

INVESTERINGSSTATUUT
Stichting Woonbron

Vastgesteld tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur d.d. 27 oktober 2017, het Directieteam gehoord d.d. 26 oktober 2017, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen d.d. 2 februari 2018, stelt vast:

1. Algemeen

- 1.1 Toepassingsfeer
- 1.1.1 Dit investeringsstatuut van Stichting Woonbron (hierna: Woonbron) is van toepassing op de in dit statuut bedoelde investeringen van Woonbron en van haar verbonden ondernemingen op het gebied van DAEB en niet-DAEB Investerings.
- 1.1.2 Onder investeringen (hierna: investeringen) in dit statuut wordt verstaan investeringen en desinvesteringen inzake vastgoed van Woonbron in het kader van:
1. renovatie
 2. nieuwbouw
 3. desinvestering (complexgewijze woningverkoop en verkoop BOG)
 4. aankoop grond/vastgoed
 5. organisatie
- 1.1.3 Dit statuut is niet van toepassing op investeringen ten behoeve van de organisatie van Woonbron, zoals investeringen in digitalisering, consultancy diensten of fusies.

1.2 Doel

- 1.2.1 Dit investeringsstatuut heeft tot doel:
1. bepalen van het investeringskader voor investeringsbeslissingen;
 2. borgen van zorgvuldige procesgang en integrale besluitvorming over investeringen;
 3. duidelijkheid geven over de rol van de raad van commissarissen, bestuur, directeuren en andere betrokken medewerkers hierbij.

1.3 Wettelijk kader

- 1.3.1 Woonbron heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijk kader waarbinnen Woonbron opereert is met name de Woningwet, Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting, AMvB's en andere aanverwante regelgeving.
- 1.3.2 Wet- en regelgeving prevaleren boven dit investeringsstatuut. Het investeringsstatuut wordt bij wijziging van wet- en regelgeving zo nodig aangepast.

1.4 Governance

- 1.4.1 Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woonbron en geeft invulling aan de Governancecode Woningcorporaties. Het investeringsstatuut is onlosmakelijk verbonden met onder andere de Statuten van Woonbron, het RvC-Reglement, het Bestuursreglement, het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut, het dispositieprotocol en het verbonden ondernemingenstatuut.

2. Investeringskader

- 2.1 Het investeringskader omvat zowel strategische maatschappelijke als financiële bepalingen. Investeringsbeslissingen worden getoetst aan bestaand beleid, afspraken en (financiële) mogelijkheden van de organisatie, vastgelegd in de volgende documenten:
- a. investeringsstatuut
 - b. verbonden ondernemingenstatuut
 - c. visie
 - d. missie
 - e. bedrijfsplan
 - f. portefeuilleplan
 - g. gebiedsvisie
 - h. jaarplan incl. meerjarenbegroting
 - i. inkoopbeleid
 - j. dispositieprotocol
 - n. procuratiereglement
 - o. procesbeschrijvingen
- In de bijlage bij dit statuut is een korte toelichting gegeven op deze documenten.

3 Rollen, taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en procesgang

3.1 Raad van commissarissen (RvC)

1. Stap 0: Voorstel en advies door de behandelaar

De behandelaar bereidt een investeringsbesluit voor en haalt advies akkoord op bij de regioregiodirecteur alsmede de managers van Finance & Control, Vastgoedsturing & Beleid, het Projectbureau, Onderhoud en Juridische Zaken.

2. Stap 1: Integrale toetsing door Directieteam.

Het Directieteam weegt het investeringsbesluit op concernniveau ("wat betekent een investeringsbesluit voor het gehele concern?"), waarbij de adviezen van de Staf worden meegenomen. In het directiereglement is bepaald dat de Raad van Bestuur kan bepalen dat een behandelaar de vergadering van het DT bijwoont.

De verslaglegging van de behandeling van het investeringsbesluit in het Directieteam vormen met de adviezen van de Staf het beslisdocument voor de Raad van Bestuur.

3. Stap 2: Besluit door de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur stelt het investeringsbesluit vast op basis van het voorstel met daarin:

- In geval van een Programmabesluit: Toetsing van het investeringsbesluit op de geformuleerde criteria op maatschappelijke kamer, vermogenskamer en vastgoedkamer.
- Toelichting op eventuele afwijking van de criteria.
- Toelichting op de integrale afweging.
- Identificatie van de risico's.

In het bestuursreglement (artikel 12 lid 1d) is bepaald dat de Raad van Bestuur de RvC informeert bij een besluit dat afwijkt van de adviezen van de Staf en het Directieteam.

4. Stap 3: Toetsing programmabesluit en goedkeuring RvC (zie 14.1 hierna).

- 3.5.3 De investeringsbesluiten bevatten de adviezen van de regioregiodirecteur alsmede de managers van Finance & Control, Vastgoedsturing & Beleid, het Projectbureau, Onderhoud en Juridische Zaken, waarbij afwijkingen van de kaders of criteria expliciet worden opgenomen.
- 3.5.4 De RvB kan afwijken van deze procedure mits met redenen omkleed.
- 3.5.5 Besluitvorming zal in formele zin plaatsvinden binnen de Raad van Bestuur en de RvC.
- 3.5.6. De Raad van Bestuur neemt kennis van de adviezen van Directieteam en Staf alvorens het investeringsbesluit vast te stellen.
- 3.5.7 De behandelaar, het Directieteam en de Staf zijn verplicht melding te maken van bij hem of haar bekende onvolkomenheden of onjuistheden in de aan de Raad van Bestuur voorgelegde investeringsbesluiten.
- 3.5.8 Handelingen als advies, goedkeuring, verantwoording en verslaglegging vinden plaats met inachtneming van de statuten van Woonbron.

Toelichting investeringskader

Investeringsstatuut

Dit investeringsstatuut.

Verbonden ondernemingenstatuut

Het verbonden ondernemingenstatuut biedt het kader en uitgangspunten voor het aangaan, beheren en beëindigen van verbonden ondernemingen, zoals dochterondernemingen en samenwerkingsverbanden van Woonbron.

Ondernemingsstrategie

In de ondernemingsstrategie zijn de maatschappelijke ambities en taken vastgelegd op basis van de missie en identiteit van Woonbron.

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan bevat op strategisch niveau de gewenste transformatie en verversing van de woningvoorraad van Woonbron zodanig dat 'mensen, stenen en geld' in balans zijn. Het portefeuilleplan heeft een looptijd van 10 jaar, de notitie wordt om de 5 jaar herijkt, en jaarlijks getoetst via het strategisch beleidsinstrument (SBI). De portefeuilledoelstellingen zijn kader stellend bij de uitvoering van de vastgoedsturing op asset en propertyniveau en worden uitgewerkt in facetbeleid : huur, liberalisatie, onderhoud, acquisitie- en verkoopbeleid alsmede de aantallen en typen nieuwbouw, renovatie, aankoop en verkoop.

Gebiedsvisie

In een gebiedsvisie wordt de gewenste richting voor een stadsdeel of gemeente op de middellange termijn (5-10 jaar) vastgelegd. Het doel van de gebiedsvisie is inzicht geven in lokale en regionale marktontwikkelingen, analyse van het huidige beleid en visie van Woonbron en inzicht in volkshuisvestelijke opgave. Dit stuk is tevens kader stellend voor adviezen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Inkoopbeleid

In het inkoopbeleid zijn naast beginselen als transparantie en integriteit ook de economisch meest voordelige inschrijving/prijs en het beperken van financiële risico's expliciet opgenomen als uitgangspunten. Deze krijgen vorm door de aanbestedingskeuze, de toets van kredietwaardigheid en het vier-ogen-principe.

Procuratiereglement

Het procuratiereglement bepaalt wie bevoegd is tot welke beslissing en tot welk bedrag hij / zij de organisatie mag binden.

Procesbeschrijvingen

De procesbeschrijvingen hebben tot doel de operationele processen rond investeringsactiviteiten vast te leggen. De procesbeschrijvingen en wijzigingen daarin worden door de proceseigenaren afgestemd met de investeringscommissie.

Bestuur

Raad van Bestuur volgens de statuten van Stichting Woonbron.

Raad van Commissarissen

Raad van Commissarissen volgens de statuten van Woonbron.

Directieteam

Het directieteam is het overleg dat de directeuren van Woonbron hebben met de Raad van Bestuur, zoals bepaald in het Directiereglement Woonbron.

De functie van het Directieteam is het integreren van regio- en domeinvisies met het concernbelang tot een complete beoordeling van besluiten. Volgens artikel 4.4 van het directiereglement wordt het Directieteam door de Raad van Bestuur geconsulteerd voor investeringsbesluiten van de Woonbrongroep.

Staf

Voor investeringsbesluiten wordt Staf gedefinieerd als: de bestuurssecretaris (tevens manager Juridische Zaken), de manager Finance en Control, de manager Vastgoedsturing & Beleid en de

manager Projectenbureau.

De Staf heeft een zodanige samenstelling dat alle perspectieven voor toetsing (de maatschappelijke , vastgoed- en vermogenskant, alsmede het fiscale en juridische oogpunt en kennis van administratieve organisatie) vertegenwoordigd zijn.