

Investeringsstatuut Maasvallei

15 november 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleid en strategie	3
3	Processen	4
4	Strategische samenwerking en verbindingen	4
5	Risicobeheersing	5
6	Financiën	5
6.1	Financieel toetsingskader	5
6.2	Financiering	6
7.	Hardheidsclausule	6
	Bijlage 1	7

Investeringsstatuut

1. Inleiding

Per 1 juli 2011 is de nieuwe governancecode van kracht. De nieuwe code geeft extra aandacht aan verbindingen en risico's. De nieuwe code stelt dat dat iedere corporatie een toetsingskader voor verbindingen en investeringen dient op te stellen en dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen (RvC) voor te leggen.

Het investeringsstatuut brengt in beeld welke toetsingskaders wij gebruiken en hoe zij samenhangen. In ons investeringsstatuut kiezen wij voor de volgende invalshoeken:

- beleid en strategie
- processen
- strategisch samenwerken en verbindingen
- risicobeheersing
- financiën

Met deze notitie brengen wij op samenhangende wijze de hoofdlijnen in beeld die dienen als leidraad voor het beoordelen en beheersen van zowel projecten als de financiële positie. Het investeringsstatuut biedt het bestuur een handelingskader en reikt de RvC een toetsingskader aan voor de beoordeling van investeringsvoorstellen, die het bestuur aan haar voorlegt. Het bestuur doet dit op twee manieren:

- in de vorm van een jaarplan en jaarbegroting;
- in de vorm van investeringsvoorstellen voor afzonderlijke projecten. De investeringsvoorstellen hebben betrekking op verwerving van vastgoed (aankoop en bouw) en worden op basis van de statuten ter goedkeuring vastgelegd aan de RvC. Vaak zijn dit investeringen met een fors risicoprofiel en een forse financiële impact. Dit statuut is primair bedoeld om deze investeringsvoorstellen te toetsen

2. Beleid en strategie

Onze visie en missie zijn de basis voor onze organisatie en vormen de leidraad voor ons handelen¹. Eén keer in de vier jaar stelt Maasvallei een ondernemingsplan op tenzij veranderde omstandigheden vragen om een eerdere update. Het ondernemingsplan is richtinggevend voor de vormgeving van ons beleid, de inrichting van onze organisatie en de samenwerking met partners.

Onderdeel van het ondernemingsplan is, onder andere, de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie vormt de vertaling van onze visie en missie ten aanzien van het vastgoed en omschrijft op hoofdlijnen de keuzes voor het vastgoed; welke doelstellingen moeten gerealiseerd worden. Deze moeten zijn getoetst aan klantwens, markt, demografie, vragen uit de maatschappij en de financiële ruimte van Maasvallei. Eerst de 'helicopter view', dan de koers uitzetten en pas daarna een uitwerking op complexniveau in het voorraadbeleid.

Jaarlijks wordt een jaarplan en een financiële meerjarenplanning (FMP) opgesteld. Dit is de concrete vertaling van het ondernemingsplan in activiteiten gekoppeld aan een begroting. De FMP wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De voortgang wordt gemonitord.

Maasvallei heeft daarnaast o.a. haar huurbeleid, verkoopbeleid, kwaliteitsbeleid en onderhoudsbeleid geformuleerd.

¹ Onze visie en missie zijn vastgesteld in ons Ondernemingsplan 2009/2013 "Maasvallei Onderweg"

Toetsingsaspecten

- is het investeringsvoorstel in overeenstemming met ons ondernemingsplan? Iedere vastgoedinvestering wordt getoetst aan de portefeuillestrategie om zeker te zijn dat de investering voldoende daaraan bijdraagt. Is een relatie gelegd met onze kernactiviteiten of doelstellingen en de effecten die we willen bereiken?
- sluit het investeringsvoorstel aan bij het jaarplan;
- past het investeringsvoorstel binnen de FMP;
- voldoet het investeringsvoorstel, voor zover van toepassing, aan ons beleid? Is ook helder waar het voorstel niet overeenkomt met ons beleid?

3 Processen

De rolverdeling tussen het bestuur en de RvC bij de besluitvorming is uitgewerkt in de volgende documenten:

- Governance code
- Statuten
- Reglement RvC
- bestuursstatuut

Deze documenten staan op onze website: www.maasvallei.nl

Toetsingsaspecten

- heeft het bestuur gehandeld conform de afgesproken rolverdeling zoals vastgelegd in de hiervoor benoemde documenten?
- de statuten (art 9, lid1, sub i) stellen dat goedkeuring is vereist van de RvC voor verwerving, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Om hierbij slagvaardig te kunnen handelen is in het directiestatuut o.a. de bepaling opgenomen dat:
 - tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen voor zover deze rechtshandeling een besluit inzake verwervingen van vastgoed betreft, welke een bedrag van € 1.000.000 te boven gaan;
 - het bestuur is aan de voorafgaande consultatie van de voorzitter van de Raad van Commissarissen onderworpen voor zover deze rechtshandeling een besluit inzake verwervingen van vastgoed betreft, welke een bedrag van € 500.000 te boven gaan en een bedrag van € 1.000.000 niet overschrijden;
 - het bestuur is bevoegd rechtshandelingen en uitgaven te doen die buiten de goedgekeurde begroting vallen voor zover deze een bedrag van € 100.000 per transactie niet te boven gaan.

