

Bijlagen

Investeringsstatuut 2024



accolade

helemaal
je eigen plek

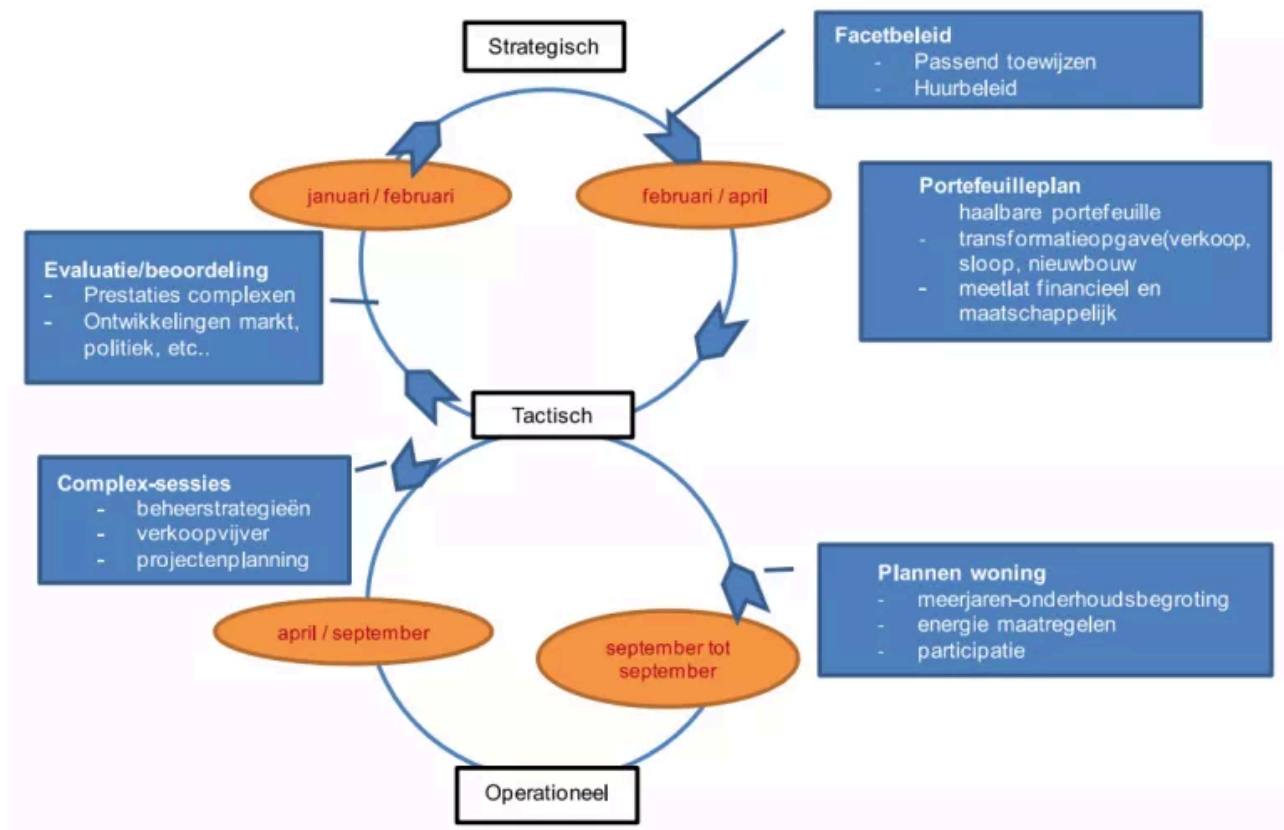
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bijlagen	3
Bijlage A schema vastgoedsturingsproces	3
Bijlage B evaluatie project financieel	4
Bijlage C evaluatie niet financieel	5
Bijlage D Workflow sloop met nieuwbouw	6
Bijlage E Workflow in- en uitbreidingsniewbouw	7
Bijlage F Risico analyse	8
Bijlage G Normen investeringen projecten 2025-2029	9
Bijlage H Project toetsen concern controller	10
Bijlage I Workflow verbetering en verduurzaming	12
Bijlage J Format BTW verdeling projecten woningverbetering	13
Bijlage K Afwegingskader renoveren of slopen	14
Bijlage L Stroomschema verkoop woningen	16
Bijlage M Stappenplan complexmatige verkoop	18

Bijlagen

Bijlage A schema vastgoedsturingsproces

In onderstaand figuur 1 staat het jaarproces van vastgoedsturing van Accolade.



