

Investeringsstatuut

Vastgesteld door bestuur d.d. 23 april 2020
Goedgekeurd door RvC d.d. 13 mei 2020

Investeringsstatuut

Wonen Noordwest Friesland

April 2020

Sint Annaparochie



Status:

Vastgesteld directeur:

Goedgekeurd RvC:

Inhoud

1. Doelstelling en reikwijdte	3
1.1 Doelstelling.....	3
1.2 Toetsingskader investeringen.....	3
1.3 Goedkeuring en wijziging	4
2. Investeringsproces en besluitvorming	5
2.1 (Des)Investerings en de P&C-cyclus.....	5
2.2 Rollen en verantwoordelijkheden	5
2.3 Budgettering investeringen	6
2.4 Mandatering afwijking ten opzichte van goedgekeurd budget	6
3. Besluitvormingsproces Investerings	7
4. Toetsingskader investeringen	9
4.1 Strategische toetsen.....	9
4.1.1 Portefeuilletoets	9
4.1.2 Wettelijke toets	10
4.1.3 Toets op risico's.....	10
4.2 Organisatorische toets.....	11
4.3 Technische toets	11
4.4 Financiële toetsen	11
5. Toetsingskader desinvesteringen	13
Bijlage I: Fasebeslisdocumenten Investerings	15
Bijlage II: Projectrisico's	24

1. Doelstelling en reikwijdte

1.1 Doelstelling

Het doel van dit investeringsstatuut is het vastleggen van de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Wonen Noordwest Friesland (WNwF). Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn 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 verkopen als sloop onder verstaan.

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

- Nieuwbouw;
- Sloop/nieuwbouw;
- Renovatie;
- Aankopen (vastgoed en grond);
- Verkopen (complexgewijs).

De (des)investeringen 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.

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met 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 investeringsbesluiten;
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor investeringsbesluiten;
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van RvC en bestuur;
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om zijn toezichhoudende rol in te vullen.

Het investeringsstatuut is niet van toepassing op onderhoud. Onderhoud zijn die werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel een complex, in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond, in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen. Het onderscheid tussen onderhoud en verbetering (lees investering) staat omschreven in het memo van 3 juli 2019 van het BZK, AW en het WSW en is vertaald naar het activeringsbeleid. Het investeringsstatuut richt zich ook niet op desinvesteringen door middel van uitponden (individuele verkoop).

1.2 Toetsingskader investeringen

WNwF 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 WNwF 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 WNWf 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.
Integrale procuratieregeling	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens WNWf 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 WNWf borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Treasurystatuut	In dit document zijn de kaders en richtlijnen voor de treasuryactiviteiten, zoals het aantrekken van financieringen t.b.v. investeringen, vastgelegd.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Tabel: Overzicht toetsingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft WNWf invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van WNWf en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel.

1.3 Goedkeuring en wijziging

Het statuut en de eventuele wijzigingen daarop worden vastgesteld door de directeur-bestuurder en vervolgens goedgekeurd door de RvC.

Het statuut heeft door haar aard en inhoud een langjarige werking. Het geldende statuut wordt de eerste keer binnen een jaar en vervolgens iedere vijf jaar geëvalueerd en (afhankelijk van bevindingen en omstandigheden) zo nodig aangepast. In bepaalde omstandigheden, zoals bij wijziging van interne en/of externe kaders, kan het noodzakelijk zijn het statuut eerder te evalueren en zo nodig aan te passen.

De verantwoordelijkheid voor de evaluatie van het statuut en de beoordeling van de noodzaak tot wijziging of aanpassing ligt bij de directeur-bestuurder van WNWf. De directeur-bestuurder zal de evaluatie en eventuele wijzigingen of aanpassingen in het statuut vaststellen en ter goedkeuring aan de RvC voorleggen.

2. Investeringsproces en besluitvorming

2.1 (Des)Investerings en de P&C-cyclus

De cyclus van totstandkoming van de planning, de uitvoering, de bijstelling, de verantwoording en het toezicht houden op (des)investerings sluit aan op de P&C-cyclus van Wonen Noordwest Friesland.

