

Investerings- en financieel statuut

Inleiding

Het belang van financiële sturing is in de afgelopen jaren toegenomen. Wijzigingen in de wettelijke regels, waaronder de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten en in de opgelegde heffingen (vennootschapsbelasting, heffingen bijzondere projectsteun) liggen hier mede aan ten grondslag. Maar ook macro-economische ontwikkelingen als de lage inflatie en de verminderde vraag naar bestaande koopwoningen, maken het hebben van kaders om het beleid aan te toetsen alleen maar belangrijker.

Daarnaast worstelen corporaties door de toegenomen lasten en de komende betaalbaarheidshoofden met de effecten hiervan op de financiële positie.

Mercatus heeft in haar financiële kaders een uitgebreide set kaders opgenomen op het gebied van solvabiliteit, liquiditeit, rentabiliteit en de kaders voor investeringen.

Aanleiding

Jaarlijks worden de normen waar investeringen aan moeten voldoen herijkt.

Daarnaast is het hebben van een toetsingskader voor investeringen een verplichting volgens de Governancecode Woningcorporaties (wijziging 1 juli 2011).

Dit is de aanleiding om de huidige financiële kaders inclusief de norm voor investeringen te herijken en te formaliseren in een investerings- en financieel statuut

Doel van het investerings- en financieel statuut

Het investerings- en financieel statuut is bedoeld als leidraad voor:

- het beoordelen en beheersen van projecten
- het beoordelen en beheersen van de financiële positie

Onderstaand worden de kaders uitgewerkt voor zowel investeringen (inclusief procedure) als de beoordeling van de financiële positie.

Toetsingskader investeringen

Binnen de financiële kaders van 2011, zijn normen opgenomen waar investeringen aan moeten voldoen. Deze normen zijn vooral ingegeven vanuit het rendement van de investeringen. Met de normen is controleerbaar of de onrendabele investering past binnen de gestelde kaders. In de afgelopen jaren is naast de bedrijfswaardemethodiek de IRR (internal rate of return) gebruikt om het rendement van een investering te meten.

Voor investeringsbeslissingen gebruiken we nu de IRR, in de verslaggeving zullen we de onrendabele investering verwerken.

De IRR is dan de rentevoet waarbij de contante waarde van de toekomstige kasstromen, inclusief restwaarde bij verkoop, gelijk is aan de oorspronkelijke investering. Uitgangspunt hierbij zijn de vastgestelde parameters.

Soort investering	Meeteenheid	Norm	Toelichting
Huur- en zorgwoningen tot de tweede aftoppingsgrens (€ 548,18)	Internal rate of return	>2,25%	Inflatie
Huur- en zorgwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens (€ 652)	Internal rate of return	>3%	Inflatie plus 0,75%, plus elke € 10 hogere huur een opslag van 0,1%
Maatschappelijk vastgoed, t.b.v. leefbaarheid	Internal rate of return	>4%	Inflatie plus 1,75%
Dure huur, gezondheidscentra	Internal rate of return	>5%	Inflatie plus 2,75%
Commercieel vastgoed	Internal rate of return	>6%	Inflatie plus 3,75%
Koopwoningen	Winstpercentage ten opzichte van de investering	>4%	

Procedure Beoordeling projecten

Stap 1 Vaststellen strategisch kader:

Past het project binnen de strategische kaders:

- Toetsing van het project aan het SVB (product en locatie)
- Toetsing aan het wettelijk kader (BBSH, Woningwet)
- Toetsing aan de missie en visie
- Uitleg van de volkshuisvestelijke meerwaarde van het project

Stap 2 Vaststellen risicomanagement

Vaststellen risico's

- In kaart brengen van de verschillende risico's:
 - Markt (verhuur en verkoopsrisico's)
 - Financiering (DAEB en niet DAEB)
 - Fiscale risico's
 - Omvang van het project
- Vaststellen genomen of te nemen beheersingsmaatregelen

Stap 3 Vaststellen financiële kaders

Past het project binnen de financiële kaders van het project en blijven als gevolg van het project de normen op corporatieniveau ook binnen de kaders

Stap 4 Besluitvorming

Besluitvorming vindt plaats door projecten hieraan vooraf te toetsen en bij het afsluiten van de projectfases.

