

# **Investeringsstatuut Zayaz**

**Versie: 5.0**

**Vastgesteld door Bestuurder**

**27-02-2017**

**Goedgekeurd door RvC**

**XX-XX 2017**

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Definitie investering</i>	3
1.2 <i>Doel statuut</i>	3
1.3 <i>Positie binnen het Financieel Reglement</i>	3
1.4 <i>Relatie met overige statuten en reglementen</i>	3
1.5 <i>Externe kaders</i>	4
<b>2. (Des) investeringen</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Uitgangspunten en randvoorwaarden</i>	5
2.2 <i>Algemene doelstellingen investeringen</i>	5
2.3 <i>Toetsingskader investeringen</i>	5
2.3.1 <i>Wettelijke beoordeling</i>	6
2.3.2 <i>Portefeuille beoordeling</i>	6
2.3.3 <i>Financiële beoordeling</i>	6
2.3.4 <i>Projectrisico beoordeling</i>	7
<b>3. Projectfasering en beslisdocumenten</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Vastgoed (des)investeringsprojecten en fasering</i>	8
3.2 <i>Procesgang niet-DAEB investeringen</i>	8
3.2.1 <i>Wettelijk kader</i>	8
3.2.2 <i>Markttoets</i>	8
<b>4. Besluitvormingsproces</b>	<b>10</b>
4.1 <i>Uitgangspunten en randvoorwaarden</i>	10
4.2 <i>Rollen investeringsproces</i>	10
4.3 <i>Bevoegdheden besluitvorming</i>	11
4.3.1 <i>Wettelijke bevoegdheden</i>	11
4.3.2 <i>Het bestuur</i>	11
4.3.3 <i>Raad van Commissarissen</i>	11
<b>5. Planning &amp; Control</b>	<b>13</b>
5.1 <i>Informatievoorziening</i>	13
5.2 <i>Project control</i>	13
5.2.1 <i>Intern</i>	13
5.2.2 <i>Extern</i>	13
<b>Bijlage 1: desinvesteringen (verkopen)</b>	<b>14</b>
Wettelijk kader	14
Goedkeuring vooraf nodig bij verkoop woningen	14
Geen goedkeuring vooraf nodig bij verkoop woningen	14
<b>Bijlage 2: Fasering vastgoedinvesteringen renovaties</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 3: Fasering vastgoedinvesteringen (sloop)nieuwbouw en transformatie</b>	<b>16</b>
<b>Bijlage 4: Fasering vastgoedinvesteringen aankoop</b>	<b>17</b>

# 1. Inleiding

Dit is het naar aanleiding van de herziening 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

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 en renovatie.

Alle investeringen voor een bedrag van meer dan € 100.000,- en vastgoedinvesteringen van gemiddeld meer dan € 25.000,- per woning/wooneenheid vallen onder de werking van dit investeringsstatuut.

Investeringsbedragen boven een bedrag van € 3.000.000,- (exclusief BTW), met uitzondering van investeringen in onroerend goed dat reeds in bezit is van Zayaz, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC, zoals is vastgelegd in de Woningwet.

## 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 en het fiscaalstatuut.

## 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 van de Minister voor Wonen en Rijksdienst (RTIV).

In de wet en onderliggende besluiten en regelingen zijn specifieke kaders opgenomen met betrekking tot vastgoed investeringen.

