



## Investeringsstatuut WBV Oostzaanse Volkshuisvesting



Oostzaan, april 2019

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
2	Kaders .....	3
3	Definitie van investeringen .....	4
4	Financiering .....	4
5	Toetsingskader .....	5
5.1	Portefeuillebeoordeling .....	5
5.2	Financiële beoordeling .....	6
5.3	Beoordeling projectrisico's .....	7
6	Projectfasering en besluitvorming .....	9
6.1	Rol Bestuur .....	9
6.2	Rol RvC .....	9
6.3	Het investeringsproces .....	9
6.4	Toetsing controller .....	10
7	Informatievoorziening .....	11
8	Slotbepaling .....	11
	Bijlage: Format fasedocumenten WOV .....	13
	<b>DEEL 1: ALGEMEEN</b> .....	13
1	Inleiding .....	13
2	Algemene projectinformatie .....	13
	<b>DEEL 2: VEREISTEN INVESTERINGSSTATUUT</b> .....	13
3	Strategie en portefeuille beoordeling .....	13
4	Financiële beoordeling .....	13
5	Beoordeling projectrisico .....	13
	<b>DEEL 3: SPECIFIEKE INHOUD PER FASEDOCUMENT</b> .....	14
	<b>DEEL 4: VERVOLG EN BESLUITVOORSTEL</b> .....	15
6	Vervolg(stappen) .....	15
7	Besluiten .....	15
	<b>DEEL 5: BIJLAGEN</b> .....	15

## 1 Inleiding

Voor u ligt het investeringsstatuut van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (hierna: WOV), toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van WOV op het gebied van vastgoedinvesteringen. Het statuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van WOV, die voldoet aan de Woningwet zoals deze per 1 juli 2015 van kracht is en de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Het investeringsstatuut geldt als toetsingskader voor (des)investeringen voor bestuur en Raad van Commissarissen (hierna: RvC). Het geeft de interne toezichthouder inzicht in de beheersingskaders die zekerheid geven dat de investeringsbeslissingen binnen de kaders en op een transparante wijze worden genomen en dat deze bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen. Het statuut bevat het afwegings- en toetsingskader en de onderlinge samenhang van (des) investeringen op hoofdlijnen. De details staan in de onderliggende beleidsdocumenten en richtlijnen. Het statuut geeft inzicht in de besluitvormingsprocessen, verantwoordelijkheden, informatieverstrekking c.q. vastlegging en geeft inzicht over de wijze waarop aansluiting tussen realiteit en uitgangspunten plaatsvindt.

Aan de hand van concrete beoordelingscriteria kunnen op een effectieve en verantwoorde wijze besluiten worden genomen over het wel of niet door laten gaan van projecten. Kansen respectievelijk risico's kunnen daarnaast herkend en erkend worden alsmede geoptimaliseerd respectievelijk geminimaliseerd worden. Daarnaast is het investeringsstatuut een goed instrument om zowel intern als extern in dit kader verantwoording af te leggen. Dit statuut dient bij alle handelingen met betrekking tot investeringen in acht genomen te worden. Toekomstige wijzigingen op dit statuut hebben de status van een bestuursbesluit en dienen door de RvC te worden goedgekeurd.

## 2 Kaders

WOV heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijk kader wordt onder meer gevormd door de Woningwet. Op basis van de Woningwet en daarop volgende Besluiten en Regelingen dient een corporatie te beschikken over een Reglement financieel beleid en beheer. Verbijzondering daarvan op het gebied van investeringen (afgezet tegen het volkshuisvestingsbeleid) krijgt inhoud in het investeringsstatuut. Voor financiering en vereisten op dat gebied (sturend en randvoorwaardelijk) van de investeringen wordt ook verwezen naar het treasurystatuut.