Hoe komen we tot een beheerstrategie?

Accolade kent de navolgende beheerstrategieën:

1. Doorexploiteren
 - a) doorexploiteren kort : restant levensduur van het complex is maximaal 10 jaar
 - b) doorexploiteren middellang : restant levensduur loopt vanaf 10 jaar tot uiterlijk het jaar 2050
 - c) doorexploiteren lang : levensduur van het complex loopt na 2050 door
2. Verkoop : woning wordt bij mutatie of complexmatig verkocht
3. Sloop
 - a) Sloop intern : plan voor sloop, huurders nog niet geïnformeerd
 - b) Sloop extern : initiatiefbesluit voor sloop, huurders wel geïnformeerd
4. On-hold : tijdelijk (1 jaar) geen investeringen, complex in onderzoek

Bijlage B evaluatie project financieel

PROJECTEVALUATIE						
	BESLUIT					
	Initiatief	Ontwikkel	Realisatie	Exploitatie		
Huur Goedkoop	aantallen					
Huur Betaalbaar Klein						
Huur Betaalbaar Groot						
Huur Bereikbaar						
Huur niet-DAEB						
Koop Woningen						
Koop Kavels						
Verbetering en Verduurzaming	aantallen					
Sloop						
Omschrijving	Initiatief	ontwikkel	Realisatie	Exploitatie	% E/R	
Grondkosten						
Bouwkosten						
Bijkomende kosten						
Subsidies						
Totaal kosten project (1)	0		0	0		
Marktwaaarde in verhuurde staat						
Bedrijfswaarde						
Grondwaarde						
Opbrengst koopwoningen / koopkavels						
Totaal opbrengsten project (2)	0		0	0		
Resultaat project (2 -/ - 1)	0		0	0		
Genormeerd projectresultaat						
Resultaat ten opzichte van de norm	0		0	0		

Bijlage C evaluatie niet financieel

PROJECTEVALUATIE NIET-FINANCIIEEL

Projectnummer	
Projectnaam	
Plaats	
Aantal woningen	
Type project	
Aannemer	
Voortraject (communicatie/toewijzing/keuze's/kijkmoment)	
Totstandkoming van de aanneem-overeenkomst	
Energieniveau	
Meedenken van de aannemer	
Ontzorgen door aannemer	
Bereikbaarheid aannemer tijdens de bouw	
Communicatie met de aannemer	
Aantal opleverpunten totaal (vooroplevering)	
Opleverpunten per woning (vooroplevering)	
Opleverpunten aan huurder (gemiddeld)	
Afhandeling van de opleverpunten	
Netheid van het buitenterrein/tuin bij oplevering	
Afhandeling klachten in garantieperiode	
Tevredenheid van de nieuwe huurder (via KCM)	
Hoe ervaart huurder de woning	

Bijlage F Risico analyse

RISICO-ANALYSE + CHECKLIST PROJECTONTWIKKELING

Projectnummer/naam:
 Type project: sloop/nieuwbouw of in/uitbreiding of renovatie
 Categorie project: A-B-C-K
 Besluit: initiatief/ontwikkel/realisatie

	D-P	P-P
Initiatief-besluit (IB) verwachte maand/jaar oplevering project		
Ontwikkel-besluit (OB) verwachte maand/jaar oplevering project		
Realisatie-besluit (RB) verwachte maand/jaar oplevering project		

0	Nvt	Laag = lager dan 30
1	Minimaal	
2	Klein	
3	Redelijk	Middel = hoger dan 30, lager dan 50
4	Groot	
5	Zeer groot	Hoog = hoger dan 50