4.Strategische samenwerking en verbindingen

Onze ambities kunnen we niet altijd op eigen kracht realiseren. Strategische samenwerking is dan nodig. De aard van samenwerking varieert met de aard van het investeringsvoorstel. Samenwerking kan in de vorm van een verbinding worden gegoten. In ons verbindingenstatuut is in beeld gebracht hoe wij dat doen.

Toetsingskader

- brengt het voorstel in beeld hoe wij de investering gaan organiseren, waarom daarvoor strategische samenwerking en mogelijk zelfs een verbinding nodig is. Wat is het risicoprofiel van de strategische samenwerking, rechtvaardigt die een verbinding en hoe draagt de verbinding bij aan de doelrealisatie?
- wordt de link gelegd naar het verbindingenstatuut;
- zijn de samenwerkingspartners betrouwbaar

- is de rechtsvorm waarin de verbinding is gegoten positief;
- hoe gaan we verbinding besturen.

5. Risico beheersing

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van onze dagelijkse werkzaamheden. Wij kijken naar risico's op het niveau van afzonderlijke investeringen en wij brengen op bedrijfsniveau onze risico's integraal in beeld.

Toetsingskader

- brengt het investeringsvoorstel mogelijke risico's in beeld, worden die geanalyseerd, worden de risico's gekwantificeerd en zijn daarvoor beheersingsmaatregelen benoemd?
- wat is het effect van het investeringsvoorstel op ons risicovolume op bedrijfsniveau (nieuwbouw koopwoningen);
- wordt het investeringsvoorstel getoetst aan onze norm dat voor de start bouw 80% van de woningen verkocht moet zijn?
- past het investeringsvoorstel binnen ons aanbestedingsbeleid?

6. Financiën

6.1 financieel toetsingskader

Maasvallei beschikt over een financieel toetsingskader voor projecten. Deze notitie bevat een aantal financiële doelstellingen en limieten die elk halfjaar worden bijgesteld. Hierin zijn de rendementseisen voor projecten opgenomen.

Toetsingsaspecten

- legt het investeringsvoorstel de link met ons financieel toetsingskader. Wordt getoond wat de impact is van het voorstel op onze doelstellingen en limieten?

Onderstaand zijn de doelstellingen en limieten schematisch in beeld gebracht

Toetsingskader op bedrijfsniveau	
Continuïteit	- Continuïteitsnorm CFV (gecorrigeerd met eigen normering)
Financierbaarheid	- Kredietwaardigheidsnorm van het WSW. Operationele kasstroom na aftrek 2% aflossingsfictie moet groter zijn dan € 0, - - Rentedekkingsgraad (ICR): minimaal >1
Waardeontwikkeling	- Bestuur kiest meest geëigende norm of een combinatie van normen: <ul style="list-style-type: none"> o bedrijfswaarde (volgens eigen berekening) o de WOZ-waarde o de marktwaarde
Toetsingskader op investeringsniveau	
Nieuwbouw sociale huurwoningen	- BAR minimaal gelijk aan (voor actuele waarde zie bijlage 1) - Bij overname projecten van derden: <ul style="list-style-type: none"> o marktwaarde cq. bedrijfswaarde hoger dan stichtingskosten o BAR minimaal gelijk aan (voor actuele waarde zie bijlage 1) o onrendabele top (afwaardering) is redelijk ten opzichte van doelstelling/maatschappelijke meerwaarde van de investering
Nieuwbouw commerciële huurwoningen	- Afwaardering nihil, ook bij omzetting van onverkochte huurwoningen naar commerciële huurwoningen
Nieuwbouw koopwoningen	- Winst minimaal € 10.000 bij meergezinswoningen en € 15.000 per eengezinswoning

Maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - Aankoopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde - BAR (complex) minimaal gelijk aan: (voor actuele waarde zie bijlage 1)
Commerciële ruimten	<ul style="list-style-type: none"> - Aankoopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde - BAR minimaal gelijk aan (voor actuele waarde zie bijlage 1)
Desinvesteringen	<ul style="list-style-type: none"> - Verkoop woningen aan zittende huurder/derden: zie verkoopbeleid - Verkoop bedrijfs-onroerende goed. Verkoopprijs: <ul style="list-style-type: none"> 1 minimaal 16 x de jaarhuur en 2 hoger dan 90% van marktwaarde en 3 hoger dan onze bedrijfswaarde

6.2 Financiering

Beschikbaarheid van financiering tegen lage kosten was tot voor kort vrijwel gegarandeerd via het WSW. Momenteel hebben we te maken met de noodzaak om commerciële financiering aan te trekken voor zgn. niet-DAEB activiteiten. Daarmee zijn en de beschikbaarheid en het lage kosten niveau voor financiering van die activiteiten niet langer vanzelfsprekend.

Toetsingskader

- bevat het investeringsvoorstel niet-DAEB activiteiten en hoe is de financiering daarvan geregeld?

7. Hardheidsclausule

Onder bepaalde omstandigheden kan het voorkomen dat een investering niet voldoet aan de criteria in dit investeringsstatuut. Toch kan de investering op grond van zijn kwaliteiten een bijdrage leveren aan onze doelstellingen. Het sociaal maatschappelijk belang van de investering kan aanleiding geven af te wijken van de criteria geformuleerd in het investeringsstatuut. Dit vereist een gemotiveerde onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat om bijzondere redenen niet aan de criteria van het investeringsstatuut kan worden voldaan.

De onderbouwing, voorzien van goede argumenten, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.