



**Investeringsstatuut
Woningbouwvereniging Maarn**

Opgesteld door: Peter de Langen, interim directeur-bestuurder
Versie definitief: d.d. 12 maart 2018
Vastgesteld: RvC vergadering d.d. 12 april

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN.....	3
1.1 INLEIDING.....	3
1.2 DOEL INVESTERINGSSTATUUT	3
1.3 RANDVOORWAARDEN.....	3
1.4 MISSIE.....	3
1.5 VISIE	4
1.6 DOELSTELLINGEN WAARUIT INVESTERINGEN VOLGEN.....	4
1.7 STRATEGIE MET BETREKKING TOT HET DOEN VAN INVESTERINGEN	4
1.8 ONDERNEMINGSPLAN 2018-2027	5
1.9 GOVERNANCE	5
1.10 SOORTEN INVESTERINGEN.....	5
2. TOETSINGSKADERS	5
2.1 DE PROCEDURELE TOETS	6
2.2 DE STRATEGISCHE TOETS.....	6
2.3 DE ORGANISATIE- EN CAPACITEITSTOETS.....	6
2.4 DE FINANCIËLE TOETS OP PROJECTNIVEAU	6
2.4.1 <i>Nieuwbouw</i>	7
2.4.2 <i>Renovatie en grootonderhoud voor zover dit een investering- of verbetermaatregel betreft</i>	8
2.4.3 <i>Toets investeringen verduurzaming</i>	8
2.5 DE FINANCIËLE TOETS OP BEDRIJFSNIVEAU	9
2.5.1 <i>Toets op rendement totaal vermogen (RTV)</i>	10
2.5.2 <i>Toets op het beoordelingskader van het WSW en de AW</i>	10
2.5.3 <i>Toets op de financiële vertaling van de risico's</i>	10
2.5.4 <i>Toets op projecten in afwijking van de begroting</i>	11
3. ORGANISATIE VAN DE UITVOERING, RAPPORTAGES, TOETSING EN CONTROLE.....	11
3.1 BESLUITVORMING PROJECTEN PER FASE.....	11
3.2 FASEDOCUMENTEN	11
3.3 SAMENWERKINGSPARTNERS.....	13
3.4 BEVOEGDHEDEN DIRECTEUR-BESTUURDER EN MANDATERING DOOR RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	13
3.5 VIERMAANDS RAPPORTAGES	13
4. VERANTWOORDELIJKHEDEN EN TOETSING PER FASE	13
4.1 VERANTWOORDELIJKHEDEN	14
5. RISICOMANAGEMENT.....	15
6. JURIDISCHE EN FISCALE AANGELEGENHEDEN.....	16
7. BIJLAGEN	17
7.1 BEGRIPPENLIJST	17
7.2 NORMEN STURINGKENGETALLEN	20
7.3 REKENREGELS	21
7.4 PROJECTFASERING	23
7.5 TYPERINGEN PROJECTRISICO'S	24
7.6 CHECKLIST INVESTERINGSVOORSTELLEN	24

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Woningbouwvereniging Maarn is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, die deel uitmaakt van de U16, dit zijn 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist, die samen de woningmarktregio U16 vormen. Woningbouwvereniging Maarn richt zich op de gemeente Utrechtse Heuvelrug en meer specifiek de dorpen Maarn en Maarsbergen.

1.2 Doel Investeringsstatuut

Woningbouwvereniging Maarn legt in dit investeringsstatuut vast op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan het Ondernemingsplan 2018-2027. Het investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten en maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woningbouwvereniging Maarn.

Het investeringsstatuut geldt als toetsingskader voor (des)investeringen voor de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (hierna RvC). Het statuut geeft inzicht in de kaders die nodig zijn voor het nemen van investeringsbeslissingen die passen binnen deze kaders en waardoor op transparante wijze beslissingen genomen kunnen worden die passen binnen de realisatie van onze doelstellingen en de uitvoering van ons Ondernemingsplan.

Het investeringsstatuut is opgesteld door de (interim) directeur-bestuurder en is besproken en vastgesteld in de RvC vergadering van 12 april 2018
Wijzigingen (indien nodig) in het statuut worden eveneens besproken en vastgesteld door de RvC.

1.3 Randvoorwaarden

Woningbouwvereniging Maarn investeert alleen in DAEB-investeringen en zal voldoen aan wettelijke kaders die hiervoor worden gesteld. De Statuten zijn bindend voor het nemen van de beslissingen.

Investeringen dienen te passen binnen ons Ondernemingsplan. Woningbouwvereniging Maarn heeft haar uitvoerende taken uitbesteed aan Woningbouwvereniging Maarn en heeft daarvoor Service Level Agreements (SLA's) afgesloten:

1. Financiële Zaken & Contract en-Leveranciersmanagement
2. Servicedesk Huurders/dagelijks onderhoud
3. Verhuur van woningen, inclusief woningmutatie en toezicht reparatieonderhoud
4. Planmatig Onderhoud, Groot onderhoud, Renovatie, Nieuwbouw en Verkoop

Het investeringsstatuut wordt uitgevoerd binnen de afgesproken SLA's en de vastgestelde Procuratieregeling. Het investeringsstatuut van Woningbouwvereniging Maarn zal daarom ook zoveel als mogelijk aansluiten bij de werkwijze van Heuvelrugwonen, maar met inachtneming van de eigen beleidsuitgangspunten. Namens Woningbouwvereniging Maarn zal de Manager Financiën verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het Investeringsstatuut.

1.4 Missie

Wij zijn ervoor om wonen mogelijk en plezierig te maken voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het verhuren en zo nodig bouwen van goede en betaalbare woningen in Maarn en Maarsbergen.

Onze intentie is een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiele) huurders werkt. Daarnaast zorgen wij voor een professionele dienstverlening, kwalitatief goede woningen en een prettige woonomgeving.

1.5 Visie

Woningbouwvereniging Maarn is tot diep in de haarvaten van de samenleving van Maarn en Maarsbergen verbonden en heeft regelmatig overleg met haar leden en huurders. Daardoor kunnen wij goed en snel inspelen op wat er leeft in onze woningen en wijken. We zorgen voor de huisvesting en leefomgeving van bewoners van nu én van toekomstige generaties. Dus richten we ons op een stabiele voorraad betaalbare woningen, op financiële continuïteit en op duurzaamheid. Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen. Om dit alles te kunnen realiseren zullen we continu kritisch zijn over de toegevoegde waarde van het zelfstandig blijven als kleine corporatie. In de huidige samenleving gaan de ontwikkelingen snel. Wij moeten hierop adequaat inspelen en onze koers tussentijds aanpassen, als dat nodig of wenselijk.

1.6 Doelstellingen waaruit investeringen volgen

Wij vertalen de missie en visie in de volgende doelstellingen:

- Wij willen het huidige bezit zoveel behouden en versterken, de minimale voorraad is 300 woningen. Hieruit volgt planmatig onderhoud.
- Wij willen investeren in nieuwbouw enerzijds om onze voorraad aan te vullen ten behoeve van de doelgroep, anderzijds om de stabiliteit te versterken. Wij streven naar 20 woningen nieuwbouw in 10 jaar. Hieruit volgen investeringen in nieuwbouwwoningen
- Wij willen investeren in duurzaamheid en willen een gemiddeld niveau B-label halen voor complexen 2-13. Hieruit volgen investeringen in het nemen van duurzaamheidsmaatregelen
- Wij willen complex 1 niet meer renoveren, maar inzetten als kluswoning voor verhuur, waardoor de woningen wel behouden kunnen blijven voor de doelgroep. Hieruit volgen investeringen in o.a. veiligheid.
- Wij willen ons bezit goed onderhouden en verstevigen, wij zullen jaarlijks de meerjaren onderhoudsbegroting opstellen en bijstellen indien nodig
- Wij zullen jaarlijks met de Gemeente Prestatie Afspraken maken, die bijdragen aan het bereiken van onze doelstellingen. Hieruit kunnen investeringen volgen

1.7 Strategie met betrekking tot het doen van investeringen

Als sociale huisvester willen wij ons bezit behouden, onderhouden, verduurzamen en uitbreiden, Onze belangrijkste doelgroepen zijn hierbij de starters en het middensegment t.e.m. de 2e aftoppingsgrens. Om dit bereiken hebben wij de strategie vanuit de Missie uitgewerkt:

- a. Wij zijn ervoor om wonen mogelijk en plezierig te maken voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het verhuren en zo nodig bouwen van goede en betaalbare woningen in Maarn en Maarsbergen. Onze Strategie om dit te bereiken is:
 - Geld reserveren in de meerjaren begroting voor de realisatie van 20 nieuwbouw woningen.
 - Gesprekken met de Gemeente aangaan voor nieuwbouw locaties.
 - Samenwerkingspartners zoeken die samen met ons locaties willen ontwikkelen.
 - Leningen afsluiten voorover nodig en borging zoeken bij het WSW
 - Indien nodig voor de cashflow een enkele woning te verkopen
- b. Onze intentie is een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiele) huurders werkt. Wij doen dit door onze woningen goed te onderhouden en onze strategie om dit te bereiken is
 - jaarlijks een meerjaren onderhoudsbegroting op te stellen op basis van duidelijke criteria, waarbij
 - een duurzaamheidsbegroting op te stellen
 - mutatieonderhoud uit te voeren
 - Bij mutatie woningen uit complex 1 aan te bieden als kluswoning

1.8 Ondernemingsplan 2018-2027

In het Ondernemingsplan heeft Woningbouwvereniging Maarn aangegeven in jaren 2018-2027 te willen investeren in het bouwen van 20 nieuwbouwwoningen. Er is tevens besloten niet meer te renoveren in complex 1 in Tuindorp.