Onderwerp	Risiko?	Kansscore			Vertraging		Toelichting
		IB	OB	RB	maanden	euro's	

Risicobeoordeling

01. Wijziging van de bestemming	-						
02. Omgevingsvergunning	-						
03. Bezwaarprocedures	-						
04. Nadewilcompensatie (voorheen planschade)	-						
05. Funderingsproblematiek	-						
06. Huidige bewoners (deelname 70%)	-						
07. Verwerving van de locatie	-						
08. Bodemvervuiling	-						
09. Asbest	-						
10. Gemeentelijke eisen welstand en duurzaamheid	-						
11. Flora en fauna	-						
12. Geluid	-						
13. Water	-						
14. Archeologie	-						
15. Stikstof	-						
16. Aansluiting op het elektriciteitsnetwerk	-						
17. Overig:	-						
Totaal van de kans scores		0	0	0			

Invoel bovenstaande risico-analyse op de tijdsplanning	maanden
Invoel bovenstaande risico-analyse op projectbudget?	euro's

Checklist

A. Project is opgenomen in portefeuilleplan/begroting	-
B. Anterieure overeenkomst incl. financiële afspraken	-
C. Nationaal openbaar aanbesteden	-
D. Bouwkosten toetsen op marktconformiteit	-
E. Subsidie mogelijkheden	-
F. Fiscale toets op het project	-
G. Servicekosten (bij appartementen)	-
H. Overig:	

Ingevuld door:
 Datum:

Bijlage G Normen investeringen projecten 2025-2029

GENORMEERDE STICHTINGSKOSTEN

Basis is begroting 2025 (kadernotitie + parameters economische leidraad)

project		2024	2025	2026	2027	2028	2029
stijging bouwkosten		-	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%

Sloop/Nieuwbouw

kleine gezinswoning	grond	€ 20.000	€ 20.600	€ 21.039	€ 21.516	€ 22.095	€ 22.703
	bouw	€ 201.000	€ 207.030	€ 211.440	€ 216.239	€ 222.056	€ 228.163
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.779	€ 16.137	€ 16.571	€ 17.027
	totaal	€ 236.000	€ 243.000	€ 248.000	€ 254.000	€ 261.000	€ 268.000

grote gezinswoning	grond	€ 20.000	€ 20.600	€ 21.218	€ 21.670	€ 21.670	€ 22.162
	bouw	€ 216.000	€ 222.480	€ 229.154	€ 234.035	€ 234.035	€ 239.348
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 251.000	€ 259.000	€ 266.000	€ 272.000	€ 272.000	€ 278.000

nultrede woning	grond	€ 20.000	€ 20.600	€ 21.218	€ 21.670	€ 21.670	€ 22.162
	bouw	€ 217.000	€ 223.510	€ 230.215	€ 235.119	€ 235.119	€ 240.456
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 252.000	€ 260.000	€ 267.000	€ 273.000	€ 273.000	€ 279.000

appartement	grond	€ 20.000	€ 20.600	€ 21.218	€ 21.670	€ 21.670	€ 22.162
	bouw	€ 222.000	€ 228.660	€ 235.520	€ 240.536	€ 240.536	€ 245.997
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 257.000	€ 265.000	€ 273.000	€ 278.000	€ 278.000	€ 285.000

In en Uitbreiding

kleine gezinswoning	grond	€ 27.000	€ 27.810	€ 28.644	€ 29.254	€ 29.254	€ 29.918
	bouw	€ 201.000	€ 207.030	€ 213.241	€ 217.783	€ 217.783	€ 222.727
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 243.000	€ 250.000	€ 258.000	€ 263.000	€ 263.000	€ 269.000

grote gezinswoning	grond	€ 27.000	€ 27.810	€ 28.644	€ 29.254	€ 29.254	€ 29.918
	bouw	€ 216.000	€ 222.480	€ 229.154	€ 234.035	€ 234.035	€ 239.348
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 258.000	€ 266.000	€ 274.000	€ 280.000	€ 280.000	€ 286.000

nultrede woning	grond	€ 27.000	€ 27.810	€ 28.644	€ 29.254	€ 29.254	€ 29.918
	bouw	€ 217.000	€ 223.510	€ 230.215	€ 235.119	€ 235.119	€ 240.456
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 259.000	€ 267.000	€ 275.000	€ 281.000	€ 281.000	€ 287.000

appartement	grond	€ 27.000	€ 27.810	€ 28.644	€ 29.254	€ 29.254	€ 29.918
	bouw	€ 222.000	€ 228.660	€ 235.520	€ 240.536	€ 240.536	€ 245.997
	bijkomend	€ 15.000	€ 15.450	€ 15.914	€ 16.252	€ 16.252	€ 16.621
	totaal	€ 264.000	€ 272.000	€ 280.000	€ 286.000	€ 286.000	€ 293.000

