

# Investeringsstatuut Zayaz

Vastgesteld door Bestuurder: 15 november 2021

Goedgekeurd door RvC: 6 december 2021

Versie: 28 februari 2022<sup>1</sup>

<sup>1</sup> De laatste wijzigingen na 06-12-2021 betreffen uitsluitend lay-out en verwijzingen naar de gewijzigde BTIV/RTIV, in lijn met het door de RvC genomen besluit.



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	3
1.1 Definitie investering /desinvestering	3
1.2 Doel statuut	3
1.3 Positie binnen het Financieel Reglement	3
1.4 Relatie met overige statuten en reglementen	4
1.5 Externe kaders	4
<b>2. (Des) investeringen</b>	4
2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	4
2.2 Algemene doelstellingen investeringen	4
2.3 Toetsingskader investeringen	5
2.3.1 Wettelijke beoordeling	5
2.3.2 Portefeuille beoordeling	5
2.3.3 Financiële beoordeling	6
2.3.4 Projectrisico beoordeling	6
<b>3. Projectfasering en beslisdocumenten</b>	7
3.1 Vastgoed (des)investeringsprojecten en fasering	7
3.2 Procesgang niet-DAEB investeringen	7
3.2.1 Wettelijk kader	7
3.2.2 Markttoets (opgeschort van 1 januari 2021 t/m 31 december 2023)	7
<b>4. Besluitvormingsproces</b>	8
4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
4.2 Rollen investeringsproces	9
4.3 Bevoegdheden besluitvorming	9
4.3.1 Wettelijke bevoegdheden	9
4.3.2 Het bestuur (zie reglementen/MCF)	10
4.3.3 Raad van Commissarissen (zie reglementen/MCF)	10
<b>5. Planning &amp; Control</b>	10
<b>(zie MCF)</b>	10
5.1 Informatievoorziening	10
5.2 Project control	10
5.2.1 Intern	10
5.2.2 Extern	10

## **1. Inleiding**

Dit document betreft het naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet aangepaste Investeringsstatuut (hierna: het statuut) van Stichting Zayaz (hierna: Zayaz) en haar eventuele verbindingen. Het statuut is van toepassing op alle in het statuut genoemde (des) investeringen.

Het investeringsstatuut is vastgesteld door het Bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen (RvC). Wijzigingen van het investeringsstatuut worden door het Bestuur vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

### **1.1 Definitie investering /desinvestering**

Een investering is de inzet van (financiële) middelen die, in maatschappelijke of financiële zin, hun nut afwerpen voor een periode van meer dan 1 jaar, met uitzondering van uitgaven ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de stichting.

Vastgoed investeringen hebben betrekking op initiële verwerving (aankopen), nieuwbouw, transformatie, splitsing, renovatie en verduurzaming.

Alle investeringen voor een bedrag van meer dan € 1.000.000,- en vastgoedinvesteringen van gemiddeld meer dan € 35.000,- per woning/wooneenheid vallen onder de werking van dit investeringsstatuut.

Investeringen boven een bedrag zoals vastgelegd in de woningwet, met uitzondering van investeringen in onroerend goed dat reeds in bezit is van Zayaz, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier worden zowel verkopen als sloop onder verstaan.

### **1.2 Doel statuut**

Het investeringsstatuut heeft tot doel:

1. Scheppen van formele kaders voor investeringsbeslissingen binnen Zayaz;
2. Vaststellen van de verantwoordelijkheid van de RvC en het Bestuur bij investeringsbeslissingen;
3. Vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbeslissingen;
4. Inzicht geven in de risico's die aan deze investeringsbeslissingen zijn verbonden;
5. Een toetsingskader te bieden aan onder andere de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen.

### **1.3 Positie binnen het Financieel Reglement**

In het Financieel Reglement is het formele kader vastgelegd voor alle financiële activiteiten binnen Zayaz waaronder de vastgoed investeringen. Zayaz investeert veel in haar bezit. Dit statuut is de invulling van de

bedrijfs-brede financiële sturing, zoals die is vastgelegd in het Financieel Reglement, voor de Vastgoed investeringen die we plegen. Dit statuut is dan ook onlosmakelijk verbonden met het Financieel Reglement.

