogen:

- Vergelijking stichtingskosten met leegwaarde.
- Stichtingskosten ten opzichte van de marktwaarde na eerste verhuur (onrendabele top).
- Rendement investering op basis van een IRR berekening.
- Stichtingskosten ten opzichte van de bedrijfswaarde (onrendabele top).
- Toets op corporatieniveau.

2.4.1. Vergelijking stichtingskosten met leegwaarde

Stichtingskosten vergelijken met de leegwaarde geeft een indicatie van de marktconformiteit van de bouw. Hoe verhoudt de leegwaarde zich tot de stichtingskosten (inclusief grond)? In het geval van renovatie: hoe verhoudt de mutatie in de leegwaarde zich tot de investering (inbrengwaarde niet meenemen). Er wordt niet gesteld dat de stichtingskosten altijd hoger moeten liggen dan de leegwaarde. Indien dit niet het geval is moet kunnen worden aangegeven waarom niet en waarom de investering nog altijd wenselijk is.

-> 12: De stichtingskosten zijn lager dan de leegwaarde (leegwaardestijging in geval van renovatie)

2.4.2. Rendement investering op basis van een IRR-berekening

Bij het sturen op rendement wordt getoetst of het rendement van de (toekomstige) investering hoger of gelijk is aan het gewenste rendement. Er wordt uitgegaan van een rendement op basis van de methodiek van door beleid bekleemde marktwaarde van de corporatie (beleidswaarde).

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 projectinvestering 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. De voor een project berekende IRR wordt afgezet tegen de voor het project geldende interne rendementseis. In het investeringskader is de methodiek voor het vaststellen van de rendementseisen nader toegelicht. De IRR-eis hangt mede af van het doel van het project. De invulling van de eis wordt jaarlijks in het jaarplan vastgesteld. Daarbij wordt

aangegeven welk rendement de Weighted Average Cost of Capital (WACC) bedraagt en hoe de IRR (per doel) zich daartoe verhoudt.

-> 13: Het rendement is gelijk aan of hoger dan de rendementseis die voor het project van toepassing is

2.4.3. Toets op corporatieniveau

Bij het realiseren van de strategische doelen streeft Bo-Ex naar een zo optimaal mogelijke inzet van de beschikbare financiële middelen, waarbij te allen tijde de financiële continuïteit en de continuïteit van de dienstverlening op langere termijn moet zijn gewaarborgd. Hierop wordt toegezien door de Aw en het WSW. Daarnaast is Bo-Ex, omdat zij zich intern heeft opgelegd dat alle DAEB-activiteiten met borging gefinancierd worden, afhankelijk van de eisen rond financierbaarheid als gesteld door het WSW. De financiële analyse op corporatieniveau vormt een vast onderdeel van de MJB.

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen, welke aan de financiële normen van de Aw en het WSW wordt getoetst. Investeringen voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de Autoriteiten waardoor wij deze normen niet op projectniveau toetsen. Indien investeringen sterk afwijken van hoe deze zijn opgenomen in MJB of bij investeringen die worden overwogen terwijl deze niet zijn opgenomen in MJB, dient het effect op de corporatie financiën te worden getoetst.

-> 14: Na het uitvoeren van het project nog steeds voldoet Bo-Ex aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau

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 vereisen goedkeuring van de RvC; 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 van tevoren in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt.

Toets 1: De wettelijke kaders omtrent het type complex is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht

Toets 2: Er is duidelijkheid of toestemming van 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

Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkopen van het complex past binnen de kaders van het strategisch voorraadbeleid, de prestatieafspraken, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met STOK.

-> 4: De verkoop van het complex past binnen de kaders van de vigerende portefeuilleplan en eventuele complexplannen (asset management)

-> 5: De verkoop van het complex past binnen de Prestatie- en eventueel overige afspraken met de gemeente

-> 6: De verkoop van het complex past binnen (eventuele) overige afspraken met STOK

Naast een wettelijke en volkshuisvestelijke toets dienen financieel functionele overwegingen meegenomen te worden in het verkoopvoorstel. De aantrekkelijkheid om het complex te verkopen uit financieel functioneel oogpunt kan onder meer blijken uit een laag geraamd rendement en een lage marktwaarde/leegwaarderatio.

-> 7: De verkoop van het complex is aantrekkelijk vanuit functioneel oogpunt

3.2. Proces en rolverdeling

Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces:

- RvC: goedkeuren van verkoopvoorstellen.
- Bestuur: vaststellen van verkoopvoorstellen.
- MT: ondersteunt en adviseert de bestuurder inzake verkoopvoorstellen.
- Businesscontroller: controleert of het verkoopvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringstatuut.

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Bo-Ex.

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 een besluit tot uitbreiding van de verkoopvijver. Dit besluit wordt afzonderlijk voorgelegd. Na goedkeuring kan het vastgoed bij opzegging van het huurcontract worden verkocht. In de MeerJarenbegroting wordt een prognose van de (opbrengsten van de) verkopen opgenomen.

Bij complexgewijze verkoop stelt de investeringscommissie een verkoopvoorstel op dat wordt voorgelegd aan het MT, waarbij antwoord wordt gegeven op de toetsvragen van paragraaf 3.1. Na vaststelling door het Bestuur en goedkeuring van de RvC mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop.

Bijlage I: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces.

Toetsingscriterium	Vereiste	F0	F1	F2	F3	F4
Strategische toetsen						
2.1.1 Volkshuisvestelijke toets	1 <i>Het project past binnen het ondernemingsplan, portefeuilleplan en complexplannen</i>	√	√	√		√
2.1.2 Maatschappelijke toets	2 <i>Het project past binnen de prestatieafspraken</i>	√	√	√		√
	3 <i>Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met de gemeente</i>	√	√	√		√
	4 <i>Het project voldoet aan (eventuele) overige afspraken met STOK</i>	√	√	√		√
2.1.3 Wettelijke toets	5 <i>Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders</i>	√	√	√		√
2.1.4 Markttoets	6 <i>De vraag naar het project, beoordeeld aan de hand van een analyse van demografische, economische en locatie specifieke ontwikkelingen, blijft op korte, middellange en lange termijn bestaan</i>		√	√		√
2.1.5 Toets op alternatieven	7 <i>Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de doelstellingen van B0-Ex</i>		√	√		√
2.1.6 Toets op risico's	8 <i>Zijn de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd en hoe worden deze beheerst?</i>	√		√	√	√
	9 <i>Past het projectrisico binnen de risicobuffer?</i>			√	√	√
Organisatorische en technische toetsen						
2.2 Capaciteit organisatie	10 <i>De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren</i>	√		√	√	√
2.3 Toets op plan van eisen	11 <i>Het project voldoet aan de technische eisen</i>		√	√	√	√
Financiële toetsen						
2.4.1 Toets op leegwaarde	12 <i>De stichtingskosten zijn kleiner dan de leegwaarde (leegwaardestijging in geval van renovatie)</i>			√	√	√
2.4.2 Rendement investering (IRR eis)	13 <i>Het rendement is gelijk aan of hoger dan de rendementseis</i>			√	√	√
2.4.3 Toets op corporatieniveau	14 <i>Na het uitvoeren van het project voldoet Bo-Ex aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau</i>			√	√	√