

Investeringsstatuut 2024

van Kaders naar Realisatie



Vastgesteld door het Bestuur
op 29 oktober 2024.

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen
op 27 november 2024.

accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Doelstelling en reikwijdte	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Rollen en verantwoordelijkheden	4
1.3 Investeringsproces	5
1.4 Besluitvormingsproces	5
1.5 Budgettering investeringen	7
1.6 Werking en evaluatie	7
2 Toetsingskader investeringen nieuwbouw	8
2.1 Beleidsmatige toetsen	8
2.2 Financiële toetsen	9
3 Toetsingskader investeringen verbetering en verduurzaming	12
3.1 Beoordelingscriteria	12
3.2 Projecttoetsen	12
4 Toetsingskader aankopen grond en vastgoed	14
4.1 Beoordelingscriteria	14
5 Toetsingskader desinvesteringen	15
5.1 Beoordelingscriteria	15
5.2 Proces en rolverdeling	16

1 Doelstelling en reikwijdte

1.1 Doelstelling

Het doel van dit investeringsstatuut is het benoemen en vastleggen van kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Accolade. 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 in- of uitbreiding, een verandering of een verbetering van het (bestaande) vastgoed. Dit statuut heeft betrekking op het navolgende type (des)investeringen:

- In- en uitbreidingsnieuwbouw,
- Sloop met vervangende nieuwbouw,
- Renovatie en woningverbetering, in combinatie met (planmatig) onderhoud en verduurzaming,
- Aankopen grond en/of vastgoed,
- Complexgewijze verkopen.

Het 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,
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten,
- Het vaststellen van verantwoordelijkheden van RvC en Bestuur,
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC voor het invullen van de toezichthoudende rol.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedure, operationele procedures en kaders waarbinnen Accolade haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten.

Statuten

In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten vloeit het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin taken en verantwoordelijkheden zijn belegd.

Procuratiereglement

Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Accolade verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgesteld reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe Accolade borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.

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.

Met het investeringsstatuut geeft Accolade invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governance structuur van Accolade en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel.

De (des)investeringen betreffen zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed. Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB worden gehanteerd, wordt dit expliciet opgenomen in het investeringsstatuut.

1.2 Rollen en verantwoordelijkheden

Binnen Accolade zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
Portefeuillemanager	<ul style="list-style-type: none"> -stelt de wensportefeuille op -stelt het portefeuilleplan op = de haalbare portefeuille = begroting
Assetmanager	<ul style="list-style-type: none"> -draagt projecten aan op basis van het portefeuilleplan -<i>bereidt het initiatiefbesluit voor op basis van meerdere scenario's</i> -bereidt het ontwikkelbesluit voor -verantwoordelijk voor het jaarlijks herijken van de investeringsnormen -draagt zorg voor de evaluatie van het project
Ontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> -voert werkzaamheden uit ten behoeve van het initiatiefbesluit -is (resultaat)verantwoordelijk voor het project vanaf het initiatiefbesluit -bereidt het realisatiebesluit voor
Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> -stelt het investeringsstatuut vast -stelt de kaders vast -neemt investeringsbesluiten
Auditcommissie	<ul style="list-style-type: none"> -beoordeelt investeringsvoorstellen vanuit financieel perspectief
Cie maatschappelijk presteren	<ul style="list-style-type: none"> -beoordeelt investeringsvoorstellen vanuit volkshuisvestelijk perspectief
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none"> -geeft goedkeuring aan het door het bestuur vastgestelde investeringsstatuut -geeft onder gestelde voorwaarden goedkeuring aan investeringsvoorstellen
Financial Controller	<ul style="list-style-type: none"> -adviseert het bestuur bij investeringsvoorstellen
Concern Controller	<ul style="list-style-type: none"> -beoordeelt investeringsvoorstellen aan de hand van de toetsen in hoofdstuk 2

1.3 Investeringsproces

Door de portefeuillemanager wordt het portefeuilleplan opgesteld dat een doorkijk geeft van het gewenste woningbezit, zowel kwantitatief als kwalitatief, dit met een tijdshorizon van 15 jaar. Daaruit volgt het advies voor het te voeren (des)investeringsbeleid.