## **1.4 Relatie met overige statuten en reglementen**

Met het investeringsstatuut geeft Zayaz invulling aan de Governancecode Woningcorporaties. Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Zayaz en is onlosmakelijk verbonden met de statuten, het reglement RvC, het bestuursreglement, het treasurystatuut, sloopreglement en het fiscaal statuut.

## **1.5 Externe kaders**

Belangrijkste extern kader is de nieuwe Woningwet en de uitwerking van de wet in onderliggende besluiten en regelingen zoals Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) en Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

# **2. (Des) investeringen**

## **2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden**

De uitgangspunten, voorgenomen planning en randvoorwaarden voor investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in diverse strategische beleidsplannen, met in het bijzonder het ondernemingsplan, portefeuilleplan en financieel reglement. De cyclus van de totstandkoming van het investeringsbeleid, de uitvoering, de bijstelling, de verantwoording en het toezicht houden op de investeringen sluit aan op de P&C-cyclus van Zayaz. Deze is opgenomen in het MCF.

## **2.2 Algemene doelstellingen investeringen**

De algemene doelstelling van de investeringsfunctie kan als volgt worden weergegeven:

1. Het verwerven, realiseren of aanpassen van een beleggingsobject van een dusdanige kwaliteit dat daarmee voldaan wordt aan de realisatie van de in het portefeuilleplan opgenomen transformatie opgave.
2. Het realiseren van een investeringsrendement dat voldoet aan het rendement waarmee de continuïteit van Zayaz op lange termijn gegarandeerd wordt.
3. Het beheersen van de acquisitie en ontwikkelrisico's die samenhangen met het verwerven en vervaardigen en/of aanpassen van vastgoedbeleggingen.
4. Het realiseren van een optimaal toekomstig rendement op het vastgoed door vanuit rendement en risico te sturen op een optimale verhouding tussen realisatiekosten en toekomstige kasstroom.
5. Organisatie van een efficiënt investeringsproces.

De realisatie van deze doelstellingen krijgt vorm in dit investeringsstatuut. In het investeringsstatuut van Zayaz liggen de kaders vast van het investeringsbeleid als het gaat om investerings-, realisatie- en rendement- en risicobeslissingen.

## 2.3 Toetsingskader investeringen

In de vorige paragrafen zijn de algemene uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen beschreven welke betrekking hebben op alle investeringen. Daarnaast zal iedere afzonderlijk investering worden getoetst.

Het toetsingskader voor de investeringen bevat vier componenten:

- Wettelijke beoordeling
- Portefeuille beoordeling
- Financiële beoordeling
- Beoordeling projectrisico

De componenten worden hier ieder afzonderlijk uitgewerkt.

### 2.3.1 Wettelijke beoordeling

Bij de wettelijke beoordeling wordt getoetst of de investering past op het gebied van de volkshuisvesting conform Art 45-47 Woningwet. Dit wordt nader uitgewerkt in Art 46-52h en bijlage 2 en 3 van het BTiV.

In art 45 Woningwet wordt het gebied van de volkshuisvesting beschreven ook met betrekking tot vastgoed (des)investeringen. Het gaat hierbij om bouwen, verwerven, vervreemden, slopen en in stand houden van:

- Woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden (art 45 lid 2a/ b Woningwet)
- Gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (MOG)
- Gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming (BOG).

In art 47 wordt beschreven wat er wordt verstaan onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Zayaz zal per investering toetsen of deze past binnen het gebied van volkshuisvesting en DAEB-investeringen.

Er mogen ook gebouwen worden verworven die geen verband houden met de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, mits deze binnen vijf jaar zijn getransformeerd naar gebouwen die daar wel verband mee houden (artikel 49a BTiV).

### 2.3.2 Portefeuille beoordeling

Bij vastgoedinvesteringen geldt dat zij een bijdrage leveren aan de gewenste samenstelling en kwaliteit van de beleggingsportefeuille. Tevens moet de investering voldoen aan het moment waarop de transformatie in de beleggingsportefeuille is voorzien.