Een belangrijke voorwaarde uit de Woningwet (art. 26) is dat investeringsuitgaven met een omvang groter dan € 3 miljoen vooraf dienen te worden goedgekeurd door de RvC. Eveneens is toestemming van de RvC vereist bij elke desinvestering ter hoogte van een bedrag van € 10 miljoen. Voor niet-DAEB investeringen gelden aanvullende voorwaarden.

Sturing naar werkgebied, doelgroepen van beleid, categorieën vastgoed en financiële kaderstelling ligt vast in de portefeuillestrategie.

Het primaire werkgebied van WOV is, omschreven in artikel 2 van de statuten, bepaald tot de gemeente(n) Oostzaan en Landsmeer. Het werkgebied valt binnen het vastgestelde regionaal woningmarktgebied.

Binnen dit werkgebied richten de investeringen zich op de gemeente(n) Oostzaan.

### 3 Definitie van investeringen

WOV kent een ambitieus transitieprogramma met nieuwbouw op nieuwe locaties en inbreilocaties, maar vooral ook met investeringen in verduurzaming van de huidige voorraad. Onder investeringen in de zin van het investeringsstatuut worden verstaan:

- Nieuwbouw;
- Sloop;
- Aankoop met als doel nieuwbouw, verbetering en /of levensduurverlenging of sloop;
- Verbetering (inclusief verduurzaming) en/of levensduurverlenging;
- Verkoop (desinvestering).

Bij investeringen in de bestaande voorraad is een duidelijk onderscheid met onderhoud van belang. Ten behoeve van de beleidswaardebepaling heeft SBR-wonen (samenwerking tussen Aedes, WSW, Aw en BZK ten behoeve van het verbeteren van de informatievoorziening van de corporatiesector) investeringen en onderhoud als volgt gedefinieerd:

#### Investerings:

Uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een gebouw ofwel naar een hoger niveau brengen/ toekomstige prestatie-eenheden toevoegen (bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen). Hieronder vallen tevens de uitgaven voor het verhelpen van achterstallig onderhoud aangezien deze zullen leiden tot een toename van de beleidswaarde (toevoegen van toekomstige prestatie-eenheden). Het betreft herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 3 conform NEN 2767 of vergelijkbaar en noodzakelijk vervanging van elementen als gevolg van een wettelijke beperkingen, zoals de vervanging van asbest.

#### Onderhoud:

Uitgaven om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, zonedig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 3 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar). Hieronder vallen tevens vervanging van daken, voegwerk en kozijnen. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### 4

## 4 Financiering

WOV is voor de financiering van de bedrijfsactiviteiten, dus ook investeringen, voor een belangrijk deel aangewezen op vreemd vermogensverschaffers.

Bij welke instellingen financiering mag worden aangetrokken is in het treasurystatuut vastgelegd. Verschaffers van vreemd vermogen zijn daartoe enkel bereid indien voldoende vertrouwen bestaat dat WOV steeds in staat is rentebetalingen en aflossingen te voldoen. Bij dat vertrouwen speelt het WSW een belangrijke rol en het is daarom dat in dit statuut waar nodig op normering van het WSW wordt aangesloten. Het WSW beziet de corporatie op geconsolideerd niveau. Kasstromen en de beheersing daarvan spelen daarbij een overheersende rol. In lijn met het risicobeoordelingsmodel hanteert het WSW voor het DAEB-bezit de volgende ratio's:

1. Interest Coverage Ratio (ICR); kritieke grenswaarde 1,4;
2. Loan to Value (LTV); kritieke grenswaarde 75%;
3. Solvabiliteitsratio; kritieke grenswaarde 20%;

4. Dekkingsratio: kritieke grenswaarde 50%;

Het WSW ziet ook toe op toepassing van de juiste parameters zoals voor huurverhoging, inflatie en disconteringsvoet en oordeelt in hoeverre de eigen middelen optimaal worden ingezet.

Aan de uitgangspunten van het WSW wil WOV steeds voldoen.