Dit beleid wordt vorm en inhoud gegeven aan de hand van het integraal vastgoedstuuringsmodel. Met dit model is c.q. wordt de gehele portefeuille in beeld gebracht voor de korte, middellange en lange termijn. De feitelijke uitwerking vindt plaats via het vastgoedstuuringsproces. Voor een schematische weergave van het proces wordt verwezen naar bijlage A.

1.4 Besluitvormingsproces

Het initiële initiatief voor een project kan uit meerdere bronnen bestaan, zoals daar zijn:

- Vanuit het integraal vastgoedstuuringsproces, specifiek de complexsessies,
- Aanbod voor invulling van een locatie,
- Aanbod voor overname van bestaand bezit.

In 2023 is het investeringsproces tegen het licht gehouden. Daarvoor waren meerdere aanleidingen:

- Er wordt een toename van het aantal projecten voorzien,
- Het ontwikkelproces dient waar mogelijk versneld te worden,
- De voorspelbaarheid van de planning en realisatie dient vergroot te worden,
- Investeringsdienen slimmer en gericht te worden gedaan.

Een investering doorloopt een proces bestaande uit 5 fasen, te weten:

Fase	Wat?	Resultaat	Bestuur
A. Initiatief-fase	inventarisatie en haalbaarheid	schetsontwerp	initiatief-besluit
B. Ontwikkel-fase	definiëren en kaders bepalen	voorlopig ontwerp	ontwikkel-besluit
C. Ontwerp-fase	voorbereidingswerkzaamheden	aanbesteding	realisatie-besluit
D. Uitvoerings-fase	realisatie van het project	oplevering project	-
E. Nazorg-fase	eindafrekening en evaluatie	eindrapportage	ter informatie

A. Initiatief-fase

In de initiatief-fase wordt invulling gegeven aan óf de transformatie vanuit het portefeuilleplan óf aan prospects voor invulling van locaties. Het bijbehorend fasedocument c.q. investeringsvoorstel wordt opgesteld door de assetmanager, dit in samenspraak met de portefeuille manager en de ontwikkelaar. De projectbegroting is gebaseerd op de interne normen voor nieuwbouw. Het fasedocument wordt tezamen met het advies van de concern controller ter besluitvorming voorgelegd aan het Bestuur. Dit mondt uit in het initiatief-besluit.

Indien het project de investering van 3 miljoen euro (inclusief BTW) te boven gaat wordt het project voorgelegd aan:

- Investeringscommissie (= Auditcommissie); zij beoordeelt het project vanuit financieel perspectief,
- Commissie Maatschappelijk Presteren; zij beoordeelt het project vanuit volkshuisvestelijk perspectief.

Beide commissie brengen advies uit aan de Raad van Commissarissen, op basis waarvan de Raad van Commissarissen goedkeuring verleent aan het project.

B. Ontwikkel-fase

Na het initiatief-besluit wordt het project door de asset manager verder ontwikkeld, waarbij onder andere de ontwikkelaar is betrokken. Het schetsontwerp wordt concreter uitgewerkt en worden definities en kaders bepaald. Het resultaat is een geactualiseerd fasedocument van assetmanager, inclusief een voorlopige projectbegroting. Tezamen met het advies van de project controller en die van de concern controller wordt het voorgelegd aan het bestuur. Dit mondt uit in het ontwikkel-besluit.

Indien het project zich in de ontwerp-fase buiten de (financiële) kaders van het initiatief-besluit beweegt wordt het getoetst aan het mandaat van het bestuur. Dit is beperkt tot maximaal 10% overschrijding per project, dit met een maximum van € 1 mln. Indien de projectbegroting buiten het mandaat valt wordt het project opnieuw voor goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

C. Ontwerp-fase

Na het ontwikkel-besluit wordt het project overgedragen aan de ontwikkelaar. In deze fase wordt op basis van het stedenbouwkundig plan en een vraagspecificatie met beeldkwaliteitseisen toegewerkt naar de aanbesteding. De uitkomst daarvan wordt opgenomen in de (definitieve) projectbegroting. Dit tezamen met het fasedocument van de ontwikkelaar, het advies van de financial controller en het advies van de concern controller wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuur. Dit mondt uit in het realisatie-besluit.