- Gebied van de volkshuisvesting (art. 45-47 Woningwet): alleen investeringen behorende tot kerntaak en doelgroep.
- Marktwaarde in verhuurde staat (waarderingshandboek, MR bijlage 2): vastgoed waarderen op marktwaarde in verhuurde staat (MVS).
- Regionalisering (art. 41b/c/d Woningwet en art. 34-37 BTIV) Alleen vastgoed investeringen binnen woningmarktregio (tenzij TI bijzondere doelgroepen bedient).
- Prestatieafspraken (art. 42-44b Woningwet en art. 38-40 BTIV): Corporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid waaronder investeringen in vastgoed.
- Markttoets niet-DAEB (art. 44c Woningwet en art. 41-45, 65, 68 en 69 BTIV): investeringen in niet-DAEB activiteiten behoren niet tot kerntaak corporatie en is primair taak marktpartijen. Indien geen marktpartij beschikbaar dan kan corporatie hierin investeren mits wordt voldaan aan markttoets.
- Maatschappelijk Vastgoed (MOG, art. 45 Woningwet, art. 49 en 50 + bijlage 3 en 4 BTIV): in bijlage 3 BTIV is een limitatieve lijst van nieuw te ontwikkelen maatschappelijk vastgoed opgenomen. Zayaz heeft een aanbestedingsplicht MOG (art 51 Woningwet ) bij nieuw te ontwikkelen of het treffen van voorzieningen aan MOG.  
Sloopreglement (art. 55b Woningwet en art. 109 BTIV): corporaties moeten een reglement opstellen ten aanzien van slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan woongelegenheden.
- Projectsteun (art 57b Woningwet). Indien corporatie onvoldoende middelen heeft voor uitvoering van DAEB-werkzaamheden is projectsteun, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, mogelijk. Hieronder kunnen ook vastgoed DAEB-investeringen vallen.

Naast Woningwet en de uitwerking hiervan in BTIV en RTIV is nog meer regelgeving van toepassing op vastgoed investeringen. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 1 van het MCF. De belangrijkste worden hieronder kort beschreven.

- Huisvestingswet 2014 met een door de Gemeente 's-Hertogenbosch opgestelde Huisvestingsverordening 2015. Hierin wordt onder andere het wijzigen van de omvang en samenstelling van de goedkope woningvoorraad geregeld.
- Fiscaliteiten. Verschillende fiscale wetgeving is van toepassing bij het doen van vastgoed (des) investeringen.
- Bouwbesluit. Hierin staan eisen van de overheid voor het (ver) bouwen van woningen en andere gebouwen.

- Jaarrekeningrecht BW 2:9 en richtlijnen Jaarverslag. Opstellen jaarrekening en de belangrijkste richtlijnen RJ213 (marktwaarde) en RJ645 (specifiek voor Woningcorporaties).

## **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 voldoen wordt aan de realisatie van de in het portefeuilleplan opgenomen transformatie opgave.
2. Het realiseren van een investeringsrendement uitgedrukt in een IRR die 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 zo goed mogelijk toekomstig rendement op het vastgoed door vanuit rendement en risico een optimale verhouding van 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 46-53 en bijlage 3 en 4 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)
- 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.

### **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 is vertaald in gewenste Product-Markt-Combinatie groeperingen waarin naast de marktaspecten ook de volkshuisvestelijke (beleid) aspecten zijn verwerkt. Hierin wordt doelgroep en facetbeleid dat wordt nagestreefd vastgelegd.

Dit betekent dat de investering naar aard, locatie, type, kwaliteit, volkshuisvestelijke prestatie en jaar geïnitieerd moet zijn door het transformatieplan dat gebaseerd is op 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 ten allen tijde aan de in het normenkader gestelde eisen moeten voldoen.

### 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. Daarbij worden eisen gesteld aan de verhouding tussen de beoogde investering en de (ontwikkeling van de) leegwaarde. Dit vormt de basis voor de zogenaamde 'leegwaardetoets'. Daarnaast worden eisen gesteld aan de verhouding tussen de investering en de (ontwikkeling van de) marktwaarde (als basis voor de 'marktwaardetoets').

### Rendementen

Naast een leegwaardetoets en een marktwaardetoets worden investeringen onderworpen aan een rendementstoets. Per vastgoedtype/ Product-Markt-Combinatie worden hiertoe rendementseisen vastgesteld. De te verwachten Internal Rate of Return (IRR) van een investering wordt getoetst aan deze rendementseisen.

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 in de situatie van sloop-nieuwbouw geldt dat de bestaande waardering van het complex een onderdeel vormt van de totale investering.

De IRR wordt bepaald op basis van het eigen beleid gespiegeld aan de geprognosticeerde stichtingskosten. De rendementseisen worden jaarlijks per Product-Markt-Combinatie vastgesteld als onderdeel van de herijking van het Financieel Normenkader.

## **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. Dit kan bijvoorbeeld in een gezamenlijke brainstormsessie maar ook door het gebruik van een risicochecklist.

