

Investeringsstatuut

Ingangsdatum 1 januari 2023

Inhoudsopgave

1	Doelstelling en kaders investeringsstatuut	2
1.1	Doelstelling	2
1.2	Reikwijdte	2
1.3	Doelstelling	3
2	Investeringsproces & rolverdeling	4
2.1	Rollen en verantwoordelijkheden	4
2.2	Proces Ontwikkelen Eenheden	5
2.3	Besluitvormingsproces	6
2.4	Turn key aankoop nieuwbouw	8
2.5	Sloop	8
3	Beoordelingscriteria investeringen	9
3.1	Financieel kader	9
3.2	Hold/sell analyse (ten behoeve van opstellen MJB)	9
3.3	Functionele- en technische kwaliteit	9
3.4	Projectrisico's	10
3.5	Wet- en regelgeving	10
3.6	Juridische, fiscale en inkooptoets	10
4	Beoordelingskader verkopen	11
4.1	Wet- en regelgeving	11
4.2	Financieel verkoopkader	11
4.3	Dispositie- en verkoopbesluit	11

1 Doelstelling en kaders investeringsstatuut

1.1 Doelstelling

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

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Het scheppen van kaders voor investeringsbesluiten.
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten.
- Het vastleggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de organisatie en het proces om te komen tot besluitvorming.
- Het vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en het Bestuur.
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen.

1.2 Reikwijdte

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op het realiseren van nieuw vastgoed, 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 (desinvesteringen).

De volgende (des)investeringen vallen onder het statuut:

1. Verbeteringen en renovaties

- a. Verbeteringen, gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid;
- b. Verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak);
- c. Ingrijpende verbouwing¹.

2. (Sloop) nieuwbouw en aankopen

- a. Sloop;
- b. Nieuwbouw;
- c. Sloop in combinatie met nieuwbouw;
- d. Aankoop vastgoed en of grond.

3. Complexgewijze verkoop

De volgende (des)investeringen vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud (zowel dagelijks als planmatig), gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden. Voor de definitie van onderhoud volgt de corporatie de SBR definities die inmiddels verankerd zijn in de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV);
2. Individuele verkoop van woningen (uitponden);
3. Individuele aan-/terugkoop van woningen.

De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed (inclusief BOG/MOG). Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

¹ Conform de definities van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTiV)

1.3 Doelstelling

De corporatie 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 De corporatie zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en daaruit voortvloeiende investeringen zijn ondergeschikt aan de wettelijke kaders en vinden binnen deze kaders plaats. Bij een relevante wijziging in een van de wettelijke kaders dient het investeringsstatuut aangepast te worden.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen de corporatie 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.
Procuratiereglement	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens De corporatie verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel beheer en beleid	Het ingevolge artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe de corporatie borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	Kaders voor vastgoed (des)investeringen. Bevoegdheden, besluitvorming, het proces en het toetsingskader.
Financieel kader (des)investeringen	Normen en financiële ratio's waar investeringsprojecten aan getoetst kunnen worden.

Tabel 1: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft de corporatie invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de Governancestructuur en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door het Bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt minimaal eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.

2 Investeringsproces & rolverdeling

2.1 Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none"> • Geeft goedkeuring aan het door het Bestuur vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin; • Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings.
Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Onafhankelijk Control	<ul style="list-style-type: none"> • Adviseert het Bestuur en RvC naar aanleiding van de toetsing op inhoud en Governance, inclusief besluitvorming • (derde lijn van controle).
Management Team	<ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunt het Bestuur bij het nemen van (des)investeringsbesluiten; • Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten; • Is verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren, waar nodig, van het investeringsstatuut.
Business controller (Business- & Finance Control)	<ul style="list-style-type: none"> • Adviseert, voordat (des)investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar het Bestuur gaan, of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut (tweede lijn van controle); • Beoordeelt de (financiële, fiscale en juridische) consistentie van het betreffende voorstel.
Portefuillemanager (Strategie en portefeuille)	<ul style="list-style-type: none"> • Toetst in de initiatiefase of een projectopdracht past binnen • de portefeuillestrategie en bijdraagt aan de transformatieopgave; • Actualiseert het jaarlijkse investeringsprogramma en toetst het programma aan de portefeuillestrategie.
Assetmanager (Strategie en portefeuille)	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgt als opdrachtgever op basis van de MJIB • (meerjaren investeringsbegroting) voor het aandragen van projecten. Formuleert hiertoe de projectopdracht (initiatiefase); • Is verantwoordelijk voor opdracht- en startdocument. • Stelt het dispositiebesluit op bij complexgewijze verkoop
Projectmanager/ projectleider (Vastgoed)	<ul style="list-style-type: none"> • De projectmanager / projectleider stelt als opdrachtnemer de fase documenten op, consulteert hierbij de leden van het projectteam en dient het investeringsdocument in ter besluitvorming; • Zorgt dat in de betreffende fase de projectwerkzaamheden worden uitgevoerd en rapporteert over de financiële (geld)