In het kader van de meerjarenbegroting Planmatig Onderhoud zijn in het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan (SVB) investeringen benoemd voor Onderhoud en Verduurzaming. Het SVB dient jaarlijks te worden geactualiseerd.

1.9 Governance

Het investeringsstatuut maakt deel uit van de Governancestructuur van Woningbouwvereniging Maarn en is onlosmakelijk verbonden met de statuten van de vereniging, en de door de RvC andere vastgestelde reglementen:

- het reglement RvC vastgesteld 31 december 2016,
- het Treasurystatuut vastgesteld 10 mei 2017
- het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) vastgesteld 27 september 2017 en goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties d.d. 22-11-2017

Conform de Statuten, artikel 24, is de directeur-bestuurder bevoegd tot doen van investeringen tot €100.000,- exclusief BTW, daarboven is goedkeuring van de RvC vereist. Voor het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de vereniging, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen economische eigendom is de directeur-bestuurder bevoegd tot een bedrag van €250.000,- exclusief BTW, daarboven is goedkeuring van de RvC vereist.

1.10 Soorten investeringen

Woningbouwvereniging onderkent de volgende investeringen:

- Regulier en planmatig onderhoud, hiervoor wordt jaarlijks een meerjarenbegroting geactualiseerd en zijn de afspraken hierover vastgelegd in de SLA's met Heuvelrug Wonen. De meerjarenbegroting wordt door de RvC goedgekeurd en besproken in de Algemene Ledenvergadering (ALV).
- Mutatie onderhoud, dit wordt per mutatiewoning bepaald. Hiervoor gelden de SLA's met Heuvelrug Wonen en Inbuma.
- Investeringen in kader van verduurzaming, hiervoor zijn gelden gereserveerd in de meerjarenbegroting. De te nemen maatregelen worden nader in overleg met de directeur-bestuurder en Manager Vastgoed vanuit Heuvelrug Wonen uitgewerkt. Indien nodig worden de investeringsvoorstellen nog aan de RvC voorgelegd.
- Investeringen in het kader van de kluswoning voor verhuur. Hiervoor worden de voorstellen uitgewerkt door de directeur-bestuurder in overleg met Manager Wonen en Manager Financiën vanuit Heuvelrug Wonen. De algemene besluitvorming over de uitgangspunten voor de kluswoning worden ter besluitvorming aan de RvC voorgelegd.
- Investeringen in Nieuwbouw. Hiervoor worden investeringsvoorstellen gemaakt conform het Investeringsstatuut.
- Investeringen door middel van aankoop van bezit. Hiervoor investeringsvoorstellen gemaakt conform het investeringsstatuut.

2. Toetsingskaders

Bij de investeringsbeslissing moet steeds worden getoetst of en in hoeverre een toereikend rendement (zowel maatschappelijk als financieel) wordt behaald. Aan de hand van vijf toetsen wordt bepaald waaraan een investering c.q. een investeringsvoorstel dient te voldoen. In het investeringsvoorstel worden de toetsen beoordeeld.

2.1 De procedurele Toets

De Besluitvorming over een investeringsvoorstel vindt plaats als volgt:

1. De directeur-bestuurder bereid een voorgenomen investeringsvoorstel voor en laat zich hiertoe bijstaan conform de met Heuvelrug Wonen gemaakte afspraken in de SLA's.
2. Een investeringsvoorstel wordt voorbereid conform de in statuut opgenomen toetsen.
3. De Raad van Commissarissen bespreekt het investeringsvoorstel en keurt goed.
⇒ **Toets:** Is gehandeld conform deze werkwijze?

2.2 De Strategische Toets

Investeringsdienen te voldoen aan het Ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan. Investeringsdienen bij te dragen aan strategie van Woningbouwvereniging Maarn en te passen in de missie en visie.

⇒ **Toets:** Voldoet het investeringsvoorstel hieraan?

De investeringen in nieuwbouw of aankoop moeten voldoen aan volkshuisvestelijke doelstellingen, markt eisen met betrekking tot vraag en aanbod en het voorraadbeleid van Woningbouwvereniging Maarn. Hiervoor dienen kwalitatieve beschrijvingen in het investeringsvoorstel worden opgenomen.

⇒ **Toets:**

Volkshuisvestelijk:

- Het voorstel voldoet aan de eisen van de Woningwet en het BtIV.
- Het project draagt bij aan de mogelijkheden tot betaalbaar wonen binnen het kader van de strategie van Woningbouwvereniging Maarn.
- Het project draagt zoveel als mogelijk bij in doorstromingsmogelijkheden op de huurmarkt
- Het project past binnen de Prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Vraagontwikkeling

- Voldoet de geplande investering aan de vraag op de woningmarkt in Maarn en Maarsbergen.
- Sluit het project aan bij de demografische ontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau.
- Past het project binnen de economische ontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau.
- In hoeverre zijn er voldoende voorzieningen aanwezig (nu of in de toekomst) bij de beoogde locatie van de investering.
- Is op basis van deze analyse voldoende aannemelijk dat de investering op zowel de korte als de lange termijn zal voldoen aan de vraag.

Aanbodontwikkeling

- Is het project aan concurrerende ontwikkelingen onderhevig en wat zijn daarvan de consequenties.
- Is er een kwalitatieve onderbouwing dat het aanbod ook op de langere termijn in evenwicht blijft met de vraag zoals deze is vastgesteld.

Voorraadbeleid

- Voldoet de fysieke locatie (gemeente, dorp, wijk, buurt) aan de beoogde voorraauditbreiding zoals in het Ondernemingsplan is beschreven.

2.3 De organisatie- en capaciteitstoets

Woningbouwvereniging Maarn heeft haar uitvoerende taken uitbesteed en hiervoor SLA's afgesloten met Heuvelrug Wonen. In de SLA Cluster 4, overeengekomen en getekend op 2 november 2017, met betrekking tot Planmatig Onderhoud, Grootonderhoud, Renovatie, Nieuwbouw en Verkoop, zijn hiervoor afspraken gemaakt. Heuvelrug Wonen zal op basis van deze SLA de uitvoering ten behoeve van Woningbouwvereniging Maarn ter hand nemen.

2.4 De Financiële toets op projectniveau

We onderscheiden drie soorten investeringen:

1. Nieuwbouw
2. Renovatie en grootonderhoud voor zover dit een investerings- of verbetermaatregel
3. Investeringsverduurzaming

2.4.1 Nieuwbouw

1^e toets IRR-Normen (normatief)

De eerste toets van een investering in ons bezit vindt plaats met behulp van de interne rentevoet (ook wel internal rate of return – IRR). Op basis van normatieve stichtingskosten en variabele lasten per vastgoedcategorie, zoals opgenomen in de paragraaf rekenregels van de begroting, wordt vastgesteld in hoeverre de beoogde investering voldoet aan het normatieve rendement (IRR).

Toetsing

- Voldoet de beoogde investering aan de minimale rendementseis op basis van deze toets? Indien hieraan niet wordt voldaan zal dit onderbouwd worden. De argumentatie wordt in de totale beoordeling van het project meegewogen.

2^e toets IRR-GGV

De tweede toets van een investering in ons bezit vindt plaats door afstemming van de verwachte totale investeringskosten met de verwachte bedrijfswaarde waarbij een vereist rendement (disconteringsvoet) gelijk is aan de Gewogen Gemiddelde Vermogenskostenvoet (GGV).

De berekening van de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet gaat uit van een financieringsverhouding van (maximaal) 75% vreemd vermogen (VV) en 25% eigen vermogen (EV). De vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen (VVV) wordt becijferd op basis van de verwachte financieringsrente voor langlopende (rentevaste) leningen op het investeringsmoment. De vermogenskostenvoet van het eigen vermogen (VEV) is gelijk aan de aangenomen inflatie. In formulevorm luidt de GGV: $GGV = VVV \times 75\% + VEV \times 25\%$.

De GGV is in de tijd gezien geen stabiel gegeven en is met betrekking tot de VVV afhankelijk van de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt. De VEV wordt 1x per jaar, als onderdeel van de rekenregels bij de begroting, opnieuw vastgesteld.

Interpretatie uitkomst toetsing.

- Op basis van de ingevoerde GGV is vast te stellen of er sprake is van een kostendekkende exploitatie bij realisatie van de geraamde exploitatiekasstromen, met betrekking tot de beoogde investering.
- De uitkomst geeft een minimumrendementseis van het beoogde project op basis van een inschatting van een actuele langjarige financieringsrente en de bijdrage aan het eigen vermogen van Woningbouwvereniging Maarn. Het resultaat wordt bij de totale beoordeling van het beoogde project betrokken.

3^e toets marktwaarde verhuurde staat.