## 5 Toetsingskader

Investerings hebben ten doel een bijdrage te leveren aan de portefeuillestrategie. Randvoorwaarde daarbij is de financiële armslag van WOV. Het investeringsstatuut heeft tot doel een kader te geven om transparant en beheersbaar om te gaan met investeringen, ondersteunt in het maken van keuzes en bij de beheersing van risico's. Het toetsingskader voor de investeringen kent dientengevolge drie componenten:

- a. Portefeuillebeoordeling  
Daarbij komt de vraag aan de orde of de investering een bijdrage levert aan de gewenste samenstelling en kwaliteit van de portefeuille. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 5.1.
- b. Financiële beoordeling  
Daarbij komt de vraag aan de orde of de investering past binnen de financiële mogelijkheden van WOV. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 5.2.
- c. Beoordeling projectrisico  
Daarbij komt de vraag aan de orde of de projectrisico's beheersbaar zijn. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 5.3.

### 5.1 Portefeuillebeoordeling

Een eerste belangrijke stap is om te kijken of een investering bijdraagt aan de strategische doelen en passend is binnen de beleidskaders. In de portefeuillestrategie van WOV is dit uitgewerkt in twee speerpunten:

- a. (voldoende) Beschikbare en betaalbare woningen voor onze doelgroep;
- b. Kwaliteit en geschiktheid van onze woningen verbeteren.

#### (voldoende) Beschikbare en betaalbare woningen voor onze doelgroep:

- We willen bereiken dat er een meer gevarieerde woningportefeuille, naar woningtype, woninggrootte, prijs en woonmilieu ontstaat. Daarmee ook doorstroming bevorderen en indirect en direct onze doelgroepen bedienen;
- We willen de gewenste huurniveaus voor de primaire doelgroep kunnen realiseren;
- We hebben grote en passende voorraad sociale woningen bereikbaar voor huurtoeslagontvangers;
- Met de verlaging van de energiekosten willen we de betaalbaarheid van het bestaande bezit verhogen;
- Behoud en uitbreiding van de sociale voorraad.

#### Kwaliteit en geschiktheid van onze woningen verbeteren

- Nieuwbouw op nieuwe locaties. Selectief toevoegen van nieuwe woningen en zo mogelijk tegemoet komen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groene karakter van Oostzaan;
- Maximaal gebruik maken van mogelijkheden in ons eigen bezit door inbreilocaties te benutten. Waarbij we kiezen voor renoveren in plaats van slopen. Dat is goedkoper en duurzamer. Maar als de technische staat van de woningen slecht is, is sloop de beste optie;

- In de komende jaren een programma verduurzaming te realiseren waardoor we voor ons gehele bezit minimaal label B (gemiddeld) behalen;
- We hebben denken we voldoende woningen voor senioren maar in relatie tot de toekomstige vergrijzing moet nader onderzoek plaatsvinden naar gewenst aantal woningen en benodigde aanpassingen aan woningen. Gezien de grote gehechtheid van ouderen aan de eigen woonomgeving en het gegeven dat het ontbreken van aanbod in de gewenste eigen buurt een van de belangrijkste redenen is waarom 65-plus-huishoudens die wel willen verhuizen dat nog niet hebben gedaan, dient nieuwbouw bij voorkeur binnen de vergrijzde woonbuurten plaats te vinden. De ouderen van nu zijn eerder op zoek naar aantrekkelijke comfortabele, levensloopbestendige woningen dan naar een 'seniorencomplex';
- Met het programma voor nieuwbouw en inbreilocaties moeten er woningen bijkomen met het label Woonkeur en daarmee geschikt zijn als levensloopbestendige woning;
- Dat de samenstelling van de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige samenstelling van de huishoudens. Gezien de veranderende huishoudenssamenstelling (meer ouderen en alleenstaanden) zal de vraag steeds meer uitgaan naar kleinere, levensloopbestendige woningen. Op basis hiervan kwalitatief goede, maar gemiddeld kleinere woningen in de (vervangende) nieuwbouw realiseren;
- Investeren in de kwaliteit van het woningbezit. Hierdoor is het mogelijk de resterende exploitatieduur van het woningbezit te verlengen en tegelijkertijd woningen in het goedkopere segment te kunnen blijven aanbieden. Onze basiskwaliteit in de komende jaren ook volgens de geplande conditiemeting te laten groeien naar een voldoende score.