Financieel Toetsingskader

De financiële kaders zijn ten opzichte van 2011 aangepast en in aantal verminderd.

Niet opgenomen zijn toetsingskaders op het gebied van resultaat en solvabiliteit. Deze toetsingskaders verliezen aan belang, omdat ze met name beïnvloed worden door de waarderingmethodiek van het vastgoed en de gekozen complexindeling.

De focus ligt met name op het oordeel van belanghebbenden en de normen die zij hanteren, alsmede op de kasstromen en bedrijfslasten. De solvabiliteit en het resultaat zullen uiteraard nog wel beoordeeld worden bij de jaarrekening en de begroting.

Meeteenheid	Definitie	Gewenste meetwaarde	Toelichting
WSW oordeel	Beoordeling kredietwaardigheid	positief	Jaarlijks ontvangen wij dit oordeel
CFV oordeel	Continuïteitsoordeel	A1 of A2	Met een A2 oordeel kan de fin positie in de laatste 2 jaar van de vijfjaarsperiode in gevaar komen. Op dat moment kan er nog wel tijdig bijsturing plaatsvinden. Vandaar dat een A2 oordeel nog binnen het kader valt.
Liquiditeit (current ratio)	De verhouding tussen de kortlopende middelen (voorraden, vorderingen en liquide middelen) ten opzichte van de kortlopende schulden (current ratio)	Minimaal 0,5	De liquiditeit is een momentopname. Wij meten dat op 31-12. Omdat in de kortlopende schulden een vaste kern zit van schulden die pas in de loop van het jaar verschuldigd is (transistorische rente), is een norm van 0,5 reëel.
Operationele kasstroom na aflossingsfictie 2%	De jaarlijkse kasstroom vanuit de verhuur van woningen verminderd met een aangenomen aflossing van 2% van het leningvolume	Gemiddeld positief gedurende eerste vijf jaren	Met deze meetwaarde sluiten wij aan bij normen van het WSW. De invoering van de betaalbaarheidsheffing vanaf 2014 is hierin (nog) niet meegenomen.
Interest coverage ratio	Het aantal malen dat uit de operationele kasstroom (na heffingen en VPB) de rente kan worden betaald	Minimaal 1,25	Door externe (PWC) wordt 1,25 als het minimum gezien. De invoering van de betaalbaarheidsheffing vanaf 2014 is hierin (nog) niet meegenomen.

Loan to value	De financiering ten opzichte van de bedrijfswaarde	Maximaal 75%	Vanwege de relatief lage bedrijfswaarde wordt hiervoor het maximum gehanteerd.
Renterisico in % totale leningportefeuille	Het volume leningen dat een renteconversie of een herfinanciering heeft minus reeds genomen maatregelen, ten opzichte van de totale leningportefeuille	Gedurende 10 jaar max. 15%	Deze doelstelling komt overeen met de norm van het WSW, waarbij in een periode van 12 maanden maximaal 15% van de leningportefeuille een renteconversie of herfinanciering kent.
Duration	De gemiddelde rentevastperiode van de leningen	Minimaal 5	Met een minimum van 5 jaar zijn we minder gevoelig voor renteschokken.
Onderhoudslasten	De onderhoudsuitgaven minus te activeren onderhoud	Gemiddeld per woning/per jaar maximaal € 1.600	Dit bedrag komt voort uit het landelijk gemiddelde met een toeslag vanwege het oudere bezit en het gegeven dat wij in verhouding meer eengezinswoningen hebben, die een hogere onderhoudsnorm vragen.
Netto bedrijfslasten	De personeelslasten en overige bedrijfslasten minus vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten per woning per jaar	Maximaal landelijk gemiddeld	De invoering van de betaalbaarheidshemming vanaf 2014 is hierin (nog) niet meegenomen.