Rol	Verantwoordelijkheid
	<p>en programma (kwaliteit) kaders, stuurt de leden van het projectteam aan (organisatie), rapporteert over voortgang (tijd) en zorgt voor tijdige en adequate informatievoorziening (informatie).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stelt het dechargedocument op waarbij verantwoording wordt afgelegd over de behaalde resultaten, inclusief financiële verantwoording.
Vastgoedeconoom (Vastgoed)	<ul style="list-style-type: none"> • Toetst op marktconformiteit van de investering en verantwoordelijk voor de eerste lijn controle.
Transactiemanager	<ul style="list-style-type: none"> • Werkt bij complexgewijze verkoop het verkoopbesluit uit binnen de kaders van het dispositiebesluit.

Tabel 2: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het (des)investeringsproces

De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in het procuratiereglement en het bestuursreglement. Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast.

2.2 Proces Ontwikkelen Eenheden

De uitvoering van een investeringsproject is uitgewerkt in het proces 'Ontwikkelen Eenheden'. De sub- processen zijn verder uitgewerkt in werkinstructies. Inzichtelijk is gemaakt hoe dit proces raakvlakken heeft met het proces vastgoedsturing en het proces planning en control. Het proces ontwikkelen eenheden bestaat uit vier fasen:

1. **Initiatiefase** (Inventarisatie, onderbouwing en verkenning investeringsvarianten).
2. **Vorbereidingsfase** (Uitwerken randvoorwaarden, bouwaanvraag, Programma van eisen, aanbesteding, bewonerstraject, communicatie, definitief ontwerp en stichtingskostenraming en rendementsvaststelling).
3. **Uitvoeringsfase** (Uitvoeren bouw en oplevering, start verhuur).
4. **Beheerfase** (Nazorgperiode, nacalculatie en evaluatie en archivering).

In de onderstaande tabel is een compleet overzicht van de fasen opgenomen en welk besluitvormingsdocument hoort bij de betreffende fase.

Fase	Essentie	Hoe?	Resultaat	Fasedocument voor besluitvorming
Initiatief	Inventarisatie/ planvorming	Verkennen investeringsvarianten. Haalbaarheidsstudies. Onderbouwing investeringsvarianten	Variantenanalyse, afweging scenario's, keuze voorkeursscenario	Resultaat opdracht-document (OD).

Fase	Essentie	Hoe?	Resultaat	Fasedocument voor besluitvorming
Voorbereiding	Voorbereiden project	Uitwerken randvoorwaarden, bouwaanvraag, Programma van eisen, aanbesteding	Schetsontwerp	Resultaat Startdocument (SD)
	Voorbereiden bewoners-traject	Bewonerstraject, communicatie		
	Selectie opdrachtnemers	Definitief ontwerp, stichtingskostenraming en rendementsvaststelling	Definitief ontwerp. Definitieve stichtingskostenraming. Definitieve rendementsvaststelling	Resultaat Investeringsdocument (ID)
Uitvoering	Herhuisvesten. Uitvoeren werkzaamheden.	Uitvoeren bouw		Verantwoording in (Tertiaal) rapportage
	Opleveren.	Oplevering, start verhuur/verkoop, nacalculatie en evaluatie	Oplevering verhuur/verkoop	Resultaat Decharge-document
Beheerfase	Nazorg en overdracht	Nazorgperiode en archivering	Archivering	

Tabel 3: Fase proces ontwikkelen eenheden

2.3 Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vier fasen. De corporatie kent diverse besluitvormingsdocumenten als onderdeel van de fasering in het proces ontwikkelen eenheden.

- Voor projecten < € 1 miljoen geldt een vereenvoudigende procedure en is een bestuursbesluit voldoende. Dit sluit ook aan op het procuratiereglement.
- Voor projecten > € 1 miljoen bestaan een viertal documenten. Hieronder is een overzicht van de besluitvormingsdocumenten en verantwoordelijkheden opgenomen.

Document	Regie	Adviseren	Vaststellen	Goedkeuren
Opdrachtdocument (OD) met uit te werken investeringsvarianten	Asset management	Business controller	Bestuur	n.v.t
Startdocument (SD) met keuze investeringsvariant	Asset management	Business controller Onafhankelijk Control geeft ook advies bij investering > € 3 mln. incl. BTW	Bestuur	RvC bij investering > € 3 mln. incl. BTW.
Investeringsdocument (ID) met uitwerking investeringsvariant	Projectmanager, projectleider	Business controller Onafhankelijk Control geeft ook advies bij investering > € 3 mln. incl. BTW	Bestuur	RvC bij projecten > € 3 mln. incl. BTW indien er sprake is van een overschrijding van 5% t.o.v. het SD. Ook indien er sprake is van een ingrijpende wijziging t.o.v. het SD.
Déchargedocument² met evaluatie realisatie t.o.v. investeringsbesluit binnen 2 maanden na oplevering project	Projectmanager, projectleider	Business controller	Bestuur	n.v.t

Tabel 4: Rollen en verantwoordelijkheden per fase

Jaarlijks wordt op basis van een hold/sell analyse het investeringsprogramma geactualiseerd. De assetmanagers stellen tijdens het opstellen van de begroting complexen voor waar zij een noodzakelijke investering verwachten. In de complex- en portefeuillesessies toetst de portefeuillemanager onder meer of de investering past in de portefeuillestrategie.

In de initiatieffase, waarin het **opdrachtdocument** wordt opgesteld, formuleert het assetmanagement de opdracht voor het uitwerken van het investeringsvoorstel. Daarbij worden meerdere uit te werken varianten opgenomen, die worden afgezet tegen de variant van het voorzetten van de huidige exploitatie. Het opdrachtdocument wordt vanuit het assetmanagement te besluitvorming voorgelegd aan het Bestuur.

Op basis van de opdracht worden de investeringsvarianten uitgewerkt in een **startdocument**. Daar wordt ook de keuze gemaakt van de variant die de voorkeur geniet en de overwegingen voor deze keuze. De uitwerking vindt plaats in het projectteam. De maatregelen in de diverse varianten worden verder uitgewerkt en vertaald naar een verwachte investering en onrendabele top. Ook worden de gevolgen voor de exploitatie inzichtelijk gemaakt (m.n.

² Document wordt ondertekend door de assetmanager en manager Vastgoed. De manager Financiën & Ondersteuning tekent bij voor het feit dat het document door de business controller is gecontroleerd.

huren en onderhoud). De financiële prestaties van het complex en de bijdrage die het complex levert aan onze strategische doelstellingen (portfolio score) worden per variant in beeld gebracht. Het startdocument wordt ter besluitvorming ingebracht bij het Bestuur door het assetmanagement. Projecten met een investering boven de € 3 mln worden daarnaast ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Op basis van de besluitvorming over het startdocument en de gekozen voorkeursvariant werkt het projectteam onder leiding van een projectmanager/-leider vanuit Vastgoed het plan verder uit. De aannemer stelt zijn begroting op en na goedkeuring van het **investeringsdocument** wordt het project aanbesteed. Het investeringsdocument wordt door de manager Vastgoed ter besluitvorming voorgelegd aan het Bestuur. Als het investeringsbedrag meer dan 5% overschrijdt van hetgeen in het startdocument is besloten en de investering boven de € 3 mln incl. BTW ligt, wordt het project bij de RvC wederom ter goedkeuring neergelegd.

De voortgang van het project wordt tijdens de uitvoeringsfase gemonitord door middel van de reguliere maand- en tertiaalrapportages.

Na afronding van het project wordt een **déchargement** opgesteld. Op basis van de eindafrekening wordt getoetst in welke mate de realisatie financieel afwijkt van het investeringsdocument. Daarnaast wordt in de evaluatie aandacht besteed aan de planning, de gevolgen voor de huren, de samenwerking met partijen en huurders en de risico's. Het déchargement wordt door de manager Vastgoed ter besluitvorming ingebracht bij het Bestuur.

2.4 Turn key aankoop nieuwbouw

Voor het turn key afnemen van nieuwbouwprojecten wordt ook het proces Ontwikkelen Eenheden gevolgd en de daarbij behorende besluitvormingsdocumenten. Investeringen tot € 3 mln incl. BTW worden besloten door het Bestuur; daarboven is ook goedkeuring benodigd van de RvC.

2.5 Sloop

Sloop is een desinvestering. De besluitvorming rondom sloop verloopt conform het proces Ontwikkelen Eenheden.

3 Beoordelingscriteria investeringen

Een investering wordt op diverse criteria beoordeeld:

- Financieel kader;
- Hold/sell analyse;
- Functionele- en technische kwaliteit;
- Projectrisico's;
- Wet- en regelgeving;
- Juridisch en fiscaal.

3.1 Financieel kader

In het financieel kader investeringen woningen en bedrijfs- en zorgvastgoed is het financiële beoordelingskader voor investeringen in vastgoed uitgewerkt. Basis voor de financiële beoordeling zijn de bedragen die voor de investering en onrendabele top zijn opgenomen in de laatst vastgestelde meerjarenbegroting (MJB). Hierdoor ontstaat een aansluiting tussen de ontwikkeling van de financiële ratio's op bedrijfsniveau en de financiële gevolgen van een investering op projectniveau. In het financieel kader is tevens neergelegd hoe we omgaan met afwijkingen ten opzichte van het kader (MJB). Er zijn afspraken gemaakt over de verevening tussen projecten in geval van over- en onderschrijdingen. Het financieel kader investeringen wordt jaarlijks geactualiseerd.

3.2 Hold/sell analyse (ten behoeve van opstellen MJB)

Voor het opstellen van de begroting wordt jaarlijks een hold/sell analyse uitgevoerd. Op basis hiervan wordt jaarlijks het investeringsprogramma geactualiseerd en worden nieuwe investeringsprojecten aan het programma (MJB) toegevoegd. In de hold/sell analyse wordt rekening gehouden met het onderhouds- en verkoopprogramma.

De hold/sell is ook het moment dat getoetst wordt of de investering past binnen de kaders van de portefeuillestrategie. In de hold sell analyse worden alle complexen geplotted op een grafiek met een financiële score en een portfolioscore. De financiële score is gebaseerd op de bruto/netto verhouding van het complex (verhouding netto resultaat ten opzichte van de huren). Die score speelt ook een rol in de financiële beoordeling van de investering zoals beschreven in het financieel kader investeringen. De portfolio score geeft inzicht in de bijdrage van een complex aan de strategische doelstellingen, zoals onder andere op de thema's: betaalbaarheid, de kwaliteit, de energieprestaties en de leefbaarheid. Wanneer een complex 'slecht' scoort op één of beide assen wordt beoordeeld welke maatregelen genomen kunnen worden om de score te verbeteren. Als een complex relatief slecht scoort op beide assen is investeren een van de mogelijke keuzes.

Bij het uitwerken van het investeringsvoorstel in de diverse fases van besluitvorming zoals eerder geschetst, wordt telkens de huidige situatie (door exploiteren) afgezet tegenover de uitgewerkte varianten. Op de grafiek willen we dan zien dat de scores van het complex na investering zich verbeteren.

3.3 Functionele- en technische kwaliteit

Het project wordt getoetst op de basiskwaliteit voor renovatie of het programma van eisen voor nieuwbouw. Ook wordt het project getoetst op de eisen vanuit de energietransitie en de visie op goede en duurzame woningen.