Indien het project zich in de ontwerp-fase buiten de (financiële) kaders van het ontwikkel-besluit beweegt wordt het getoetst aan het mandaat van het bestuur. Dit is beperkt tot maximaal 10% overschrijding per project, dit met een maximum van € 1 mln. Indien de projectbegroting buiten het mandaat valt wordt het project opnieuw voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

D. Uitvoerings-fase

De daadwerkelijke uitvoering van het project wordt voorbereid en het project wordt gerealiseerd en opgeleverd.

E. Nazorg-fase

Na oplevering van het project wordt teruggekeken en worden leerpunten benoemd. De asset manager is verantwoordelijk voor de (tijdige) evaluatie. Door de financial controller wordt de financiële evaluatie uitgevoerd. Dit houdt in dat de projectbegrotingen bij de drie besluitvormingsmomenten plus de daadwerkelijke realisatie naast elkaar worden gezet en geanalyseerd. Voor nader inzicht wordt verwezen naar bijlage B.

Naast de financiële evaluatie wordt ook een niet-financiële evaluatie uitgevoerd om daaruit te leren lessen mee te nemen naar nieuwe projecten. Dit wordt door de ontwikkelaar geïnitieerd en omvat items zoals het proces van de aanbesteding, de communicatie met de aannemer en de klanttevredenheid van de nieuwe huurders. Voor nader inzicht zie bijlage C.

De uitkomsten van de evaluatie worden gedeeld met het Bestuur en de Raad van Commissarissen.

1.5 Budgettering investeringen

Investeringsuitgaven kleiner dan € 3 mln. (inclusief BTW) zijn volgens de Woningwet niet verplicht ter goedkeuring aan de RvC voor te leggen. Deze relatief beperkte investeringen worden (uiteraard) wel opgenomen in de Begroting. De begroting wordt goedgekeurd door de RvC en vormt daarmee het mandaat voor het Bestuur. De RvC wordt door het Bestuur geïnformeerd over deze projecten.

Bij investeringsvoorstellen groter dan € 3 mln. (inclusief BTW) kunnen de contractuele verplichtingen niet eerder worden aangegaan, nadat de RvC goedkeuring heeft verleend aan het investeringsvoorstel.

Onderstaand is het schema weergegeven van type, vaststelling en goedkeuring.

Type	Bestuur	RvC
Investing tot € 3,0 mln. (incl BTW)	Vaststelling	nvt
Investing groter € 3,0 mln. (incl BTW)	Vaststelling	Goedkeuring
Budgetafwijkingen < 10% tot max € 1 mln.	Vaststelling	nvt
Budgetafwijkingen > 10% en/of > € 1 mln.	Vaststelling	Goedkeuring
Individuele verkoop van woningen	Vaststelling	nvt
Complexgewijze verkoop	Vaststelling	Goedkeuring

1.6 Werking en evaluatie

Het investeringsstatuut treedt in werking op 1 januari 2025.

Het Investeringsstatuut kent geen vooraf bepaalde geldigheidsduur, maar wordt na maximaal 4 jaar geactualiseerd, tenzij significante gewijzigde omstandigheden om een eerdere actualisatie vragen.

Om de geldigheidsduur niet onnodig te beperken, bevat het investeringsstatuut vooral algemene principes en bepalingen. De concrete kaders zijn onder meer afhankelijk van macro-economische cijfers en worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld tijdens het begrotingsproces.