De samenstelling en kwaliteit zijn vertaald in gewenste Product-Markt-Combinatie groeperingen waarin naast de marktaspecten ook de volkshuisvestelijke (beleid)aspecten zijn verwerkt. Hierin worden doelgroep en beleid vastgelegd.

Dit betekent dat de investering naar aard, locatie, type, kwaliteit, volkshuisvestelijke prestatie en jaar passen binnen de gewenste transformatie die leidt tot de doelportefeuille. Deze vormen daarmee een direct toetsingskader voor de voorgenomen investering.

### **2.3.3 Financiële beoordeling**

De financiële beoordeling vindt op een aantal vlakken plaats te weten:

1. Financieringsruimte
2. Stichtingskosten
3. Rendementen

#### Financieringsruimte

Hierbij zijn de eisen die kapitaalverschaffers en het WSW stellen aan de financiële positie van Zayaz relevant. Deze maken onderdeel uit van de eisen die zijn vastgelegd in het Financieel Beleidsplan en jaarlijks worden geactualiseerd in het Financieel Normenkader. Zayaz zal aan de in het normenkader gestelde eisen moeten voldoen vanuit het principe "pas toe of leg uit".

#### Stichtingskosten

De Stichtingskosten moeten passen binnen de door Zayaz maximaal gedefinieerde grenzen per vastgoedtype/ Product-Markt-Combinatie. De grenzen worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld als onderdeel van het Financieel Normenkader.

#### Rendementen

Investeringen worden onderworpen aan een rendementstoets. Per vastgoedtype/ Product-Markt-Combinatie worden hiertoe rendementseisen vastgesteld. De PMC's worden jaarlijks vastgesteld als onderdeel van Financieel Normenkader

Zayaz ontwikkelt voor verschillende vastgoedtypen zowel sociaal als commercieel gedifferentieerde rendementseisen. Zij doet dat steeds vanuit een marktperspectief en een beleidsperspectief.

Hiermee beoogt Zayaz bij haar investeringen niet alleen de vermogens- en kasstroom consequenties inzichtelijk te maken maar ook inzicht te geven in het maatschappelijk rendement van de investering.

Voor aanpassingen aan bestaande beleggingscomplexen (renovaties en verduurzaming) en in de situatie van sloop-nieuwbouw geldt dat de bestaande waardering van het complex een onderdeel vormt van de totale investering.

### **2.3.4 Projectrisico beoordeling**

Per project wordt een risico-analyse opgesteld, waarbij het risico volgens de in het Management Control Framework vastgelegde methodiek wordt gekwantificeerd en gewogen.

De risicoanalyse start met het identificeren van de aanwezige risico's. Daarbij worden zowel negatieve als positieve risico's (kansen) benoemd.

De methodiek wordt uitgewerkt in toetsingsformats voor de onderscheiden typen investeringen.

### **3. Projectfasering en beslisdocumenten**

Het uitgangspunt bij de projectfasering is dat alle vastgoed (des)investeringsprojecten vooraf gedefinieerde fases doorlopen. De beslisdocumenten kennen een vaste (standaard) opbouw op basis waarvan een besluit wordt genomen. Het gefiatteerde document voorzien van bestuursbesluit geldt vervolgens als basis voor de volgende fase, afwijkingen ten opzichte van de voorgaande fase dienen expliciet aandacht te krijgen.

#### **3.1 Vastgoed (des)investeringsprojecten en fasering**

De projectfasering is afhankelijk van het type investering en wordt uitgewerkt in processchema's die los van dit statuut door het bestuur worden vastgesteld.

#### **3.2 Procesgang niet-DAEB investeringen**

Niet-DAEB investeringen verlopen als DAEB-investeringen. Echter voor Niet-DAEB investeringen geldt een extra toets omdat deze investeringen niet tot de primaire taak van een corporatie behoren. Dit wordt hieronder verder verduidelijkt.

