

Investeringsstatuut

Vastgesteld Directeur-bestuurder : 27 februari 2023
Goedgekeurd RVC : 31 mei 2023
Opgesteld door : J. van der Staak / P. van Essen
(aangevuld R. Rensen, J.G. Houtsma)
Datum : februari 2023 (aangepast mei 2023)

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Context.....	3
1.2.	Het doel van het investeringsstatuut	3
2.	TYPE INVESTERING	4
2.1.	Grondaankoop	4
2.2.	(Sloop en) Opstal nieuwbouw	4
2.3.	Renovatie	5
2.4.	Kader	5
2.5.	Houdbaarheidsdatum Investeringsstatuut	6
3.	INVESTERINGSPROCES EN BESLUITVORMING.....	6
3.1.	Strategische nota en begroting.....	6
3.2.	Investeringsproces met fasedocumenten.....	7
3.3.	Verduurzaming en renovatie	7
3.4.	Budgetoverschrijding en afwijking programma	8
4.	ORGANISATIE	8
4.1.	Proces en beheersing.....	8
4.2.	Toetsingskader	9
4.3.	Verantwoordelijkheden	9
5.	TOETSEN VASTGOEDINVESTERINGEN.....	10
	BIJLAGE 1: PROJECT FASES	13
	BIJLAGE 2: GREX EN STICHTINGSKOSTEN FORMAT.....	14
	BIJLAGE 3: WACC - Rendementseis.....	14

1. INLEIDING

1.1. Context

Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij anticiperen op wijzigingen in woningbehoeften en voldoende kwalitatief goede woningen blijven aanbieden. Onzekerheden over de bevolkingssamenstelling en bevolkingssomvang in ons werkgebied (gemeente Buren, Neder-Betuwe en Tiel) en het feit dat de kwaliteitsvraag sterk verandert (denk bijvoorbeeld aan de eisen betreffende energie verbruik), betekenen dat de Thius regelmatig haar woningportefeuille tegen het licht moet houden en daar waar nodig moet aanpassen (investeren of desinvesteren). Hierover zijn o.a. prestatie afspraken gemaakt met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel.

O.a. de Woningwet schrijft voor dat corporaties beschikken over een investeringsstatuut. De doelstelling van het investeringsstatuut is het scheppen van kaders voor Raad van Commissarissen (RvC), bestuur, Managementteam (MT) en betrokken medewerkers middels te hanteren beoordelingscriteria en richtlijnen voor het te volgen besluitvormingsproces.

1.2. Het doel van het investeringsstatuut

Het doel van dit investeringsstatuut kan als volgt worden geformuleerd:

Doel van dit investeringsstatuut is kaders bieden voor het toetsen van voorgenomen investeringen¹ en daarmee risico's te reduceren.

De ontwikkeling van grond kan gezien worden als eerste fase in een levenscyclus van vastgoed. In de regel kent de levensloop van vastgoed drie fasen:

- Grondexploitatie;
- Opstalontwikkeling;
- Exploitatie.

De eerste fase is dus de grondexploitatie, dit wil zeggen de inzet van eigen grond en/of opstal of aankoop van niet bouwrijpe grond en vervolgens het bouwrijp maken van deze grond. Deze fase eindigt met de levering van bouwrijpe grond aan de ontwikkelingsfase. Indien grond bouw- en woonrijp wordt verkregen, dan wordt de fase Grondexploitatie overgeslagen. De tweede fase is de ontwikkelingsfase; hierin wordt het vastgoed ontwikkeld. De tweede fase eindigt met de oplevering van het vastgoed. De derde en laatste fase is de exploitatie van het vastgoed en kan verlengd worden door renovatie. De derde fase eindigt met het einde van de exploitatie van het vastgoed. De opstellen worden gesloopt of verkocht inclusief stukje grond en de (overige) grond (eventueel) weer bouwrijp gemaakt.

Ook als de grond wordt opgeleverd als bouwrijpe grond (einde fase 1) of het vastgoed als Turn Key project (einde fase 2) wordt de prijs bepaald door de kopende partij, de exploitant van het vastgoed dus. De prijs die de exploitant bereid is te betalen is de marktwaarde van het vastgoed. Die prijs wordt bepaald door het gewenste rendement van zijn investering in het vastgoed. Elke belegger in vastgoed hanteert een minimum vereist rendement. Hoe de rendementseis precies wordt vastgesteld wordt niet nader toegelicht, maar helder is dat een belegger kijkt naar alternatieve beleggingsmogelijkheden en de risico's die aan de investering zijn verbonden.

Ook Thius investeert veel geld in (nieuwbouw) projecten. Wil Thius dat ook in de toekomst blijven

¹ Dit statuut gaat met name over investeringen. Desinvestering sloop maakt eventueel deel uit van Nieuwbouw. Complexgewijze verkoop vindt in principe niet plaats. Individuele verkoop is beschreven in Verkoopbeleid.

doen dan zal niet alleen het deel Vreemd Vermogen, maar ook het Eigen Vermogen moeten worden terugverdiend. Daartoe worden eisen gesteld aan het rendement (per project) te behalen op het Vreemd Vermogen en het rendement te behalen op het Eigen Vermogen. Aan een project met een hoog maatschappelijk belang wil Thius lagere rendementseisen stellen dan aan commerciële projecten. Cruciaal is dat inzichtelijk is waardoor het lagere rendement wordt veroorzaakt en dat deze oorzaak voor Thius acceptabel is. In de documentatie van de besluitvorming (fasedocumenten) moet dit inzichtelijk zijn gemaakt.

Het investeringsstatuut van Thius is kader stellend voor investeringsbeslissingen.

2. TYPE INVESTERING

Bij alle investeringen uit dit statuut geldt het principe: Pas toe of leg uit. Dit betekent dat eenduidig de rendementen en berekeningswijzen worden gehanteerd zoals in dit statuut verwoord. Om moverende redenen kan toch worden voorgesteld dat er wordt geïnvesteerd. Die moverende redenen worden uitgebreid toegelicht, zeker als het gaat om een projectvoorstel dat niet voldoet aan de in dit statuut gestelde rendementseis (zie bijlage).

Dit statuut heeft betrekking op het volgende type investeringen:

2.1. Grondaankoop

Onder Grondaankoop wordt verstaan een (niet) bouwrijpe locatie die aangekocht wordt om tot ontwikkeling te brengen. Thius legt in haar portefeuilleplan vast welke type nieuwbouw vastgoed ze wenst te realiseren en in welke omvang ze dat doet. Dit moet voldoen aan de volgende normen:

- Grond alleen aankopen op warme² locaties, bevestigd met een stevige toestemming van de gemeente;
- Maximale aankoopprijs per m² is de marktprijs die in de grondprijzenbrief van de gemeente is benoemd;
- Qua grondexploitatie een minimaal sluitende grex bij een basisprogramma (30/40% huur en de rest koop) In een alternatief programma kan de huur oplopen tot 100%;
- Alternatief programma mogelijk maar gestuurd vanuit portefeuillestrategie en separate beleidsmatige keus;

Eventueel verlies wordt genomen wanneer de grondexploitatie (op basis van verwachte ontwikkeling) negatief is.

2.2. (Sloop en) Opstal nieuwbouw

Onder opstal nieuwbouw wordt verstaan het nieuw te stichten vastgoed.

Thius legt in haar portefeuilleplan vast welk type nieuwbouw vastgoed ze wenst te realiseren en in welke omvang ze dat doet. Dit moet voldoen aan de volgende normen:

- Passend binnen portefeuillestrategie;
- Voldoen aan rendementseisen uit begroting;
- Bouwkosten binnen kaders Bouwkostennotitie;
- In principe in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel.

In de transformatieopgave van de huidige naar het gewenste vastgoedbezit kan sprake zijn van sloop (al dan niet gevolgd door nieuwbouw). Met het onttrekken van vastgoed gaan kosten gepaard. Indien

² Warme grond: deze grond heeft nog de originele bestemming (bijvoorbeeld landbouw), maar er is een gereede kans dat de bestemming van de grond gewijzigd wordt. (bron: DE WERKING VAN DE GRONDMARKT, Gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt. Onderzoek in opdracht van Autoriteit Consument en Markt

sprake is van het terugbouwen van vastgoed zal daar een opbrengst op basis van een commerciële of sociale kavelprijs tegenover staan. De opgeofferde waarde bij sloop zal afgeboekt worden en inzichtelijk verantwoord. Dit moet voldoen aan de volgende normen:

- Alleen bespreekbaar indien woningen (verhuur)technisch niet meer verantwoord te exploiteren zijn;
- De boekwaarde (=marktwaarde) van de te slopen woningen inboeken en meenemen in de stichtingskosten (inbrengwaarde grondexploitatie);
- De gemeentelijke grondprijs als inbrengwaarde opstal exploitatie. Negatief resultaat grondexploitatie afboeken;
- Eventueel verlies nemen wanneer IFEC-moment is gepasseerd:
 - “intern geformaliseerd” indien RvC goedkeuringsbesluit heeft gegeven **en**
 - “extern gecommuniceerd” indien de omgevingsvergunning dan wel bestemmingsplanwijziging is aangevraagd.
- Koers richting zittende huurder:
 - Gedwongen verhuizing door Thius;
 - Wel huurverhoging omdat nieuwbouw een heel ander comfort biedt. Eventueel huurgewenning overwegen;
 - Bij sloop is een sociaal plan onderdeel van het proces.

2.3. Renovatie

Thius definieert een renovatie als een zodanige grootschalige integrale aanpak van een vastgoedobject dat een renderende continuering van de exploitatie van dat object mogelijk wordt geacht. Na renovatie is de levensduur van het vastgoedobject minimaal 25 jaar. Een renovatie moet voldoen aan de volgende normen:

- Levensduurverlenging minimaal 25 jaar vanwege minimaliseren onrendabele top;
- Lage temperatuur verwarming die of aardgas loos is of voorbereid is op aardgas loos, e.a. mede afhankelijk van de energielasten van de bewoner;
- Waardestijging is de marktwaarde stijging. De marktwaarde voor renovatie plus de investering worden getoetst aan de nieuwe marktwaarde. Bij renovatie zal deze in de regel negatief zijn. Jaarlijks zullen we in de begroting een berekening opnemen om gedurende het jaar als rendementseis aan te kunnen toetsen;
- Inbrengwaarde niet als last in het project brengen;
- Koers richting huurder:
 - Gedwongen verhuizing door Thius indien dit noodzakelijk is voor de renovatie;
 - Geen huurverhoging a.g.v. onderhoud, het onderhoud behoort in de huur te zitten;
 - Geen huurverhoging a.g.v. energetische maatregelen. In het kader van de transitie is dit niet toegestaan met uitzondering van installaties. Ook hierbij willen we in het kader van de 70% deelname regel geen huurverhoging toepassen;
 - Uitzondering op de twee bovenstaande punten kan zijn dat de energetische verbeteringen dusdanig lastenverlaging meebrengt dat dit een huurverhoging wel rechtvaardigt;
 - Sociaal plan is onderdeel van het proces.

2.4. Kader

Projecten binnen het mandaat (< € 2 miljoen) van de bestuurder welke niet in het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting zijn opgenomen of een pilot betreffen, vallen onder het investeringsstatuut. Hiermee is in dit investeringsstatuut het volgende vastgelegd:

- Het besluitvormingsproces rondom investeringen;
- De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het doen van investeringen;
- De informatievoorziening rondom investeringen;
- Het toetsingskader rondom investeringen:
 - Organisatorisch kader;
 - Strategisch kader;
 - Financieel kader op projectniveau;
 - Financieel kader op organisatieniveau;
 - Risicobeheersing;
 - Partnerselectie.

2.5. Houdbaarheidsdatum Investeringsstatuut

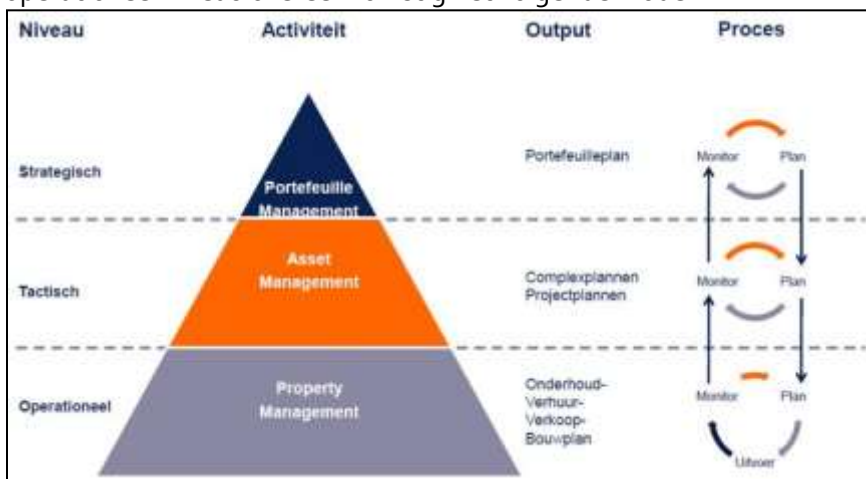
Dit statuut heeft een directe relatie met ander beleid binnen Thius, waaronder het ondernemingsplan, vastgoedportefeuilleplan, statuten, reglement Bestuur en reglement RvC. Als een verandering van wetgeving, statuten, reglement Bestuur of reglement RvC plaatsvindt waardoor tegenstrijdigheid met het huidige investeringsstatuut ontstaat, zal het huidige investeringsstatuut ondergeschikt zijn aan de doorgevoerde verandering. Deze situatie zal blijven bestaan totdat het investeringsstatuut aangepast is. Het Bestuur zal zo spoedig als mogelijk voorstellen doen om de strijdigheid op te heffen. Het geldende investeringsstatuut wordt in ieder geval iedere vier jaar geëvalueerd. In bepaalde omstandigheden, zoals bij wijziging van interne en externe kaders, kan het noodzakelijk zijn het investeringsstatuut eerder te evalueren en aan te passen. Het signaleren van eventuele tegenstrijdigheden is belegd bij de Controller.

Het investeringsstatuut wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

3. INVESTERINGSPROCES EN BESLUITVORMING

3.1. Strategische nota en begroting

Thius ontwikkelt een integrale vorm van vastgoedsturing- en ontwikkeling van strategisch tot operationeel niveau overeenkomstig het volgende model:



Figuur 1: Integrale vorm van vastgoedsturing

Het proces van vastgoedsturing is geïntegreerd in de planning en control cyclus. Jaarlijks wordt mede op basis van een omgevingsanalyse en analyse van de voorraad geactualiseerd als onderbouwing van plannen voor het nieuwe begrotingsjaar. Het doel is:

- Toetsen of de aannames ten grondslag aan het ondernemingsplan en portefeuilleplan nog juist zijn;

- Toetsen of de ontwikkeling van de portefeuille nog op koers ligt met het portefeuilleplan.

De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille wordt gevolgd vanuit beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Jaarlijks wordt aangegeven of Thius nog op koers ligt van het portefeuilleplan en of er nog gewijzigde omstandigheden vanuit de ontwikkeling van de portefeuille en de omgevingsanalyse zijn die om aanpassing portefeuilleplan vragen. Een eventueel bijgestelde portefeuillestrategie wordt na eventuele doorrekening voorafgaand aan een begrotingsjaar vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

Hierop aansluitend vindt actualisatie van het (meerjaren)investeringsprogramma plaats en vindt vertaling plaats naar de begroting en de financiële meerjaren prognose. De begroting/het jaarplan wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

3.2. Investeringsproces met fasedocumenten

De besluitvorming is erop gericht om fasegewijs de voortgang van de projecten te volgen. Het is belangrijk de betreffende fasen gedurende het project in kaart te brengen en te blijven monitoren. In de beschrijvingen per fase zijn de volgende kaders genoemd:

- Te bereiken doelstelling door te investeren;
- Prestatie-indicatoren;
- Risico's, hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar de volgende fasen in het investeringsproces en in de besluitvorming.

Globaal zijn de verschillende fasen als volgt in te delen:

Tabel 1: Fasedocumenten en de RvC

Fase *)	Type (beslis)document	Rol RvC
Initiatief	Startnotitie Haalbaarheidsonderzoek	De RvC wordt geïnformeerd over een mogelijke vastgoedinvestering die in onderzoek is (of komt) en wordt in de gelegenheid gesteld daarover desgewenst advies te geven.
Definitie	Projectplan Voorlopig ontwerp Definitief ontwerp	De RvC krijgt een investeringsvoorstel ter goedkeuring voorgelegd. Hierin wordt het project gespecificeerd (in elk geval qua volkshuisvesting, kosten en risico's).
Realisatie	Aanbesteding Start bouw	De RvC wordt via tertiaalrapportages geïnformeerd over de voortgang. Grote afwijkingen in programma, uitvoering of financiën worden additioneel aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd.
Nazorg	Oplevering	De RvC ontvangt ter informatie een evaluatie inclusief nacalculatie van het project.

*) In vrijwel alle gevallen geldt dat het voorstel/document wordt opgesteld onder verantwoordelijkheid van de manager Vastgoed, dat de controller onafhankelijk advies geeft en de bestuurder besluit. Afhankelijk van de fase wordt de rol van de RvC bepaald.

Afhankelijk van het project worden de verschillende stappen doorlopen. Zo zal de ontwikkeling van een sloop-nieuwbouwproject starten met een startnotitie en kan de ontwikkeling van een turn-key project starten met de definitiefase of realisatiefase.

3.3. Verduurzaming en renovatie

De komende jaren vinden in de bestaande voorraad ook investeringen plaats in het kader van de verduurzamingsopgaven. Investerings binnen het mandaat (< €2 miljoen) van de bestuurder worden

op natuurlijke momenten opgepakt tijdens het Planmatig Onderhoud. Dit wordt verantwoord middels de rapportages vanuit het vastgoedbeheer. De grotere ingrijpende renovaties worden als investeringsproject opgepakt met fasedocumenten.

In de door het Bestuur vast te stellen en door RvC goed te keuren Begroting wordt jaarlijks de investeringsbegroting ten aanzien van grootschalige renovaties voor 5 jaren intern vastgesteld. Dit geeft de organisatie de ruimte om tijdig te starten met de voorbereidingen van het project en om deelname van huurders te polsen.

Deze aanpak leidt tot betere en evenwichtigere voorbereiding met marktpartijen, meer ruimte voor goede en juiste communicatie met huurders³ en tot een betere begrotingsdiscipline. De jaarlijkse begrotingscyclus leidt dus tot vaststelling van het investeringsprogramma. Elk grootschalig renovatieproject wordt uitgewerkt met fasedocumenten (startnotitie / investeringsvoorstel / projectevaluatie) die worden besproken in MT en worden vastgesteld door het Bestuur. Indien deze renovatieprojecten leiden tot investeringen met een investering van meer dan het mandaat van de bestuurder dan worden deze ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

3.4. Budgetoverschrijding en afwijking programma

Na het investeringsbesluit en het daarbij vrijgegeven projectbudget kunnen overschrijdingen en noodzaak tot programma wijzigingen ontstaan.

In de periodieke verantwoordingsrapportage wordt gerapporteerd over realisatie ten opzichte van budget, inclusief het verwachte eindresultaat. Bij nadelige afwijkingen van het vrijgegeven uitvoeringsbudget wordt door de Manager Vastgoed aanvullend budget aangevraagd bij het bestuur. Bij overschrijdingen van het resultaat groter dan 10% respectievelijk groter dan € 300.000 incl. BTW dient RvC geïnformeerd te worden over de gevolgen voor het rendement van het project (IRR). Zij besluiten vervolgens al dan niet goedkeuring te verlenen aan aanvullend budget c.q. verzoeken oplossingen te vinden voor beperken overschrijding.

4. ORGANISATIE

4.1. Proces en beheersing

De formele besluitvorming kan alleen plaatsvinden door het bestuur en de RvC van Thius conform de statuten, het reglement Bestuur en het reglement RvC van Thius. Het bestuur laat zich voor elk project adviseren door het MT enerzijds en de Controller anderzijds. Na advies besluit het bestuur over het ingediende investeringsvoorstel en vraagt conform vastgelegde mandatering goedkeuring aan de RvC.

4.2. Toetsingskader

Met het Investeringsstatuut geeft Thius invulling aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Dit statuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Thius en is onlosmakelijk verbonden met de documenten in onderstaande tabel. Het toetsingskader bij investeringsbeslissingen bestaat uit de volgende documenten:

³ Opletten met externe communicatie voordat iets intern is vastgesteld.

Document	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels vastgelegd. Uit de Statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd (inclusief klankbordrol richting bestuurder).
Procuratie- en mandateringsregeling	Deze regeling omschrijft de gedelegeerde bevoegdheden van functionarissen om namens Thius verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	In dit reglement is inzichtelijk gemaakt hoe Thius borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Strategisch Voorraadbeleid	Dit beleid vormt het kader waarbinnen keuzes over de aanpak en de exploitatie van de woningvoorraad worden gemaakt.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoedinvesteringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

4.3. Verantwoordelijkheden

De organisatiestructuur is erop ingericht dat helder is wie waarvoor verantwoordelijk is en wie in dat verband welke bevoegdheden toegedeeld krijgt. In de uitwerking kunnen verantwoordelijkheden nader worden beschreven. In ieder geval gelden de volgende verantwoordelijkheden:

Tabel 2: Verantwoordelijkheden Investeringstaken

Functie	Verantwoordelijkheid
RvC	<ul style="list-style-type: none"> Goedkeuring geven aan het door de directeur bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin Onder de voorwaarden uit het investeringsstatuut goedkeuring geven aan voorgelegde investerings- en uitvoeringsbesluiten. Jaarlijks goedkeuren van het activiteitenplan en bijbehorende investeringsbegroting, meerjarenprognose en treasuryjaarplan. Jaarlijks verlenen van decharge aan bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen.
Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen investeringsstatuut inclusief eventuele wijzigingen; Vaststellen investeringsbegroting en eventuele tussentijdse wijzigingen Vaststellen startnotities, investeringsvoorstellen, en projectevaluaties op basis van advies van het MT resp. controller Verantwoording afleggen aan RVC aan de hand van periodieke rapportages
MT	<ul style="list-style-type: none"> Bespreken portefeuillestrategie en investeringsbegroting en

	<p>adviseren bestuur hierin</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bespreken startnotities, investeringsvoorstellen, projectevaluaties en adviseren bestuur hierin.
Manager Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen investeringsbegroting en eventuele tussentijdse wijzigingen; • Verantwoording afleggen aan bestuur aan de hand van periodieke rapportages; • Verantwoordelijk voor de integrale bewaking van de projecten en informeert en adviseert bestuur en MT hierover.
Projectmanager	<ul style="list-style-type: none"> • Is verantwoordelijk voor het opstellen van de concept beslisdocumenten (startnotities, investeringsvoorstellen, projectevaluaties); • Verantwoordelijk voor operationele uitvoering/coördinatie van individuele projecten; • Bewaakt dat de uiteindelijke uitvoering van het vastgoedproject binnen de gestelde kaders blijft en informeert en adviseert Manager Vastgoed, bestuur en MT hierover.
Manager Financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Is verantwoordelijk voor het periodiek actualiseren van het Investeringsstatuut • Is verantwoordelijk voor juiste verantwoording van de investeringsresultaten in de verslaglegging en de juiste fiscale verwerking van de investeringen; • Bewaakt of de financiële afwikkeling verloopt conform de genomen besluiten.
Controller	<ul style="list-style-type: none"> • Bewaakt of Investeringsstatuut voldoet aan geldende wet- en regelgeving • Beoordeelt fase-documenten investeringen en adviseert bestuur/RVC hierover;
Externe accountant	<ul style="list-style-type: none"> • Controle van de jaarrekening en als onderdeel hiervan een toets op juiste verantwoording van door de organisatie genomen investeringsbeslissingen.

5. TOETSEN VASTGOEDINVESTERINGEN

Investerings worden altijd in het belang van de hele organisatie gedaan. Het is meer dan alleen een rekensom. De investeringen dienen te passen binnen de strategische koers, de risico's dienen in beeld te zijn met de juiste beheersmaatregelen daarop en de keuze van de samenwerkingspartners vindt plaats op grond van de juiste motiveringen. Investerings worden op onderdelen getoetst.

1 Organisatorische toets

Thius start niet meer projecten tegelijkertijd dan dat de organisatie aan kan. Hiermee wordt geborgd dat de investeringen de aandacht krijgen die zij verdienen. Het is de verantwoordelijkheid van het betreffende bedrijfsonderdeel om dit te overzien en hierin keuzes te maken. In de fase-documenten wordt aangegeven of er voldoende capaciteit is om het investeringsproject ook daadwerkelijk uit te voeren. Zeker bij het uitvoeren van meerdere projecten tegelijk neemt het risico toe dat een deel van de projecten niet de aandacht meer kan krijgen die nodig is om het tot een succes te maken.

2 Strategische toets

Strategisch voorraadbeleid, gebieds-/wijkvisie en complexbeheerplannen:

De investering past binnen het strategisch voorraadbeleid, de doelstellingen van de transformatieopgave en indien voorradig de gebiedsvisie en de complexstrategieën.

Het vastgestelde regionale woningmarktgebied:

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen het vastgestelde regionale woningmarktgebied of in de gemeenten daarbuiten waar Thius ontheffing heeft gekregen.

De kwaliteitseisen van Thius:

De investering voldoet aan de kwaliteitseisen van Thius. Bij innovatie zijn de criteria waaraan de kwaliteit wordt getoetst duidelijk.

Het doelgroepenbeleid:

Bij doelgroepen van beleid wordt onderscheid gemaakt naar sociaal (Diensten van Algemeen Economisch Belang – DAEB) en commercieel (Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang) aspect. Kenmerken als beschikbaarheid en betaalbaarheid (als ook kwaliteit) zijn leidend.

- **DAEB:** Thius richt zich primair op de doelgroepen naar inkomen of andere omstandigheden zoals in de Woningwet geduid;
- **Niet-DAEB:** Naast deze doelgroepen bedient Thius ook de doelgroep met een inkomen hoger dan dat van de sociale doelgroepen. De exploitatie van woningen voor deze doelgroep is geheel administratief afgescheiden.

De woonvisie en prestatieafspraken:

Sturing naar samenstelling heeft in de basis de woonvisie van de betrokken gemeente en de daarop gebaseerde prestatieafspraken ten grondslag. Ook de bewonersorganisatie(s) zijn participant in de totstandkoming van deze stukken. De voorgenomen investering valt idealiter binnen de woonvisie en prestatieafspraken met de betrokken gemeente. In haar advies zal met name het team strategie het voorstel toetsen aan de strategie en hierover een advies formuleren.

3 Financiële toets

Het toetsen van de financiële uitgangspunten van de investering zijn vastgelegd in het Toetsingskader dat als onderdeel van de begroting jaarlijks wordt geactualiseerd. De financiële toets bestaat uit een waardetoets en een rendementstoets. Waardetoets: De leegwaarde van het vastgoed in relatie tot de stichtingskosten (resultierend in een eventuele onrendabele top).

Rendementstoets. Hierbij wordt het rendement op het project bepaald in de vorm van een internal rate of return (IRR). Uitgangspunt is dat gedurende de looptijd van de exploitatie van de investering deze voldoet aan de rendementseisen. De rendementseis (WACC, zie bijlage) en de ondergrensbandbreedte worden jaarlijks geactualiseerd in de begroting. Het uitdrukken van het rendement als IRR stelt Thius tevens in staat om potentiële investeringen met elkaar te vergelijken.

Naast de financiële toets op projectniveau wordt getoetst of de investering op organisatieniveau gedragen kan worden. Voor zover het investeringen betreft die reeds zijn opgenomen in de begroting wordt getoetst of het voorstel overeenkomt met de in de begroting opgenomen kasstromen. Er is

geen financiële ruimte voor additionele projecten bovenop de bestaande begroting, zonder voorafgaande goedkeuring door het bestuur. Afhankelijk van de hoogte van de afwijking is achteraf, dan wel vooraf goedkeuring benodigd van de RvC. Dit staat nader toegelicht in het Procuratie- en mandateringsreglement..

4 Risicotoets

Het vierde onderdeel van de toets behandelt de eisen aan het risicomanagement. Dit heeft betrekking op het in kaart brengen van risico's en het bepalen welke risico's afgedekt moeten worden. In het projectbesluit worden zowel de afgedekte als de nog resterende risico's benoemd. Thius onderkent de volgende projectrisico's: grondrisico, bouwkostenrisico, technische risico's, begrotingsrisico, aannemersrisico, politiek risico, draagvlakrisico, verkooprisico, maatschappelijk vastgoed & zorgrisico, fiscale risico's/kansen.

In elke fase van de investering worden deze risico's beoordeeld, zo nodig toegelicht en wordt aangegeven welke beheersmaatregelen worden getroffen. Investerings in bedrijfsmatig vastgoed (bv MOG en ZOG) behoeven telkens afzonderlijke afweging. Voor de Niet-DAEB wordt verwezen naar de Woningwet voor de dan van toepassing zijnde aanvullende vereisten rondom het besluitvormingstraject.

5 Partnerselectie

Het vijfde en laatste onderdeel van de toets beschrijft de partnerselectie. Hierbij is het aanbestedingsbeleid van toepassing. Voor een afwijking van het aanbestedingsbeleid is een directiebesluit noodzakelijk.

Bij uitvragen van nieuwe⁴ projecten die door Thius gedaan worden zullen minimaal twee partijen worden gevraagd. De uitzondering hierop is wanneer een aantal woningen turn-key wordt aangeboden aangezien daar geen vrije keuze is om een andere aannemer te kiezen dan degene die de woningen aanbiedt.

Voor de beoordeling van marktconformiteit van de aanbiedingen wordt gebruik gemaakt van de bouwkostennotitie, benchmarkgegevens, kostendeskundige en/of rekentools.

⁴ Bij uitbreiding van projecten word de reeds geselecteerde partij gevraagd zijn prijs gestand te doen.

BIJLAGE 1: PROJECT FASEN

In de onderstaande beschrijvingen worden alle stappen beschreven.

Initiatieffase

De initiatieffase valt in twee delen uiteen: de startnotitie en het haalbaarheidsonderzoek. De startnotitie heeft als doel de (in het haalbaarheidsonderzoek) te beantwoorden vragen en/of uit te voeren onderzoeken te definiëren. In de startnotitie wordt ook de aanleiding van het onderzoek aangegeven, deze kan bijvoorbeeld liggen in de staat van de woningen, wens tot grootschalige herstructurering et cetera. Het is mogelijk dat in de startnotitie wordt voorgesteld reeds verplichtingen aan te gaan. Afhankelijk van de mate van deze verplichtingen dient de Controller een advies te geven c.q. dient de RvC haar goedkeuring te verlenen. Dit geldt bijvoorbeeld voor aankoop grond.

Het haalbaarheidsdocument geeft de resultaten weer van het gedane onderzoek zoals dat is gedefinieerd in de startnotitie. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd of het project verder kan, er aanpassingen nodig zijn of dat er geen vervolg aan gegeven wordt. In het haalbaarheidsonderzoek wordt inzicht gegeven in het voorgestelde programma, een voorlopige grex (indien van toepassing) en stichtingskosten. Tot slot wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het project in de markt wordt gezet.

Definitiefase

De definitiefase valt in drie delen uiteen: projectplan, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Alle drie de stappen komen eigenlijk alleen voor bij zeer complexe projecten waar tussen de verschillende stappen, vanwege de omvang, grote (financiële) verschillen kunnen ontstaan.

Bij design & build projecten zal na het haalbaarheidsonderzoek een definitief ontwerp het volgende besluitvormingsdocument zijn. Vanwege de concreetheid van het voorstel waarbij aan de voorkant al een aannemer betrokken is.

Wanneer een project turn-key wordt aangeboden is de definitiefase meestal het eerste moment waarop besluitvorming over het plan plaatsvindt. Vanwege de concreetheid van het aanbod kan in de besluitvorming gelijktijdig de realisatie worden vastgelegd.

Realisatiefase

In de huidige tijd wordt steeds meer gekozen voor geïntegreerde contracten zoals design & build of wordt een turn-key aanbidding gedaan. In de meeste gevallen zal het besluit rondom de realisatie worden meegenomen in de definitiefase, dit omdat ook de financiële kaders en de marktpartij al bekend zijn.

Bij meer traditionele samenwerkingsvormen zoals bouwteam of aanbesteden vindt pas in de realisatiefase een aanbidding plaats. In de projectaanbidding zijn het voorgenomen proces, verantwoordelijkheden en verplichtingen opgenomen.

Nazorgfase

Na oplevering en sleuteluitgifte van de woningen start de nazorgfase. Binnen een half jaar na oplevering zal het fasedocument worden aangeleverd. In dit document wordt naast de procesmatige en financiële verantwoording ook aandacht besteed aan de integrale projectevaluatie. Bij de evaluatie wordt de realisatie afgezet tegenover het investeringsvoorstel, zowel inhoudelijk als financieel als procesmatig. Na oplevering wordt het project overgedragen aan Vastgoedbeheer.

BIJLAGE 2: GREX EN STICHTINGSKOSTEN FORMAT

Grondexploitatie
Stichtingskosten opzet sloop-nieuwbouw
Stichtingskosten opzet nieuwbouw
Stichtingskosten opzet renovatie

Projectnaam: ALLEEN VOOR INTERN GEBRUIK										
GRONDEXPLOITATIE										
peildatum grex						printdatum 17-3-2023				
SALDO € -										
KOSTEN										
		aantal	eenh	prijs/eenh	totaal	uitgegeven	verplichting	restant	prognose	resultaat
Verwerving										
11120402	aankoop	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11110302	Overdrachtsbelasting	10,4%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
19710102	BTW over grond	21%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11120402	Deskundigenkosten	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130802	Notariskosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11120402	Kosten verwerving (kosten sociaal plan)	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11120402	Juridisch advies	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11120402	Aanbrengprovisie/makelaarskosten aankoop	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11171702	Diverse/onvoorzien	0%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloop										
11151202	Sloopkosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11151902	Overige	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11152002	Diverse/onvoorzien	20%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieukosten										
11130602	Bodem/milieuonderzoek	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130602	Bodemsanering	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130602	Onderzoek fijnstof/ebesluit	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130602	Onderzoek flora en fauna	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130602	Archeologische onderzoekskosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130602	Watertoets	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11132102	Diverse/onvoorzien	20%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwrijp maken										
11151302	Bouw rijp maken terrein	0	m2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Woonrijp maken										
11161502	Woonrijp maken	0	m2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten bouwrijp en woonrijp maken										
11151302	Voorbereiding, administratie en toezicht	10%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11171702	Diverse/onvoorzien	7%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatiebijdrage										
11171602	bijdrage gemeente	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planvoorbereidingskosten										
17200102	Projectmanagement personele capaciteit	0	uur	€ 115	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Civiel technisch advies	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Alkoestisch advies	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Adviseurs algemeen	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Stedenbouw kundig advies	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Historische plankosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Resterende plankosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141102	Bestemmingsplankosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11132102	Onvoorzien	20%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten										
11151302	Metingskosten (inmeting terrein)	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11141002	Planstructurele kosten	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130602	Planschade	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11151302	Externe veiligheid	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11161502	Inventarisatie kabels en leidingen	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11130502	Aanleg groen in omgeving	0	m2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11171702	Diverse/onvoorzien	20%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Rente	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	BTW	21%	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN										
Grondbrengsten woningen										
11993111	Gestapeld sociale huur	0	w on	€ 21.780	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993151	Rijw oning sociale huur	0	w on	€ 30.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993211	Gestapeld markthuurg	0	w on	€ 36.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993251	Rijw oning markthuurg	0	w on	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993153	Rijw oning goedkope koop	0	w on	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993113	Gestapeld goedkope koop	0	w on	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993153	Rijw oning bereikbare koop	0	w on	€ 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993113	Gestapeld bereikbare koop	0	w on	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993213	Gestapeld middeldure koop	0	w on	€ 35.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993253	Grondgebonden laag	0	w on	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11902643	Grondgebonden hoog	0	w on	€ 80.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993243	Grondgebonden duur	0	w on	€ 100.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11902643	Vrije kavels (zelfbouw)	0	m2	€ 275	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondbrengsten overig										
11993271	pm	0	w on	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11993271	pm	0	m2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten										
11953002	Restw aarde niet ontw ikkeld gronden	0	m2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11913002	Vergoedingen/afboekingen	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11912902	Bijdrage gemeente	0	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11912802	Subsidie Provincie	1	po	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

STICHTINGSKOSTENOPZET THUIS					versie	mrt23				
Project / complex	PROJECTNAAM			Projectnr. :						
opsteller	NAAM OPSTELLER		Type project	Datum :						
fase:	Haalbaarheid		Rentepercentage							
Aantal maanden wóór start bouw										
Datum aankoop grond										
Datum start bouw			percentage BTW							
Datum oplevering										
Totale bouwtijd			Bruto aanvangsrendement							
CODE	ALGEMENE GEGEVENS		parameters	TOTAAL	RATIO %	HUUR	HUUR	HUUR	HUUR	HUUR
	Type:	APP/EG				EG				
	Type-soort					EGW				
	Aantal	0		0						
	Totaal oppervlak GBO		(m2)	-	0	110,0				
	BVO / GBO verhouding		(gemiddeld)	0%		115%				
	Oppervlak BVO		(m2)	-	0	126,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kavel oppervlak		(m2)	-		140				
11	GRONDKOSTEN									
111307	Herhuisvesting-vergoedingen: aant sloopwon"			0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111512	Sloopkosten	0		0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111306	Onderzoeken (arch, flor, faun, expl, lucht, law., etc)	0		0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111411	Plankosten	0		0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111513	Bouwwijp maken	0		0		-	-	-	-	-
111514	Saneringskosten	0		0		-	-	-	-	-
111615	Woonrijp maken	0		0		-	-	-	-	-
111717	Onvoorzien (over werk)	0%		0		0	0	0	0	0
	Totale grondkosten per woning			0		0	0	0	0	0
	Totale grondkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	GREX resultaat	0		0		-	-	-	-	-
	BTW					-	-	-	-	-
	BTW integratieheffing	0		0		-	-	-	-	-
12	BOUWKOSTEN									
	Bouwkosten per m2 BVO					800	800	800	800	800
	Totale bouwkundige kosten			0		-	-	-	-	-
124001	Meerwerk huurdersopties	-		0		-	-	-	-	-
124006	Straatwerk en terreinkosten	0,0%		0		-	-	-	-	-
124010	Onvoorzien bouwkosten	5%		0	2-10%	-	-	-	-	-
	Bouwkosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal bouwkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
13	HONORARIA									
133101	Haalbaarheidsstudie - P+E - definitiefase	0		0		-	-	-	-	-
133102	Architect	0		0		-	-	-	-	-
133103	Constructeur	0		0		-	-	-	-	-
133104	Installatie adviseur	0		0		-	-	-	-	-
133105	Adviseur bouw fysica	0		0	m2 bvo	-	-	-	-	-
133106	Bouwkosten deskundige	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133108	Sondering - funderingsadvies	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133111	Diverse adviseurs	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133311	Asbestonderzoek	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133316	Onvoorzien	15,0%		0	2-5%	-	-	-	-	-
	Honoraria totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal honoraria			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
14	BIJKOMENDE KOSTEN									
141401	Ruimtelijke ordeningswijzigingen	0		0		-	-	-	-	-
141402	Leges bouwvergunning	gemeente: T		0		-	-	-	-	-
143203	Aansluitkosten	APP/EG: 0	0	0		-	-	-	-	-
	Bijkomende kosten totaal per woning			0		0	0	0	0	0
	Projecttotaal bijkomende kosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
18	RENTEN									
	Rente grondkosten (in mnd tot start)	0		0		-	-	-	-	-
	Rente honoraria + bijkomende kosten (in mnd)	0		0		-	-	-	-	-
	Rente bouwkosten (in mnd)	0		0		-	-	-	-	-
186101	Rentekosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal rente kosten			0	0%	0	0	0	0	0
15	VERHUUR- VERKOOPKOSTEN									
155206	Promotie (broch, Al, mag, recl, bord, fest)	-		0		-	-	-	-	-
	Verhuur- verkoopkosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal verhuur- verkoopkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
16	ONTWIKKELKOSTEN									
172001	Ontwikkelkosten Thuis	0	0	0		-	-	-	-	-
	Ontwikkelkosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal ontwikkelkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW integratieheffing	0		0		-	-	-	-	-
0	TOTALEN									
	SUBTOTAAL per woning (excl. BTW)					-	-	-	-	-
	BTW per woning					0	0	0	0	0
	SUBTOTAAL per woning (incl. BTW)					-	-	-	-	-
	TOTALE INVESTERING (excl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
197101	TOTALE BTW					-	-	-	-	-
197101	BTW integratieheffing					-	-	-	-	-
111717	GREX resultaat			0		-	-	-	-	-
	TOTALE INVESTERING (HUUR incl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
	OPBRENGSTEN									
	Aanvangshuur incl. BTW per maand gem:	0	jaar:	0		-	-	-	-	-
	VON prijs (incl. BTW)		gem koop	0		-	-	-	-	-
	Bruto opbrengst per eenheid (KW excl. BTW)		gem koop	0		-	-	-	-	-
	OPBRENGST PER EENHEID (excl. BTW)					-	-	-	-	-
	PROJECT TOTAAL (excl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
	PROJECT TOTAAL OPBR. (HUUR incl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
	RESULTAAT	0		0		-	-	-	-	-
		SH		TOTAAL						
	Rendement									
	SUBSIDIES					-	-	-	-	-
	NETTO RESULTAAT			0		0	0	0	0	0

STICHTINGSKOSTENOPZET THUIS					versie	mrt23				
Project / complex	PROJECTNAAM			Projectnr. : Datum :						
opsteller	NAAM OPSTELLER		Type project	nieuwbouw						
fase:	Haalbaarheid		Rentepercentage	0,00%						
	Aantal maanden vóór start bouw	8								
	Datum aankoop grond									
	Datum start bouw		percentage BTW	0%						
	Datum oplevering									
	Totale bouwtijd	0	Bruto aanvangsrendement	#####						
CODE	ALGEMENE GEGEVENS		parameters	TOTAAL	RATIO %	HUUR	HUUR	HUUR	HUUR	HUUR
	Type:	APP/EG				EG				
	Type-soort					EGW				
	Aantal	0		0		0				
	Totaal oppervlak GBO		(m2)	-	0	0,0				
	BVO / GBO verhouding		(gemiddeld)	0%		0%				
	Oppervlak BVO		(m2)	-	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kavel oppervlak		(m2)	-		0				
11	GRONDKOSTEN									
111102	Grondaankoop BTW (invoer excl.BTW)			0						
111102	Grondaankoop OVB (invoer excl.OVB)			0						
111102	Projecttotaal aankoop grondkosten			0		0	0	0	0	0
111103	Overdrachtsbelasting	0%		0		0	0	0	0	0
111204	Verweningskosten+optiekosten+notaris	0		0	m2 kavel					
111306	Onderzoeken (arch,flor,faun,expl,lucht,law, etc)	0		0	m2 kavel					
111411	Plankosten	0		0	m2 kavel					
111513	Bouwrijp maken	0		0						
111514	Saneringskosten	0		0						
111615	Woonrijp maken	0		0						
111717	Onvoorzien (over werk)	0%		0	2-10%	0	0	0	0	0
	Totale grondkosten per woning			0		0	0	0	0	0
	Totale grondkosten			0		0	0	0	0	0
	GREX resultaat	0		0						
	BTW									
	BTW integratieheffing	0		0						
12	BOUWKOSTEN									
	Bouwkosten per m2 BVO					800	800	800	800	800
124001	Totale bouwkundige kosten			0						
124002	Meerwerk huurdersopties			0						
124006	Straatwerk en terreinkosten	0,0%		0						
124010	Onvoorzien bouwkosten	5%		0	2-10%					
	Bouwkosten totaal per woning			0						
	Projecttotaal bouwkosten			0		0	0	0	0	0
	BTW									
13	HONORARIA									
133101	Haalbaarheidsstudie - P+V - definitiefase	0		0						
133102	Architect	0		0						
133103	Constructeur	0		0						
133104	Installatie adviseur	0		0						
133105	Adviseur bouwfysica	0		0	m2 bvo					
133106	Bouwkosten deskundige	0		0	eenh					
133108	Sondering - funderingsadvies	0		0	eenh					
133111	Diverse adviseurs	0		0	eenh					
133311	Asbestonderzoek	0		0	eenh					
133316	Onvoorzien	15,0%		0	2-5%					
	Honoraria totaal per woning			0						
	Projecttotaal honoraria			0		0	0	0	0	0
	BTW									
14	BIJKOMENDE KOSTEN									
141401	Ruimtelijke ordeningswijzigingen	0		0						
141402	Leges bouwvergunning	gemeente: T		0						
143203	Aansluitkosten APP/EG:	0		0						
	Bijkomende kosten totaal per woning			0		0	0	0	0	0
	Projecttotaal bijkomende kosten			0		0	0	0	0	0
	BTW									
18	RENTEN									
	Rente grondkosten (in mnd tot start)	0		0						
	Rente honoraria + bijkomende kosten (in mnd)	0		0						
	Rente bouwkosten (in mnd)	0		0						
186101	Rentekosten totaal per woning			0						
	Projecttotaal rente kosten			0		0	0	0	0	0
15	VERHUUR- VERKOOPKOSTEN									
155206	Promotie (broch,Al,maq,recI.bord,fest)	-		0						
	Verhuur- verkoopkosten totaal per woning			0						
	Projecttotaal verhuur- verkoopkosten			0		0	0	0	0	0
	BTW									
16	ONTWIKKELKOSTEN									
172001	Ontwikkelkosten Thius	0	0	0						
	Ontwikkelkosten totaal per woning			0						
	Projecttotaal ontwikkelkosten			0		0	0	0	0	0
	BTW integratieheffing	0		0						
0	TOTALEN									
	SUBTOTAAL per woning (excl. BTW)									
	BTW per woning					0	0	0	0	0
	SUBTOTAAL per woning (incl. BTW)									
	TOTALE INVESTERING (excl. BTW)									
197101	TOTALE BTW									
197101	BTW integratieheffing									
111717	GREX resultaat			0						
	TOTALE INVESTERING (HUUR incl. BTW)									
	OPBRENGSTEN									
	Aanvangshuur incl. BTW per maand gem:	0	jaar:	0						
	VON prijs (incl.BTW)		gem koop	0						
	Bruto opbrengst per eenheid (KW excl.BTW)		gem koop	0						
	OPBRENGST PER EENHEID (excl.BTW)									
	PROJECT TOTAAL (excl..BTW)									
	PROJECT TOTAAL OPBR.(HUUR incl..BTW)									
	RESULTAAT	0		0						
		SH		TOTAAL						
	Rendement									
	SUBSIDIES									
	NETTO RESULTAAT			0		0	0	0	0	0

STICHTINGSKOSTENOPZET THUIS					versie	mrt23				
Project / complex	PROJECTNAAM			Projectnr. :						
opsteller	NAAM OPSTELLER		Type project	renovatie						
fase:	Haalbaarheid		Rentepercentage							
	Aantal maanden voor start bouw	8								
	Datum aankoop grond									
	Datum start bouw		percentage BTW							
	Datum oplevering									
	Totale bouwtijd		Bruto aanvangsrendement							
CODE	ALGEMENE GEGEVENS		parameters	TOTAAL	RATIO %	HUUR	HUUR	HUUR	HUUR	HUUR
	Type:	APP/EG				EG				
	Type-soort					EGW				
	Aantal	0		0						
	Totaal oppervlak GBO		(m2)	-	0					
	BVO / GBO verhouding		(gemiddeld)	0%						
	Oppervlak BVO		(m2)	-	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kavel oppervlak		(m2)	-						
11	GRONDKOSTEN									
111306	Onderzoeken (arch, flor, faun, expl, lucht, law, etc)	0		0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111307	Herhuisvesting+vergoedingen: aant sloopwon*="			0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111411	Plankosten	0		0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111512	Sloopkosten	0		0	m2 kavel	-	-	-	-	-
111513	Bouwwijp maken	0		0		-	-	-	-	-
111514	Saneringskosten	0		0		-	-	-	-	-
111615	Woonrijp maken	0		0		-	-	-	-	-
111717	Onvoorzien (over werk)	0%		0	2-10%	0	0	0	0	0
	Totale grondkosten per woning			0		0	0	0	0	0
	Totale grondkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	GREX resultaat	0		0		-	-	-	-	-
	BTW					-	-	-	-	-
	BTW integratieheffing	0		0		-	-	-	-	-
12	BOUWKOSTEN									
	Bouwkosten per m2 BVO					800	800	800	800	800
124001	Totale bouwkundige kosten			0		-	-	-	-	-
124002	Meerwerk huurdersopties			0		-	-	-	-	-
124006	Straatwerk en terreinkosten	0,0%		0		-	-	-	-	-
124010	Onvoorzien bouwkosten	5%		0	2-10%	-	-	-	-	-
	Bouwkosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal bouwkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
13	HONORARIA									
133101	Haalbaarheidsstudie - PvE - definitiefase	0		0		-	-	-	-	-
133102	Architect	0		0		-	-	-	-	-
133103	Constructeur	0		0		-	-	-	-	-
133104	Installatie adviseur	0		0		-	-	-	-	-
133105	Adviseur bouwfysica	0		0	m2 bvo	-	-	-	-	-
133106	Bouwkosten deskundige	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133108	Sondering - funderingsadvies	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133111	Diverse adviseurs	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133311	Asbestonderzoek	0		0	eenh	-	-	-	-	-
133316	Onvoorzien	15,0%		0	2-5%	-	-	-	-	-
	Honoraria totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal honoraria			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
14	BIJKOMENDE KOSTEN									
141402	Leges bouwvergunning	gemeente:	T	0		-	-	-	-	-
143203	Aansluitkosten APP/EG:	0		0		-	-	-	-	-
	Bijkomende kosten totaal per woning			0		0	0	0	0	0
	Projecttotaal bijkomende kosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
18	RENTEN									
	Rente grondkosten (in mnd tot start)	0		0		-	-	-	-	-
	Rente honoraria + bijkomende kosten (in mnd)	0		0		-	-	-	-	-
	Rente bouwkosten (in mnd)	0		0		-	-	-	-	-
186101	Rentekosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal rente kosten			0	0%	0	0	0	0	0
15	VERHUUR- VERKOOPKOSTEN									
155206	Promotie (broch, Al, maq, recl, bord, fest)	-		0		-	-	-	-	-
	Verhuur- verkoopkosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal verhuur- verkoopkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW					-	-	-	-	-
16	ONTWIKKELKOSTEN									
172001	Ontwikkelkosten Thuis	0	0	0		-	-	-	-	-
	Ontwikkelkosten totaal per woning			0		-	-	-	-	-
	Projecttotaal ontwikkelkosten			0	0%	0	0	0	0	0
	BTW integratieheffing	0		0		-	-	-	-	-
0	TOTALEN									
	SUBTOTAAL per woning (excl. BTW)					-	-	-	-	-
	BTW per woning					0	0	0	0	0
	SUBTOTAAL per woning (incl. BTW)					-	-	-	-	-
	TOTALE INVESTERING (excl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
197101	TOTALE BTW					-	-	-	-	-
197101	BTW integratieheffing					-	-	-	-	-
111717	GREX resultaat			0		-	-	-	-	-
	TOTALE INVESTERING (HUUR incl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
	OPBRENGSTEN									
	Aanvangshuur incl. BTW per maand gem:	0	jaar:	0		-	-	-	-	-
	VON prijs (incl. BTW)		gem koop	0		-	-	-	-	-
	Bruto opbrengst per eenheid (KW excl. BTW)		gem koop	0		-	-	-	-	-
	OPBRENGST PER EENHEID (excl. BTW)					-	-	-	-	-
	PROJECT TOTAAL (excl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
	PROJECT TOTAAL OPBR. (HUUR incl. BTW)				0%	-	-	-	-	-
	RESULTAAT	0		0		-	-	-	-	-
		SH		TOTAAL						
	Rendement									
	SUBSIDIES					-	-	-	-	-
	NETTO RESULTAAT			0		0	0	0	0	0

BIJLAGE 3: WACC – rendementseis

De rendementseis voor investeringen in nieuwbouw wordt gebaseerd op de WACC:

- 1) WACC is de afkorting van Weighted Average Cost of Capital, de Engelstalige benaming voor de gewogen gemiddelde kosten van het vermogen van een bedrijf.
- 2) Voor de berekening van de verhouding VV/TV gaan we uit van de waardering tegen historische kostprijs volgens de laatste jaarrekening (deze wordt bepaald door het eigen vermogen en het totaalvermogen te verlagen met de herwaarderingsreserve, deze verhouding ligt ultimo 2022 op 56,0%. De rendementseis voor de lange termijn wordt bepaald op basis van de inschattingen in de laatste begroting. De eerste 10 jaar wordt gefinancierd tegen de 10 jaar swap inclusief opslag in overeenstemming met de leidraad (conform Financieringsstrategie). Voor de termijnen daarna wordt uitgegaan van 4 maal financieren op basis van 10 jaar swap met opslag, waarbij in overeenstemming met de leidraad rekening wordt gehouden met ingroei naar het evenwichtspercentage.
- 3) Voor de REV bij sociaal-(woningen) gaan we uit van de lange termijinflatie zoals vastgesteld in de Leidraad en gebaseerd op de verwachting van de Autoriteit woningcorporaties.
- 4) Voor de bepaling of een project voldoet aan de rendementseis, wordt jaarlijks bij de begroting de rendementseis vastgesteld.

De berekening voor het jaar 2023 is opgenomen in de Begroting 2023 en luidt als volgt (bedragen * € 1.000,-):

Eigen vermogen (bron JR 2021)			
Balanstotaal gewaardeerd op historische kostprijs	516.484		
Eigen vermogen op historische kostprijs	289.690		
Solvabiliteit op historische kostprijs	56,09%		
Inflatieverwachting lange termijn	2%		
Risicovrije rentecurves (bron: Wals economie)	Basis	Opslagen	
Rentepercentage jaar 1-10	1,55%	0,75%	2,30%
Rentepercentage jaar 11-20	1,70%	0,75%	2,45%
Rentepercentage jaar 21-30	2,20%	0,75%	2,95%
Rentepercentage jaar 31-41	2,50%	0,75%	3,25%
Rentepercentage jaar 41-50	2,50%	0,75%	3,25%
Gemiddeld rentepercentage	2,09%	0,75%	2,84%
WACC 2023 (rendementseis 2023)	2,37%		
(56,09% * 2% + 43,91% * 2,84% = 2,37%)			
Ter vergelijking:			
Rendementseis 2022	2,14%		
Rente 50 jaar inclusief opslag oktober 2022	2,34%		
De rendementseis voor 2023 bedraagt dus 2,37%			