De speerpunten zijn in de portefeuillestrategie vertaald naar een transitieprogramma ten behoeve van het realiseren van de wensportefeuille. De wensportefeuille voldoet aan de prestatieafspraken met de gemeente en toepasselijke wet- en regelgeving.

## 5.2 Financiële beoordeling

Het behalen van rendement op een investering of het in stand houden van het vermogen zijn geen doelen op zich. Rendement op een investering is benodigd om aan rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen en om het bezit te kunnen onderhouden en beheren. Het eigen vermogen van WOV dient ervoor om tegenvallers in de exploitatie op te vangen. Het WSW heeft deze doelstellingen vertaald in een aantal ratio's die reeds in hoofdstuk 4 zijn beschreven. Bij de doorrekening van het transitieprogramma is gebleken dat WOV blijft voldoen aan de grenswaarden voor de ratio's, echter deze worden wel benaderd. Het is daarom van belang om de investeringen te toetsen aan dezelfde grenswaarden. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ICR  
Nieuwbouw:  
 De ICR voor nieuwbouw wordt berekend door de operationele kasstroom van de investering in het eerste exploitatiejaar (voor rente) te delen door de (fictieve) rentelast bij financiering van 75% van de investeringsom tegen een rentevoet gelijk aan het maximum voor de 10-jaars rente volgens het WSW (<https://www.wsw.nl/corporaties/richtlijnen/rentemaximum/>). De ICR bedraagt minimaal 1,4;
- Bestaande voorraad:  
 De ICR voor investeringen in de bestaande voorraad wordt berekend door de operationele kasstroom van het complex in het eerste jaar na de investering (voor rente) te delen door de (fictieve) rentelast bij financiering van 75% van de beleidswaarde vóór investering plus de investeringsom tegen een rentevoet gelijk aan het maximum voor de 10-jaars rente volgens het WSW (<https://www.wsw.nl/corporaties/richtlijnen/rentemaximum/>). De ICR bedraagt minimaal 1,4;

- LTV: de jaarlijkse investeringssom wordt voor maximaal 75% gefinancierd met nieuwe leningen. Indien de financieringsgraad hoger is dan 75% dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de uitvoering van de transitieopgave niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden van de WSW-ratio's;
- Dekkingsratio:
  - Nieuwbouw:  
De dekkingsratio voor nieuwbouw wordt berekend door 75% van de investeringssom te delen door de marktwaarde van de nieuwbouw in verhuurde staat. De dekkingsratio bedraagt maximaal 70%;
  - Bestaande voorraad:  
De dekkingsratio voor investeringen in de bestaande voorraad wordt berekend door 75% van de investeringssom plus het aandeel van het betreffende complex in de bestaande financiering te delen door de marktwaarde van het complex in verhuurde staat ná de investering.

### 5.3 Beoordeling projectrisico's

WOV onderkent de volgende risico's bij projecten:

1. Grondprijrisico: het risico van een hogere grondprijs;
2. RO-risico: het risico dat de gewenste bestemming niet wordt verkregen met als gevolg afboeking van gemaakte kosten of betaling van planschadevergoeding;
3. Politiek risico: het risico dat de gemeente niet instemt met het plan met als gevolg hogere plankosten;
4. Draagvlakrisico: het risico dat overige stakeholders niet instemmen met het plan met als gevolg hogere plankosten;
5. Milieurisico: het risico dat door milieuproblematiek de kosten van het project hoger worden;
6. Bouwkostenrisico: het risico dat de bouwkosten hoger zijn dan begroot (foutief begroot of faillissement aannemer);
7. Marktrisico: het risico dat de huuropbrengsten en eventuele opbrengst van koopwoningen lager zijn dan begroot;
8. Fiscale en juridische risico's: het risico van onverwachte fiscale effecten en/of juridische claims;
9. Financieringsrisico: het risico dat er is onvoldoende interne of externe financiering beschikbaar is;
10. Organisatierisico: het risico van vertraging, hogere kosten of lagere opbrengsten door gebeurtenissen in het proces of in de organisatie.