##### **3.2.1 Wettelijk kader**

Het ontwikkelen van dure huur- en koopwoningen en andere niet-DAEB activiteiten is primair de taak van marktpartijen. Het betreffen activiteiten die niet tot de kerntaak van toegelaten instellingen worden gerekend. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) moet daarom sinds 1 juli 2015 goedkeuring verlenen aan voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden (artikel 44c Woningwet).

Een voorafgaande toetsing van niet-DAEB investeringen dient risico's in te kaderen en marktverstoring (op niet-DAEB vlak, met maatschappelijk bestemd vermogen) te voorkomen. De punten en de momenten waarop wordt getoetst, de zgn. markttoets en het rendementstoezicht, zijn in de wet- en regelgeving nader beschreven.

In de Woningwet wordt de werking van artikel 44c voor een periode van 3 jaar opgeschort (met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021), tot en met 31 december 2023.

##### **3.2.2 Markttoets (opgeschort van 1 januari 2021 t/m 31 december 2023)**

Hieronder wordt beschreven wat de toets inhoudt en waar deze betrekking op heeft. Onder de markttoets vallen de huurwoningen boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed (zoals kleinschalige winkels in de plint), koopwoningen, maar ook niet-DAEB dienstverlening. De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering grond reeds in bezit is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven dan wel gelden. Bij een markttoets maakt de gemeente de beoogde niet-DAEB investering algemeen bekend. Wanneer bij herstructurering grond reeds in bezit is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven dan wel gelden. Bij een markttoets maakt de gemeente de beoogde niet-DAEB investering algemeen bekend.

Indien er andere partijen (dan de corporatie) zich melden, kunnen deze partijen deze activiteiten, in principe, oppakken. Indien zich geen externe partijen melden dan kan de corporatie dit doen. Vervolgens wordt in een financiële toets door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ex ante beoordeeld of de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak na het plegen van de investering nog voldoende liquide en solvabel zijn. Daarna wordt bij de rendementstoets beoordeeld of het bruto aanvangsrendement (BAR) voldoende marktconform is. De BAR geeft de verhouding tussen huuropbrengsten in het eerste (volledige) jaar en de stichtingskosten, voor zover deze gemaakt worden in de niet-DAEB, weer. Bij deze niet-DAEB investeringen geeft de Aw vervolgens een oordeel.

De toetsing heeft betrekking op:

- de vraag of de markttoets door de gemeente op een juiste wijze is uitgevoerd (met de mogelijkheid voor andere geïnteresseerde partijen om hierover klachten in te dienen),
- een oordeel over de zienswijze van het WSW betreffende de financiële gevolgen van de investering voor de niet-Daeb tak, en op de uitkomst van de rendementstoets,
- de financiering van het project (extern/intern),
- de vraag of de activiteit binnen het werkdomein past
- en of het project geen risico vormt voor weglek van maatschappelijk vermogen.

Zayaz dient bij voorgenomen niet-DAEB investeringen eerst deze procedure doorlopen te hebben alvorens concreet aan de slag te kunnen. De markttoets maakt onderdeel uit van de initiatieffase.

## **4. Besluitvormingsproces**

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat de besluitvorming met betrekking tot projecten gebeurt aan de hand van beslisdocumenten. In dit hoofdstuk wordt beschreven wie er bij het investeringsproces zijn betrokken en wie welke rol en verantwoordelijkheid hierin heeft.

### **4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden**

Het uitgangspunt is dat vastgoed (des)investeringsprojecten niet in iedere fase ter besluitvorming aan het bestuur en raad van commissarissen worden voorgelegd, tenzij wordt afgeweken op vastgestelde kaders uit voorafgaande formele besluitvorming. In het proces vastgoed (des)investeringen ligt per fase vast hoe besluitvorming plaatsvindt en onder welke omstandigheden (opnieuw) besluitvorming door het bestuur en/of goedkeuring door de raad van commissarissen moet plaatsvinden.