2 Toetsingskader investeringen nieuwbouw

Investeringen in nieuwbouw zijn te onderscheiden naar twee categorieën:

- Sloop met vervangende nieuwbouw (voor de workflow zie bijlage D)
- In- en uitbreidingsnieuwbouw (voor de workflow zie bijlage E)

Accolade hanteert toetsingscriteria voor het beoordelen van een investering tot realisatie van nieuwbouw:

1. Beleidsmatige toetsen
2. Financiële toetsen

Beleidsmatige toetsen	-Portefeuille
	-Haalbaarheid
	-Woontechnisch
	-Inkoop
	-Gunning
Financiële toetsen	-Meerjarenbegroting
	-Fiscaliteiten
	-Subsidie
	-Risico's
	-Stichtingskosten
	-Leegwaarde
	-Marktwaarde
	-ORT marktwaarde (met ingang van 2026 op basis van beleidswaarde)
	-ORT bedrijfswaarde
	-IRR
	-BAR

2.1 Beleidsmatige toetsen

Portefeuille toets

Accolade toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen, zoals geformuleerd in het portefeuilleplan. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de afgesproken ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Haalbaarheids-toets

Door de assetmanager wordt bij aanvang van de opdracht een onderzoek geïnitieerd, waarbij meerdere scenario's op haalbaarheid worden beoordeeld.

Woontechnische toets

In het portefeuilleplan is aangegeven welke type woningen gerealiseerd moeten worden. Daaraan zijn (minimale) oppervlaktes gekoppeld aan de diverse ruimten.

Inkoop-toets

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Accolade bevat kaders en richtlijnen op welke wijze projecten in de markt gezet dienen te worden.

Gunnings-toets

De aanbesteding van projecten leidt tot gunning aan één van de inschrijvers. Hiertoe is een van te voren opgestelde gunningsprocedure opgesteld.

2.2 Financiële toetsen

Meerjarenbegroting

De voorgenomen investeringen worden – tegen de genormeerde stichtingskosten - opgenomen in de Meerjarenbegroting, welke wordt getoetst aan de financiële normen van de AW en het WSW. Projecten die zijn opgenomen in de Begroting worden daarmee niet meer individueel getoetst op het “corporatie-effect”.

In de navolgende situaties dient wel het effect op de financiële ratio's c.q. normen op corporatieniveau te worden getoetst:

- Het voorgenomen project is meer dan 1 miljoen duurder dan de genormeerde stichtingskosten,
- Het voorgenomen project is niet opgenomen in de meerjarenbegroting.

Fiscaliteiten

Bij de realisatie van nieuwe woningen zijn twee fiscale items van belang te onderkennen:

BTW

In de reguliere situatie dat projectontwikkeling volledig intern wordt georganiseerd is bij de facturering van de aanneemsom de Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA) van toepassing. Dit houdt in dat van de termijnen een deel op de G-rekening van de aannemer wordt voldaan en de BTW rechtstreeks aan de Belastingdienst wordt betaald. Er bestaat een kans dat bij faillissement van de aannemer de Belastingdienst een navordering indient.

Accolade heeft hierop geanticipeerd na het outsourcen van de afdeling Vastgoedontwikkeling door met de Belastingdienst af te spreken dat het toepassen van de WKA niet meer van toepassing is. Concreet houdt dit in dat termijnen nieuwbouw worden betaald met BTW en Accolade niet aansprakelijk kan worden gesteld voor tekorten in het geval een aannemer failliet gaat. Deze afspraak is door de Belastingdienst schriftelijk bevestigd.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 2006 vallen woningcorporaties onder het reguliere regime van de Vennootschapsbelasting, dit aangevuld met specifieke woningcorporatie regelgeving. Op basis van de normale exploitatie wordt een positief fiscaal resultaat gerealiseerd, waarover vennootschapsbelasting wordt afgedragen.

Het is de uitdaging om het daadwerkelijk te betalen bedrag zo laag mogelijk te houden. Daartoe zijn twee mogelijkheden die fors van invloed kunnen zijn:

- Projecten sloop met vervangende nieuwbouw; aanvullende op de regelgeving is bepaald dat woningcorporaties de fiscale boekwaarde bij de grondkosten van de nieuw te bouwen woningen op mogen tellen. Dit leidt tot een dermate hoge kostprijs van de nieuwe woningen dat er een fiscaal verlies wordt gerealiseerd, die in mindering gebracht wordt op het fiscaal resultaat,
- Projecten woningverbetering; bij het activeren van deze projecten bestaat nagenoeg altijd een deel van het bedrag uit onderhoud. Deze kosten kunnen bij de fiscale aangifte als onderhoud worden meegenomen en aldus direct ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht.

