

**INVESTERINGSSTATUUT
STICHTING DE ALLIANTIE**

Datum vaststelling statutaire directie: 24 november 2017

Datum goedkeuring RvC : 4 december 2017

Datum inwerkingtreding : 1 januari 2018

De statutaire directie , in overleg met het Directieteam, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, STELT VAST:

Definities:

De Alliantie: het gehele concern van de Alliantie, voor de toepassing van dit document bestaande uit Stichting de Alliantie (SdA) en de verbindingen

Verbinding: een verbonden onderneming waarvan SdA (indirect) 100% aandeelhouder is.

1. Algemeen

1.1 Dit investeringsstatuut van de Alliantie is van toepassing op de in 1.2 van dit statuut genoemde investeringen van de Alliantie.

1.2 Onder investeringen / investeringsbesluiten worden in dit statuut verstaan:

- a. (ver)Nieuwbouwinvesteringen: investeringen op het gebied van de volkshuisvesting in de zin van artikel 45 Woningwet ten behoeve van het nieuw bouwen en verbeteren van onroerend goed, waaronder renovatie, sloop, nieuwbouw, aankoop gronden, aankoop onroerend goed, verduurzamen en verbeteren van bestaand onroerend goed, en/of
- b. Onderhoudsuitgaven: uitgaven (kostprijs) op het gebied van de volkshuisvesting ten behoeve van het in stand houden van bestaand onroerend goed.
- c. Desinvesteringen: desinvesteringen in de volkshuisvesting, zijnde het verkopen van vastgoed en (onbebouwde) gronden.

Dit statuut is uitdrukkelijk niet van toepassing op bedrijfs(des)investeringen, zijnde investeringen ten behoeve van de organisatie van de Alliantie, zoals digitalisering, consultancy diensten of fusies.

1.3 De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen de Alliantie haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in de na volgende documenten, waarbij een eerder genoemd document prevaleert boven een later genoemd document:

Statuten van de Alliantie en daaraan verbonden reglementen:	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuurs- en directieteamreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Bevoegdhedenregeling:	Deze regeling regelt onder meer de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens SdA verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan. Actieve verbindingen (Ontwikkeling BV, VVE Diensten) hebben een eigen bevoegdhedenregeling.
Reglement Financieel Beheer:	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe de Alliantie borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Verbindingenstatuut	In dit statuut wordt geregeld hoe de Alliantie haar verbindingen bestuurt

2. Wettelijk kader

- 2.1 De Alliantie heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het BTiV. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, dienend en vinden binnen dit kader plaats. Investeringen zijn een belangrijk middel om dit doel te bereiken.
- 2.2 Indien een verandering of uitbreiding van de wettelijke externe kaders plaatsvindt waardoor strijdigheid met het investeringsstatuut ontstaat, prevaleert de wet. Het investeringsstatuut zal dan worden aangepast. De statutaire directie zal dan zo spoedig mogelijk voorstellen doen om deze strijdigheid op te heffen. Als een verandering of uitbreiding van de externe kaders plaatsvindt die een verlichting betekent ten opzichte van de bestaande situatie, blijft het investeringsstatuut onveranderd geldig.

3. Doel investeringsstatuut

Het investeringsstatuut heeft tot doel:

- het scheppen van het formele kader waarbinnen de investeringen van de Alliantie dienen plaats te vinden;
- het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen, de statutaire directie en –indien van toepassing- het bestuur van een verbinding en de wijze waarop investeringsbesluiten worden voorgelegd en genomen;
- het vastleggen van het toetsingskader voor investeringen;
- het bieden van een toetsingskader aan onder andere de raad van commissarissen om haar toezichthoudende rol aangaande investeringen in te vullen.

- het verschaffen van inzicht aan interne en externe betrokkenen (zoals huurdersorganisaties en gemeenten) in de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de investeringen en de hieraan verbonden risico's binnen de Alliantie en hoe dergelijke besluiten binnen de Alliantie tot stand komen.