De derde toets van een investering in ons bezit geschiedt door de bepaling van het rendement, gebaseerd op de verwachte marktwaarde in verhuurde staat. Aan de hand van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de marktwaarde in verhuurde staat eerst berekend op basis van de normen conform het laatst geldende handboek, waarna het vervolgens wordt berekend op basis van de beleidsuitgangspunten van Woningbouwvereniging Maarn.

Het verschil in uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat (normen handboek versus beleidsuitgangspunten Woningbouwvereniging Maarn) levert inzicht op in de mate waarin Woningbouwvereniging Maarn afwijkt van een belegger. Die afwijking laat zich verklaren door de beschikbaarheid voor de doelgroep (opnieuw voor verhuur aanbieden), betaalbaarheid (huurprijs

opnieuw toegespitst op de doelgroep van beleid), kwaliteit (meer dan minimaal noodzakelijk), extra beheerkosten voor bijvoorbeeld leefbaarheid, bijzonder beheer, huismeester etc.

Toetsing

- Is in het investeringsvoorstel van de berekende marktwaarde (op basis van de uitgangspunten van Woningbouwvereniging Maarn) ten opzichte van de markt voldoende onderbouwd?

4e toets Marktconformiteit

Deze marktconformiteitstoets houdt in dat een vergelijking wordt gemaakt van de geraamde stichtingskosten met de getaxeerde vrije verkoopwaarde van het te realiseren object. Als de vrije verkoopwaarde niet minimaal gelijk is aan de geraamde stichtingskosten valt het project in principe af, tenzij gebouwd wordt voor specifieke doelgroepen die vragen om bouwkundige aanpassingen die door “de markt” niet worden (h)erkend.

Toetsing:

- Wat is de verhouding tussen de geraamde stichtingskosten en de getaxeerde vrije verkoopwaarde van het te realiseren object en is het investeringsvoorstel, indien geraamde stichtingskosten > vrije verkoopwaarde, voorzien van een afdoende onderbouwing waarom het voorstel wordt ingediend?

2.4.2 Renovatie en grootonderhoud voor zover dit een investering- of verbetermaatregel betreft

De grondslag voor de waardering van complexen is de marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt voor de hele portefeuille van Woningbouwvereniging Maarn vastgesteld conform de basisversie van het handboek marktwaardering. Voor de berekening van deze marktwaarde is het bezit onderverdeeld in marktwaardecomplexen.

De toetsing van de investeringen renovatie en grootonderhoud wordt uitgevoerd op basis van een minimale rendementseis uitgedrukt in marktwaarde verhuurde staat (full-waardering) én bedrijfswaarde (IRR). Deze rendementseisen worden opgenomen in de bijlage rekenregels van de begroting.

De marktwaarde verhuurde staat (full-waardering) komt tot stand zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is voor deze vrijheidsgraden noodzakelijk.

De taxateur zal de marktwaarde verhuurde staat (full-waardering) vaststellen en valideren op de situatie voor- en na de beoogde ingreep/investering.

Toetsing

- Voldoet het investeringsvoorstel aan de minimale rendementseisen en is het voldoende onderbouwd?

2.4.3 Toets investeringen verduurzaming

Op het gebied van verduurzaming ligt er voor de corporaties in het algemeen en voor Woningbouwvereniging Maarn specifiek momenteel een concrete doelstelling: in het convenant energiebesparing huursector is afgesproken dat corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B moeten hebben. Dit staat gelijk aan een Energie-Index van 1,25.

Geplande investeringen verduurzaming bezit worden door Woningbouwvereniging Maarn niet op projectniveau (marktwaarde en of bedrijfswaarde) getoetst maar uitsluitend op bedrijfsniveau (zie paragraaf 2.5 waarin beschreven is hoe deze toets wordt uitgevoerd).

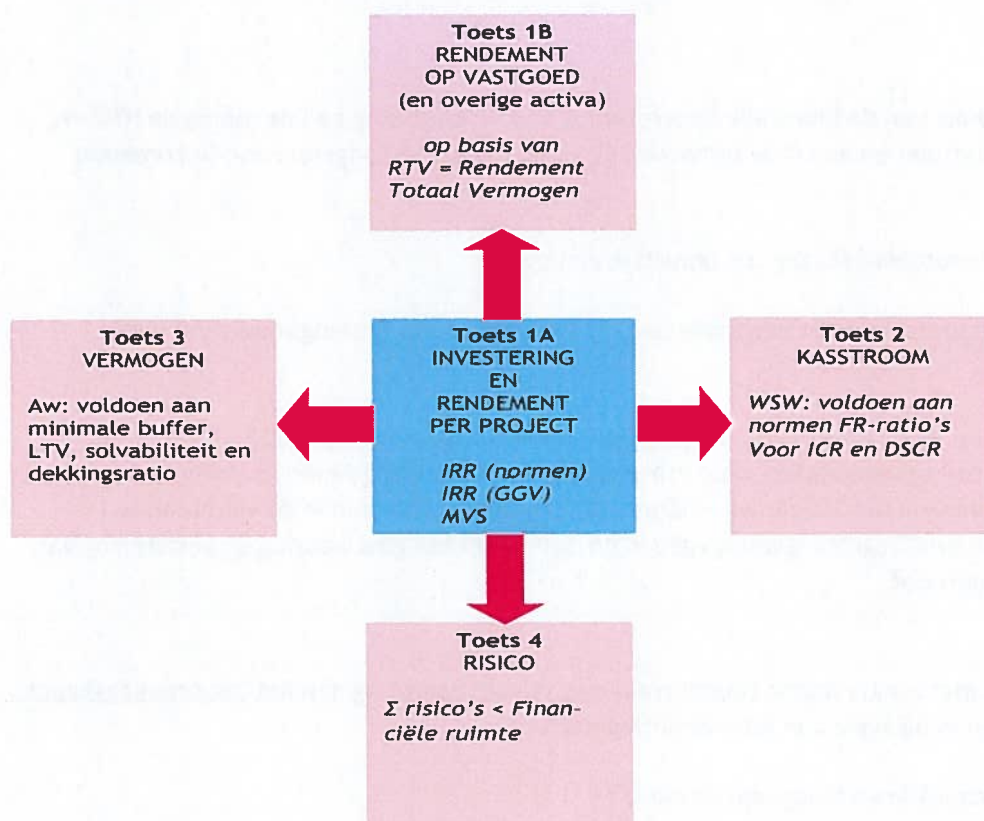
Gelet op het feit dat een financiële toetsing met betrekking tot investeringen verduurzaming bezit op projectniveau achterwege blijft is het van belang dat in het projectvoorstel een volledige onderbouwing van de strategische toets (zie paragraaf 2.2) wordt opgenomen. In het bijzonder de toetsing aan de wensportefeuille van Woningbouwvereniging Maarn en de prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Toetsing

In het investeringsvoorstel verduurzaming bezit voldoende onderbouwd met de aandachtsgebieden wensportefeuille en prestatieafspraken met de gemeente?

2.5 De Financiële toets op bedrijfsniveau

In onderstaand model is het financiële beoordelingskader van Woningbouwvereniging Maarn vormgegeven.



Centraal in het model staat de investeringsbeslissing die wordt beoordeeld op het financieel rendement. Vervolgens wordt de investering beoordeeld op het financieel beleid dat we onderscheiden naar:

1. het effect op het rendement van de totale vastgoedportefeuille en overige activa;
2. het effect op de kasstroom;
3. het effect op de vermogenspositie;
4. het effect op het risicoprofiel.

2.5.1 Toets op rendement totaal vermogen (RTV)

Dit betreft toets 1B uit het financiële beoordelingskader van Woningbouwvereniging Maarn.

De rendementseis op het totale vermogen (RTV) wordt jaarlijks binnen de rekenregels van de begroting vastgesteld. Deze rendementseis is ontleend aan de WACC, de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet van het vreemde én eigen vermogen.

De RTV is een richtlijn, omdat op de lange termijn het geëiste rendement op het eigen vermogen uit het vastgoed dient te worden gerealiseerd. Deze doelstelling kan worden getoetst door projecten door te rekenen aan de hand van kasstromen. De kasstromen zorgen ervoor dat de balans, en hiermee het eigen vermogen, in de loop der jaren verandert. De ontwikkeling van het eigen vermogen op lange termijn bepaalt de toegevoegde waarde van het project.

Uitgangspunt is dat ieder afzonderlijk project een marktconform rendement behaalt, tenzij een maatschappelijke functie wordt gediend met de investering. Dat laatste is het geval bij investeringen in de (kern)voorraad sociale huurwoningen. In beginsel zijn de rendementseisen zonder inachtneming van risico-opslagen bepaald. Om marktconform rendement te bepalen, kan in voorkomende gevallen aan de hand van gewijzigde projectrisico's een risico-opslag toegepast worden op de IRR.

Toetsing

- Voldoet de uitkomst van de financiële doorrekening van de begroting aan de minimale RTV-eis voor het begrotingsjaar en wat is de ontwikkeling van het sturingskengetal voor de komende negen jaren?

2.5.2 Toets op het beoordelingskader van het WSW en de AW

Dit betreft toets 2 en toets 3 uit het financiële beoordelingskader van Woningbouwvereniging Maarn.