Bijlage H Project toetsen concern controller

TOETSINGSKADER INVESTERINGEN

Projectnummer/naam:	
Type project:	
Categorie:	
Fase:	

Toets	Vereiste	Wat te doen	norm
-------	----------	-------------	------

A. Beleidsmatige toetsen

1. Portefeuilleplan	Toets door portefeuillemanager is aanwezig	Beoordelen toets portefeuillemanager	ja
2. Portefeuilleplan	Uitwerking scenario's door assetmanager	Beoordelen scenario's assetmanager	ja
3. Portefeuilleplan	Project voldoet aan WPA	Beoordelen plan info in relatie tot WPA	ja
4. Compliance	Inkoop is conform het inkoopbeleid	Beoordelen van de inkoop op juistheid	ja
5. Compliance	Gunningsadvies of proces verbaal aanbesteding	Beoordelen advies of proces verbaal	ja

B. Financiële toetsen

1. Begroting	Project is opgenomen in financiële meerjarenbegroting	Check of project in begroting is opgenomen	ja
2. Fiscaliteiten	Project is fiscaal geoptimaliseerd	Check of project fiscaal geoptimaliseerd is	ja
3. Subsidies	Subsidietoekenning is ingerekend / subsidies zijn verkend	Check wat in notitie staat vermeld	ja
4. Risico-analyse	Risico-analyse is uitgevoerd	Beoordelen risico-analyse	< 30
5. Stichtingskosten	Stichtingskosten passen binnen normen Accolade	Check op de norm voor het project	< € 264.000
6. Marktconformiteit	Taxatie leegwaarde voldoet aan norm	Check op de norm	> 85%
7. Marktconformiteit	Taxatie marktwaarde verhuurde staat voldoet aan norm	Check op de norm	> 65%
8. ORT obv marktwaarde	ORT marktwaarde past binnen de gestelde kaders	Check op de berekening	< 35%
9. ORT obv bedrijfswaarde	ORT bedrijfswaarde past binnen de gestelde kaders	Check op de berekening	< 35%
10. IRR	IRR past binnen de gestelde kaders	Check op de uitkomst bedrijfswaarde	> 1,56%
11. BAR	BAR past binnen de gestelde kaders	Check op de uitkomst bedrijfswaarde	> 3,31%

Bevindingen en Advies

ADVIES:

BESLUIT				
norm	Initiatief	Ontwikkel	Realisatie	Toelichting
	-	-	16-jul-2024	

ja				
ja				
ja				
ja				
ja				

ja				
ja				
ja				
^	30			
^	€ 264.000			
v	85%			
v	65%			
^	35%			
^	35%			
v	1,56%			
v	3,31%			

1	Akkoord, mag met toelichting
2	Akkoord, verplicht met toelichting
3	Niet akkoord, verplicht met toelichting
4	Niet van toepassing

Ingevuld door Jan Dunning

Bijlage J Format BTW verdeling projecten woningverbetering

Omschrijving werkzaamheden	Verbetering		Verduurzaming		Onderhoud	
	Laag tarief	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog
	9%	21%	9%	21%	9%	21%
Toilet vernieuwing (25% verbetering, 75% onderhoud)						
Badkamer vernieuwing (25% verbetering, 75% onderhoud)						
Keuken (50% verbetering, 50% onderhoud)						
Hang en Sluitwerk (kierafdichting)						
Vloer isolatie						
Gevel isolatie						
Dakisolatie						
Dakbedekking						
Aanpassen damwanden dakopbouw						
Verwarmingsinstallatie						
Boilers						
MV installatie						
Intercominstallatie						
Bliksembeveiliging						
Algemene verlichting						
Brandveiligheid						
Noodzakelijke herstel schade beton						
Trappenhuisen						
Voegwerkherstel						
Gevelwerk						
Schilderwerk						
Beglazing (kozijnen)						
Bestrating						
Herstellen balkonschermen						
Asbest						
Totaal delen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Som alle kosten	Totaal
-----------------	--------