4. Governance, goedkeuring en wijziging

- 4.1 Met het investeringsstatuut geeft de Alliantie invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van de Alliantie en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in artikel 1.3 van dit investeringsstatuut.
- 4.2 Het investeringsstatuut is vastgesteld door de statutaire directie en goedgekeurd door de raad van commissarissen.
- 4.3 Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de statutaire directie en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. Het investeringsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. Het investeringsstatuut wordt periodiek geëvalueerd en, afhankelijk van de bevindingen, aangepast.

5. Raad van commissarissen en vastgoedadviescommissie

- 5.1 Raad van commissarissen
- 5.1.1 De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het door de statutaire directie vastgestelde investeringsstatuut en de wijziging hiervan.
- 5.1.2 Ingevolge de Woningwet en artikel 18 van het reglement raad van commissarissen dienen besluiten tot (ver)nieuwbouw- en desinvesteringen onder bepaalde voorwaarden te worden voorgelegd aan de raad van commissarissen. Het proces zoals opgenomen in artikel 12.1 respectievelijk 12.2 wordt hiervoor gevolgd.
- 5.2 Vastgoedadviescommissie
- 5.2.1 De vastgoedadviescommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad van commissarissen op het terrein van de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangend beleid en besluiten. De vastgoedadviescommissie bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen hierover voor en functioneert daarnaast als klankbord en adviseur van de raad van commissarissen en de statutaire directie.
- 5.2.2 De vastgoedadviescommissie adviseert de statutaire directie en de raad van commissarissen over vastgoed gerelateerde investeringsbesluiten op het terrein van:
- Aankoop en verkoop van gronden
 - Aankoop en verkoop van vastgoed
 - Nieuwbouw
 - Herontwikkeling

- Investerings in bestaand bezit, waaronder verduurzamen en verbeteren.

6. Statutaire directie en vastgoedinvesteringsoverleg

6.1 Statutaire directie

- 6.1.1 Het investeringsstatuut en de wijziging hiervan worden vastgesteld door de statutaire directie.
- 6.1.2 Investeringsbesluiten van SdA worden genomen door de statutaire directie. De statutaire directie handelt daarbij binnen de vigerende wet- en regelgeving, het formele kader zoals opgenomen in artikel 1.3 van dit investeringsstatuut en het materiele kader zoals opgenomen in artikel 10.1.

6.2 Vastgoedinvesteringsoverleg investeringsbesluiten SdA

- 6.2.1 De statutaire directie wordt bij het nemen van investeringsbesluiten zoals nader uitgewerkt in artikel 11 van onderhavig investeringsstatuut bijgestaan door het vastgoedinvesteringsoverleg.
- 6.2.2 Het vastgoedinvesteringsoverleg toetst investeringsvoorstellen. Een investeringsvoorstel wordt in de vorm van een faseverslag door de betreffende regiodirecteur, na afstemming met de directeur belast met het aandachtsgebied vastgoedonderhoud ter besluitvorming ingediend bij het vastgoedinvesteringsoverleg. Het document is voorzien van een handtekening van de bij het voorstel betrokken directeuren en –indien van toepassing- een getekende offerte door de directeur van de Alliantie Ontwikkeling BV. Afhankelijk van de fase waarin het betreffende project zich bevindt, wordt het juiste fasedocument gekozen. In een apart door de statutaire directie vastgesteld document (het faseverslagproces) wordt uitgewerkt op welke wijze de fasebesluitvorming plaatsvindt. Ieder investeringsvoorstel bestaat tenminste uit de belangrijkste kenmerken van de gevraagde investering en de afwegingen die zijn gemaakt. Afhankelijk van de fase bevat het voorstel tevens de adviezen van de betrokken disciplines waaronder strategie en beleid, control, juridische zaken en fiscale zaken. De deelnemers aan het vastgoedinvesteringsoverleg bespreken het voorstel, waarbij ook risico's en afwijkingen van beleidsstukken worden belicht, waarna de statutaire directie een besluit neemt.
- 6.2.3 Het Directieteam wordt geïnformeerd over de besluitvorming die plaatsvindt in het vastgoedinvesteringsoverleg. De agenda, notulen en genomen besluiten worden aan het Directieteam ter beschikking gesteld.
- 6.2.4 Het vastgoedinvesteringsoverleg bestaat uit de volgende deelnemers:
 - Vaste deelnemers zijn de statutaire directie bestaande uit:
 - de voorzitter statutaire directie, en
 - de statutair directeur financiën en bedrijfsvoering
 - Wisselende deelnemers:
 - directeur belast met het aandachtsgebied vastgoedonderhoud
 - directeuren van de regiobedrijven
 - directeur van de Alliantie Ontwikkeling BV, als adviseur van SdA