Beheersing van de risico's vindt als volgt plaats (voor genoemde (fase)besluiten wordt verwezen naar hoofdstuk 6):

1. Grondprijrisico
  - Strategische grondaankopen slechts indien locatie is opgenomen in een structuurvisie en bestemmingsplanwijziging binnen vijf jaar voorzienbaar is
  - Bij grondaankopen van de gemeente dient uiterlijk bij fase 2 de grondprijs overeengekomen zijn
  - Bij het realisatiebesluit dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar kabels en leidingen
2. RO-risico

- Bij het voorbereidingsbesluit dient een inschatting voor het planschaderisico uitgevoerd te zijn. In de voorbereidingsfase vindt, indien van toepassing een externe risicoanalyse plaats
  - Bij het indienen van het realisatiebesluit dient de juiste bestemming aanwezig te zijn
  - Gestart wordt met de bouw indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is
3. Politiek risico
    - Overeenstemming over het plan dient te bestaan bij het voorbereidingsbesluit
    - Instemming van de gemeente dient verkregen te zijn bij het realisatiebesluit
  4. Draagvlakrisico
    - Instemming met het plan dient te bestaan bij het voorbereidingsbesluit
  5. Milieurisico
    - Bij voorbereidingsbesluit dient, indien van toepassing, een bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd te zijn
    - Bij voorbereidingsbesluit dient een inventarisatie uitgevoerd te zijn naar belemmeringen op het gebied van de flora- en faunawet, de vogel- en habitatrictlijn, de lucht- en waterkwaliteit, geluid- en geurcirkels, molenbiotopen, archeologie, monumenten en cultuurhistorie.
  6. Bouwkostenrisico
    - Bij elk fasebesluit dient een bouwkostenadvies van maximaal 6 maanden oud verkregen te zijn
    - Bij bouwopdrachten wordt het risico van prijsstijgingen afgekocht
    - Soliditeit van partijen waarmee wordt gewerkt, wordt (ook tijdens de realisatiefase) gemonitord.
    - Aanbesteding van werkzaamheden geschiedt binnen het vigerende aanbestedings-reglement.
    - Contractvoorwaarden worden in de loop van de tijd bewaakt.
    - Meer- en minderwerk wordt steeds vóóraf overeengekomen.
  7. Marktrisico
    - Bij huurwoningen dient bij elk besluit de verhuurafdeling in te stemmen met de hoogte van de ingerekende huurprijzen
    - Voor koopwoningen dient bij elk fasebesluit een advies over de verkoopprijzen van een makelaar (maximaal 6 maanden oud) verkregen te zijn
    - Er wordt niet gestart met de bouw van koopwoningen voordat 70% van de woningen is verkocht
  8. Fiscale en juridische risico's
    - Overeenkomsten tot samenwerking zijn steeds juridisch getoetst; risico's worden zo veel mogelijk bij derden gelegd.
    - Waar mogelijk wordt met standaardovereenkomsten gewerkt.
    - WOV heeft zelf een CAR-verzekering en hoeft niet vast te stellen dat de aannemer toereikend is verzekerd (CAR-verzekering).
    - Verplichtingen worden eerst aangegaan indien toereikende zekerheden zijn verkregen (bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie).
    - Elk investeringsvoorstel bevat een fiscale paragraaf (BTW en VPB). Bij de beoordeling en formulering daarvan wordt zo nodig externe deskundigheid ingeschakeld.
    - De fiscale situatie kan in de loop van het ontwikkeltraject wijzigen. Daarom is monitoring noodzakelijk. Beoordeling/actualisering wordt in elk besluitvormingsdocument tot uitdrukking gebracht.
  9. Financieringsrisico
    - Externe financiering dient te passen binnen het borgingsplafond van het WSW
    - Uit de (jaar)begroting dient te blijken dat interne financiering beschikbaar is