WNwF heeft een portefeuillestrategie opgesteld die de basis vormt voor alle te nemen vastgoedbeslissingen, waaronder de (des)investerings. De portefeuillestrategie wordt vervolgens vertaald naar complexstrategieën voor alle complexen (doorexploiteren, renovatie, verkoop, sloop/nieuwbouw). Voor zover deze plannen een investering betreffen, worden deze opgenomen in de Investeringsbegroting die alle lopende en voorgenomen investeringen bevat.

De Investeringsbegroting wordt jaarlijks tijdens de begrotingscyclus geactualiseerd. Hierin worden nieuwe projecten opgenomen en plannen, programma's en financiële effecten van bestaande projecten zo nodig gewijzigd. De bijgewerkte Investeringsbegroting wordt vervolgens verwerkt in de Meerjarenbegroting (MJB).

Het eerste begrotingsjaar van de Investeringsbegroting heeft een grote mate van hardheid en gedetailleerdheid. In de begrotingsjaren die daarop volgen wordt voor elk renovatie- of nieuwbouwproject een investeringsraming opgesteld op basis van normbedragen. Indien er reeds een investeringsbesluit is genomen wordt uitgegaan van de bedragen uit het investeringsbesluit.

De MJB wordt jaarlijks uiterlijk voor 1 december door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De voortgang van alle (des)investeringsprojecten wordt vervolgens schriftelijk gerapporteerd aan het MT. Tevens wordt een prognose gegeven van de verwachte planning en budgetten. Dit gebeurt in de tertiaalrapportages. Deze rapportages worden tevens ter kennisname aan de RvC voorgelegd.

2.2 Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none">- Geeft goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin.- Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investerings.- Verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid rondom investeringen.
Directeur-bestuurder	<ul style="list-style-type: none">- Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast.- Neemt besluiten zoals opgenomen in dit statuut
MT	<ul style="list-style-type: none">- Adviseren de directeur-bestuurder bij het nemen van besluiten.- Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten.
Controller	<ul style="list-style-type: none">- Beoordeelt, voordat investeringsvoorstellen ter besluitvorming naar de directeur-bestuurder gaan, of een voorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit dit investeringsstatuut.
Manager FIA	<ul style="list-style-type: none">- Actualiseert en optimaliseert het investeringsstatuut.

Rol	Verantwoordelijkheid
Projectgroep Vastgoedsturing	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor het aandragen van projecten. - Zorgt voor het opstellen van haalbaarheidsvoorstellen.
Projectleider ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor het opstellen van investeringsvoorstellen. - Zorgt voor het opstellen van aanbestedingsvoorstellen. - Zorg voor het opstellen van evaluatievoorstellen. - Consulteert de voor het project relevante stakeholders in de organisatie. - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.

Tabel: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

2.3 Budgettering investeringen

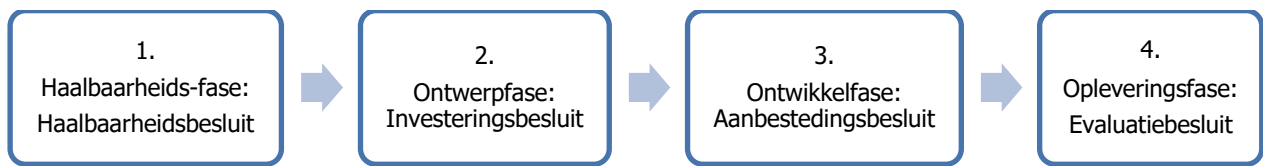
Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan € 2,0 miljoen (incl. btw) worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 2,0 miljoen (incl. btw) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC.

2.4 Mandatering afwijking ten opzichte van goedgekeurd budget

Zolang de financiële overschrijding beperkt blijft tot maximaal 10% van het goedgekeurde budget uit het investeringsbesluit, is hernieuwde goedkeuring van de RvC niet nodig.