De wisselende deelnemers zijn de directeuren, of namens hen aangewezen medewerkers, die het investeringsvoorstel indienen in het vastgoedinvesteringsoverleg. Aanwezigheid bij de bespreking van een investeringsvoorstel is afhankelijk van betrokkenheid van de betreffende deelnemer bij het beoogde investeringsbesluit. Hetgeen betekent dat naast de vaste deelnemers enkel de directeuren van de bij het faseverslag betrokken productiehuis en regio aanwezig zijn ten tijde van het bespreken van het voorstel.

6.2.5 Voorts zijn aanwezig tijdens het vastgoedinvesteringsoverleg:

- een medewerker van de afdeling strategie & beleid
- een secretaris
- genodigden.

6.3 Vastgoedinvesteringsoverleg Verbindingen

6.3.1 Investeringsbesluiten van een verbinding worden genomen door het bestuur van de betreffende verbinding. Het bestuur handelt daarbij binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving, het formele kader zoals opgenomen in artikel 1.3 van dit investeringsstatuut en het materiele kader zoals opgenomen in artikel 10.1.

6.3.2 Investeringsbesluiten worden genomen in het vastgoedinvesteringsoverleg. Daarbij zijn aanwezig het bestuur van de betreffende verbinding en de statutaire directie van SdA als (indirect) aandeelhouder van de verbinding.

6.3.3 Voorts zijn aanwezig:

- een medewerker van de afdeling strategie & beleid
- een secretaris
- genodigden

6.4 Aanvullende besluitvorming door statutaire directie bij afwijkingen in kosten of programma

6.4.1 Wijken tijdens het uitvoeren van het project de geprognoseerde kosten meer dan 5% af en meer dan EUR 1,5 miljoen (excl BTW), van het vastgestelde investeringsbesluit of wijzigt het bouwprogramma meer dan 10% ten opzichte van het goedgekeurde bouwprogramma, dan moet er opnieuw een formele aanvullende besluitvorming en goedkeuring gegeven worden door de statutaire directie.

7. Directeuren

De directeuren zijn verantwoordelijk voor de inhoud van het voorgelegde investeringsvoorstel, de zorgvuldige procesgang en integrale projectaanpak inzake het uitwerken van een investeringsvoorstel en de hiervoor benodigde samenwerking. Zij dragen er zorg voor dat investeringsvoorstellen van hun medewerkers vakinhoudelijk adequaat zijn, wordt voldaan aan het toetsingskader zoals genoemd in artikel 10 van dit investeringsstatuut en adviezen verenigbaar zijn.

8. Verantwoording

Voor (ver)nieuwbouw- en desinvesteringen geldt een interne verantwoordingstoets door middel van de faseverslagen.

9. Risico beheersing

9.1 Algemeen

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen de Alliantie in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing wordt gebruik gemaakt van procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risicomanagement.

9.2 Meer specifiek

- De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het bevoegdhedenreglement en het bestuurs- en directieteamreglement.
- Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast.
- Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht.

9.3 De Alliantie onderkent –afhankelijk van de investering- de volgende projectrisico's:

- afzetrisico: het risico dat huurwoningen niet worden verhuurd of koopwoningen niet worden verkocht.
- marktrisico: het risico dat de rendementen en opbrengsten lager uitvallen dan verwacht.
- bouwkostenrisico: het risico dat de kosten hoger uitvallen dan verwacht.
- organisatie risico: het risico dat de Alliantie haar bouwproces niet voldoende beheerst.
- financieringsrisico: het risico dat het (commerciële gedeelte van het) project niet of onvoldoende kan worden gefinancierd door externe partijen.
- fiscaal / juridische / compliance risico: het risico dat de Alliantie de fiscaal / juridische en compliance aspecten niet voldoende overziet.
- bestuurlijk overheidsrisico: het risico dat vereiste vergunningen, bestemmingswijzigingen, etc. niet door overheidsorganen worden afgegeven.
- maatschappelijk en/of imago risico: het risico dat het project op weerstand stuit bij bewoners of actiegroeperingen.
- overige risico's: de hierboven niet benoemde maar wel relevante risico's die binnen een project mogelijk kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld samenwerking, etc.