#### 10. Organisatierisico

- Een project wordt alleen gestart indien organisatorische capaciteit voorziet in adequaat projectmanagement en -beheersing
- Er wordt niet gestart met een volgende fase voordat de voorafgaande fase is goedgekeurd

## 6 Projectfasering en besluitvorming

In dit hoofdstuk wordt het investeringsproces met de projectfasering en de rollen van de besluitvormingsorganen toegelicht.

### 6.1 Rol Bestuur

Voorafgaande aan de start van de initiatieffase wordt een notitie aan het bestuur ter goedkeuring voorgelegd. Hierin zijn de doelen voor het project, gerelateerd aan de speerpunten van de portefeuillestrategie, opgenomen alsmede risico's die in de initiatieffase worden onderzocht.

Het bestuur neemt besluiten over de vervolgfases. Het voorbereidingsbesluit en het realisatiebesluit behoeven goedkeuring van de RvC.

### 6.2 Rol RvC

Statutair is bepaald dat de RvC besluitvorming van het bestuur over investeringen boven € 3.000.000 voorafgaand dient goed te keuren. Dit gebeurt op twee momenten: bij het voorbereidingsbesluit en het realisatiebesluit.

Investeringen onder € 3.000.000 zijn opgenomen in de jaarbegroting. Goedkeuring vindt indirect plaats door goedkeuring van de begroting.

### 6.3 Het investeringsproces

Dit onderdeel beschrijft op hoofdlijnen de te volgen procesgang met betrekking tot het realiseren van investeringsprojecten. Nadere inbedding van de procedures rondom investeringen ligt vast in gedetailleerde procesbeschrijvingen. Deze worden regelmatig aan actuele ontwikkelingen aangepast. De procesgang is uitgewerkt in vier hoofdfasen. Binnen elke fase zijn een aantal stappen te onderscheiden.

#### De initiatieffase

In deze fase wordt een initiatief op zijn haalbaarheid getoetst. De doelen zijn beschreven in de startnotitie die voorafgaand aan de initiatieffase aan het bestuur wordt voorgelegd. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot een positieve uitkomst wordt het project gedefinieerd. Er worden verschillende varianten van het project uitgewerkt. De voorkeursvariant wordt ter besluitvorming voorgelegd. Een schetsontwerp is beschikbaar. Andere varianten worden ter vergelijking beschreven en de keuze wordt toegelicht. Toetsing vindt plaats aan de hand de in hoofdstuk 5 beschreven criteria. Indien wordt overwogen om het project in bouwteam te ontwikkelen en realiseren wordt dat in deze fase ter besluitvorming voorgelegd aan de RvC. Deze fase wordt afgesloten met het opstellen van een voorbereidingsbesluit.

#### De ontwikkelfase

Na positieve besluitvorming over het voorbereidingsbesluit wordt gestart met de voorbereiding van het project. Achtereenvolgens wordt bij nieuwbouwprojecten het voorontwerp, het definitief ontwerp en het technisch ontwerp opgesteld. Het bestuur keurt de ontwerpen goed alvorens met het volgende ontwerp wordt gestart. Bij projecten in de bestaande bouw wordt een plan van aanpak opgesteld. Tenslotte vindt prijs- en contractvorming plaats. Gunning geschiedt na goedkeuring van het realisatiebesluit. Bij een project dat in bouwteam is ontwikkeld vindt gunning plaats. De

aanbestedingsprocedure wordt in dat geval (indien de prijs van de bouwer voldoet aan de criteria) niet gevolgd. Deze fase wordt afgesloten met het opstellen van een realisatiebesluit dat aan de RvC ter goedkeuring wordt voorgelegd.

