



## Investeringsstatuut Habion

Vastgesteld door het bestuur op 29 september 2017

Goedgekeurd door Raad van Commissarissen op 29 september 2017

### 1. Inleiding en doel

Habion is een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor kwetsbare ouderen met een laag inkomen. Door het actief managen van haar vastgoedportefeuille zorgt Habion voor een optimaal rendement, om zo de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van haar vastgoed te kunnen garanderen. Investeren en desinvesteren in vastgoed vormen belangrijke onderdelen van dit actieve portefeuillemanagement. De (des)investeringen dienen bij te dragen aan verbetering van:

1. het financieel rendement van de portefeuille (direct en indirect), en/of;
2. het maatschappelijk rendement van de portefeuille en/of;
3. het risicoprofiel van de portefeuille.

Naast investeringen in de vastgoedportefeuille kan Habion ook investeren in de eigen bedrijfsmiddelen (kantoorpanden, ICT, e.d.).

Het investeringsstatuut geeft regels en procedures voor het doen van deze (des)investeringen. Om op die manier te bevorderen dat de (des)investeringen bijdragen aan de doelstelling van Habion, passen binnen financiële kaders en op een zorgvuldige en transparante wijze plaats vinden.

### 2. Cultuur en integriteit

De regels en procedures die in dit investeringsstatuut zijn opgenomen zijn zogeheten *'hard controls'*, die zijn van groot belang om verantwoorde en transparante besluiten te nemen. Tegelijkertijd geldt dat steeds weer blijkt dat de *'soft controls'*, de (gedeelde) normen en waarden van medewerkers en derden die in opdracht werken, van doorslaggevende betekenis zijn om op een verantwoorde en transparante wijze investeringen te doen. Habion stuurt actief op integer gedrag door:

- a) Het bevorderen van een bedrijfscultuur waarbij we elkaar *aanspreken op gedrag*.
- b) Het bevorderen van een bedrijfscultuur waarbij het *vier-ogen-principe* voorop staat. Daarbij geldt dat ook als een medewerker formeel bevoegd is zelfstandig te handelen, hij altijd borgt dat over zijn schouder kan worden meegekeken.
- c) Het hebben van de *Gedragscode Helder Handelen bij Habion*, die meer concreet aangeeft welk gedrag wij willen.
- d) Het hebben van een *Klokkenluidersregeling Habion*. Deze regeling zorgt ervoor dat medewerkers die (vermeende) misstanden signaleren deze kunnen melden, zonder bang te hoeven zijn voor hun eigen positie.

### 3. Beleggingscommissie

De beleggingscommissie adviseert het bestuur over het portefeuillebeleid en (des)investeringsvoorstellen. De beleggingscommissie is o.a. verantwoordelijk voor:

- Adequate advisering ten aanzien van haalbaarheid van ingediende voorstellen (financiële haalbaarheid, beoordeling risico's en markt).
- Toetsing van voorstellen aan de strategie en het portefeuillebeleid van Habion.
- Toetsing van het advies van Control over de financieringsmogelijkheden.

De samenstelling van de beleggingscommissie is als volgt:

Lid	Expertise in commissie
Voorzitter (extern)	Onafhankelijk vanuit Habion perspectief en frisse blik, inhoudelijke expertise
Lid (extern)	Onafhankelijk vanuit Habion perspectief en frisse blik, inhoudelijke expertise
Concern controller	Met name financiële toetsing (o.a. rendementen, haalbaarheid, (financiële) risico's, financiering, etc.)
Adjunct-directeur Asset- en Klantmanagement	Met name toetsing van beleid (rendementen, klantgroepen, services, (exploitatie) risico's etc.)

Bij vergaderingen van de beleggingscommissie zijn, naast de bovengenoemde leden, een notulist, de bestuurssecretaris (toets eerdere besluitvorming en rol Raad van Commissarissen), de adjunct-directeur Portefeuillemanagement (toelichting adviezen) en de leden van het bestuur (informerende voorstellen) aanwezig. Zij zijn geen lid van de beleggingscommissie. De beleggingscommissie kan andere personen waarvan de voorzitter de aanwezigheid tijdens (een deel van) de vergadering wenselijk acht uitnodigen.

Het bestuur benoemt de (externe) leden van de beleggingscommissie. De benoemingstermijn van de externe leden van de beleggingscommissie is vier jaar. Het bestuur kan de externe leden éénmaal herbenoemen voor een nieuwe periode van vier jaar. Voorafgaand aan de (her)benoeming van een extern lid toetst het bestuur de benoeming bij de overige leden van de commissie.