10. Toetsingskader

10.1 Investerings worden getoetst aan:

- wet- en regelgeving
- het formele kader zoals opgenomen in artikel 1.3

en de/het door de statutaire directie vastgestelde en door de raad van commissarissen goedgekeurde:

- rendementskader

- ondernemingsplan
- integriteitsbeleid
- vastgoedbeleid en portefeuillestrategie

en de/het door de statutaire directie vastgestelde:

- prestatieafspraken met belanghebbenden, waaronder gemeenten
- programma's van eisen (technisch, functioneel).
- inkoopbeleid

10.2 Het investeringsvoorstel maakt inzichtelijk dat de gewenste investering past binnen bovengenoemde kaders. Past een gewenste investering niet binnen het kader dan maakt het investeringsvoorstel inzichtelijk op welke punten wordt afgeweken en wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken.

11. Bestuursbesluit statutaire directie en goedkeuring RvC

11.1 Indien het om een investeringsbesluit gaat van 3 miljoen euro dient het besluit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de raad van commissarissen.

11.2 Het feitelijke investeringsbesluit wordt vastgelegd in een bestuursbesluit volgens een door de statutaire directie in overleg met de vastgoedadviescommissie vastgesteld format. De door de organisatie ingevulde faseverslagen - interne documenten bedoeld om de voortgang van een investeringsbesluit te volgen - zijn als achtergrondinformatie - door de raad van commissarissen te raadplegen. De statutaire directie legt het bestuursbesluit ter goedkeuring voor aan de RvC op het moment dat de statutaire directie besloten heeft dat de Alliantie een daadwerkelijke verplichting wil aangaan van meer dan 3 miljoen euro.

11.3 Een investeringsbesluit van een verbinding wordt op dezelfde wijze als in artikel 11.2 (maar via andere besluitvormende organen) voorgelegd aan de RvC.

11.4 Uitgangspunt is dat investeringsbesluiten zoveel mogelijk gebundeld aan de RvC worden voorgelegd. Omwille van het overzicht en inzicht legt de statutaire directie jaarlijks een projectenboek voor aan de RvC met daarin: (zo mogelijk) een bundeling goed te keuren investeringsbesluiten, de projecten in uitvoering (voortgang) en acquisitiemogelijkheden.