Na vaststelling (en voorafgaande goedkeuring) van het fasedocument, wordt de projectadministratie bijgewerkt en komt de uitvoering van het project in de volgende fase. Indien het fasedocument niet tot vaststelling (en voorafgaande goedkeuring) leidt, worden de gemaakte (exploratieve)kosten die niet ten goede komen aan de investering afgeboekt. De verantwoording over de voortgang van vastgoed (des)investeringsprojecten wordt minimaal vastgelegd in de managementrapportage, het jaarverslag en de jaarrekening.



## 4.2 Rollen investeringsproces

In het proces zijn de volgende hoofdrollen te onderscheiden:

- De Raad van Commissarissen als verantwoordingsorgaan voor Het Bestuur en het verlenen van (voorafgaande) goedkeuring bij de begroting.
- Het Bestuur als besluitvormer voor iedere investering.
- Hierbij wordt uitgegaan van het drie-kamermodel voor een integrale beoordeling van het investeringsvoorstel. In de investeringsprocessen worden alle betrokken rollen geduid.

## 4.3 Bevoegdheden besluitvorming

### 4.3.1 Wettelijke bevoegdheden

In het onderstaande schema zijn de wettelijke bevoegdheden weergegeven van de verschillende externe partijen welke betrokken zijn bij de besluitvorming rond (des) investeringen.

(des) Investerings	RvC	Huurders Organisatie	Gemeente	WSW	Minister/Aw
Investeringsbesluiten > € 3 miljoen (BTIV 26 woningwet met uitzondering van investerings in onroerend goed dat reeds in bezit is van Zayaz	goedkeuring				
Niet-DAEB investeringen	goedkeuring		goedkeuring		goedkeuring behalve periode 1-1-2021- 31-12-2023
Vestiging erfpacht/vruchtgebruik of overdracht economisch eigendom	goedkeuring			goedkeuring	goedkeuring
Verkoop van individuele woningen <90% leegwaarde				goedkeuring	goedkeuring
Complexgewijze verkoop van niet te liberaliseren woningen		zienswijze	zienswijze	goedkeuring	goedkeuring
Complexgewijze verkoop van te liberaliseren woningen			zienswijze	goedkeuring	goedkeuring
Verkoop van MOG			zienswijze	goedkeuring	goedkeuring
Desinvesteringsbesluiten > € 10 miljoen (BTIV art 21)	goedkeuring				

#### **4.3.2 Het bestuur (zie bestuursreglement/ Reglement RvC/MCF)**

#### **4.3.3 Raad van Commissarissen**

**(zie bestuursreglement/reglement RvC/MCF)**

### **5. Planning & Control (zie MCF)**

Hierin wordt op een planmatige en cyclische wijze gewerkt aan het ontwikkelen van plannen, de uitvoering ervan, de controle op de uitvoering en de aanpassing van de plannen. Vastgoed (des)investeringen zijn een evident onderdeel van de cyclus en komen in ieder fase/document voor.

#### **5.1 Informatievoorziening**

Minimaal per managementrapportage en jaarstukken wordt per project, expliciet gerapporteerd op:

- De realisatie en voortgang
- Afwijking op kosten en opbrengsten per project in vergelijking met goedgekeurde budgetten
- De ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte vanuit investeringsactiviteiten;
- De risico's en risico-ontwikkeling.

#### **5.2 Project control**

##### **5.2.1 Intern**

De concern controller en business controller toetsen periodiek op juistheid, volledigheid, rechtmatigheid en besluitvormingsbevoegdheid van de vastgoedinvesteringen. De resultaten van deze IC's en Audits worden besproken in het Besluitvormend Orgaan en in de Audit Commissie. De concern controller is (eind)verantwoordelijk voor periodieke toetsing op de werking van het investeringsproces.

##### **5.2.2 Extern**

De accountant die is belast met de jaarrekeningcontrole van Stichting Zayaz geeft aandacht aan de beheersing van de financiële risico's en procedures. De accountant betreft hierbij de toepassing en bruikbaarheid van dit Statuut en brengt hierover verslag uit in de managementletter en het jaarverslag. De Raad van Commissarissen wordt hierdoor ondersteund in de uitoefening van hun toezicht functie.