3.4 Projectrisico's

In de besluitvormingsdocumenten worden de projectrisico's geïdentificeerd (kans x impact) en de mogelijke beheersingsmaatregelen. Organisatorische risico's worden ondervangen door in het investeringsvoorstel concreet aan te geven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit te voeren. Om de haalbaarheid en voortgang van een project te monitoren wordt bij aanvang van het investeringsproject een gedetailleerde projectplanning opgesteld. In de projectplanning dient zowel het besluitvormings- als uitvoeringsproces te worden opgenomen. Volkshuisvestelijke en financiële risico's worden hierdoor ondervangen.

3.5 Wet- en regelgeving

De investeringen moeten voldoen aan wet- en regelgeving, zoals die onder meer zijn omschreven in onder andere de Woningwet, BTiV, RTiV en onze eigen statuten en reglementen. Voor niet-DAEB investeringen gelden ten opzichte van DAEB-investeringen additionele eisen en procedurevoorschriften.

3.6 Juridische, fiscale en inkooptoets

Alle start- en investeringsdocumenten moeten ter advisering worden voorgelegd aan Juridische Zaken (afdeling Bestuur en Staf) en Fiscale Zaken en Verzekeringen (Gezamenlijke dienst) en Inkoop (Gezamenlijke dienst). Voor zover relevant voor het project vindt een toets plaats op de mogelijke juridische- en fiscale gevolgen van een project. Afhankelijk van de vraagstelling kan die beoordeling door een externe partij plaats vinden. De uitkomsten van de toetsing worden in de besluitvormingsdocumenten opgenomen.

4 Beoordelingskader verkopen

4.1 Wet- en regelgeving

De wettelijke regels voor het verkopen van woningen door woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet en het BTIV. Alle te verkopen woningen moeten hieraan worden getoetst. Verkoop van woningen moeten in beginsel vooraf worden neergelegd bij het Aw, het WSW en (voor advies) aan de huurdersorganisatie.

4.2 Financieel verkoopkader

In het financieel verkoopkader zijn de financiële beoordelingscriteria voor verkoop opgenomen. Financieel mag de corporatie niet slechter worden van de verkoop en dat wordt vastgesteld aan de hand van de gevolgen voor de financiële ratio's en het duurzaam verdienmodel.

4.3 Dispositie- en verkoopbesluit

Er is een onderscheid tussen het uitpanden van woningen en complexgewijze verkoop. Gelet op de beperkte aantallen stelt het Bestuur jaarlijks de verkoopvijver vast op basis waarvan woningen kunnen worden uitgepand. De assetmanagers (Strategie & Portefeuille) werken een voorstel uit voor de verkoopvijver en baseren zich daar mede op de jaarlijkse hold/sell analyse.

Voor complexgewijze verkoop wordt eerst een dispositiebesluit ter besluitvorming voorgelegd aan het Bestuur. Deze wordt opgesteld door de assetmanager. In het dispositiebesluit worden de afwegingen om over te gaan tot verkoop, de verkoopstrategie (onderhands of openbaar) en de uitgangspunten voor verkoop beschreven. De strategische kaders voor verkoop zijn neergelegd in de portefeuillestrategie. Indien de verkoopopbrengst meer dan € 3 miljoen bedraagt, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

De transactiemanager (afdeling Vastgoed) start na het dispositiebesluit het verkoopproces en werkt deze uit naar een verkoopbesluit die ter goedkeuring bij het Bestuur wordt neergelegd. Op initiatief van de transactiemanager wordt een externe taxateur ingeschakeld. De uitkomst van de taxatie wordt door de asset manager (Strategie en Portefeuille) en de business controller (Business- en Finance Control) beoordeeld. In geval van een activa/passiva transactie (APT) doet de treasurer (Gezamenlijke dienst) een voorstel voor het leningenmandje dat met de verkoop wordt overgedragen. De verkoopprijs en de eventueel over te dragen leningen worden in het verkoopbesluit expliciet getoetst aan het financieel verkoopkader.