Bijlage K Afwegingskader renoveren of slopen

Financieel afwegingskader

Complex		geel = in te vullen cellen				7-aug-2024
Bouwtechnische kwaliteit						
		Actueel	t.o.v. nieuwbouw	Na renovatie	t.o.v. nieuwbouw	Nieuwbouw
Bouwjaar		1972				2023
Restant levensduur		29	36%	40	50%	80,0
Energielabel		C	35%	> A	100%	100%
Conditiescore		2	90%	2	90%	100%
DTKI-score		4	60%	2	90%	100%
Kwaliteit fundering		onbekend	80%	onbekend	80%	100%
% bouwtechnische kwaliteit			60%		82%	100%
Woonoppervlakte						
	Weging	Actueel	t.o.v. nieuwbouw	Na renovatie	t.o.v. nieuwbouw	Nieuwbouw
Woonkamer met keuken	30%	26,0	84%	36,0	100%	31,0
Slaapkamer 1	15%	14,0	100%	12,0	92%	13,0
Slaapkamer 2	10%	11,0	100%	7,0	70%	10,0
Badkamer	20%	2,0	50%	4,5	100%	4,0
Bijkeuken intern	15%	7,0	100%	7,0	100%	3,0
Berging extern	10%	0,0	0%	0,0	0%	5,0
% woonoppervlakte	100%		75%		86%	100%
Slaapkamer 3		Nee		Nee		Nee
Slaapkamer 4		Nee		Nee		Nee
Installatie ruimte		Nee		Ja	1	Ja
Tweede toilet		Nee		Nee		Ja
Extra basiskwaliteit met verlengd keukenblad 2,4 meter		Ja	2	Ja	2	Ja
aanvullende woontechnische kwaliteit			2		3	
% totaal bouw- en woontechnische kwaliteit						
			68%		84%	100%

Financiële kwaliteit				renovatie	sloop/nieuw
Kosten van de investering (prijspeil 2024)				€ 100.000	€ 236.000
Kosten kwaliteitssprong per procent punt				€ 6.166	€ 7.308
Huurprijs 1e aftoppingsgrens					€ 647
Streefhuur actueel		€ 550		€ 550	
Huurverhoging direct na renovatie		€ 0		€ 0	
Huurverhoging na renovatie bij mutatie		€ 25		€ 17	
ORT op basis van bedrijfswaarde				€ -15.532	€ -58.780
ORT % ten opzichte van de investering				-16%	-25%
ORT per jaar levensduur				€ -388	€ -735
IRR				2,27%	1,93%

WOZ-waarde		€ 126.900			
Waardetoeename na uitvoering op basis van leegwaarde				€ 25.000	€ 109.100
Waardetoeename per procent punt				€ 1.542	€ 3.378

Toetsingscriteria	uitkomst		weging	score	75%
De bouwtechnische kwaliteit na renovatie is minimaal 75%	82%	JA	25%	21%	78%
De woontechnische kwaliteit na renovatie is minimaal 75%	86%	JA	25%	21%	
Huurprijs na renovatie onder eerste aftoppingsgrens (bij mutatie)	€ 575	JA	20%	12%	
De kosten kwaliteitssprong bij renovatie zijn lager dan bij nieuwbouw	€ 1.142	JA	10%	8%	
ORT per levensjaar renovatie is beter dan ORT nieuwbouw	€ 346	JA	5%	3%	
IRR bij renovatie is positief	2,27%	JA	10%	10%	
De waardetoevoeging bij renovatie is groter dan bij nieuwbouw	€ -1.837	NEE	5%	0%	
Bonuspunten extra kwaliteit	3	JA	-	3%	

Renvooi uitkomst:

75%

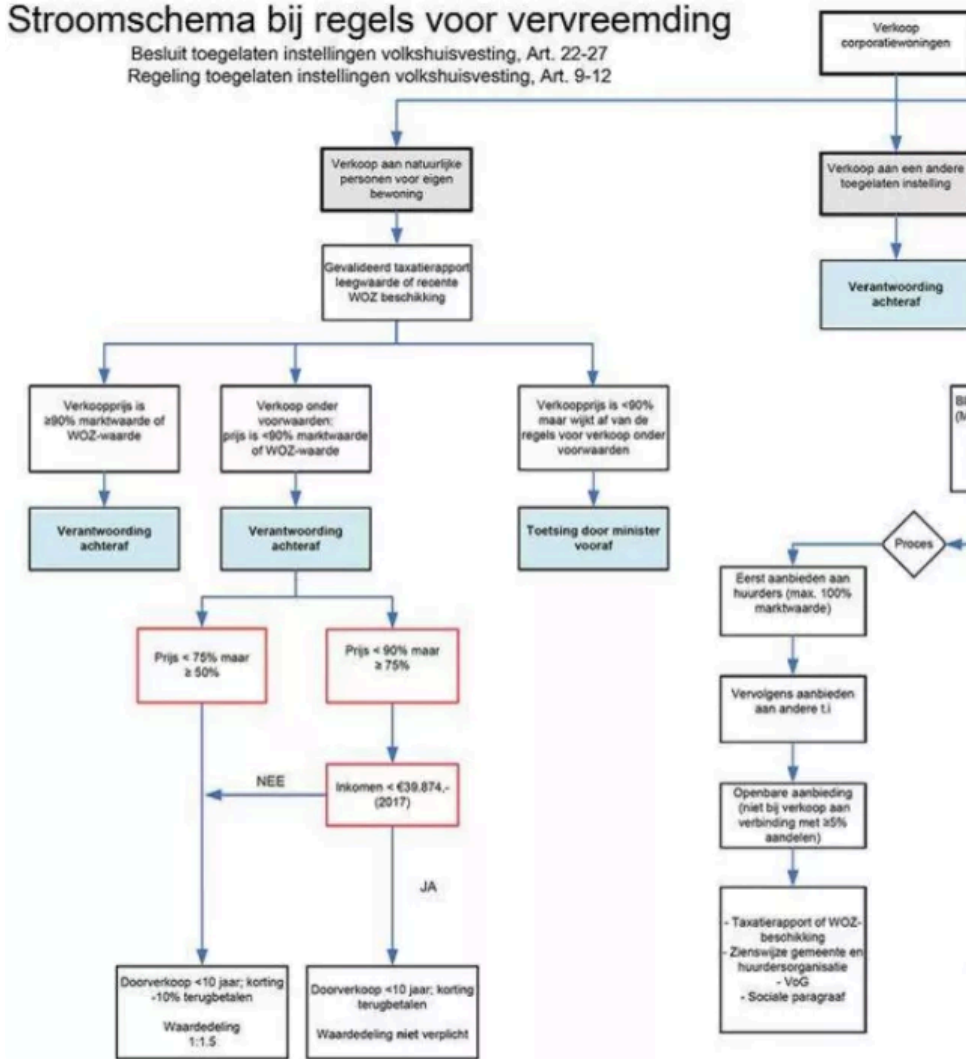
71%

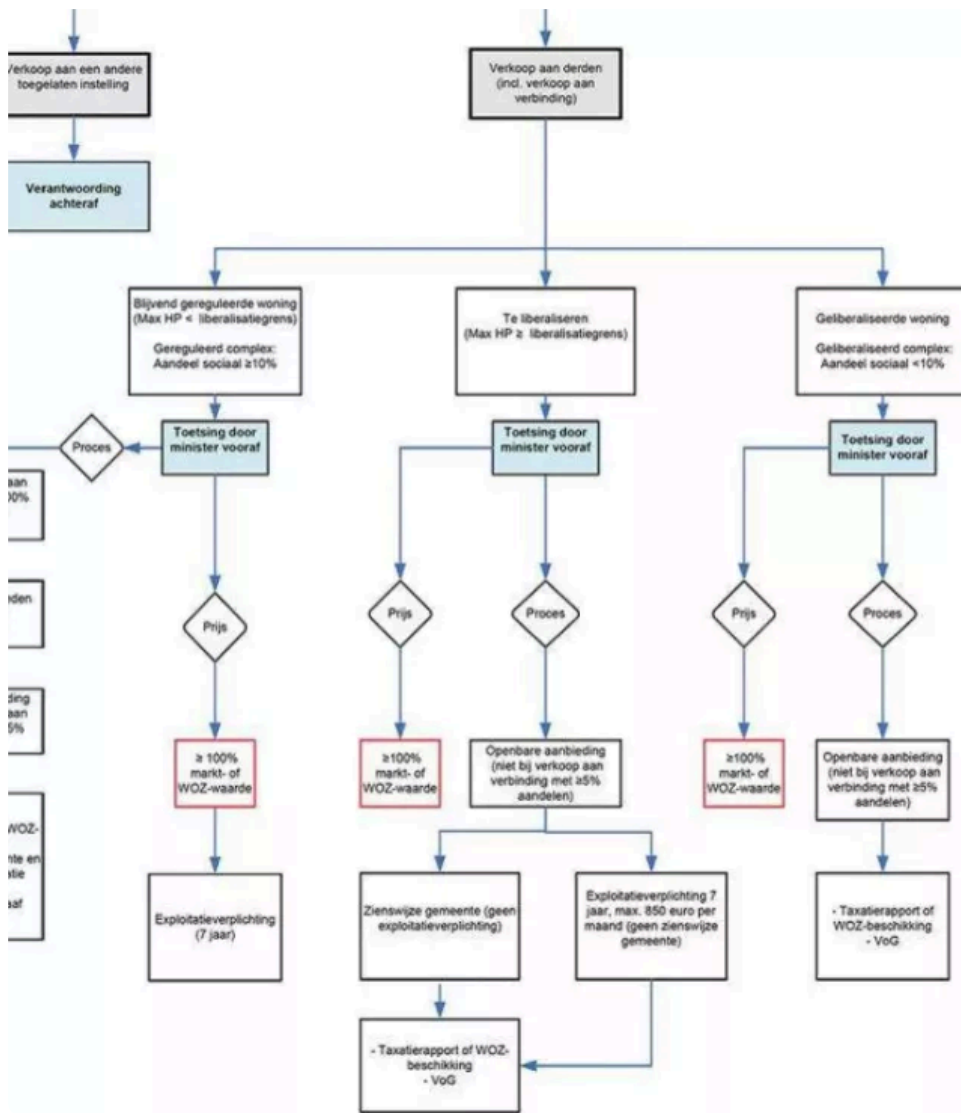
71%

Bijlage L Stroomschema verkoop woningen

Stroomschema bij regels voor vervreemding

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Art. 22-27
 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Art. 9-12





Bijlage M Stappenplan complexmatige verkoop

STAPPENPLAN COMPLEXMATIGE VERKOOP

- 1 Stakeholders informeren dat verkoop daadwerkelijk in gang wordt gezet**
- 2a Aanbiedingsbrief naar zittende huurders**
termijn 4 weken
- 2b Uitvraag voorlopige zienswijze bij gemeente en bewonersraad (niet verplicht)**
termijn 6 weken
- 3a Inventariseren belangstelling voor koop bij zittende huurders**
- 3b Inventariseren voorlopige zienswijze gemeente en bewonersraad**
- 4 Overleg met Aw over uitkomst belangstelling zittende huurders (alleen bij twijfel)**
- 5 Dataroom vullen**
- 6 Aanbieding aan corporaties**
termijn 4 weken
- 7 Aanbieding aan derden (bij geen belangstelling corporaties)**
- 8 Koopovereenkomst opstellen en tekenen**
- 9 Uitvraag definitieve zienswijze gemeente en bewonersraad**
termijn van zes weken
- 10 Goedkeuringsaanvraag AW en WSW**
termijn 12 weken, eventueel verleng met 2 weken
aanhouden bezwaartermijn vn 6 weken
- 11 Notariele levering**
- 12 Feitelijk levering**