De sturingskengetallen WSW en AW voor het huidige jaar zijn opgenomen in bijlage 2. Deze kengetallen zijn de sturingskengetallen waaraan Woningbouwvereniging Maarn over een prognoseperiode van minimaal 10 jaar wil voldoen. De kengetallen worden in de viermaands rapportage en (meerjaren)begroting weergegeven en door jaarlijkse goedkeuring en vaststelling van de begroting geactualiseerd.

Toetsing

- Voldoet de uitkomst van de financiële doorrekening van de begroting aan het beoordelingskader zoals opgenomen in bijlage 2 van dit investeringsstatuut?

2.5.3 Toets op de financiële vertaling van de risico's

Dit betreft toets 4 uit het financiële beoordelingskader van Woningbouwvereniging Maarn.

Toetsing

- Passen de projectrisico's van de opgenomen projecten in de begroting binnen de risicobereidheid van Woningbouwvereniging Maarn?
- Is het risicoprofiel van de beoogde investeringen inzichtelijk?

2.5.4 Toets op projecten in afwijking van de begroting

Dit betreft de financiële toets op projecten die afwijken van de begroting of niet in de begroting zijn opgenomen.

Toetsing

- Voldoet de uitkomst van de financiële doorrekening van het project aan de minimale RTV-eis voor het begrotingsjaar en wat is de impact voor de ontwikkeling van het sturingskengetal voor de komende negen jaren?
- Voldoet de uitkomst van de financiële doorrekening aan het beoordelingskader WSW en AW zoals opgenomen in bijlage 2 van dit investeringsstatuut?
- Passen de projectrisico's binnen de risicobereidheid van Woningbouwvereniging Maarn?
- Is het risicoprofiel van de beoogde investering inzichtelijk?

3. Organisatie van de uitvoering, rapportages, toetsing en controle

3.1 Besluitvorming projecten per fase

De besluitvorming is erop gericht om fasegewijs de voortgang van projecten te volgen. Bij elke faseovergang wordt periodiek verantwoording afgelegd over de doorlopen fase. De eerste twee fases worden besproken tussen de directeur-bestuurder van Woningbouw Maarn en de betrokken managers van Heuvelrug Wonen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering, indien het vervolg plaatsvindt binnen het afgesproken projectkader is de vervolgrapportage uitsluitend ter informatie. De projectleider is tussen de faseovergangen zelfstandig bevoegd om binnen de vastgestelde projectkaders te handelen. De tweede fase (Definitiefase/Haalbaarheidsfase) kan uitsluitend op basis van een beslisdocument, na voorafgaande goedkeuring door de RvC, worden afgesloten.

Per fase is inzichtelijk gemaakt welke informatie bij de besluitvorming beschikbaar moet zijn. Veelal betreft het 'papierene' informatie. Vanzelfsprekend is het voor de directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn van belang om over de dan voorliggende stukken van gedachten te kunnen wisselen met de projectleider en de manager Vastgoed en helpt het wanneer het project is gevisualiseerd met (woning)plattegronden, gevelaanzichten etc.

3.2 Fasedocumenten

Projectontwikkeling kent een aantal fases, waarvan het belangrijk is deze gedurende het traject in kaart te brengen en te blijven monitoren. Bij Woningbouwvereniging Maarn worden de volgende fases onderscheiden en zijn nader uitgewerkt in bijlage 4.

- *Initiatiefase*

Vanuit een concreet idee (externe of interne vraag) wordt een quick scan opgesteld, naar haalbaarheid en kansen. Indien het passend is binnen de beleidskaders wordt overgegaan naar de volgende fase. De directeur-bestuurder en andere interne betrokkenen worden hierover geïnformeerd. Er wordt geen fasedocument gemaakt. Wel wordt deze fase afgesloten met een projectdefinitie (doelen, resultaten).

Resultaat: projectdefinitie

- *Definitiefase/haalbaarheidsfase*

Deze fase wordt afgesloten op basis van een door de directeur-bestuurder vastgesteld beslisdocument na voorafgaande goedkeuring door de RvC.

In dit beslisdocument wordt ingegaan op:

- doelgroepen

- woningtypologie
- aantallen en huurprijsklasse
- duurzaamheid in relatie tot gewenste kwaliteit
- woonlasten
- stichtingskosten, opbrengsten
- financiële haalbaarheid, IRR
- afweging van risico's
- overige randvoorwaarden en wensen

Vorenstaand beslisdocument krijgt vorm middels proefverkavelingen, een verkavelingsplan/matenplan, stedenbouwkundige uitgangspunten. Er wordt een onderbouwde verwachting van de bouw- en grondexploitatie gepresenteerd. Daarnaast wordt een quick scan uitgevoerd om de verwachte huur- en/of verkoopprijzen in kaart te brengen. Het onderdeel waarde management wordt ten slotte vanuit de portfolio- en rendementsgedachte tegen het licht gehouden. Financiële toetsing vindt plaats aan de hand van de IRR op basis van werkelijke beleidsvoornemens. Afronding vindt plaats door middel van een door de directeur-bestuurder vast te stellen en door de RvC goed te keuren beslisdocument "Definitiefase/haalbaarheidsfase". De directeur-bestuurder wordt gemachtigd om binnen de project specifieke gedefinieerde randvoorwaarden (bijv. % afwijking op budget, % afwijking op aantallen woningen, etc.) het project te laten uitvoeren. Indien een afwijking op de project specifieke criteria wordt geconstateerd, dan wordt opnieuw goedkeuring gevraagd.

Resultaat: beslisdocument ten behoeve goedkeuring door de RvC en besluitvorming door de directeur-bestuurder.

- *Aanbesteding/prijsvorming*

Deze wordt afgesloten op basis van een door de directeur-bestuurder vastgesteld document. Afwijkingen op het beslisdocument "Definitiefase/haalbaarheidsfase" worden beschreven. De technische voorbereidingen betreffen het VO/DO/ en/of bestek, voorzien van een kostenraming. Afronding vindt plaats door middel van een door de Bestuurder vast te stellen fasedocument "Aanbesteding/prijsvorming". Indien er afwijkingen zijn van de eerder vastgestelde kaders: Beslisdocument "Aanbesteding/prijsvorming" door de RvC goed te keuren.

Resultaat: opdracht tot realisatie.

- *Nazorgfase*

Deze fase wordt afgesloten op basis van een door de directeur-bestuurder vastgesteld fasedocument. In deze fase wordt het project geheel financieel en technisch afgerond. Alle voorbereidingen zijn getroffen om het project in de beheerorganisatie te brengen. Elementen: WWS-puntenwaardering, VIM, beheerplan en financiële nacalculatie. Afronding vindt plaats door middel van een door de directeur-bestuurder vast te stellen document "Nazorgfase".

Resultaat: opdracht tot exploitatie.

Procesbeschrijvingen

De projectfasen zijn uitgewerkt in procesbeschrijvingen per fase. In de procesbeschrijvingen zijn op een voor Woningbouwvereniging Maarn gestandaardiseerde wijze de volgende kaders benoemd:

1. Doelstelling van het proces van investeringen
2. Prestatie-indicatoren
3. Risico's voor het proces van investeringen.

Per projectfase zijn de activiteiten (Wat), de verantwoordelijke medewerkers (Wie), de volgorde van de activiteiten (Wanneer) en de belangrijkste producten (waaronder Faseverslagen) benoemd. Daarnaast zijn belangrijke beheersingsmaatregelen benoemd in de procesbeschrijvingen.

3.3 Samenwerkingspartners

Ter realisatie van de doelstellingen van het investeringsbeleid kan samenwerking met derden aangaan. Samenwerking met anderen kan plaatsvinden op basis van een overeenkomst. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er soms sprake is van het hanteren van diverse rechtsvormen en/of samenwerkingsvormen. In alle gevallen is er sprake van keuzevrijheid bij de inrichting. Bij projectontwikkeling kan er sprake zijn van een samenwerkingsovereenkomst (SOK), een VOF of van een BV structuur of van turnkey afname van het onroerend goed. De keuze voor de ene of andere constructie wordt ingegeven door de verschillende belangen van de deelnemende partijen.

De samenwerkingspartner wordt getoetst op reputatie, integriteit, financiële soliditeit en capaciteit. Indien Woningbouwvereniging Maarn niet eerder met de beoogde partij heeft samengewerkt, wordt deze verbinding ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. De directeur-bestuurder kan nadere eisen stellen aan de aard en omvang van de projecten die Woningbouwvereniging Maarn met één partij wil realiseren.

3.4 Bevoegdheden directeur-bestuurder en mandatering door Raad van Commissarissen

Expliciete goedkeuring van investeringsbesluiten door de RvC vindt plaats op basis van ingediende fasedocumenten op projectniveau. De RvC heeft bij de goedkeuring van de begroting reeds kennis genomen van de projecten zoals opgenomen als onderdeel van de financiële meerjarenbegroting. In de statuten van Woningbouwvereniging in artikel 24 is vastgelegd dat het bestuur bevoegd is tot doen van

investerings tot €100.000,- exclusief BTW en daarboven goedkeuring nodig is van de Raad van Commissarissen en daarnaast bevoegd is tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt. De directeur-bestuurder is bevoegd die handelingen en uitgaven te doen die binnen de goedgekeurde begrotingen en het financieel statuut noodzakelijk zijn.