Bij de realisatie van bovenvermelde projecten is fiscale optimalisatie altijd een punt van aandacht.

Subsidies

De “wereld van subsidies” is grillig, onvoorspelbaar en onduidelijk. Het is van belang alert te zijn op de mogelijkheden voor nieuwbouw en verduurzaming.

Subsidies die schriftelijk zijn toegekend en direct gevolg hebben op de kasstromen van het project worden meegenomen in het project. Indien de subsidie dient te worden verrekend met de aangifte Vennootschapsbelasting wordt het ter info vermeld.

Risico-analyse

Het ontwikkelen van projecten brengt naast kans ook risico's met zich mee. Dit kan leiden tot kostenverhogingen en/of een langere doorlooptijd van projecten. Voor het inzichtelijk maken van de diverse risico's is een format ontwikkeld. Zie hiervoor bijlage F.

Stichtingskosten

Bij aanvang van het project is bekend met welke normbedragen gerekend dient te worden. Het uitgangspunt daarbij zijn de genormeerde stichtingskosten van het jaar van oplevering van het project. Daarbij is het principe van “pas toe of leg uit” van toepassing. Als aan de voorkant al duidelijk wordt dat er afgeweken gaat worden van de norm, dient dit gemotiveerd te worden in het investeringsvoorstel

Voor inzicht in de normbedragen zie bijlage G.

Leegwaarde

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van de stichtingskosten.

Bij regulier aanbestede projecten is de prijs veelal niet meer leidend in de beoordeling. Het is op basis van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) dat projecten door meerdere functionarissen worden beoordeeld. Andere aspecten zijn bijvoorbeeld de functionaliteit van de woning, de communicatie door de aannemer met bewoners, het proces en de toegepaste materialen. De beoordeling mondt uit in een gunningsadvies die als onderdeel van de besluitvorming wordt meegenomen of een separate besluitvorming op het gunningsadvies. De keuze is afhankelijk van het moment van besluitvorming tot realisatie.

Bij projecten die in bouwteam worden gerealiseerd is de randvoorwaarde dat de bouwkosten door een externe kostendeskundige worden beoordeeld op marktconformiteit.

Bij het investeringsvoorstel tot Realisatie wordt het project door een taxateur officieel gewaardeerd. Daarbij is de uitvraag de leegwaarde, de waarde in verhuurde staat en de markthuur.

In de ideale c.q. normale situatie zal de taxatie leegwaarde hoger zijn dan de stichtingskosten. Het blijft mogelijk en het komt ook voor dat de taxatie leegwaarde lager is dan de stichtingskosten. Om toch (verantwoord) nieuwe woningen te realiseren is een interne norm bepaald, die aangeeft welk % de taxatie leegwaarde minimaal moet zijn ten opzichte van de stichtingskosten. De uitleg hierbij is dat met een jaarlijkse leegwaardestijging (parameter van de Aw) binnen een periode van 10 jaar de leegwaarde gelijk is aan de stichtingskosten.

ORT Marktwaarde

Onderdeel van de taxatie is de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is van belang, want daarmee wordt het onrendabele deel van de investering berekend. Dit is het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat.

Met ingang van 2026 wordt het bezit gewaardeerd op beleidswaarde en worden ORT's voor nieuwbouwprojecten ook berekend op basis van beleidswaarde.

ORT Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde geeft inzicht in het verloop van de kasstromen van opbrengsten en kosten. Gezien het grote belang van "sturen op kasstromen" wordt de bedrijfswaarde betrokken in de projectbeoordeling.

IRR

De afkorting IRR staat voor Internal Rate of Return. De uitkomst is het percentage, waarbij de netto contante waarde van de opbrengsten en kosten aan elkaar gelijk zijn, ofwel er is geen sprake van een onrendabel deel op de investering. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de financieringskosten.

BAR

De afkorting BAR staat voor Bruto Aanvangs Rendement. Dit is de uitkomst van 12 keer de maandhuur uitgedrukt in het percentage van de investering.

De bovenvermelde projecttoetsen zijn samengebracht in één document, die door de concern controller als onderlegger gebruikt wordt bij de momenten van besluitvorming. Zie hiervoor bijlage H.