Het bestuur borgt dat de beleggingscommissie bij zijn advisering inzicht heeft in de gevolgen van de (des)investeringsvoorstellen voor de financiële positie en dat de (des)investering **past** binnen financiële kaders van Habion.

De beleggingscommissie adviseert het bestuur van uit het perspectief van het 'Habion-belang', en dus niet een afdelingsbelang.

Het bestuur kan besluiten geen advies aan de BC te vragen over een (des-)investering, bijvoorbeeld vanwege de geringe hoogte van de investering en het passend zijn van de investering binnen eerder vastgesteld beleid. Het bestuur informeert de BC en de Raad van Commissarissen wanneer over een (des-)investering geen advies wordt gevraagd.

Voorstellen voor de BC worden door de adjunct-directeur Portefeuillemanagement ingediend.

#### **4. Toetsingskader investeringen**

Het toetsingskader investeringen bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Algemeen toetsingskader
- b. Toetsingskader individuele projecten

##### **a. Algemeen toetsingskader**

###### *Portefeuillebeleid*

Habion heeft op basis van haar strategie in 2012 haar 'wensportefeuille' bepaald. Deze wensportefeuille geeft aan welk soort vastgoed wij in bezit willen hebben (kwaliteitstoets en rendementstoets) en waar dat vastgoed staat (locatietoets). De (des)investeringen dienen vanzelfsprekend bij te dragen aan de realisatie van deze wensportefeuille. Een beschrijving van het portefeuillebeleid is opgenomen in de Meerjarenbegroting.

###### *Financieel beleid*

Habion stelt jaarlijks een meerjarenbegroting op, die ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen wordt voorgelegd. In deze meerjarenbegroting neemt Habion voor een periode van vijftien jaar een overzicht op van projecten op die naar verwachting zullen worden gerealiseerd (inclusief verwachte (her)ontwikkelingen, aan- en verkopen). Het investeringsprogramma dat op basis hiervan bestaat dient te passen binnen de financiële kaders van Habion. Deze kaders zijn aangegeven in de Meerjarenbegroting.

#### **b. Toetsingskader individuele investeringen**

Het beoordelingskader voor individuele investeringen is gesplitst in een kader voor vastgoedinvesteringen (A) en voor niet-vastgoedinvesteringen (B).

##### A: Toetsingskader vastgoed investeringen

Het bestuur besluit over vastgoedinvesteringen aan de hand van onderstaande toetsingscriteria:

- i. de volkshuisvestelijke kwaliteit: de investering moet bijdragen aan het portefeuillebeleid van Habion.
- ii. de vastgoedkwaliteit: het product moet technisch en functioneel voldoen aan en aansluiten bij de marktqualiteit. Het project wordt getoetst aan het binnen Habion geldende programma van eisen.
- iii. De financiële kwaliteit: de investering dient te passen binnen het financieel beleid t.a.v. solvabiliteit, liquiditeit, loan to value en Interest Coverage Ratio (ICR). Er gelden verder de volgende uitgangspunten:
  - voor rendementberekeningen:
    - o de beschouwingsperiode is 15 jaren
    - o als startwaarde wordt de marktwaarde in verhuurde staat gebruikt, volgens een objectspecifieke taxatie of de waarderingen die ten behoeve van de jaarrekening en de Nederlandse Vastgoedindex (MSCI) zijn opgesteld
    - o de benodigde input (o.a. investeringen, kosten, opbrengsten, indexen) worden door Portefeuillemanagement verzameld en vrijgegeven
  - voor woningen en bog worden scenario's berekend:
    - o woningen: een basisscenario (verhuur onder HPW) en, indien van toepassing, een exploitatiescenario (verhuur onder HPW, aangevuld met NHC)
    - o bog: een basisscenario (verhuur als bog) en, indien realistisch, een terugvalscenario (ombouw van bog naar woningen)
    - o om alternatieven goed te kunnen vergelijken, worden exploitatieperioden van verschillende scenario's gelijk gesteld
  - voor de resultaten:
    - o wordt het onderscheid tussen totaal-, direct- en indirect rendement inzichtelijk gemaakt
    - o wordt het verschil tussen stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat inzichtelijk gemaakt.

Getoetst wordt of:

- het rendement van het basisscenario (verhuur van woningen onder HPW) minimaal gelijk is aan de WACC
- het rendement van het exploitatiescenario (HPW, aangevuld met NHC) voldoet aan de rendementseis.
- financiering ten behoeve van investeringen gegarandeerd is.