3.5 Viermaands rapportages

In de viermaands rapportages wordt met betrekking tot investeringen gerapporteerd over:

- de bewaking van de budgetten;
- de analyse van de verwachte eindprognose van het resultaat en de investeringen ten opzichte van de begroting.
- de voorgenomen en lopende investeringen;
- gedefinieerde afwijkingen ten opzichte van de in de begroting opgenomen investeringsvoornemens;
- de voortgang van de projecten;
- de ontwikkeling van de risico's op projectniveau in relatie tot de risicobereidheid;
- eventuele bijzonderheden.

4. Verantwoordelijkheden en toetsing per fase

Woningbouwvereniging Maarn heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Heuvelrug Wonen en de daaraan gebonden afspraken verder uitgewerkt in de SLA's. Deze zijn leidend voor de nadere uitwerkingen van de verantwoordelijkheden zoals hierna ook uitgewerkt.

In dit hoofdstuk worden de verantwoordelijkheden van de betrokken medewerkers binnen de organisatie beschreven en wordt aangegeven wie eindverantwoordelijk is voor de verschillende onderdelen.

4.1 Verantwoordelijkheden

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste interne verantwoordelijkheden in het investeringsproces van de RvC, de directeur-bestuurder, de managers, de projectmanager en de controller beschreven.

Functie	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	Beoordelen en goedkeuren bepaalde projectfasen. Toezicht houden op proces en inhoud.
Directeur-bestuurder	Opdrachtgever en eindverantwoordelijke besturing en organisatie totale projectenportefeuille. Monitoren op gedrag, proces en inhoud. Beoordelen en goedkeuren (voorgenomen besluit) projectfasen. Bevoegd om voor het voorbereiden van de initiatieffase een voorlopig budget ter beschikking te stellen, tot maximaal het bedrag zoals opgenomen in de vastgestelde en goedgekeurde begroting.
Projectmanager	Verantwoordelijk voor de uitvoering van het project en verantwoordelijk voor het opstellen van (fase)beslisdocumenten. Sturen op de planning, organisatie, kwaliteit, informatie en financiën. Verantwoordelijk voor samenstelling en aansturing projectteamleden op benodigde disciplines.
Manager Wonen	Mede verantwoordelijk voor goedkeuren beoordelingscriteria (afwegingskader) en consulteren van de projectmanager en Directeur-bestuurder.
Manager Vastgoed	Mede verantwoordelijk voor goedkeuren beoordelingscriteria (afwegingskader) en consulteren van de projectmanager en Directeur-bestuurder.
Manager Financiën	Mede verantwoordelijk voor goedkeuren beoordelingscriteria (afwegingskader) en consulteren van de projectmanager en Directeur-bestuurder.
Business Controller	Controle consistentie uitvoering investeringsstatuut. Beoordelen (fase)beslisdocumenten en projectrapportages. Uitvoeren projectaudits. Monitoren op gedrag, proces en inhoud. Gevraagd en ongevraagd rapporteren aan verantwoordelijken.

De uitwerkingen van de toetsingen per fase zijn opgenomen in diverse procesbeschrijvingen en de betreffende SLA.

5. Risicomanagement

Risicomanagement omvat alle activiteiten die erop gericht zijn om de risico's, die Heuvelrug Wonen loopt bij het bereiken van de doelstellingen, te beheersen. In dit hoofdstuk benaderen we risicomanagement vanuit het nemen van investeringsbeslissingen. Hoofddoelstellingen zijn het waarborgen van de continuïteit van de organisatie, het verhogen van de risicoperceptie en de transparantie naar o.a. de stakeholders.

Woningbouwvereniging Maarn onderkent de volgende categorieën risico's bij projectontwikkeling:

- Woningmarkt: het risico dat gebouwde woningen niet voldoen aan de lange termijn behoeften in de woningmarkt.
- Politiek / Bestuurlijk: het risico dat de politiek/de gemeente de plannen niet steunt en/of enkel op een andere wijze accepteert.
- Juridisch/Wettelijk: het risico dat het project niet voldoet aan het bestemmingsplan en/of benodigde vergunningen niet worden verkregen.
- Sociaal/Maatschappelijk: het risico dat huurders en/of overige stakeholders (omwonenden, winkeliers, etc.) het plan niet accepteren.
- Financieel: het risico op meerwerk als gevolg van tegenvallers.
- Exploitatie verkooprisico: het risico dat woon-/bedrijfseenheden niet, of niet tegen de begrote prijs, kunnen worden verkocht.
- Exploitatie verhuurrisico: het risico dat woon-/bedrijfseenheden niet, of niet tegen de begrote prijs, kunnen worden verhuurd.
- Tijd: het risico van hogere rentekosten door uitloop van het project.
- Fiscaal: risico dat niet adequaat wordt ingespeeld op fiscale wet- en regelgeving a.g.v. het ontbreken van kennis en veranderende fiscale regelgeving.
- Partnerselectie: Het risico dat de integriteitscode en het aanbestedingsbeleid van Woningbouwvereniging Maarn niet worden nageleefd. Ook het naleven van toetsing op eventuele (financiële) risico's als gevolg van samenwerking met partijen.

Bij elk besluitvormingsmoment over een individueel project worden, naast de rendementsberekening en de winst/risicoverhouding, de risico's in kaart gebracht door de projectleider / projectteam. De impact van een belangrijke beslissing wordt ook in kaart gebracht voor de totale projectenportefeuille en het mogelijke risico dat dit met zich meebrengt voor de totale portefeuille. Dit onderdeel is op het moment van goedkeuring en vaststelling van het investeringsstatuut nog in de ontwikkelingsfase. In de viermaands rapportage zal de voortgang worden opgenomen.

Indien van toepassing wordt per risico een toelichting gegeven en worden beheersingsmaatregelen beschreven. Risicobeheersingsmaatregelen zijn onder te verdelen in een viertal categorieën: Vermijden; aanvaarden; verminderen en delen.

1. vermijden van het risico;
2. aanvaarden van het risico (accepteren, rekening houden met);
3. verminderen van het risico;
4. delen van het risico (een risicocompagnon zoeken die risico's wil overnemen);

De projectleider stelt risicoanalyses op.

In bijlage 7.5 zijn typering van projectrisico's opgenomen.

6. Juridische en Fiscale aangelegenheden

Met betrekking tot eisen aan samenwerkingspartners en keuze rechtspersoon wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 4, onderdeel samenwerkingspartners, het verbindingenstatuut en de geldende wet- en regelgeving op basis van de Woningwet 2015.

Eisen aan samenwerkingspartners

Afhankelijk van de vorm van samenwerking worden eisen gesteld aan de samenwerkingspartner. Ongeacht of wordt samengewerkt op contractbasis of dat een samenwerking in een rechtspersoon wordt gekozen, dient de partner een goede reputatie te hebben. Dit wordt getoetst op basis van eigen waarnemingen en navraag bij derden. Dit zal plaatsvinden door het uitvoeren van een credit check, opvragen uittreksel KvK, natrekken betaalgedrag bij de Belastingdienst.

Keuze rechtspersoon

Bij een samenwerking in of door middel van een rechtspersoon, kan Heuvelrug Wonen zelf nooit optreden als firmant met volledige aansprakelijkheid. De bestuursaansprakelijkheid en het vermogensrisico moeten beperkt zijn voor de stichting. Bijvoorbeeld door een beperkte kapitaaldeelname, een CV-constructie of een concerngarantie van de samenwerkingspartner.

Contractvorming

Bij het opstellen van elke samenwerkingsovereenkomst of contract waarbij Heuvelrug Wonen zich verbindt, wordt juridisch advies ingewonnen en beschikbaar gesteld aan de verantwoordelijke voor opdrachtverstrekking of sluiten van de overeenkomst, voordat deze akkoord gaat. Met uitzondering van reguliere aannemingsovereenkomsten of turnkey overeenkomsten die reeds eerder juridisch getoetst zijn.

Vennootschapsbelasting, planning en structuur

Binnen de regels die voor Heuvelrug Wonen gelden in het kader van de Vennootschapsbelasting (VpB), hebben investeringen een grote invloed op de totaal te betalen belasting. De diverse projectbeslissingen, structurering en planning van projecten zijn bepalend voor de fiscale behandeling van investeringen. In het investeringsvoorstel dient daarom een fiscale positiebepaling gemaakt te worden, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke elementen zijn betrokken bij de fiscale positiebepaling en welke beslissingen waarom zijn genomen.

BTW en overdrachtsbelasting, optimalisatie

Bij de aankoop van grond, aangaan van een projectverplichting of verandering in bestemming van een project, zijn onderdelen van BTW en overdrachtsbelasting betrokken. De diverse projectbeslissingen, structurering en planning van projecten zijn bepalend voor de fiscale behandeling van investeringen. In het investeringsvoorstel dient daarom een fiscale positiebepaling gemaakt te worden, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke elementen zijn betrokken bij de fiscale positiebepaling en welke beslissingen waarom zijn genomen.

Vastgesteld en Goedgekeurd door Raad van Commissarissen en Bestuur d.d. 12 april 2018

Voor akkoord:

Mette Vernooij

Voorzitter Raad van Commissarissen

Peter de Langen

Interim directeur-bestuurder

7. Bijlagen

7.1 Begrippenlijst

Waarde(rings)begrippen

Basisversie

De totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is bij gebruikmaking van de basisversie niet noodzakelijk.

Bedrijfswaarde (beleidswaarde)

Netto contante waarde van de verwachte kasstromen gegeven de beleidsuitgangspunten van de corporatie. De meetperiode is de gehele toekomstige exploitatieperiode.

Doorexploiteerscenario

In dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie doorverhuurd. Daarbij geldt dat bij de nieuwe verhuring na de mutatie de huur wordt opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Aan het einde van de DCF-periode wordt een eindwaarde berekend. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het doorexploiteerscenario.

Full versie

De totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is voor deze vrijheidsgraden noodzakelijk. De externe taxateur heeft daarbij de taak uit te leggen waarom gebruik wordt gemaakt van de vrijheidsgraden ('pas toe of leg uit principe'). Daarnaast dient de externe taxateur in dit geval de uiteindelijke marktwaarde te valideren.

Gebruikersoppervlakte (GBO)

Gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid zoals vastgesteld door toepassing van NEN 2580. Het GBO bepaalt mede de energieprestatie van een zelfstandige huurwoning. Het gaat daarbij om de bepaling van de energieprestatie met:

- de energie-index. Deze bepaalt sinds 1 januari 2015 de energie-Index, óf;
- een energielabel van vóór 1 januari 2015.

Leegwaarde

De leegwaarde is de onderhandse verkoopwaarde van een verhuureenheid, vrij van huur, gebruik en overige lasten. Hierbij wordt verondersteld dat sprake is van de verkoopprijs op basis van kosten koper (k.k.). Onder overige lasten worden de makelaarskosten verstaan en de verdere kosten die niet onder de kosten koper vallen.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Marktwaarde in verhuurde staat (handboek)

Marktwaardeprijs die een derde maximaal bereid is voor het vastgoed te betalen (in verhuurde staat volgens de definities van het handboek modelmatig waarden op marktwaarde, RTiV 2016).

Marktwaarde in verhuurde statuut (beleidswaarde)

Marktwaardeprijs die een derde maximaal bereid is voor het vastgoed te betalen (in verhuurde staat volgens de definities van het handboek modelmatig waarden op marktwaarde, RTiV 2016), waarbij de voorgeschreven normen zijn vervangen door de normen op basis van de beleidsuitgangspunten van Woningbouwvereniging Maarn.

Uitpondscenario

In dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie leeg verkocht. Op dat moment wordt de netto-verkoopkasstroom ingerekend. Aan het eind van de DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen voor de verhuureenheden die nog niet zijn verkocht. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het uitpondscenario.

Vrijheidsgraden

In de vrijheidsgraden is vastgelegd welke parameters met tussenkomst van een externe taxateur, mogen afwijken van de voorgeschreven parameters in het waarderingshandboek volgens de basisversie. Het toepassen van een vrijheidsgraad vereist nadere toelichting van de externe taxateur via het principe 'pas toe of leg uit'.

Waarderingscomplex

Bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmodellen

Het handboek maakt onderscheid in vier verschillende waarderingsmodellen, te weten waarderingsmodellen voor woongelegenheden, BOG/MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. De afzonderlijke waarderingsmodellen zijn van toepassing voor verschillende typen verhuureenheden.

WOZ-waarde

Voor woningen: de veronderstelde leegwaarde op enig moment, dit wil zeggen de prijs die maximaal kan worden verkregen voor levering van de woning vrij van rechten en plichten.

Kengetallen

Direct rendement (DR)

Exploitatiesaldo in de meetperiode in relatie tot de marktwaarde in verhuurde staat. Dit kengetal wordt over één jaar gemeten.

Indirect rendement (IR)

Ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van een enkel vastgoedobject in de meet-periode op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit kengetal wordt over één jaar gemeten.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De verhouding tussen operationele kasstroom en het saldo van de rentelasten. Dit kengetal wordt over één jaar gemeten.

Internal Rate of Return (IRR)

Disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van uitgaven en inkomsten van een investering nul is. Of anders geformuleerd: het percentage, dat het nettorendement van een investering in een project weergeeft. De periode waarop de IRR wordt berekend is de periode waarin de investering en de gehele exploitatie plaatsvindt (bijvoorbeeld 50 jaar).

IRR-Normen

Op basis van normatieve stichtingskosten en variabele lasten, zoals per vastgoedcategorie opgenomen in de paragraaf rekenregels van de begroting, wordt vastgesteld in hoeverre de beoogde investering voldoet aan het normatieve rendement (IRR).

IRR-GGV

Afstemming van de verwachte totale investeringskosten met de verwachte bedrijfswaarde waarbij een vereist rendement (disconteringsvoet) gelijk is aan de Gewogen Gemiddelde Vermogens-kostenvoet (GGV). De berekening van die gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet gaat uit van een financieringsverhouding van (maximaal) 75% vreemd vermogen (VV) en 25% eigen vermogen (EV).

Loan to Value (LTV)

De verhouding tussen de financiering met vreemd vermogen en de economische waarde van het gefinancierde bezit op basis van bedrijfswaarde conform de uitgangspunten WSW/Aw. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Rendement op Eigen Vermogen (REV)

De geëiste dan wel gerealiseerde toename van het Eigen Vermogen als percentage van het Eigen Vermogen van het jaar ervoor. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Rendement op Vreemd Vermogen (RVV)

De gemiddelde rente op de leningenportefeuille. Dit kengetal wordt aan het eind van ieder jaar gemeten.

Total Rate of Return (TRR)

Som van het directe rendement en het indirecte rendement in de meetperiode.

Overige begrippen

Wensportefeuille

In het portefeuillestrategie wordt de strategische visie van Woningbouwvereniging Maarn vertaald naar de wensportefeuille (vastgoedbezit en veranderopgave op termijn). Ook wordt per gebied een kernvisie opgesteld die afgestemd wordt met belanghouders.

7.2 Normen Sturingskengetallen

Kader	Sturingskengetal	Heeft betrekking op	Definitie	Norm Daeb
2.4	Internal Rate of Return (IRR)	Rendement op investeringen	Het percentage dat het netto rendement van een investering in een project weergeeft op basis van WACC en normkosten	Jaarlijks per vastgoedcategorie vastgesteld (zie bijlage 7.3. rekenregels)
2.5	Rendement Totaal Vermogen (RTV)	Rendement op het totale vermogen (eigen en vreemd vermogen)	Dit betreft de operationele kasstroom exclusief rentelasten in verhouding tot het totale vermogen, op basis van waardering marktwaarde verhuurde staat.	norm wordt jaarlijks vastgesteld (zie bijlage 7.3. rekenregels)
2.5	Direct rendement op basis van marktwaarde in verhuurde staat	Rendement op vastgoed	Bescherming maatschappelijk vermogen: weergave van de operationele verdien capaciteit	AW: geen norm
2.5	Interest Coverage Ratio (ICR) rentedekkingsgraad	Kasstroom	Corporatie genereert op korte en lange termijn voldoende operationele kasstromen om renteverplichtingen te voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie.	AW: 1,4
				WSW: 1,4
				WbVmaarn: 1,4
2.5	Financierbaarheid	Kasstroom	Aan de hand van WSW-eisen en beleidsregels.	Jaarlijks voldoen aan de Financial Risk-ratio's van het WSW
2.5	Loan to Value (LTV) bedrijfswaarde	Vermogen	Corporatie genereert op lange termijn voldoende operationele kasstromen ten opzichte van de schuldpositie, uitgaande van continuïteit in de exploitatie.	AW: minimaal: n.v.t.
				AW: maximaal: 75%
				WSW: 75%
2.5	Solvabiliteit op basis van marktwaarde	Vermogen	Het aandeel eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen van de corporatie is voldoende.	AW: minimaal: 20%
				AW: maximaal: n.v.t.
				WSW: 20%
2.5	Dekkingsratio	Vermogen	De verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat), te voldoen aan de WSW eisen.	AW: minimaal: n.v.t.
				AW: maximaal: 70%
				WSW: maximaal 50% (WOZ)
2.5	Volkshuisvestelijk vermogen Aw	Vermogen	Het volkshuisvestelijk vermogen (waardering eigen vermogen op marktwaarde minus een correctie door Aw wegens volkshuisvestelijke bestemming) volgens de Oordeelsbrief van de Aw.	geen opmerkingen zes toezichtsterreinen
2.5	Projectrisico's	Risico en vermogen	De optelsom van de gevolgen van het optreden van risico's moet kleiner zijn dan het saldo van de contante waarde van de ingaande en de uitgaande kasstromen op TI niveau.	Risico's < beschikbare vermogen op basis van financiële ruimte

7.3 Rekenregels

(jaarlijkse actualisatie op basis van een paragraaf of bijlage binnen de begroting)

De rekenregels en parameters voor 2018 zijn als volgt.

Beschouwingsperiode exploitatie nieuwbouw t.b.v. IRR	50 jaar.
Restwaarde per vastgoedcategorie	sociale kavelprijs
Waardeverniechting gesloopt opstal:	gederfde kasstromen
Stichtingskosten nieuwbouw	gederfde marktwaarde, onderdeel toetsing rendement
Renteverlies grond- en bouwkosten	vanaf moment kasstroom
Project gerelateerde interne kosten	werkelijk toerekenen
Sloop- en uitplaatsingskosten (te slopen bezit)	stichtingskosten nieuwbouw
Huurderving	0,50%
Stichtingskosten	zie onderstaande tabel
Leegwaarde	waarderingshandboek MVS
Parameters jaar 1 – 5	conform begroting en MJB
Parameters jaar 6 – einde exploitatie	conform Aw

Voor de opstelling van stichtingskosten gelden aanvullende rekenregels. Enerzijds om het bouwen op eigen grond en bouwen op nieuwe grond zo zuiver mogelijk door te rekenen, anderzijds om vernietiging van de waarde van gesloopte opstallen mee te nemen in de investeringsbeslissing. Voor de grondkosten geldt dat de werkelijke grondkosten worden opgenomen ten behoeve van de investeringsbeslissing. Deze kunnen worden gecorrigeerd met subsidies. Gederfde marktwaarde bij herstructurering wordt separaat bij de beoordeling van het project meegenomen. Immers Woningbouwvereniging Maarn had uit een gesloopt opstal mogelijk inkomsten kunnen binnenhalen.

De normen voor de bepaling van de IRR-normen (3.4.1.) zijn als volgt:

<u>Vastgoedcategorie:</u> <u>per maand</u>	<u>Stichtingskosten</u> <u>einde exploitatie</u>	<u>Huurprijs</u>	<u>Restwaarde grond</u>
1 ^e aftoppingsgrens	€ 140.000,-	€ 597,-	€ 15.000,-
2 ^e aftoppingsgrens	€ 168.000,-	€ 640,-	€ 20.000,-

Alle vastgoedcategorieën

Variabele lasten per VHE	€ 1.456,-
Verhuurderheffing	€ 1.035,-
Belasting en verzekering	€ 278,-
Norm Onderhoud	€ 1.734,-

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn onderstaande rendementen berekend.

<u>Vastgoedcategorie:</u>	<u>IRR-normen</u>
1 ^e aftoppingsgrens	1,92
2 ^e aftoppingsgrens	1,98

De VEV voor de berekening van de IRR-GGV, bedraagt voor 2018 0,5%.

De minimale rendementseisen op basis van marktwaarde voor na-investeringen worden vanaf het begrotingsjaar 2018 opgenomen.

RTV 2018 (marktwaarde)

Op basis van de begroting 2018 en de hieraan gekoppelde financiële meerjarenbegroting is het RTV voor het begrotingsjaar 2018, op basis van marktwaarde in verhuurde staat, vastgesteld op 1,71%. Dit RTV is gebaseerd

op de werkelijke vreemd vermogenskostenvoet 2018 ad 2,97% en een rendementseis eigen vermogen 2017 van 0,5%. Op basis van marktwaarde is de verhouding Eigen vermogen/Vreemd vermogen: 75/25.

Op basis van de RTV van 1,39% voor het jaar 2018 is een minimale operationele cashflow vereist van € 552.000. Volgens de begroting 2018 bedraagt de operationele cashflow, gecorrigeerd voor betaalde rentelasten € 523.000. Het RTV komt hiermee op 1,33%. Hiermee voldoet Maarn redelijk aan de haar intern gestelde RTV van 1,39%.

Korte samenvatting toetsing investeringsvoorstellen op basis van de rekenregels 2018.

Investeringsvoorstellen worden aan de hand van vijf toetsen beoordeeld.

- de procedurele- strategische en organisatorische en capaciteitstoets (paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3)
- de financiële toets op project- en bedrijfsniveau (paragraaf 2.5)

Op het moment dat een investeringsvoorstel niet voldoet aan de minimale rendementseis op projectniveau (paragraaf 2.5) zal de Directeur-bestuurder bij de beoordeling van het projectvoorstel vaststellen of de afwijkingen ten opzichte van IRR-normen voldoende zijn onderbouwd. De uitkomsten van overige toetsingen leiden op basis van een weging tot een uiteindelijke integrale investeringsbeslissing.

Investeringsbeslissingen duurzaamheid worden nadrukkelijk getoetst op basis van de strategische toets (paragraaf 2.2) met de nadruk of de beoogde investering past bij de wensportefeuille van Woningbouwvereniging Maarn en de door haar gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Uiteindelijk zal Woningbouwvereniging Maarn blijvend willen voldoen aan de gestelde minimale eisen van de externe toezichthouders (paragraaf 2.5).

Woningbouwvereniging Maarn heeft voor 2018 de RTV vastgesteld op 1,39%, met een bijbehorende operationele cashflow van € 552.000. Op basis van de begroting 2018 bedraagt de verwachte operationele cashflow, gecorrigeerd voor rentelasten, € 523.000 waardoor nagenoeg aan de rendementseis van 1,39% wordt voldaan.

7.4 Projectfasering

Procedure projectontwikkeling		Heuvelrug Wonen	
		MT	RvC
Initiatiefase	<p>Vanuit een concreet idee (externe of interne vraag) wordt een quick scan opgesteld, naar haalbaarheid en kansen. Indien passend binnen de beleidskaders wordt overgegaan naar de volgende fase. Het MT (en andere interne betrokkenen) worden hierover geïnformeerd. Er wordt geen fase-document gemaakt. Wel wordt deze fase afgesloten met een projectdefinitie (doelen, resultaten).</p> <p>Resultaat: projectdefinitie</p>	(niet van toepassing)	(niet van toepassing)
Definitiefase / haalbaarheidsfase	<p>Deze fase wordt afgesloten op basis van een door het bestuur vastgesteld beslisdocument. In dit beslisdocument wordt ingegaan op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doelgroepen - woningtypologie - aantallen en huurprijsklasse - duurzaamheid in relatie tot gewenste kwaliteit - woonlasten - stichtingskosten, opbrengsten - financiële haalbaarheid, IRR - overige randvoorwaarden en wensen <p>Deze krijgen vorm middels proefverkevelingen, een verkavelingsplan/maten-plan, stedenbouwkundige uitgangspunten.</p> <p>Er wordt een onderbouwde verwachting van de bouw- en grondexploitatie gepresenteerd. Daarnaast wordt een quickscan uitgevoerd om de verwachte huur- en/of verkoopprijzen in kaart te brengen. Het onderdeel waardemanagement ten slotte wordt vanuit de portfolio- en rendementsgedachte tegen het licht gehouden. Financiële toetsing vindt plaats aan de hand van de IRR op basis van werkelijke beleidsvoornemens.</p> <p>Afronding vindt plaats dmv een door het bestuur vast te stellen en door de RvC goed te keuren beslisdocument "Definitiefase/haalbaarheidsfase". Bestuurder wordt gemachtigd om binnen SMART gedefinieerde randvoorwaarden (bijv. % afwijking op budget, % afwijking op aantallen woningen, etc) project te laten uitvoeren. Indien afwijking op de SMART criteria wordt overschreden, dan wordt opnieuw goedkeuring gevraagd.</p> <p>Resultaat: beslisdocument ten behoeve goedkeuring door de RvC en besluitvorming door de Bestuurder.</p>	ter vaststelling	ter goedkeuring
Aanbesteding/prijsvorming	<p>Deze fase wordt afgesloten op basis van een door het bestuur vastgesteld fase-document. Afwijkingen op het fase-document "Definitiefase/haalbaarheidsfase" worden beschreven. De technische voorbereidingen betreffen het VO/DO/ en/of bestek, voorzien van een kostenraming. Het fase-document kan ingaan op de nog op te starten aanbestedingsprocedure, maar de aanbesteding kan ook al hebben plaatsgevonden.</p> <p>Afronding vindt plaats dmv een door het bestuur vast te stellen fase-document "Aanbesteding/prijsvorming". Indien er majeure afwijkingen zijn (nader te definiëren) Fase-document "Aanbesteding/prijsvorming" door de RvC goed te keuren.</p> <p>Resultaat: opdracht tot realisatie</p>	Bij afwijkingen ter vaststelling	Bij afwijkingen ter goedkeuring
Nazorgfase	<p>Deze fase wordt afgesloten op basis van een door het bestuur vastgesteld fase-document. In deze fase wordt het project geheel financieel en technisch afgerond. Alle voorbereidingen zijn getroffen om het project in de beheersorganisatie te brengen. Elementen: wvs puntenwaardering, CART, Intra-wis, beheerplan, financiële nacalculatie.</p> <p>Afronding vindt plaats dmv een door het bestuur vast te stellen fase-document "Nazorgfase".</p> <p>Resultaat: opdracht tot exploitatie.</p> <p>Verantwoording dmv vermaandsrapportage.</p>	(niet van toepassing)	(niet van toepassing)

Daar waar hier in dit overzicht Heuvelrug Wonen wordt genoemd, dient dit te worden gezien in de uitoefening van de dienstverlening aan Woningbouwvereniging Maarn. RvC en bestuurder zijn van Woningbouwvereniging Maarn.