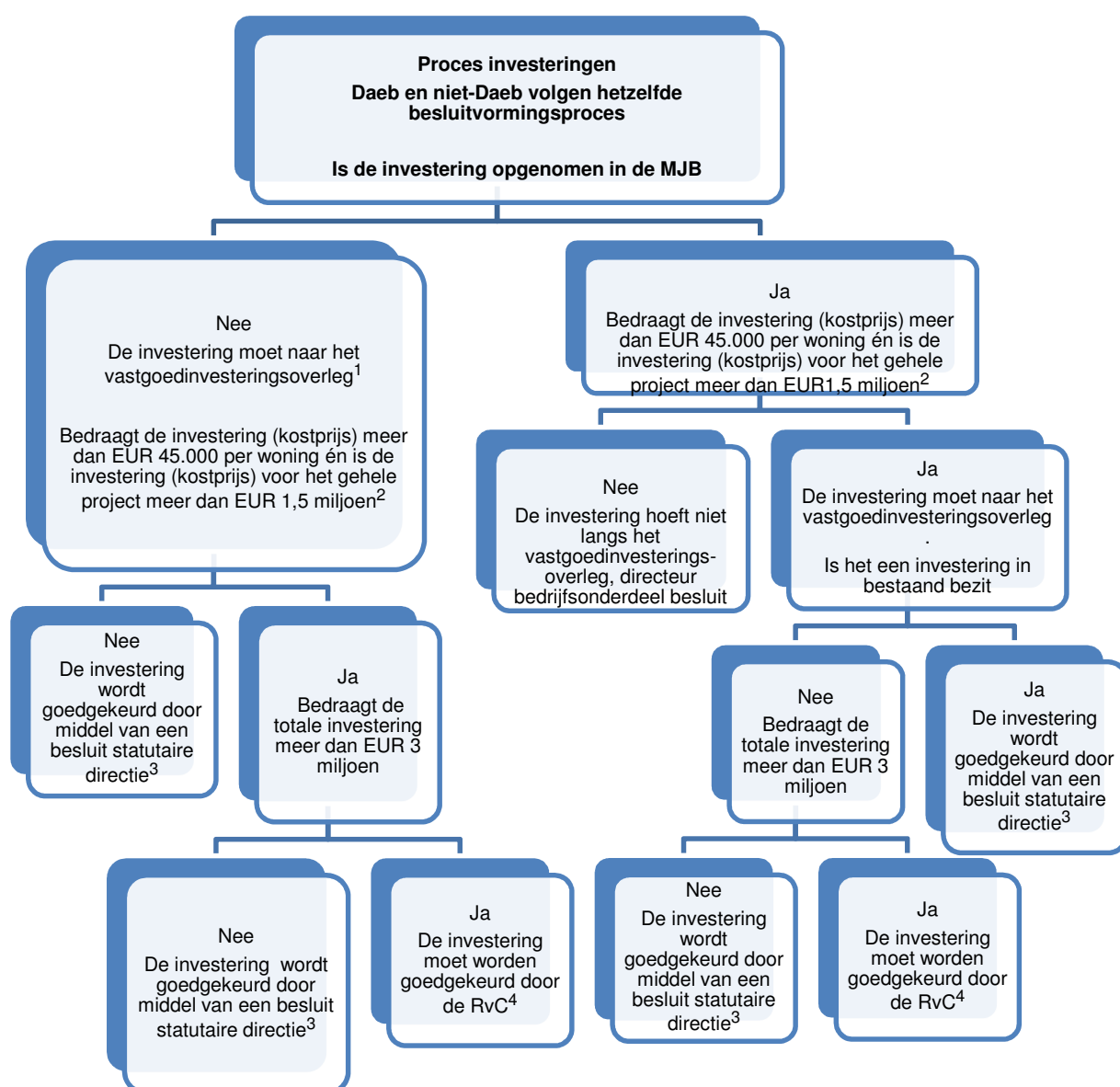
11.5 Dit uitgangspunt voorkomt niet dat er ook tussentijds nieuwe investeringsbesluiten cq wijzigingen op eerder goedgekeurde besluiten worden voorgelegd.

11.6 Wijken tijdens het uitvoeren van het project de geprognoseerde kosten meer dan 20%, en meer dan EUR 3 miljoen (excl BTW), af van het goedgekeurde investeringsvoorstel of wijzigt het bouwprogramma meer dan 20% ten opzichte van het goedgekeurde bouwprogramma, dan moet er opnieuw een formele aanvullende besluitvorming en goedkeuring gegeven worden door de RvC.

12. Processen

12.1 Een investeringsvoorstel, niet zijnde een voorstel ten behoeve van een desinvestering, doorloopt het onderstaande proces, met dien verstande dat:

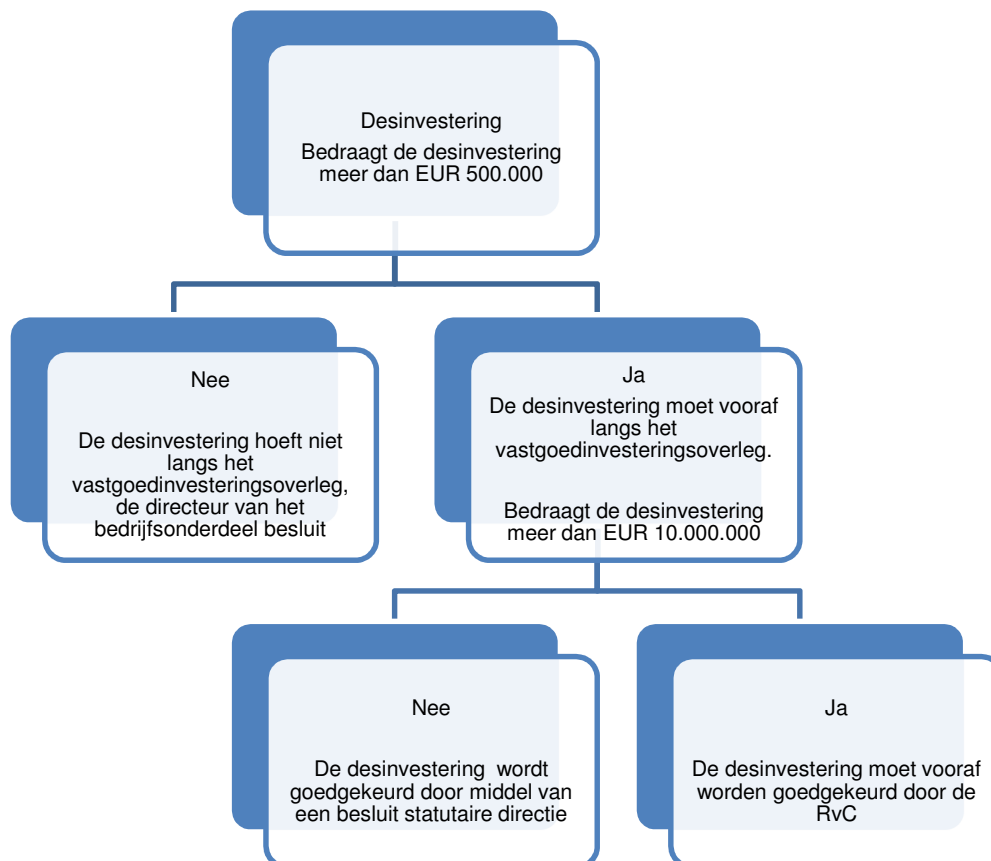
- in de fasebesluitvorming duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen daeb/niet-daeb investeringen;
 - daeb/niet-daeb investeringen hetzelfde interne proces doorlopen;
 - indien sprake is van een werkzaamheid op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoort tot een dienst die van algemeen economisch belang, dient behoudens de gevallen zoals genoemd het Besluit toegelaten instellingen Woningwet, het voornemen daartoe te worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde minister (ex artikel 44c Woningwet juncto artt. 41 tot en met 45 Besluit toegelaten instellingen Woningwet).
- Nb. Tenzij anders vermeld zijn de genoemde bedragen exclusief omzetbelasting.



1. Start de procedure voor een begrotingsaanpassing. In deze procedure wordt geregeld dat projecten die niet in de MJB zijn opgenomen in de plaats kunnen komen van projecten die niet door kunnen gaan dan wel zijn vertraagd, een en ander middels een besluit van de statutaire directie. Indien de totale MJB wordt overschreden zal er –

- naast een goedkeuring door de raad van commissarissen van het investeringsbesluit - ook een goedkeuring op het afwijken van de begroting moeten plaatsvinden.
2. Het gaat bij de investering om het *totale* bedrag voor de investering. Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijvoorbeeld onderhouds-, duurzaamheids- of verbeterinvesteringen.
 3. Wijken tijdens het uitvoeren van het project de geprognostiseerde kosten meer dan 5% en meer dan EUR 1,5 miljoen (excl BTW) af van het goedgekeurde investeringsvoorstel of wijzigt het bouwprogramma meer dan 10% ten opzichte van het goedgekeurde bouwprogramma, dan moet er opnieuw een formele goedkeuring gegeven worden door de statutaire directie door middel van het doorlopen van bovenstaand proces
 4. Wijken tijdens het uitvoeren van het project de geprognostiseerde kosten meer dan 20% en meer dan EUR 3 miljoen(excl BTW) af van het goedgekeurde investeringsvoorstel of wijzigt het bouwprogramma meer dan 20% ten opzichte van het goedgekeurde bouwprogramma, dan moet er opnieuw een formele goedkeuring gegeven worden door de RvC door middel van het doorlopen van bovenstaand proces.

12.2 Een voorstel tot desinvestering, niet zijnde de verkoop van een individuele woning aan een particulier (laatstgenoemde desinvesteringen vallen binnen de begroting en het reguliere verkoopbeleid), doorloopt het onderstaande proces:



Nb. Genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting