

Investeringsstatuut

Vaststelling bestuur	24 maart 2026
Goedkeuring RvC	17 april 2026
Herbeoordelen in	2029

Inhoudsopgave

1	Doelstelling, reikwijdte en compliance	2
1.1	Doelstelling	2
1.2	Reikwijdte	2
1.3	Compliance	3
2	Proces en rolverdeling	4
2.1	Rollen en verantwoordelijkheden	4
2.2	Start (des)investeringsproces	5
2.3	Besluitvorming investeringen nieuwbouw	5
2.4	Besluitvorming investeringen bestaand bezit	8
2.5	Besluitvorming desinvesteringen	9
2.6	Budgettering (des)investeringen	10
3	Toetsingscriteria en uitgangspunten	11
3.1	Beoordelingscriteria	11
3.2	Projectbeheersing	13
4	Ondertekening	14

1 Doelstelling, reikwijdte en compliance

1.1 Doelstelling

In het voorliggende document zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Domesta vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met (des)investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en te ondersteunen in het maken van keuzes en de beheersing van het proces;
- Het scheppen van kaders voor (des)investeringsbesluiten;
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor (des)investeringsbesluiten;
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en de bestuurder;
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om haar toezichthoudende rol in te vullen.

1.2 Reikwijdte

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht is op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Dit statuut heeft betrekking op het volgende type (des)investeringen:

1. Verbeteringen en renovaties, inclusief verduurzaming
 - a. Verbeteringen, gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid
 - b. Verbeteringen in combinatie met onderhoud (projectmatige aanpak)
 - c. Ingrijpende verbouwing¹
2. Nieuwbouw en aankopen
 - a. Sloop in combinatie met nieuwbouw
 - b. Nieuwbouw
 - c. Aankoop vastgoed en/of grond (inclusief in de vorm van activa-passiva transacties)
3. Transformaties
 - a. Transformaties, gericht op het wijzigen van de functies van complexen en/of eenheden
4. Verkopen
 - a. Complexgewijze verkopen (eventueel in de vorm van activa-passiva transacties)
 - b. Verkoop van grondposities
5. Sloop
 - a. Sloop van bestaande complexen (zonder nieuwbouw)

Dit statuut heeft ook betrekking op (des)investeringen in zorgvastgoed. Bij besluitvorming, zoals in hoofdstuk 2 van dit statuut weergegeven, over zorgvastgoed, maakt een specifieke business case onderdeel uit van de op te leveren documenten. In de business case wordt onder meer aandacht besteedt aan alternatieve aanwendbaarheid van het zorgvastgoed.

¹ In overeenstemming met de definitie van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV)

De volgende activiteiten vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid
2. Verbeteringen, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid (onderhoud dat om boekhoudkundige redenen als verbetering kwalificeert).
3. Investerings minder dan € 25.000 per eenheid
4. Individuele aankoop van eenheden
5. Individuele verkoop van eenheden (uitponing)
6. Individuele sloop van eenheden (zonder nieuwbouw)

In Bijlage VI is de reikwijdte van het investeringsstatuut verduidelijkt middels een stroomschema. De (des)investerings betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten. Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

1.3 Compliance

Domesta heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTIV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTIV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTIV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Domesta zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, dienend en vinden binnen dit kader plaats. 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 hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Domesta haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

Document	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Procuratieregeling	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Domesta verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe Domesta borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investerings vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Tabel 1: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft Domesta invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Domesta en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de drie jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. De bijlage met referentieprojecten wordt jaarlijks herijkt.

2 Proces en rolverdeling

2.1 Rollen en verantwoordelijkheden

Binnen Domesta zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
Assetmanager	- Zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van het pre-initiatief fasedocument - Verantwoordelijk voor het bewaken van volkshuisvestelijke doelen en ambities in projecten - Verantwoordelijk voor de eerste financiële berekeningen op projectniveau - Verantwoordelijk voor het herijken van de referentieprojecten voorafgaand aan het opstellen van de begroting
Projectontwikkelaar	- Zorgt voor het opstellen van het initiatief fasedocument - Zorgt voor het opstellen van het fasedocumenten in de ontwikkel- en ontwerpfase - Verantwoordelijk voor financiële berekeningen op projectniveau - Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen
Projectleider	- Zorgt voor het opstellen van het fasedocument oplevering - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen - Verantwoordelijk voor de realisatiefase - Verantwoordelijk voor de nazorgfase
Controller Governance & Compliance	- Beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut - Beoordeelt de kwaliteit van een (des)investeringsvoorstel - Beoordeelt of deze voorstellen voldoen aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut
Managementteam	- Verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren van het investeringsstatuut - Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fasedocumenten - Adviseert de bestuurder bij het nemen van (des)investeringsbesluiten, door te informeren en adviseren vanuit de eigen discipline(s)
Bestuurder	- Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast - Neemt (des)investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut - Verleent decharge aan het projectteam aan het eind van de nazorgfase
Raad van Commissarissen	- Geeft goedkeuring aan het besluit van de bestuurder om investeringsstatuut vast te stellen - Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen

Tabel 2: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

2.2 Start (des)investeringsproces

2.2.1 Portefeuilleniveau

De belangrijkste investeringsafwegingen worden gemaakt op portefeuilleniveau. Hier worden volkshuisvestelijke keuzes gewogen ten opzichte van de financiële consequenties. Uit de portefeuillestrategie volgt een bepaald (des)investeringsbeleid en het pakket van (des)investeringsen waarmee de transformatieopgave wordt ingevuld. De financiële continuïteit wordt dan ook op portefeuilleniveau bewaakt. In de meerjarenbegroting (hierna: MJB) worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De MJB wordt getoetst aan zowel het financiële normenkader van de AW en het WSW als het interne normenkader dat is vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer van Domesta. De RvC geeft goedkeuring aan het besluit van de bestuurder om de MJB vast te stellen, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed. De individuele investeringsprojecten zijn hiermee nog niet goedgekeurd. Dit gebeurt via besluitvorming op basis van dit statuut.

2.2.2 Projectniveau

Op projectniveau wordt concreet invulling gegeven aan de gewenste transformatie- en uitbreidingsopgave. Assetmanagers gaan op zoek naar projecten die leiden tot een invulling van het (des)investeringsbeleid, zoals uiteengezet in de portefeuillestrategie en vertaald naar de MJB. Bij een mogelijk project stelt de assetmanager een ontwikkelopdracht op. Ook in het geval van acquisitie wordt een ontwikkelopdracht opgesteld. Bij goedkeuring hiervan door het MT, wordt een projectteam gevormd om het ontwikkelproces zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 te doorlopen. In het investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringsprojecten vastgelegd. De toetsing op projectniveau is primair volkshuisvestelijk. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is vooral gericht op een doelmatige invulling van de eerder gemaakte afspraken.

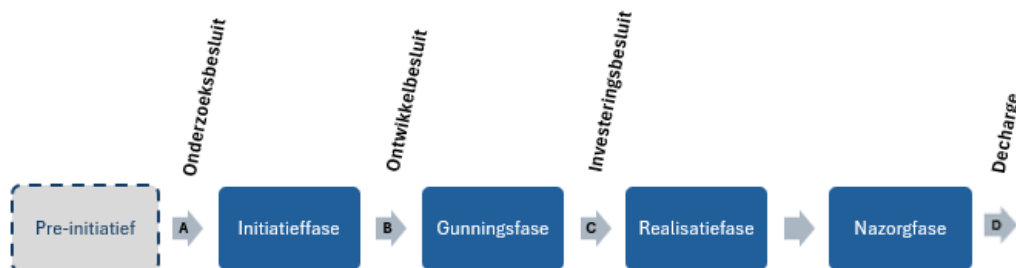
2.3 Besluitvorming investeringen nieuwbouw

2.3.1 Fasering

Bij het beoordelen van een investering wordt een proces doorlopen bestaande uit zes fasen. Tussen de fasen bevinden zich verschillende besluitvormingsmomenten (A – E). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



Figuur 1: schematische weergave besluitvorming investeringen - traditioneel



Figuur 2: schematische weergave besluitvorming investeringen – conceptuele bouw

2.3.2 Pre-initiatieffase – Onderzoeksbesluit

De asset manager zoekt projecten nieuwbouw die voldoen aan de opgave uit het portefeuilleplan en doet een voorstel tot verdere ontwikkeling en vraagt hier budget voor aan. Als er een voornemen is tot conceptuele bouw of turnkey dan wordt dat in deze fase benoemd en is dit onderdeel van het besluit. In dat geval worden de initiatieffase en de ontwikkelfase samengevoegd en vindt in voor dit project geen startbesluit plaats.

2.3.3 Initiatieffase

Traditioneel

Een eerste schets wordt gemaakt en er wordt een opgave van verwachte kosten aan de hand van de modelinvesteringen gedaan. Daarnaast worden verschillende scenario's onderzocht, de bijbehorende risico's en resultaten en inkoopstrategie verkend. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen en een voorkeursscenario te bepalen. Aan het bestuur wordt gevraagd om budget beschikbaar te stellen voor de ontwikkelfase van het project. De RvC wordt om goedkeuring gevraagd.

Turn-Key / conceptueel bouwen

Aanvullend worden een aantal werkzaamheden uitgevoerd. Deze bestaan uit het verder uitwerken van de locatie, het opstellen van een longlist van mogelijke partijen en afstemming met de gemeente. Daarnaast vindt in deze fase de bewonersparticipatie plaats. De effecten van het beeldkwaliteitsplan of kavelpaspoort worden opgenomen in de stichtingskosten. De initiatieffase eindigt met een ontwikkelbesluit.

Aan het bestuur wordt gevraagd om budget beschikbaar te stellen voor de volgende fase van het project, de RvC wordt om goedkeuring gevraagd.

2.3.4 Ontwikkelfase - Ontwikkelbesluit

Traditioneel

In de ontwikkelfase wordt een haalbaarheidsstudie opgesteld, met hierin een schetsontwerp en de aanbestedingsvorm. Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de controller en het managementteam (hierna: MT). Op basis van een advies neemt de bestuurder een ontwikkelbesluit. Dit wordt vervolgens ter informatie gedeeld met de RvC.

Turn-Key / conceptueel

Voor turnkey projecten en projecten volgens conceptueel bouwen wordt deze fase niet uitgevoerd.

2.3.5 Ontwerpfase - Investeringsbesluit

Traditioneel

In deze fase wordt de mogelijke investering verder uitgewerkt en vinden voorbereidingswerkzaamheden plaats. In deze fase worden de randvoorwaarden uitgewerkt, bewonersparticipatie georganiseerd, het PVE vastgesteld en vindt de aanvraag van de omgevingsvergunning, communicatie en de aanbesteding plaats. Het resultaat is een definitief ontwerp met definitieve stichtingskostenraming en financiële beoordeling. Na afloop van deze fase wordt het investeringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt na advies van de controller en het MT, vastgesteld door de bestuurder. Indien dit besluit conform de kaders van dit investeringsstatuut dient te worden goedgekeurd door de RvC, wordt het besluit aan de RvC voorgelegd.

2.3.6 Gunningsfase – Investeringsbesluit

Turn key / conceptueel bouwen

In deze fase wordt de inkoop van woningen verder uitgewerkt vanuit de vastgestelde longlist uit de initiatieffase. In deze fase wordt het project aanbesteed. Het resultaat is een definitief ontwerp met definitieve stichtingskostenraming en financiële beoordeling. Indien dit besluit conform de kaders van dit investeringsstatuut dient te worden goedgekeurd door de RvC, wordt het besluit aan de RvC voorgelegd.

2.3.7 Realisatiefase

Na het investeringsbesluit worden de contracten geformaliseerd. De voortgang van het project wordt tijdens de realisatiefase gemonitord door middel van de reguliere voortgangsrapportages. Indien een project tijdens

realisatie een overschrijding kent groter dan 5% ten opzichte van de stichtingskosten uit het investeringsvoorstel, dient deze overschrijding opnieuw ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC (als goedkeuring RvC eerder ook vereist was). Indien door kostenstijgingen het totale investeringsbedrag oploopt tot meer dan de grenswaarde waarvoor goedkeuring van de RvC vereist is en deze goedkeuring voorheen nog niet is gegeven, dient het investeringsbesluit alsnog te worden goedgekeurd door de RvC.

2.3.8 Nazorgfase

Na oplevering van het project volgt de nazorgfase, waarin een verantwoordingsrapportage wordt opgesteld. Gedurende deze fase vindt nazorg plaats bij mogelijke problemen, die na oplevering aan het licht komen. Aan het einde van deze fase vindt decharge plaats van de projectleider op het betreffende project en wordt het complex overgedragen aan de reguliere exploitatie. Op basis van de eindafrekening wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de verschillende inschattingen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. De verantwoordingsrapportage wordt binnen drie maanden na oplevering opgesteld en ter informatie gedeeld met de RvC. In deze rapportage is een evaluatie opgenomen van het project. Deze evaluatie richt zich met name op leerpunten en andere bijzonderheden en is erop gericht ervaringen uit het project toegankelijk te maken in de organisatie om hiervan te leren voor het vervolg.

2.3.9 Verantwoordelijkheden en besluiten per fase

In onderstaande tabel worden de besluiten, fasedocumenten, rollen en verantwoordelijkheden tijdens de verschillende fases van het ontwikkelproces omschreven.

Fase	Document	Besluit	Kenmerk besluit	Opstellen	Advies	Besluiten	Goedkeuring
Pre-initiatief	Ontwikkelopdracht	Onderzoeksbesluit	Onderzoeksbudget	Assetmanager	MT	Bestuurder	NVT
Initiatief - traditioneel	Startdocument	Startbesluit	Onderzoeksbudget	Project-ontwikkelaar	MT	Bestuurder	Bestuurder, bij > EUR 3 miljoen RvC
Initiatief - conceptueel	Ontwikkelvoorstel	Ontwikkelbesluit	Vervolgbudget en -capaciteit	Project-ontwikkelaar	Controller en MT	Bestuurder	Bestuurder, bij > EUR 3 miljoen RvC
Ontwikkel - traditioneel	Ontwikkelvoorstel	Ontwikkelbesluit	Vervolgbudget en -capaciteit	Project-ontwikkelaar	Controller en MT	Bestuurder	Ter bespreking in RvC
Ontwerp - traditioneel	Investeringsvoorstel	Investeringsbesluit	Projectbudget	Project-ontwikkelaar	Controller en MT	Bestuurder	Bestuurder, bij > EUR 3 miljoen RvC
Gunning - conceptueel	Investeringsvoorstel	Investeringsbesluit	Projectbudget	Project-ontwikkelaar	Controller en MT	Bestuurder	Bestuurder, bij > EUR 3 miljoen RvC
Realisatie	Voortgangsrapportage	NVT	NVT	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	RvC bij afwijking Stiko > 5%
Nazorg	Verantwoording	Dechargebesluit	Overdracht naar exploitatie	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	Ter info in RVC
Overig	Stopdocument	Stopbesluit	Vroegtijdig beëindigen	NTB	Controller en MT	Bestuurder	Ter info in RVC

Tabel 3: overzicht verantwoordelijkheden per fase

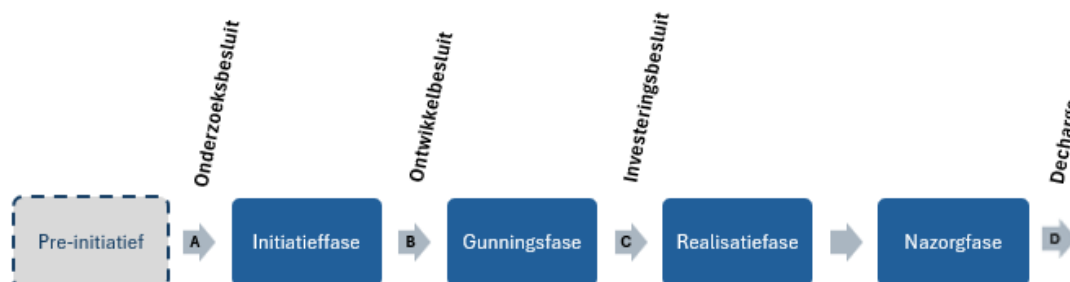
Niet iedere investering volgt alle processtappen of alle processtappen met dezelfde diepgang.

- Investeringscomplexen, zoals het plaatsen van zonnepanelen door het gehele bezit, kunnen in een keer worden goedgekeurd.
- Een verzoek om af te wijken van de reguliere besluitmomenten wordt in de ontwikkelopdracht opgenomen, welke met het onderzoeksbesluit wordt goedgekeurd. Het MT geeft hierover advies en de bestuurder stelt vast of de fasen worden samengevoegd voor dit project.
- Bij een besluit van een project met een investering boven de drempelwaarde voor benodigde goedkeuring door RvC dient hierbij te worden geborgd dat goedkeuring van het investeringsbesluit door de RvC plaatsvindt.
- In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat een project vroegtijdig beëindigd moet worden. In dit geval neemt de bestuurder een stopbesluit. De controller en het MT geven hierover advies en de RvC ontvangt dit ter informatie.

2.4 Besluitvorming investeringen bestaand bezit

2.4.1 Fasering

Bij het beoordelen van een investering wordt een proces doorlopen bestaande uit vijf fasen. Tussen de fasen bevinden zich verschillende besluitvormingsmomenten (A – D). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



Figuur 3: schematische weergave besluitvorming investeringen

2.4.2 Pre-initiatiefase – Onderzoeksbesluit

De asset manager zoekt projecten die voldoen aan de opgave uit het portefeuilleplan en doet een voorstel tot verdere ontwikkeling en vraagt hier budget voor aan.

2.4.3 Initiatiefase - Ontwikkelbesluit

De ontwikkelopdracht wordt uitgewerkt en er wordt een opgave van verwachte kosten gedaan. Daarnaast worden verschillende scenario's onderzocht, de bijbehorende risico's & resultaten en inkoopstrategie verkend. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen en een voorkeursscenario te bepalen.

In deze fase vindt de bewonersparticipatie plaats. De initiatiefase eindigt met een ontwikkelbesluit. Aan het bestuur wordt gevraagd om budget beschikbaar te stellen voor de volgende fase van het project, de RvC wordt, indien vereist, om goedkeuring gevraagd.

2.4.4 Gunningfase - Investeringsbesluit

In deze fase wordt de mogelijke investering verder uitgewerkt en vinden voorbereidingswerkzaamheden plaats. In deze fase worden de randvoorwaarden uitgewerkt en vindt de aanvraag van de omgevingsvergunning, communicatie en de uitvoering van het inkoopbeleid plaats. Het resultaat is een definitief plan met onderbouwde offerte en financiële beoordeling. Na afloop van deze fase wordt het investeringsvoorstel opgesteld. Dit voorstel wordt na advies van de controller en het MT, vastgesteld door de bestuurder. Indien dit besluit conform de kaders van dit investeringsstatuut dient te worden goedgekeurd door de RvC, wordt het besluit aan de RvC voorgelegd.

2.4.5 Realisatiefase

Na het investeringsbesluit worden de contracten geformaliseerd. De voortgang van het project wordt tijdens de realisatiefase gemonitord door middel van de reguliere voortgangsrapportages. Indien een project tijdens realisatie een overschrijding kent groter dan 5% ten opzichte van de stichtingskosten uit het investeringsvoorstel, dient deze overschrijding opnieuw ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC (als goedkeuring RvC eerder ook vereist was). Indien door kostenstijgingen het totale investeringsbedrag oploopt tot meer dan de grenswaarde waarvoor goedkeuring van de RvC vereist is en deze goedkeuring voorheen nog niet is gegeven, dient het investeringsbesluit alsnog te worden goedgekeurd door de RvC.

2.4.6 Nazorgfase

Na oplevering van het project volgt de nazorgfase, waarin een verantwoordingsrapportage wordt opgesteld.

Gedurende deze fase vindt nazorg plaats bij mogelijke problemen, die na oplevering aan het licht komen. Aan het einde van deze fase vindt decharge plaats van de projectleider op het betreffende project en wordt het complex overgedragen aan de reguliere exploitatie. Op basis van de eindafrekening wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de verschillende inschattingen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. De verantwoordingsrapportage wordt binnen drie maanden na oplevering opgesteld en ter informatie gedeeld met de RvC. In deze rapportage is een evaluatie opgenomen van het project. Deze evaluatie richt zich met name op leerpunten en andere bijzonderheden en is erop gericht ervaringen uit het project toegankelijk te maken in de organisatie om hiervan te leren voor het vervolg.

2.4.7 Verantwoordelijkheden en besluiten per fase

In onderstaande tabel worden de besluiten, fasedocumenten, rollen en verantwoordelijkheden tijdens de verschillende fases van het ontwikkelproces omschreven.

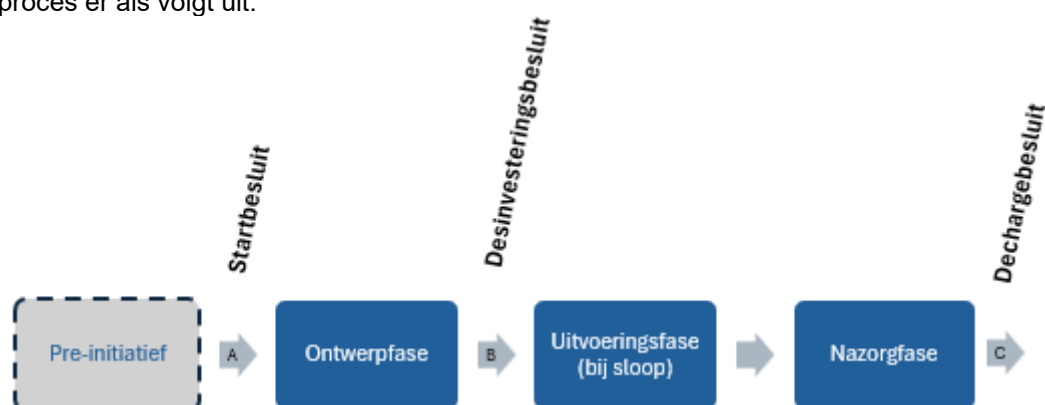
Fase	Document	Besluit	Kenmerk besluit	Opstellen	Advies	Besluiten	Goedkeuring
Pre-initiatief	Ontwikkelopdracht	Onderzoeksbesluit	Onderzoeksbudget	Assetmanager	MT	Bestuurder	NVT
Initiatief	Ontwikkelvoorstel	Ontwikkelbesluit	Vervolgbudget en -capaciteit	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	Bestuurder, bij > EUR 3 miljoen RvC
Gunning	Investeringsvoorstel	Investeringsbesluit	Projectbudget	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	Bestuurder, bij > EUR 3 miljoen RvC
Realisatie	Voortgangsrapportage	NVT	NVT	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	RvC bij afwijking Stiko > 5%
Nazorg	Verantwoording	Dechargebesluit	Overdracht naar exploitatie	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	Ter info in RVC
Overig	Stopdocument	Stopbesluit	Vroegtijdig beëindigen	NTB	Controller en MT	Bestuurder	Ter info in RVC