3 Toetsingskader investeringen verbetering en verduurzaming

3.1 Beoordelingscriteria

Investerings in bestaand bezit bestaan uit diverse componenten of een combinatie daarvan:

- Verbeteren door kwaliteit toe te voegen, zoals HR++ glas in plaats van dubbel glas,
- Kwaliteit toe voegen via maatregelen verduurzaming, zoals isolatie van dak, muur en vloer,
- Regulier planmatig onderhoud, zoals het vernieuwen van douche, toilet en keuken.

Voor inzicht in de workflow wordt verwezen naar bijlage I.

Per 1 januari 2020 zijn nieuwe voorschriften van kracht geworden te bepalen of met name de combinatie van verbetering en onderhoud aangemerkt mag worden als een investering. Daartoe zijn 4 criteria benoemd:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere tijd verhuurbaar is,
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak, waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwbouw wordt gebracht,
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuw gebouwde objecten mag worden verwacht,
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Als aan 4 van de 4 criteria wordt voldaan, mag het project volledig als investering worden beschouwd en kan het aldus worden geactiveerd. Als aan 1 criterium niet wordt voldaan en aannemelijk wordt gemaakt wat de reden(en) daarvoor zijn, kan ook dan het project volledig worden geactiveerd.

Indien niet aan minimaal 3 van de 4 criteria wordt voldaan is het project te beschouwen als een onderhoudsproject, waarin deels investeringen zijn opgenomen, die geactiveerd worden.

Projecten renovatie, verduurzaming en woningverbetering komen voort uit de complexensessies, waarbij complexen het label "strategie kort" krijgen. Voor de asset manager is dit het sein te gaan onderzoeken of het betreffende complex gerenoveerd en verduurzaamd kan worden of dat sloop met vervangende nieuwbouw de beste optie is.

3.2 Projecttoetsen

Het toetsingskader bij de investeringsprojecten in bestaande complexen is gelijk aan die zoals die zijn benoemd in hoofdstuk 2. Op onderdelen zijn ze anders of niet van toepassing, dit wordt onderstaand nader toegelicht.

Fiscaliteiten

Bij werkzaamheden aan bestaande woningen zijn drie fiscale items van belang te onderkennen:

BTW

De aard van de uit te voeren werkzaamheden brengt mee dat met zowel het lage BTW-tarief en het hoge BTW-tarief gerekend dient te worden. Daartoe wordt de offerte voorzien van een specificatie van de werkzaamheden

met het bijbehorende BTW percentage, dit volgens het vaste format van Accolade, zie bijlage J voor nadere informatie.

Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA)

De renovatieprojecten worden volledig intern voorbereid en dat houdt in dat bij de facturering van de aanneemsom door Accolade de Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA) wordt toegepast. Dit houdt in dat van de termijnen een deel op de G-rekening van de aannemer wordt voldaan en de BTW rechtstreeks aan de Belastingdienst wordt betaald. Hiermee wordt het risico aanzienlijk verkleind, dat bij een faillissement van de aannemer de Belastingdienst een navordering indient.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 2006 vallen woningcorporaties onder het reguliere regime van de Vennootschapsbelasting, dit aangevuld met specifieke woningcorporatie regelgeving. Op basis van de normale exploitatie wordt een positief fiscaal resultaat gerealiseerd, waarover 25% vennootschapsbelasting wordt afgedragen.

Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden kan direct in mindering worden gebracht op het fiscale resultaat. Bij het specificeren van de werkzaamheden ten behoeve van de juiste BTW worden deze ook gesplitst naar onderhoud, verbetering en verduurzaming.

Stichtingskosten

Voor renovatieprojecten zijn geen normkosten bepaald. Het is veelal de afweging tussen sloop en renovatie die wordt gemaakt. Daartoe is een afwegingskader gemaakt, die uit de volgende onderdelen bestaat:

- Bouwtechnische kwaliteit
- Woontechnische kwaliteit
- Financiële beoordeling

Bovenstaande wordt in beeld gebracht voor de bestaande situatie en die van na de ingreep; beide worden afgezet tegen nieuwbouw. De uiteindelijke uitkomst geeft het objectieve beeld wat de voorkeur geniet, of renoveren of slopen. Daarnaast zijn en blijven er andere elementen die niet in een objectief format zijn te vervatten, zoals de mate van geluidsoverlast. Het format met het afwegingskader is bijgevoegd, zie bijlage K.