Verder zijn onder meer van belang de uitkomsten van een juridische en fiscale toets. De opdrachtverlening aan een externe taxateur voor de taxatie van vastgoed gebeurt in het kader van 'good governance' in alle gevallen door Portefeuillemanagement.

### *Besluitvormingsproces*

Habion stelt een procedure en planning op voor de besluitvorming over (des)investeringen in vastgoed. Kern van deze procedure is dat het bestuur op de volgende momenten besluit over (des)investeringen in vastgoed:

1. *Besluitvorming over overzicht van beoogde (des-)investeringen* in vastgoedportefeuille, gelijktijdig aan besluitvorming over de Meerjarenbegroting. Hiermee wordt bereikt dat vroegtijdig een overzicht beschikbaar is van locaties waar Habion wenst te (des)investeren, op basis waarvan ook nadere prioriteitstelling plaats kan vinden.
2. *Initiatiefbesluit*. Het initiatiefbesluit geeft een budget vrij om tijdens de vervolgfase een voorlopig ontwerp op te stellen. Het initiatiefbesluit kan voorwaarden bevatten waarmee bij het vervolg van de voorbereiding van de (her)ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. Het initiatiefbesluit bindt ons extern niet. De Raad van Commissarissen ontvangt de initiatiefvoorstellen op basis waarvan het bestuur het initiatiefbesluit heeft genomen en het initiatiefbesluit zelf.
3. *(Des)investeringsbesluit*: het investeringsbesluit geeft een budget vrij om het project te realiseren. Het investeringsbesluit kan randvoorwaarden bevatten waarmee bij de (her)ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De overeenkomsten die uit het investeringsbesluit voortvloeien (bijvoorbeeld aannemingsovereenkomst) binden ons extern. Besluitvorming vindt plaats na advisering door de BC, tenzij het bestuur heeft besloten geen advies aan de BC te vragen. Het bestuur vermeldt in het (des)investeringsbesluit de motivatie voor het al dan niet overnemen van het advies van de BC. Sommige investeringsbesluiten dienen te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (zie paragraaf 5).
4. *Eindafrekening en nacalculatie*  
Na afronding van de (des-)investering stelt Portefeuillemanagement een eindafrekening op (financieel) en een nacalculatie, waarin ook een kwalitatieve component zit. De eindafrekening is input voor de nacalculatie. Na afronding wordt via klantonderzoek onder bewoners ook nagegaan hoe zij het betreffende gebouw ervaren. De Raad van Commissarissen ontvangt een overzicht van de besluiten die het bestuur n.a.v. de nacalculatie en eindafrekening heeft genomen.

Portefeuillemanagement houdt een register bij van de adviezen van de BC en de besluiten die het bestuur naar aanleiding van het projectvoorstel en het advies van de BC heeft genomen. De besluitvorming van het bestuur vindt in MT-verband plaats, met uitzondering van het investeringsbesluit. Dit besluit neemt het bestuur op basis van advisering door de BC.

### B: Toetsingskader niet-vastgoed investeringen

Het bestuur besluit over niet-vastgoed investeringen, zoals bijvoorbeeld in de ICT. Investeringen in niet-vastgoed van > € 100.000 dienen altijd voorzien te zijn van een business-case. Een dergelijke business-case licht de bijdrage van de investering aan de realisatie van de doelstelling van Habion toe en weegt de kosten tegen de baten van de investering af, rekening houdend met de risico's en kansen die de investering bieden. De business-case gaat onder meer in op de relevante juridische, fiscale en financiële aspecten van de betreffende investering.

## 5. Procuratie

### *Procuratie vastgoed-investeringen*

De statuten van Habion geven aan dat aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen onderworpen zijn de besluiten van het bestuur over het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) inclusief BTW gemoeid is. Dit krijgt vorm door de volgende besluiten aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voor te leggen:

1. Alle (des-)investeringsbesluiten > € 1.000.000 (inclusief BTW)
2. (des-)investeringsbesluiten < € 1.000.000 (inclusief BTW) en > € 100.000 (inclusief BTW) indien dit:
  - o grondaankopen betreft (bedrag gebaseerd op aankoopbedrag) of
  - o dispositie of sloop van DAEB-woningen betreft (bedrag gebaseerd op marktwaarde waarde van de grond en het onroerend goed) of
  - o (des-)investeringsbesluiten betreft die niet in de meest recente begroting zijn opgenomen.