Tabel 4: overzicht verantwoordelijkheden per fase bestaand bezit

2.5 Besluitvorming desinvesteringen

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Domesta en is vastgelegd in de portefeuillestrategie. Het besluit om de portefeuillestrategie vast te stellen is voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB. Besluiten tot sloop en verkoop van vastgoed dat niet in de portefeuillestrategie en de MJB is opgenomen, worden altijd alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitpanding of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van het bestuursbesluit door de RvC plaats via de MJB. Bij complexgewijze verkoop of sloop zonder nieuwbouw worden drie fases doorlopen. Tussen de fases bevinden zich verschillende besluitvormingsmomenten (A – C). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



Figuur 3: schematische weergave besluitvorming desinvesteringen

Het voornaamste fasedocument is het desinvesteringsvoorstel. Dit voorstel wordt na positief advies van de controller en het MT, vastgesteld door de bestuurder. Na vaststelling van de bestuurder mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop of sloop. Verkoopbesluiten groter dan € 3 miljoen

en sloopbesluiten vereisen daarnaast goedkeuring van de RvC. In onderstaande tabel is de fasering van de desinvesteringen verder toegelicht.

Fase	Besluit	Document	Opstellen	Advies	Besluiten	Goedkeuring
Pre-initiatief	Startbesluit	Startdocument	Assetmanager	MT	Bestuurder	Ter info in RvC
Ontwerp	Desinvesteringsbesluit	Desinvesteringsvoorstel	Project-ontwikkelaar	Controller en MT	Bestuurder	Bestuurder, bij verkoop > EUR 3 miljoen RvC of sloop
Uitvoering (sloop)	NVT	Voortgangsrapportage	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	NVT
Nazorgfase	Dechargebesluit	Verantwoording	Projectleider	Controller en MT	Bestuurder	Ter bespreking in RVC

Tabel 5: Fasering desinvesteringen

2.6 Budgettering (des)investeringen

Investeringsbesluiten met een omvang minder dan € 3,0 miljoen (excl. BTW) worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 3,0 miljoen (excl. BTW) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsbesluit heeft goedgekeurd. Ditzelfde geldt voor verkoopbesluiten bij een bedrag vanaf € 3,0 miljoen. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met voorafgaande toestemming van de RvC.

Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende typen (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Besluit DB	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven (excl. BTW) op projectniveau tot EUR 3 miljoen	Via investeringsvoorstel	Ja	Nee
Investeringsuitgaven per project meer dan EUR 3,0 miljoen (excl. BTW)	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Individuele verkoop van eenheden (uitponding)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop tot EUR 3 miljoen	Via investeringsvoorstel	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop meer dan EUR 3 miljoen	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Sloop	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja

Tabel 6: overzicht besluit en goedkeuring.

3 Toetsingscriteria en uitgangspunten

3.1 Beoordelingscriteria

Bij het toepassen van de criteria voor het toetsen van investeringen hanteert Domesta de volgende criteria:

- Volkshuisvestelijke bijdrage
- Doelmatigheid
- Financiële afweging
- Projectbeheersing

3.1.1 Volkshuisvestelijke bijdrage

Vastgoed wordt gebouwd met een zeer lange horizon. Een belangrijk criterium is dan ook of de investering ook op langere termijn voldoet aan de marktvraag. Domesta heeft zijn verwachtingen over de markt in haar werkgebied uitgewerkt in een portefeuillestrategie. Hierin is onder meer de vastgelegd hoe Domesta kijkt naar PMC's, doelgroepen, bijdrage aan de energietransitie en leefbaarheid in wijken. Bij de besluitvorming over de fasedocumenten geeft Domesta aan op welke wijze de investering bijdraagt aan de realisatie van de portefeuillestrategie.

Norm: De investering draagt bij aan de realisatie van onze portefeuillestrategie
--

Norm: De investering is gericht op de gewenste doelgroep
--

Norm: De investering doet een bijdrage aan de gewenste energietransitie

Norm: De investering draagt bij aan sociale cohesie in de wijk
--

Norm: De investering past binnen de gemeentelijke woonvisie

3.1.2 Doelmatigheid

Inkoop

In het inkoopbeleid van Domesta is beschreven hoe investeringsprojecten doelmatig dienen te worden ingekocht. Er zijn meerdere vormen van inkopen, afhankelijk van het type project. Maatwerk is mogelijk.