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 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. Ter informatie is de situatie ten tijde van het opstellen van dit statuut bijgevoegd in de bijlagen 3 t/m 5. Het betreft:

Bijlage 3 – Fasering vastgoedinvesteringen renovaties

Bijlage 4 – Fasering vastgoedinvesteringen (sloop)nieuwbouw en transformatie

Bijlage 5 – Fasering vastgoedinvesteringen aankoop

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

Niet-DAEB investeringen verlopen volgens één van de hierboven beschreven faseringen. 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 met ingang van 1 juli 2015 goedkeuring verlenen aan voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden. Bij dit onderdeel wordt een controlerende rol door de accountant voorzien. De uitwerking hiervan is opgenomen in het Controle protocol 2015.

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 de rendementstoezicht, zijn in de wet- en regelgeving nader beschreven.

##### **3.2.2 Markttoets**

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. 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 over 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 (exploratie)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.
- Het Bestuur als besluitvormer voor iedere investering.
- De portefeuillemanager, die namens het bestuur toetst op inhoudelijke aansluiting van de investering bij de transformatieafspraken in het portefeuilleplan.
- De asset manager als (gedelegeerd) opdrachtgever in het proces (belegger) en verantwoordelijk voor realisatie van de investeringen binnen de vastgestelde kaders en kwaliteit van het portefeuilleplan, de complexplannen en het investeringsstatuut.
- De projectleider als (interne) opdrachtnemer (ontwikkelaar) en procesverantwoordelijk voor de operationele realisatie van de investering binnen de kaders van de opdracht van de asset manager.
- De business controller, die:
  - aangevraagde en genomen (fase)besluiten toetst op juistheid en volledigheid aan de hand van standaard toetsingsformulier per fase.
  - de operationele voortgang van de investeringsprojecten toetst en daarvan verslag doet.
- De externe projectontwikkelaar of aannemer als opdrachtnemer voor uitvoering van de investering.
- De concern controller die een overall oordeel geeft over het geheel en toetst aan de governance.

## 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) Investeringsbesluiten	RvC	Huurders	Gemeente	WSW	Minister/Aw
Investeringsbesluiten > € 3 miljoen, met uitzondering van investeringen in onroerend goed dat reeds in bezit is van Zayaz	goedkeuring				
Niet-DAEB investeringen	goedkeuring		goedkeuring	zienswijze	goedkeuring
Vestiging erfpacht of overdracht economisch eigendom	goedkeuring				goedkeuring
Verkoop van individuele woningen <90% leegwaarde					goedkeuring
Complexgewijze verkoop van niet te liberaliseren woningen		zienswijze	zienswijze		goedkeuring
Complexgewijze verkoop van te liberaliseren woningen			zienswijze		goedkeuring
Verkoop van MOG			zienswijze		goedkeuring
Desinvesteringsbesluiten > € 10 miljoen	goedkeuring				

### 4.3.2 Het bestuur

Het bestuur van Zayaz is belast met het besturen van de stichting, dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen. Besluitvormingsdocumenten worden in het kader van de formele procuratie en mandatering conform de vastgestelde processchema's ter besluitvorming aan het bestuur voorgelegd.

In het bestuursreglement is vastgelegd dat bestuur haar besluiten neemt in een vergadering van het Managementteam. De overige leden van het Managementteam fungeren in de vergadering als adviesorgaan voor het Bestuur.

### 4.3.3 Raad van Commissarissen

Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. In het stichting statuut is geregeld dat alle bestuursbesluiten met betrekking tot vastgoed investeringen zijn onderworpen aan voorafgaande goedkeuring door de raad van commissarissen, met uitzondering van:

1. de reeds goedgekeurde vastgoedinvesteringen zoals opgenomen in de meerjaren investeringsbegroting.
2. investeringen en uitgaven beneden de wettelijk bepaalde norm van € 3.000.000,- (exclusief BTW).

Besluiten tot het doen van investeringen worden hiertoe aan de hand van een projectenbegroting, als onderdeel van de jaarbegroting, ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. Alle overige investeringsbesluiten die niet binnen de begroting vallen of niet passen binnen het toetsingskader worden separaat aan de raad van commissarissen voorgelegd, met uitzondering van investeringen beneden de wettelijk bepaalde norm van € 3.000.000,-.