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal een overzicht met (een samenvatting van) de genomen bestuursbesluiten t.a.v. (des-)investeringen in vastgoed. Hierin zijn ook de investeringen die niet aan de Raad hoeven te worden voorgelegd opgenomen. Wanneer de besluiten afwijken van het advies van de beleggingscommissie wordt dit in de samenvatting van het besluit opgenomen.

Na besluitvorming van de Raad van Commissarissen is het bestuur bevoegd alle besluiten te nemen die ten behoeve van een ordentelijke afwikkeling van het door de Raad goedgekeurde besluit nodig zijn.

### *Procuratie niet-vastgoed investeringen*

Het bestuur besluit over investeringen in niet-vastgoed, zoals ICT en (indien van toepassing) het eigen kantoor. De Raad van Commissarissen dient investeringen in niet-vastgoed goed te keuren wanneer deze investeringen niet in de begroting zijn opgenomen.

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal via het overzicht van bestuurs/MT-besluiten informatie over genomen besluiten t.a.v. niet vastgoed investeringen.

### *Afwijkingen van besluiten*

Het kan voorkomen dat een investering (of het nu gaat om vastgoedinvesteringen of niet-vastgoedinvesteringen) zich na besluitvorming anders ontwikkelt dan voorzien. Het te realiseren programma wijzigt bijvoorbeeld, of de investering is hoger dan voorzien of de verkoopprijs is lager dan aanvankelijk was voorzien. In onderstaande tabel is aangegeven hoe hiermee om te gaan. De tabel is gebaseerd op het uitgangspunt dat wanneer er sprake is van meer dan 10% afwijking (naar beneden of boven) ten opzichte van het eerdere besluit (initiatiefbesluit of (des)investeringsbesluit) het gremium dat eerder het betreffende besluit heeft genomen (bestuur en/of Raad van Commissarissen) ook dient te besluiten over deze wijziging. Een dergelijk besluit wordt genomen op basis van de reguliere procedure. Heeft de Raad van Commissarissen dus bijvoorbeeld een investering goed gekeurd en is er sprake van een afwijking van  $\geq 10\%$ , dan dient de Raad van Commissarissen ook de afwijking goed te keuren. Dit geldt ook wanneer in de uitvoeringsfase blijkt dat meerwerk of investeringen die aanvankelijk niet in het investeringsvoorstel waren voorzien leidt tot stijging van de investering of wijziging van het programma van meer dan 10%.

*Wanneer is nieuwe besluitvorming nodig door het bestuur en/of Raad van Commissarissen*

Afwijking t.a.v.		Nieuw besluit nodig?	Toelichting
Programma	Woningen	Bij $\geq$ 10% afwijking in aantallen	
	MOG	Bij $\geq$ 10% afwijking in m2	
	BOG	Bij $\geq$ 10% afwijking in m2	
	Parkeerplaatsen	Geen nieuw besluit nodig	
Investering		Bij $\geq$ 10% hogere investering in €	Een lagere investering dan voorzien vraagt dus bij een programma dat < 10% afwijkt geen nieuw besluit
Verkoopopbrengst		Bij $\geq$ 5% lagere verkoopopbrengst t.o.v. taxatiewaarde	Een hogere verkoopopbrengst dan eerder voorzien vraagt dus geen nieuw besluit
Samenwerkingspartij		Bij wijziging samenwerkingspartij is geen nieuw besluit nodig	

## 6. Risicomanagement

Ondernemen betekent risico's nemen. Vanzelfsprekend is het van belang deze zo goed als mogelijk te beheersen. De projectverantwoordelijke draagt de eerste verantwoordelijkheid voor risicobeheersing van de (des)investeringsprojecten.

- *Risicobeheersing nieuwbouw en herontwikkeling (trafo en reno)*

De risicobeheersing krijgt als volgt vorm:

- Bij de besluitvorming over het vervolg van een nieuwbouw of herontwikkeling benoemt de projectverantwoordelijke in het besluitvormingsdocument expliciet de risico's, de kans daarop en geeft hij of zij aan welke beheersmaatregelen er zijn of worden genomen.
- Bij nieuwbouw en herontwikkeling geldt verder dat de projectverantwoordelijke ieder kwartaal tijdens een gesprek met de adjunct-directeur Portefeuillemanagement verantwoording aflegt over het project. Deze verantwoording heeft onder meer betrekking op de financiën, de voortgang en de ontwikkeling van de in het project onderscheiden risico's. Basis voor het gesprek is een door de projectverantwoordelijke opgestelde projectsheet, die de voortgang van het project beschrijft. De gebundelde projectsheets vormen elk kwartaal de kwartaalrapportage ontwikkeling die ten behoeve van het MT en de Raad van Commissarissen wordt opgesteld.

- *Risicobeheersing bij aankoop en verkoop*

Risicobeheersing van aankoop en verkoop van onroerend goed vindt plaats door:

- de aankoopprijs en verkoopprijs te baseren op de actuele waarde van het vastgoed op basis van een taxatie van een taxateur of op basis van de waarderingen die voor de jaarekening en IPD zijn opgesteld.
- De transactiegeschiedenis en het vervolg van de transacties te volgen via het transactieregister.

- *Risicobeheersing niet vastgoedinvesteringen*

Een beschrijving van de ontwikkeling van de niet vastgoedinvesteringen (budget, voortgang, ontwikkeling risico's) maakt onderdeel uit van de kwartaalrapportage ten behoeve van het MT, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

## 7. Een aantal overige onderwerpen

### a) *Bezwaren van registergoederen*

De statuten geven aan dat de Raad van Commissarissen het bezwaren van registergoederen dient goed te keuren. Deze bepaling is opgenomen, omdat het bezwaren van registergoederen, zoals het geven van zekerheidsrechten (onderpand) of gebruiksrechten (bijvoorbeeld een opstalrecht), ingrijpende gevolgen kan hebben voor bijvoorbeeld de waarde van het vastgoed of de gebruiksmogelijkheden.

Er zijn echter bezwaren van registergoederen die uit de aard van het investeren in vastgoed voortvloeien en ook minder ingrijpend zijn. Het gaat dan om het bezwaren van registergoederen vanwege de aanleg van en het onderhoud aan kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen als water en elektriciteit, voor het te realiseren/gerealiseerde eigen vastgoed. Om in deze situaties niet steeds goedkeuring van de Raad van Commissarissen te hoeven vragen heeft de Raad op 6 oktober 2016 besloten eenvoudige overeenkomsten m.b.t. het vestigen van een recht van opstal en erfdienstbaarheid bij voorbaat goed te keuren.

#### *b) Transactieregister*

Habion legt een Transactieregister aan, waarin wij vastgoed- en grondtransacties op een transparante wijze vastleggen. Hiermee willen we een betere toetsingsmogelijkheid van dergelijke transacties bereiken. Door de vastlegging in het register is het mogelijk de transacties achteraf te toetsen op wettelijkheid en correctheid. Het transactieregister verschaft inzicht in:

1. de transactie zelf;
2. de betrokken contractpartijen;
3. de 'business rationale' van de transactie;
4. de te verwachten (transactie)toekomst van het registergoed;
5. de herkomst van de financiële middelen;
6. de wijze van financiering;
7. de (transactie)geschiedenis van het registergoed voorafgaand aan de transactie;
8. de taxateur;
9. de condities waaronder de transactie plaatsvindt.

Een jaar na elke transactie zal worden nagegaan of de verwachtingen zoals in het transactieregister zijn aangegeven ook daadwerkelijk zijn uitgekomen.

#### *c) Externe goedkeuring voor verkoop*

De minister voor Wonen heeft regels opgesteld over de verkoop van woningen en ander vastgoed door woningcorporaties. Kern daarvan is dat in veel gevallen de minister de verkoop dient goed te keuren. Besluitvorming over verkoop is daarom in die gevallen onder voorbehoud van goedkeuring door de minister (in de praktijk de Autoriteit woningcorporaties). Ook het WSW kan een rol hebben in de besluitvorming over verkoop. Wanneer hier sprake van is, is besluitvorming over de verkoop onder voorbehoud van goedkeuring door het WSW.

#### *d) Werkings sfeer*

De bepalingen in dit investeringsstatuut gelden, maar ook gezond verstand! Dus handelen op basis van principes die aan dit investeringsstatuut ten grondslag liggen (transparantie, zorgvuldigheid, controleerbaarheid, slagvaardigheid, integriteit) tellen ook als het investeringsstatuut niet direct duidelijkheid biedt hoe te handelen.

### **8. Tot slot**

- De bedragen in dit investeringsstatuut zijn inclusief BTW
- Het bestuur stelt het investeringsstatuut vast. De Raad van Commissarissen keurt (wijzigingen van) het investeringsstatuut goed.
- Op de website van Habion verwijzen we naar het bestaan van het Investeringsstatuut.