Norm: In het voorstel wordt op basis van het inkoopbeleid afgewogen in welke vorm het project wordt ingekocht.
--

Norm: In het voorstel is de leegwaarde gelijk aan of hoger dan de stichtingskosten. Indien dit niet het geval is, wordt uitgelegd waarom dit zo is.

Norm: De stichtingskosten zijn gelijk of lager dan de referentie, zoals opgenomen in bijlage III. Indien dit niet het geval is, wordt uitgelegd waarom dit zo is.

Aankoop of verkoop

Domesta wil dat voor aan te (ver)kopen eenheden een marktconforme prijs wordt gehanteerd.

Voor het toetsen van de marktconformiteit bij complexgewijze aankoop van vastgoed in exploitatie wordt de aankoopprijs getoetst aan de marktwaarde in verhuurde staat op basis van full-taxatie.

Voor het toetsen van de marktconformiteit bij aankoop van vastgoed zonder huurcontract wordt de aankoopprijs getoetst aan een door een taxateur bepaalde leegwaarde.

Norm: De aankoopprijs van vastgoed waarop een huurcontract rust bedraagt niet meer dan de marktwaarde in verhuurde staat. De aankoopprijs van vastgoed zonder huurcontract bedraagt niet meer dan de leegwaarde. Deze norm geldt niet voor Turn Key overeenkomsten waarin in opdracht van Domesta een complex is gebouwd.

3.1.3 Financiële afweging

- Internal rate of return (IRR)
- NAR
- Beleidswaardering
- Onrendabele top (ORT-beleidswaarde)

Internal rate of return (IRR)

De IRR is het rendement dat Domesta verwacht te realiseren op een investering. De IRR wordt berekend op basis van de beleidswaarde.

Norm: de IRR wordt vergeleken met de relevante norminvestering. Afwijkingen ten opzichte van de referentie moet worden toegelicht.

Netto aanvangsrendement (NAR):

Dit is de nieuwe streefhuur minus de exploitatiekosten (dezelfde kostencomponenten als die bij de beleidswaarde worden onderscheiden) op jaarbasis in het eerste jaar gedeeld door de waarde. Het Netto Aanvangsrendement Rendement geeft (samen met de IRR) informatie over de ontwikkeling van de ICR.

Norm: de NAR wordt vergeleken met een relevante norminvestering. Afwijkingen ten opzichte van deze referentie worden toegelicht.

Beleidswaardering.

Dit is de verhouding tussen de beleidswaarde en de investeringskosten. De beleidswaardering laat zien in welke mate de investering (een mutatie van de) beleidswaarde oplevert. Dit kengetal is bruikbaar om inzicht te krijgen in de mutatie van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde.

Norm: de beleidswaardering wordt vergeleken met de relevante norminvesteringen. Afwijkingen ten opzichte van deze referentie worden toegelicht.

De onrendabele top op basis van beleidswaarde laat zien met welk bedrag het eigen vermogen op basis van beleidswaarde afneemt als gevolg van de investering. Dit is onder meer van belang bij het opstellen van de jaarrekening.

Norm: de ORT wordt vergeleken met de relevante norminvesteringen. Afwijkingen ten opzichte van deze referentie worden toegelicht.

De rekenmethode op basis waarvan waarden en rendement wordt bepaald en de rekenregels die moeten worden toegepast zijn beschreven in bijlage I respectievelijk II. Bijlage III bevat de norminvesteringen waarmee individuele projecten kunnen worden vergeleken.

3.2 Projectbeheersing

Organisatie

Bij het aangaan van een investeringsbeslissing wordt eerst gekeken of Domesta voldoende kwantitatieve en kwalitatieve capaciteit heeft om de investering daadwerkelijk uit te voeren en tot een succes te maken. Bij de beoordeling van de capaciteitsvraag stelt Domesta vast of binnen de organisatie voldoende capaciteit beschikbaar is om de investering te begeleiden en uit te voeren. Daarnaast beoordeelt Domesta of voor de investering specifieke kennis en vaardigheden nodig zijn en of deze kunnen worden ingehuurd of dat samenwerking met derden nodig is.

Wet- en regelgeving

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke kaders, waaronder vergunningen, de Woningwet, BTiV en RTiV. Voor bijzondere typen vastgoed gelden mogelijk andere eisen voor het bestemmingsplan. Voor aanvang van de ontwerpfase (traditioneel ontwikkelen) of gunningsfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen is voldaan.

Risicomanagement

Bij besluiten over investeringen is het van belang om op een gestructureerde wijze risico's in beeld te brengen en te bepalen hoe met deze risico's wordt omgegaan (accepteren of beheersmaatregelen formuleren en toepassen). Domesta heeft een inventarisatie gedaan van de belangrijkste risico's (tijd en geld) ten aanzien projecten. Daarbij maakt Domesta onderscheid tussen Nieuwbouw-, Renovatie- en Zorgprojecten. In de fasedocumenten wordt ingegaan in hoeverre de risico's van toepassing op het project en welke maatregelen worden genomen om het risico zo klein mogelijk te maken.

Partnerselectie

Bij investeringen die Domesta risico aangaat is er op uitvoerend niveau sprake van samenwerking met derden. Het gaat hier bijvoorbeeld om de aannemer die in opdracht van Domesta de investering realiseert. De voorwaarden waaronder Domesta opdrachtnemers selecteert en contracteert, zijn vastgelegd in het inkoopbeleid. Het gaat hier onder meer over de kennis en ervaring van partners, de financiële soliditeit, het gebruik van de BTW verleggingsregeling, Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA), duurzaamheid en integriteit.

Exit strategie

Het starten van een investering en het samenwerken met derden betekent ook dat er kosten worden gemaakt en/of verplichtingen worden aangegaan. Het staken van de investering zal dan automatisch leiden tot het afboeken van al gemaakte kosten of het maken van extra kosten voor de beëindiging van de verplichtingen. Bij elk fasedocument wordt daarom de exit-strategie benoemd en worden de kosten voor beëindiging in beeld gebracht. In de exit strategie is naast aandacht voor de kosten, ook expliciet aandacht voor de effecten van beëindiging van een project voor het imago van Domesta en de relatie met stakeholders.

Financiering

Investeringen kennen een lange planningshorizon en worden in de meerjarenbegroting voorzien. Hierdoor ontstaat er vroegtijdig zicht op de financieringsbehoefte zodat Domesta hier actief op kan anticiperen. Nadat een besluit over een investering wordt genomen, worden financiële verplichtingen aangegaan. Met name bij het (des)investeringsbesluit geldt dat deze verplichtingen aanzienlijk kunnen zijn. Na het (des)investeringsbesluit worden immers opdrachten gegund aan de aannemer en wordt eventueel grond of vastgoed geleverd. Op dat moment moet dan ook voldoende zeker zijn of deze verplichtingen kunnen worden gefinancierd.

Voor DAEB investeringen geldt daarom dat deze in het borgingsplafond moeten zijn opgenomen danwel passend zijn binnen het borgingsplafond omdat andere investeringen niet doorgaan of zijn uitgesteld. Indien het borgingsplafond niet toereikend is, kan pas tot gunning of koopovereenkomst worden overgegaan nadat de aanvraag tot verhoging borgingsplafond door WSW is gehonoreerd.

Voor Niet-DAEB investeringen geldt dat moet worden vastgesteld dat deze uit de liquide middelen van de Niet-DAEB tak kunnen worden betaald. Als dat niet het geval is kan pas tot gunning of aankoopverplichting worden overgegaan als de externe financiering rond is.

Fiscaliteit

Investeren heeft fiscale gevolgen. Vaak worden al in een vroeg stadium besluiten genomen die de fiscale positie van Domesta kunnen beïnvloeden. Daarmee kunnen impliciete keuzes soms onbedoelde negatieve fiscale gevolgen hebben. Bij iedere fase in het besluitvormingsproces wordt daarom verplicht een fiscale paragraaf opgenomen. De fiscale paragraaf bevat in ieder geval een advies over de fiscale gevolgen van het besluit en wordt voorzien van de financiële effecten. Deze beperken zich in het algemeen tot de gevolgen voor de BTW en overdrachtsbelasting. De gevolgen voor de vennootschapsbelasting worden in de totale fiscale positie van Domesta meegenomen.

Voorbeelden van fiscale gevolgen zijn:

- BTW;
- Overdrachtsbelasting;
- Wet Ketenaansprakelijkheid: Domesta kan aansprakelijk worden gesteld voor het niet betalen van loonbelasting door de aannemer (vanwege faillissement) en de verlegging aan Domesta aangezien Domesta voor de belastingdienst Eigenbouwer is;
- Vennootschapsbelasting: investeringen worden normaliter in de totale fiscale positie van Domesta meegenomen. Toch is het voor woningverbetering van belang dat er een duidelijke splitsing wordt gemaakt wat fiscaal gezien als onderhoud wordt gekenmerkt en wat als verbetering. Dit is een potentiële fiscale aftrekpost voor de Vpb.

Subsidies

In het fasedocument wordt ingegaan op de eventuele mogelijkheid van subsidies. Eventuele subsidies worden meegenomen bij het berekenen van het totale financiële rendement van het project.

4 Ondertekening

Vastgesteld door het bestuur, 24 maart 2026

.....

E. Borstlap, bestuurder

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, 17 april 2026

.....

J. Stekelenburg, voorzitter RvC