Taxatie leegwaarde

Bij renovatieprojecten wordt geen taxatie leegwaarde opgevraagd. In het verleden is dit enkele malen wel opgevraagd, zowel voor als na de renovatie. De uitkomst was dat gemiddeld de marktwaarde met 25% toeneemt na de uitgevoerde renovatie. Dit is tot beleid verheven en indertijd afgestemd met de accountant.

ORT marktwaarde

Het bepalen van het onrendabele deel van de investering wordt als volgt bepaald:

- Onderhoud 100% onrendabel,
- Verbetering en verduurzaming 75% onrendabel.

4 Toetsingskader aankopen grond en vastgoed

4.1 Beoordelingscriteria

Vanuit de wensportefeuille is één van de doelstellingen om nieuwe c.q. extra woningen aan de voorraad toe te voegen die beter aansluiten bij de actuele en toekomstige behoefte. Daartoe is het onder andere gewenst nieuwe locaties te verwerven door of het aankopen van bouwrijpe grond of van binnenstedelijke locaties.

Voordat tot aankoop mag worden over gegaan dienen dezelfde stappen als bij nieuwbouw te worden doorlopen, zoals deze in hoofdstuk 2 zijn beschreven.

Expliciet wordt hierbij opgemerkt dat de verplichting tot aankoop niet eerder mag worden gedaan, nadat het Initiatief-besluit door het bestuur is genomen, al dan niet aangevuld met de verplichte goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

5 Toetsingskader desinvesteringen

5.1 Beoordelingscriteria

Bij het verkopen van vastgoed dient aan wettelijke kaders te worden voldaan. De verkoop dient op marktconforme wijze plaats te vinden. Verkoopbesluiten groter dan € 10 mln. vereisen vooraf goedkeuring van de RvC en de prijsvorming dient transparant onderbouwd te worden.

Bij het complexmatig verkopen van bezit hebben externe partijen een (mogelijke) rol en positie; dit zijn:

- AW: verleent toestemming indien de procedure dit voorschrijft;
- WSW: idem;
- Gemeente: geeft haar zienswijze;
- HBV: geeft haar zienswijze.

In bijlage L is het stroomschema weergegeven van het verkopen van woningen, onder andere het complexmatig verkopen van woningen.

Op hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor verkopen als volgt samen te vatten:

- De wettelijke kaders omtrent type complex is duidelijk en de procedurele stappen zijn in kaart gebracht
- Het is duidelijk of toestemming van AW en WSW is vereist en zo ja, dan zijn procedurele stappen bekend
- De verkoop kent een transparant proces en de prijsvorming is marktconform
- De verkoop van het complex past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken

In bijlage M is het stappenplan weergegeven van de te volgen procedure bij complexmatige verkoop.

5.2 Proces en rolverdeling

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Accolade en is vastgelegd in de portefeuillestrategie c.q. het portefeuilleplan. Er zijn twee gangbare manieren om vastgoed te verkopen, via uitponden of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van de RvC plaats middels de meerjarenbegroting. Bij complexgewijze verkoop stelt de asset manager het verkoopvoorstel en legt dit voor besluitvorming voor aan het Bestuur.

Indien met de transactie een bedrag van meer dan € 10 mln. is gemoeid dient het ter goedkeuring aan de RvC te worden voorgelegd. Na goedkeuring mag worden overgegaan tot de daadwerkelijke verkoop. Daarbij worden de navolgende rollen onderscheiden:

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	- geeft bij bedrag > € 10 mln goedkeuring aan desinvesteringsvoorstellen
Bestuur	- neemt desinvesteringsbesluiten c.q. kaders statuut en wet- en regelgeving
Asset manager	- stelt te nemen desinvesteringsbesluiten op
Concern Controller	- beoordeelt het desinvesteringsvoorstel voorafgaand aan besluitvorming - beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel irt investeringsstatuut