7.5 Typering projectrisico's

			relevant	n.v.t.	afge-handeld
1. Juridisch / Wettelijk	1.1. Vergunningen	Zijn er problemen te verwachten ten aanzien van alle benodigde vergunningen voor realisatie van dit project? Denk aan sloopvergunning, bouwvergunning, kapvergunning, (tijdelijke) bemalingsvergunning, WKO vergunning.			
	1.2. Wet- en regelgeving (voortgang)	Zijn er problemen te verwachten met de voortgang van het project ten aanzien van het naleven van wet- en regelgeving?			
	1.3. Schadeclaims	Zijn er schadeclaims te verwachten? Denk aan planschade, directe schade door bouwuitvoering.			
	1.4. Contracten	Exploitatie-overeenkomst, Samenwerkingsovereenkomst (incl. pve), Intentie overeenkomst, Grondtransactie, Beheerplan, Aannemingsovereenkomst, Huurovereenkomst, Koopovereenkomst.			
	1.5. Bestemmingsplan	Past het project binnen het huidige vigerende bestemmingsplan? Zo niet, zijn er problemen te verwachten op dit gebied? Denk aan nWro procedure.			
2. Organisatorisch	2.1. Selectie van partijen	Zijn er problemen te verwachten m.b.t. de selectie van de benodigde partijen? Denk aan de (Europese) aanbesteding, onderhands gunnen, zowel uitvoerende bedrijven als adviseurs en gebruikers.			
	2.2. Samenwerking met partijen	Is er sprake van teamwork met architect(en), adviseur(s), aannemer(s), gebruiker(s) en interne samenwerking?			
	2.3. Belangen en doelen van partijen	Is volkomen duidelijk welke belangen alle aanwezigen, t.a.v. het project, hebben? Is er b.v. een intentie-overeenkomst, samenwerkingsovereenkomst getekend?			
	2.4. Kennis en expertise van partijen	Beschikt iedereen die bij het project betrokken is over voldoende verstand van zaken?			
	2.5. Betrouwbaarheid van partijen	Zijn alle partijen binnen het project betrouwbaar? Denk aan het nakomen van afspraken/ verantwoordelijkheden en financiële situatie.			
3. Politiek / Bestuurlijk	3.1. Landelijke politiek	Zijn er geruchten vanuit de landelijke politiek die het project nadelig beïnvloeden? Bijvoorbeeld wijzigingen in de regelgeving.			
	3.2. Locale politiek	Zijn er geruchten vanuit de lokale politiek die het project nadelig beïnvloeden? Bijvoorbeeld de reputatie van bestuurders en wijzigingen in de regelgeving.			
	3.3. Beleidsvoering overheden	Is er aanleiding om te twifelen aan de wijze van beleidsvoering door de overheid? Denk aan geruchten over centralisatie en decentralisatie.			

7.6 Checklist investeringsvoorstellen

1. Strategische toets

- Is de investering opgenomen in het investeringsprogramma?
- Is de investering begroot in de jaarbegroting?
- Valt de investering binnen de statuten van Woningbouwvereniging Maarn?
- In welke concrete mate past de investering binnen de hoofddoelstellingen van het investeringsbeleid van Woningbouwvereniging Maarn?
- In welke mate draagt de investering bij aan maatschappelijk doelstellingen?
- Is de investering toegestaan vanuit de vigerende of verwachte wet- en regelgeving?
 - Valt de investering binnen in het BTIV genoemde de toegestane werkzaamheden?

- i.g.v. vastgoed: Betreft het DAEB of niet-DAEB?
- g. Is er een afweging gemaakt tussen alternatieve investeringsmogelijkheden? En zo ja, welke en waarom is deze investering verkozen?
- h. Is er voor de realisatie van de investering samenwerking vereist of wenselijk met externe partijen? Zo ja, op welke fronten? Wie zijn de mogelijke samenwerkingspartners? Is er sprake van een bouwteamverband met ketenpartners?

2. Procedureel

- a. Is het fasedocument opgesteld conform de checklist?
- b. Heeft de Bestuurder het document gefiatteerd?

3. Risicoprofielen / Risico analyse en beheersing

- a. Heeft Woningbouwvereniging Maarn ervaring met een dergelijke investering?
- b. Is aanvullende externe deskundigheid vereist? Zo ja, welke?
- c. Binnen welke categorieën zijn m.b.t. de investering risico's geïnventariseerd voor Woningbouwvereniging Maarn?
- d. Hoe groot zijn de geïnventariseerde risico's indien financieel gekwantificeerd?
- e. Worden de risico's gedeeld met andere partijen?
- f. Zijn er eisen gesteld aan de mede risicodragende partijen t.a.v. risicodekking, zoals zekerheden, voorzieningen?
- g. Hoe worden de risico's binnen Woningbouwvereniging Maarn afgedekt? Zijn deze kosten meegenomen in de totale investeringsbegroting?
- h. Welke risico's kunnen niet worden afgedekt of niet tegen redelijke voorwaarden worden afgedekt?
- i. Zijn de niet afgedekte risico's acceptabel?

4. Financiële vereisten investering- en corporatie niveau

4.1. Financiering

Hoe wordt de investering gefinancierd?

- I.g.v. vastgoed: wordt daarbij rekening gehouden met DAEB of niet-DAEB?
- Zijn de standaard rekenregels gehanteerd? Indien nee, waarop is afgeweken en met welke reden en consequenties?
- I.g.v. vastgoed: Komt de investering voor borgstelling door WSW in aanmerking?
- Zijn er fiscale gevolgen binnen de investering of voor Woningbouwvereniging Maarn in haar geheel aan de investering verbonden?
- Hoe groot is het risico dat de investering niet kan worden gefinancierd tegen gebruikelijke condities?

4.2. Rendementseisen

- I.g.v. vastgoed: Wat zijn de stichtingskosten van de investering? In welke mate wijken deze af van de opgave in de jaarbegroting?
- I.g.v. vastgoed: wat is de berekende IRR op de investering? Past deze binnen de gestelde kaders van Woningbouwvereniging Maarn?
- Is er inzage in de operationele, financierings- en investeringscashflow?
- Is de input van het kasstroommodel onderbouwd:
- Zijn er meerdere investeringsscenario's doorgerekend? Wat zijn de valuedrivers en wat is daarvan de bandbreedte?
- Zijn de binnen Woningbouwvereniging Maarn standaard uitgangspunten (looptijd, restwaarde, kostentoekening, activeren etc.) gehanteerd voor de kasstroomprognose? Indien nee,
 - Wat is de afwijking? Wat is de reden van afwijking? Wat zijn de financiële consequenties?
- Is er een aanvullende correctiefactor (op- of afslag) toegepast in de rendementseis voor project specifieke risico's? Is dit toegelicht in het fasedocument?

4.3. Vermogenskengetallen

- In geval van vastgoed: wat is het effect van de investering op de ratio's? Indien er sprake is van een negatief/onvoldoende rendement, dient een herbeoordeling plaats te vinden op portefeuille niveau van de solvabiliteit en liquiditeit. Is dit gebeurd? En zo ja, wat is het effect van deze investering?
- Welk effect heeft de investering gedurende haar looptijd en na afronding op de financiële positie van de corporatie in haar geheel, ten aanzien van:
 - De waardeontwikkeling van de portefeuille?
 - De minimale vereiste solvabiliteit (conform toezichtbrief Aw)?

- Het vermogensbeslag?
- De ontwikkeling van de kasstromen en liquide middelen
- De Interest Coverage Ratio
- Overige kengetallen?
- Is de investering ook beoordeeld in relatie tot lopende of te verwachten investeringsprojecten?

5. Organisatorische inrichting en capaciteit Investeringsstraject

- a. Wat is de benodigde capaciteit in FTE uitgesplitst naar functie/kennis gedurende de looptijd van de investering?
- b. Is de projectadministratie belegd bij Woningbouwvereniging Maarn?
- c. Is de communicatie en PR rondom een investering bij Woningbouwvereniging Maarn belegd? Indien nee, bij welke partij ligt dit en zijn er afspraken gemaakt dat Woningbouwvereniging Maarn aan elke communicatieboodschap haar akkoord dient te geven.

6. Inkoop en juridisch

- a. Is de investering aanbesteding plichtig conform Europese aanbestedingsregels? Is dit voldoende gemotiveerd?
- b. Wordt de investering Europees, Onderhands of Openbaar aanbesteed? Is de keuze voldoende gemotiveerd?
- c. I.g.v. vastgoed: Is er sprake van een bouwteamverband met ketenpartners?
 - Zo ja, op welke wijze wordt getoetst en bewaakt dat de gehanteerde tarieven marktconform zijn?
 - Is voldoende aannemelijk gemaakt in het document dat de externe deskundige voldoende onafhankelijk is van de bouwteamleden?
- d. Is het interne selectie en gunningsbeleid gevolgd bij de selectie van leveranciers en samenwerkingspartners?
 - Heeft Woningbouwvereniging Maarn ervaring met de leveranciers c.q. samenwerkingspartners?
 - Zijn de leveranciers en samenwerkingspartners onderzocht op o.a. financiële soliditeit
 - Zijn de leveranciers en samenwerkingspartners bevraagd over hun relatie met de gemeente en andere betrokkenen?
 - Zijn de leveranciers en samenwerkingspartners gescreend op integriteit?
- e. Wordt er gebruik gemaakt van standaard format (samenwerking) overeenkomsten, algemene (inkoop)voorwaarden en opdrachtverstrekking van Woningbouwvereniging Maarn? Indien nee,
 - Wat is de afwijking?
 - Wat is de reden van afwijking?
 - Wat zijn de hieraan verbonden risico's?
Hoe worden deze beheerst.