3. Besluitvormingsproces Investerings

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vier fasen. Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



In onderstaande tekst worden de vier fasen nader omschreven en wordt aangegeven welke besluiten worden genomen en door wie. Bij een investeringen groter dan € 2,0 miljoen worden de fasedocumenten ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd (zie ook alinea 2.3). In alle andere gevallen worden de fasedocumenten ter informatie aan de RvC voorgelegd.

Fase 1: Haalbaarheidsfase

Ten behoeve van de uitwerking van de renovatieprojecten worden in deze fase, voor zover relevant, diverse scenario's geformuleerd. Van alle scenario's worden de maatschappelijke, bouwtechnische (zie hiervoor het document Basiskwaliteit) en financiële prestaties geanalyseerd en beoordeeld. Ook wordt de markttechnische haalbaarheid onderzocht.

In geval van (sloop)nieuwbouw wordt, uitgaande van het Technisch PVE-nieuwbouw (zoveel als mogelijk intern) een massastudie en/of schetsontwerp (SO) uitgewerkt. Ook wordt, voor zover relevant, een scenarioanalyse uitgewerkt en worden van alle scenario's maatschappelijke en financiële prestaties geanalyseerd en beoordeeld. Ook wordt de markttechnische haalbaarheid onderzocht.

De fase eindigt met het **Haalbaarheidsvoorstel**. Dit voorstel wordt ter advisering voorgelegd aan het MT en de controller en vastgesteld door de directeur-bestuurder. Bij een investeringen groter dan € 2,0 miljoen wordt het voorstel ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Bij een investering onder de € 2,0 miljoen wordt het voorstel ter informatie aan de RvC voorgelegd.

Fase 2: Ontwerpfase (DO)

In deze fase wordt het gekozen scenario uit de haalbaarheidsfase bouwtechnisch uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en worden wederom de maatschappelijke en financiële prestaties beoordeeld.

Het DO is het eindproduct voor het **Investeringsvoorstel**, dat ter advisering wordt voorgelegd aan het MT en de controller en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder. Bij een investeringen groter dan € 2,0 miljoen wordt het voorstel ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Bij een investering onder de € 2,0 miljoen wordt het voorstel ter informatie aan de RvC voorgelegd.

Dit is in de fasering een belangrijk go/ no go moment. Hiermee is de voorgenomen vastgoed investering extern gecommuniceerd en intern geformaliseerd. Dit is tevens het moment waarop een eventueel (boekhoudkundig) verlies wordt verwerkt in de administratie.

Fase 3: Ontwikkefase

In deze fase wordt de aanbesteding voorbereid en vindt de contractvorming plaats.

De resultaten worden vastgelegd in het **Aanbestedingsvoorstel**, dat ter informatie wordt voorgelegd aan MT, directeur-bestuurder en RvC.

Aansluitend wordt door de directeur-bestuurder de opdracht tot uitvoering verstrekt. Vervolgens vindt de realisatie van het project plaats.

Fase 4: Opleveringsfase

In deze fase vindt de oplevering van de investering plaats. Binnen 4 maanden na oplevering van het project wordt de nacalculatie met evaluatie opgesteld en de interne overdracht geregeld.

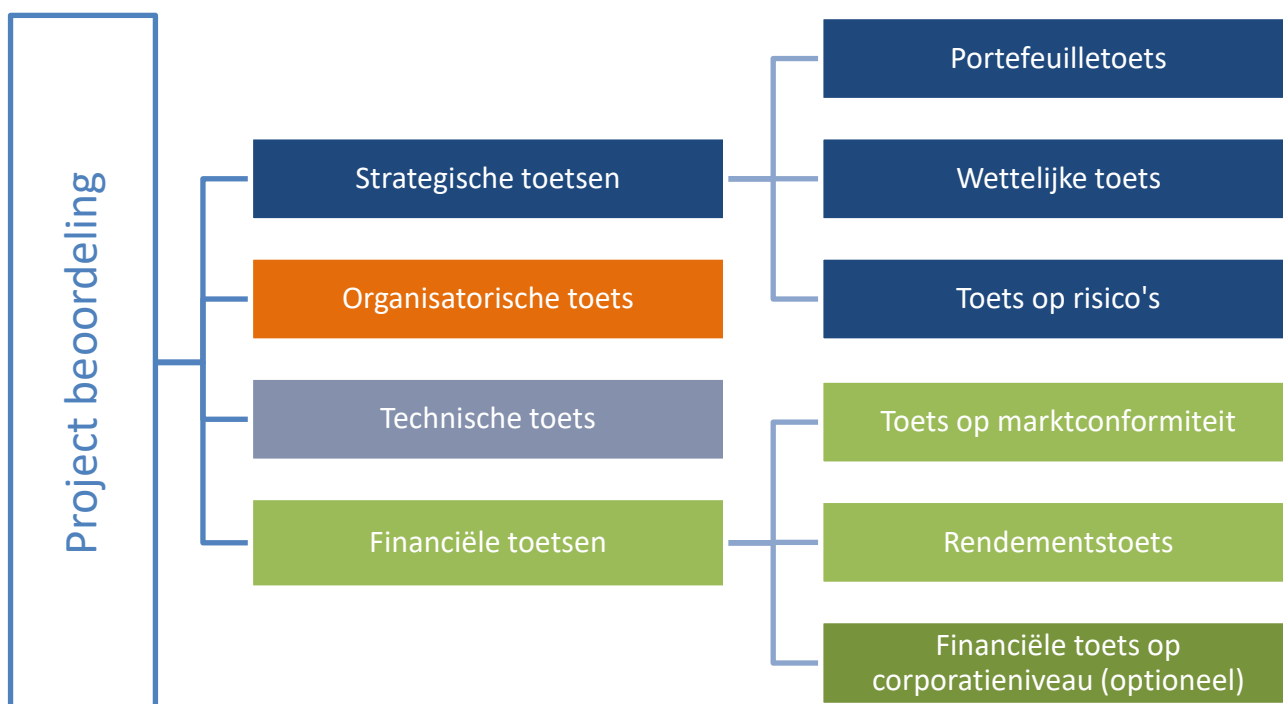
Verantwoording hiervoor vindt plaats in het **Evaluatievoorstel**: afronding realisatiefase, start exploitatiefase. Dit dechargevoorstel wordt ter advisering voorgelegd aan het MT en de controller en vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het voorstel wordt vervolgens ter informatie aan de RvC voorgelegd.

4. Toetsingskader investeringen

WNwF hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering:

1. Strategische toetsen
2. Organisatorische toets
3. Technische toets
4. Financiële toetsen

Van onderstaande kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door het bestuur en goedgekeurd zijn door de RvC.



4.1 Strategische toetsen

Investeringsvloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie van WNwF en passen binnen de gemeentelijke prestatieafspraken. Daarnaast dienen de investeringen te voldoen aan het wettelijk kader voor corporaties en dienen de projectrisico's in kaart te zijn gebracht.

4.1.1 Portefeuilletoets

WNwF toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie en/of het portefeuilleplan. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van de wensportefeuille.

Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

-> 1: Het project past binnen portefeuillestrategie/-plan en prestatieafspraken

4.1.2 Wettelijke toets

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders die zijn omschreven in de wet en in het specifiek de Woningwet, BTIV, RTIV en de statuten en reglementen van WNwF. Voor niet-DAEB-investeringen gelden ten opzichte van DAEB-investeringen additionele eisen en procedurevoorschriften. Voor aanvang van de ontwerpfasen is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan.

-> 2: Het project voldoet aan zowel de wettelijke als interne kaders

4.1.3 Toets op risico's

WNwF stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

Bij elk besluitvormingsdocument over een individueel project worden de risico's beoordeeld en gescoord met "hoog", "normaal" en "laag". Tegelijkertijd wordt de impact van dit risico beoordeeld met een "hoog", "normaal" en "laag". Vervolgens worden per risico de beheersingsmaatregelen beschreven. Per project worden de volgende risico's onderzocht:

Risico	score	Impact	Beheersmaatregel
1. Technische risico's			
2. Organisatorische risico's			
3. Ruimtelijke en planologische risico's			
4. Politiek en bestuurlijke risico's			
5. Juridische en wettelijke risico's			
6. Financiële risico's			
7. Sociale en maatschappelijke risico's			
8. Exploitatierisico's			

Voor een nadere toelichting op de diverse typen risico's wordt verwezen naar bijlage 2.

-> 3: De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

4.2 Organisatorische toets

WNwF dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. In het investeringsvoorstel wordt concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

-> 4: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren

4.3 Technische toets

WNwF controleert of de technische specificaties en het kwaliteitsniveau van het project passen binnen het Technisch PVE (in geval van nieuwbouw) of aan het document Basiskwaliteit (in geval van renovatie) van WNwF.

-> 5: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen

4.4 Financiële toetsen

Tot einde 2019 diende elk nieuw te realiseren project een looptijdrendement (Internal Rate of Return: IRR) te hebben dat minimaal gelijk was aan de rendementseis. Deze rendementseis was gebaseerd op een berekening van de WACC op basis van bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde in de jaarrekening is afgeschaft, waardoor de vermogensverhouding verandert. Dit vraagt om aanpassing van de uitgangspunten.

Wonen Noordwest Friesland gaat in 2020 een nieuwe manier van rendementssturen uitwerken. Het resultaat wordt vastgelegd in een separaat rendementsbeleid. Dit rendementsbeleid wordt, evenals de portefeuillestrategie, ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Totdat het vernieuwde rendementsbeleid is vastgesteld worden projecten getoetst op de ratio's van het WSW, een en ander zoals is vastgelegd in de MJB. Deze toets vindt op portefeuilleniveau plaats in de Meerjarenbegroting.

In aanvulling hierop worden de volgende financiële toetsen uitgevoerd:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op corporatieniveau (indien nodig)

Ad 1: Toets op marktconformiteit stichtingskosten

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Bij *turn-key* projecten en bij projecten die door middel van een bouwteam worden gerealiseerd, vindt dit plaats door een intern onderzoek op basis van benchmarking of een extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen.

Bij nieuwbouw kunnen eventueel de stichtingskosten vergeleken worden met de leegwaarde als indicatie van de marktconformiteit van de bouw.

-> 6: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces.

Ad 2: Toets op corporatieniveau

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen van de Aw en het WSW. Investeringsvoortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de

normen van de autoriteiten waardoor deze normen niet op projectniveau getoets hoeven te worden. Indien investeringen sterk afwijken van hoe de stichtingskosten zijn opgenomen in MJB (afwijking van meer dan 10% en/of meer dan € 1 miljoen) of bij investeringen die helemaal niet zijn opgenomen in MJB, dient het effect op de financiële normen op corporatieniveau te worden getoetst.

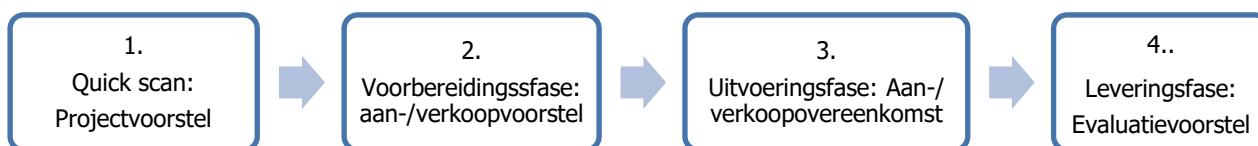
-> 7: Na het uitvoeren van het project voldoet WNwF aan de financiële normen van de Aw en het WSW op corporatieniveau (toetsen indien het project niet is opgenomen in MJB of indien de stichtingskosten met meer dan 10% en of € 1 miljoen afwijken ten opzichte van de MJB).

5. Toetsingskader desinvesteringen

Aankopen van vastgoed en complexgewijze verkoop kennen een afwijkende fasering dan hiervoor beschreven. Bij zowel aan- als verkopen geldt een specifieke (regel gedreven) toetsing, welke in aard en vorm afwijkt van het op (principes gedreven) investeringsstatuut:

- Voor verkopen is de toetsing aan de regelgeving vanuit de Woningwet en daaraan gekoppelde besluiten en regelingen leidend.
- Bij intenties tot strategische (grond) aankopen dient altijd eerst de RvC geconsulteerd te worden alvorens de verdere procedure wordt doorlopen.

Evenals bij de Investerings doorloopt een desinvestering vier fasen.



In onderstaande tekst worden de vier fasen nader omschreven en wordt aangegeven welke besluiten worden genomen en door wie.

Fase 1: Quick scan

In deze fase gaat het om een zorgvuldige eerste afweging om te komen tot een acquisitie of desinvestering. In deze fase wordt een globale haalbaarheidsstudie uitgevoerd en wordt geïnventariseerd welke wettelijke procedures doorlopen moeten worden en of er goedkeuring door het WSW en Aw nodig is. Ook wordt bepaald welke onafhankelijke externe taxateur en welke adviseur/makelaar worden ingeschakeld om het proces te begeleiden.

Het deelproces resulteert in een **Projectvoorstel**, dat ter *advisering wordt voorgelegd aan het MT en vervolgens wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC.*

Fase 2: Voorbereidingsfase

In deze fase wordt informatie verzameld en wordt een aan-/verkoopdossier samengesteld, al dan niet ondersteund middels een due diligence onderzoek. Het complex wordt extern getaxeerd en de verkoopmethode wordt bepaald. De wettelijk vereiste procedures worden voorbereid en voor zover nodig al doorlopen.

Het deelproces resulteert in een **Acquisitie- of verkoopvoorstel**, dat ter *advisering wordt voorgelegd aan het MT en vervolgens wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het Acquisitie-of verkoopvoorstel wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.*

Fase 3: Aan-/verkoopfase

In deze fase wordt de biedingsfase doorlopen en worden de onderhandelingen afgerond.

Het deelproces resulteert in een concept-**Aan- of verkoopovereenkomst**, die ter advisering wordt voorgelegd aan het MT en vervolgens wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Fase 4: Leveringsfase

In deze fase vindt levering van de (des)investering plaats tussen partijen.

Na de levering wordt het proces geëvalueerd en vindt dossieroverdracht plaats (beheer, ontwikkeling, of exploitatie).

Verantwoording hiervoor vindt plaats op basis van het **Evaluatievoorstel**: afronding realisatiefase. Dit dechargebesluit *wordt ter advisering voorgelegd aan het MT en vastgesteld door de directeur-bestuurder*.

De samenstelling van het aan- of verkoopteam zal per project worden vastgelegd en wordt in dit Investeringsstatuut daarom verder niet behandeld.

Bijlage I: Fasebeslisdocumenten Investeringsen

Haalbaarheidsvoorstel

Doel fasedocument

- Het vastleggen van de resultaten van de haalbaarheidsanalyse en op basis daarvan de voorkeursvariant kiezen.

PROJECTSPECIFICATIE: FACTSHEET, KAART LOCATIE EN FOTO

Factsheet	
Aantal woningen	
Type	
Stichtingskosten totaal	
kosten per woning	
BVO	
GBO	

AANLEIDING, DOEL

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Beschrijving op hoofdlijnen van het huidige complex indien sprake is van bestaand vastgoed: type vastgoed, aantal vhe's, locatie, kadastrale gegevens
- Beschrijving van de grondpositie (inclusief opstallen in geval van sloop) indien sprake is van nieuwbouw
- Beschrijving op hoofdlijnen van de aanleiding en doel van het project

<TEKST>

MARKTONDERZOEK EN VARIANTENANALYSE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke sociaal-demografische ontwikkelingen doen zich voor in het plangebied?
- Welke doelgroep wordt met dit project bediend? Wat is de (nieuwe) contract- en streefhuur?
- Wat is het Functioneel Programma van Eisen (in geval van nieuwbouw)?
- Welke planologische ontwikkelingen zijn te verwachten in het gebied?
- Zijn er binnen het plangebied concurrerende plannen van WNWf?
- Zijn er binnen het plangebied concurrerende plannen van externe partijen?
- Hoe ziet de SWOT eruit voor dit project?
- Welke varianten zijn denkbaar? Hoe scoren de diverse varianten op de wensportefeuille en het rendementsbeleid?
- Wat is de *voorkeursvariant* en waarom?

<INVULLEN TABEL VARIANTENANALYSE EN TOELICHTENDE TEKST>

Scenario's	0-meting doorexploreren	Variant 1	Variant 2 (enz.)
Doelen uit portefeuillestrategie			
Financiële doelen uit rendementsbeleid			

ORGANISATIE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Hoe is het projectteam samengesteld?

<TEKST>

TIJD

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Hoe ziet het te doorlopen tijdspad voor de volgende fase eruit

<TEKST>

RISICOANALYSE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke risico's kunnen zich voordoen en hoe worden deze beheerst?

<INVULLEN RISICOTABEL>

Risico's	Omschrijving risico	Score	impact	Beheersmaatregel
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

INFORMATIE/ COMMUNICATIE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- In deze fase van het project wordt intern de noodzakelijke informatie gecommuniceerd.
- Indien noodzakelijk wordt extern informatie gecommuniceerd maar uitsluitend onder voorbehoud goedkeuring op het Investeringsbesluit door de RvC

<TEKST>

BUDGET

Teneinde de volgende fase van dit project uit te kunnen voeren is het volgende budget benodigd:

Goedgekeurd projectbudget t/m deze fase	€ xxxxxxxx
Huidige budgetaanvraag	€ xxxxxxxx

De huidige budgetaanvraag kan als volgt nader gespecificeerd worden:

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)
Totaal (excl. BTW)	
BTW	
Totaal (incl. BTW)	

Investerings- / Aanbestedingsvoorstel

Doel fasedocument

- Het uitwerken van de voorkeursvariant tot een Definitief Ontwerp.

PROJECTSPECIFICATIE: FACTSHEET, KAART LOCATIE EN FOTO

Factsheet	
Aantal woningen	
Type	
Stichtingskosten totaal	
kosten per woning	
BVO	
GBO	

ALGEMEEN

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Hoe is het werkproces georganiseerd in deze fase? Hoe zijn de werkzaamheden verlopen?
- Welke project gerelateerde keuzes zijn gemaakt in het DO-traject?
- Waarom zijn bepaalde keuzes gemaakt?

<TEKST>

KWALITEIT:

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Wordt het PvE voor wat betreft de technische specificaties en het uitrustingsniveau toegepast? Zo nee, waarom niet en wat zijn de gevolgen?
- Hoe zien de (gewijzigde) vloerplattegronden van de woningen eruit?
- Wat zijn de oppervlaktes van de woningen?
- Wat zijn de energetische prestaties van dit project?

<TEKST>

FINANCIEEL

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Wat zijn de stichtingskosten op basis van het DO?
- In hoeverre wijkt dit project af van de voorkeurvariant en waarom?

<TEKST>

ORGANISATIE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke afwijkingen zijn ten opzichte van de vorige fase te benoemen? Wat is de reden van deze afwijkingen?
- Hoe ziet het projectteam er tot de oplevering uit?

<TEKST>

TIJD

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke afwijkingen zijn ten opzichte van de vorige fase te benoemen? Wat is de reden van deze afwijkingen?
- Wat is het tijdspad tot en met de oplevering van het project?

<TEKST>

RISICOANALYSE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke risico's kunnen zich voordoen en hoe worden deze beheerst?

<INVULLEN RISICOTABEL>

Risico's	Omschrijving risico	score	impact	Beheersmaatregel
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

INFORMATIE/ COMMUNICATIE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- In deze fase van het project wordt intern en extern de noodzakelijke informatie gecommuniceerd.
- Welke afwijkingen zijn ten opzichte van de vorige fase te benoemen? Wat is de reden van deze afwijkingen?

<TEKST>

BUDGET

Teneinde de volgende fase van dit project uit te kunnen voeren is het volgende budget benodigd:

Goedgekeurd projectbudget t/m deze fase	€ xxxxxxxx
Huidige budgetaanvraag	€ xxxxxxxx

De huidige budgetaanvraag kan als volgt nader gespecificeerd worden:

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)
Totaal (excl. BTW)	
BTW	
Totaal (incl. BTW)	

Evaluatievoorstel

Doel fasedocument

- Het financieel en technisch afsluiten van een project
- Het evalueren van het project
- Akkoord te gaan met de overdracht van alle relevante documenten naar de afdeling Wonen

PROJECTSPECIFICATIE: FACTSHEET, KAART LOCATIE EN FOTO

Factsheet	
Aantal woningen	
Type	
Stichtingskosten totaal	
kosten per woning	
BVO	
GBO	
Verhouding BVO:GBO	
Kavelgrootte	

ALGEMEEN

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Wat zijn de oorspronkelijke uitgangspunten van het project geweest en hoe is het uiteindelijk gerealiseerd?

<TEKST>

FINANCIËEL

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven: (op hoofdlijnen)

- Wat zijn de werkelijke stichtingskosten geworden in relatie het oorspronkelijke uitgangspunt?
- Wat is het werkelijke rendement geworden in relatie tot het oorspronkelijke uitgangspunt?
- Wat is het werkelijke subsidiebedrag geworden?
- Analyse verschillen voor-/ nacalculatie

<TEKST>

ORGANISATIE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Evaluatie intern proces: wat zijn de leer- en verbeterpunten
- Evaluatie project: wat zijn de leer- en verbeterpunten
- Evaluatie opdrachtnemers: wat zijn de leer- en verbeterpunten
- Evaluatie huurders: wat zijn de leer- en verbeterpunten

Hoe is in de organisatie gewaarborgd dat de bovengenoemde leer- en verbeterpunten daadwerkelijk in de organisatie en de processen opgenomen zijn/ worden.

<TEKST>

TIJD

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke afwijkingen zijn ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten te benoemen?
Wat is de reden van deze afwijkingen?
- Wanneer gestart en wanneer was de oplevering?

<TEKST>

INFORMATIE/ COMMUNICATIE

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Welke afwijkingen zijn ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten te benoemen?
Wat is de reden van deze afwijkingen?

<TEKST>

KWALITEIT

In deze paragraaf wordt het volgende beschreven:

- Is het project conform het bestek gerealiseerd.
- Zijn opleverpunten en onderhoudspunten naar tevredenheid afgehandeld.

<TEKST>

Bijlage II: Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico (kans x impact) conform het bestaande beleid rondom risicomanagement. WNWf neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op.

Onderstaande tabel beschrijft een aantal risicocategorieën en geeft voorbeelden. Deze tabel dient ter inspiratie en moet niet gezien worden als een limitatieve opsomming. De corporatie dient zelf te benoemen welke risico's zij wil beschouwen.

Risico	Toelichting
Technisch	Bijvoorbeeld <ul style="list-style-type: none">- Onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen- Wijziging bij ontwerp en meerwerk- Tegenvallende prestatie van aannemer
Organisatorisch	<ul style="list-style-type: none">- Niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen- Gebrek aan benodigde mankracht (kwaliteit en kwantiteit) op enig tijdstip
Ruimtelijk/ planologisch	<ul style="list-style-type: none">- Meer of zwaardere verontreiniging van de locatie- Kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden
Politiek/ bestuurlijk	<ul style="list-style-type: none">- Ontbreken overeenstemming met gemeente- Problemen bij aanpassen streekplannen, bestemmingsplannen
Juridisch/ wettelijk	<ul style="list-style-type: none">- Mogelijkheid van claims- Fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding en uitvoering
Financieel/ economisch	<ul style="list-style-type: none">- Prijsstijging bouwkosten hoger dan voorzien- Onvoldoende financiële screening van aannemers- Faillissement (aannemer/toeleverancier, opdrachtgever)
Sociaal/ maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none">- Ontbreken akkoord van minimaal 70% van de huurders- Extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering
Exploitatierisico's	<ul style="list-style-type: none">- Kans op leegstand- Problemen met brandveiligheid- Aanwezigheid asbest- Leefbaarheidsproblemen