## **5. Planning & Control**

De P&C cyclus van Zayaz is gebaseerd op de deming circle (PDCA cyclus) en wordt beschreven in het 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**

In de pre-initiatiefase wordt de koppeling gemaakt met het ondernemingsplan en portefeuilleplan. Indien het project doorgaat naar de volgende fase, wordt het opgenomen in het Meerjaren uitvoeringsplan, Bedrijfsplan en Meerjarenbegroting. 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**

Naast specifieke toetsing in de fasedocumenten toetsen de business controllers en de concern controller periodiek het investeringsproces op juistheid, volledigheid, rechtmatigheid en besluitvormingsbevoegdheid. De resultaten van deze IC's en Audits worden besproken in het MT 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.

## **Bijlage 1: desinvesteringen (verkopen)**

### **Wettelijk kader**

Voor de verkoop van woningen door woningcorporaties gelden regels van de minister: de verkoopregels corporatiewoningen. Vanaf 2013 stonden die regels in een zgn. Circulaire (de MG 2013-02). Die MG is per 1 juli 2015 vervallen. De verkoopregels zijn per die datum grotendeels ongewijzigd vastgelegd in nieuwe regelgeving die gebaseerd is op de Woningwet 2015.

Voor bepaalde verkopen van corporatiewoningen is vooraf goedkeuring nodig van de minister, dit wordt hieronder beschreven. Deze goedkeuring moet worden aangevraagd bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze houdt namens de minister toezicht op de woningcorporaties. De Autoriteit geeft goedkeuring als een aanvraag voldoet aan de regels.

Het is sinds 2013 eenvoudiger geworden voor woningcorporaties om woningen te verkopen aan eigenaar-bewoners met een huishoudinkomen tot € 38.950 (prijsspeil per 1 januari 2015).

Daarnaast is het nu eenvoudiger voor woningcorporaties om woningen te verkopen aan derden. Het gaat bij dat laatste om geliberaliseerde en mogelijk te liberaliseren huurwoningen.

De nieuwe regels gelden niet alleen voor de verkoop van woningen, maar ook bijvoorbeeld voor ruilen, splitsen of schenken. Het van eigenaar verwisselen van woningen heet ook wel vervreemding.

Bij verkoop wordt uitgegaan van hetzij de getaxeerde markt- of leegwaarde, hetzij WOZ-waarde. De procesgang desinvesteringen (verkopen) is verder uitgewerkt in het Verkoopproces.

### **Goedkeuring vooraf nodig bij verkoop woningen**

Bij verkoop aan derden (niet de eigenaar-bewoners en geen andere corporaties) heeft een woningcorporatie altijd vooraf goedkeuring nodig. De minister geeft alleen goedkeuring als dit in het belang van de volkshuisvesting is. Voor de goedkeuring gelden enkele algemene vereisten, zoals een motivering, de concept koopovereenkomst, een verklaring omtrent gedrag van de koper en een zienswijze van de gemeente.

### **Geen goedkeuring vooraf nodig bij verkoop woningen**

In de volgende gevallen is geen goedkeuring van de minister vooraf nodig. De specifieke voorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen in wet en beschreven in het Verkoopproces.

- verkoop aan eigenaars-bewoners
  - indien korting niet meer dan 10% van de waarde vrij van huur en gebruik bedraagt;
  - de verkoop voldoet aan het BTiV (oa hoofdverblijf van de koper of 1<sup>e</sup> graads familie)
- verkoop van woningen aan andere corporaties
- verkoop onder voorwaarden (art 23 BTiV)
- verkoop van maatschappelijk vastgoed
  - indien verkoop aan andere corporatie;
  - indien aan zittende huurder voor tenminste getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde
- verkoop andere onroerende zaken (art 24<sup>e</sup> BTiV)
- vestiging recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik (art 45 lid 2 d Woningwet)

**Bijlage 2: Fasering vastgoedinvesteringen renovaties**

### **Bijlage 3: Fasering vastgoedinvesteringen (sloop)nieuwbouw en transformatie**



**Bijlage 4: Fasering vastgoedinvesteringen aankoop**