#### Realisatiefase

Indien is besloten tot realisatie van het project vindt gunning plaats. Vervolgens wordt het uitvoeringsgereed ontwerp opgesteld en de bouw voorbereid. Indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan (o.a. onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen, bankgarantie bouwer ontvangen, voorverkooppeis gehaald indien van toepassing) wordt gestart met de bouw. Het bestuur wordt tijdens de bouw geïnformeerd door de projectleider. Deze fase eindigt met de oplevering van de woningen aan WOV waarvan een proces verbaal wordt opgesteld.

#### Afrondingsfase

Na oplevering door de bouwer WOV blijft de projectleider verantwoordelijk voor de nazorg en de afwikkeling van het project. Het project wordt aan het einde van deze fase intern in beheer overgedragen. De fase wordt in principe binnen zes maanden afgesloten met een projectevaluatie en een nacalculatie resulterend in een dechargebesluit.

#### Schematische weergave investeringsproces

Fase	Activiteiten	Resultaat	Goedkeuring door
Start	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschrijving doelen en risico's</li> </ul>	Startnotitie	Bestuur
Initiatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haalbaarheidsonderzoek verschillende alternatieven</li> <li>• Schetsontwerp</li> <li>• Voorstel aanbestedingsvorm</li> <li>• Voorlopige investeringsbegroting</li> <li>• Risicobeoordeling</li> </ul>	Vorbereidingsbesluit	Bestuur en RvC
Ontwikkel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contractering adviseurs en ontwerpers</li> <li>• Voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bestek en tekeningen;</li> <li>• RO-procedures doorlopen</li> <li>• Definitieve investeringsbegroting opstellen</li> <li>• Opvragen offertes</li> <li>• Risicobeoordeling</li> </ul>	Realisatiebesluit	Bestuur en RvC
Realisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gunning aannemer</li> <li>• Toezicht op de bouw</li> <li>• Bouwvergaderingen bijwonen</li> <li>• Meer- en minderwerk goedkeuren</li> <li>• Oplevering</li> <li>• Verhuur</li> </ul>	Proces verbaal oplevering	Bestuur
Afronding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nazorg</li> <li>• Garantiedocumenten verkrijgen</li> <li>• Intern overdragen aan Beheer</li> <li>• Nacalculatie opstellen</li> </ul>	Dechargebesluit	Bestuur

## 6.4 Toetsing controller

In overeenstemming met het Reglement Financieel beleid en beheer worden besluiten met verstrekkende financiële gevolgen voorgelegd aan de controller. De controller toetst of de fasedocumenten voldoen aan de daaraan te stellen criteria. Hij/zij toetst de betrouwbaarheid van investeringsbegrotingen en de juistheid van de berekening van de ratio's die beschreven zijn in hoofdstuk 5.2. Hij/zij toetst tevens of alle risico's zijn benoemd en juist zijn ingeschat. De bevindingen worden vastgelegd in een memo dat bij de besluitvormingsstukken wordt gevoegd.

Gedurende het jaar toetst de controller de effectiviteit van processen en procedures rondom investeringen en de betrouwbaarheid van de informatievoorziening.

## 7 Informatievoorziening

Kwartaalrapportage Ieder kwartaal wordt onder verantwoordelijkheid van het bestuur een rapportage opgesteld met de voortgang, de risico's, de financiële resultaten en de bijzonderheden van de projecten. Afwijkingen van het investeringsbeleid en de vastgestelde kaders worden inzichtelijk gemaakt.

Voorafgaand aan het opstellen van de kwartaalrapportage wordt door de projectleider per project een projectrapportage gemaakt. In de projectrapportage worden de gemaakte kosten, de openstaande verplichtingen en de gerealiseerde opbrengsten vergeleken met de vastgestelde budgetten. Tevens wordt een 'prognose einde werk' gemaakt en worden verschillen met de voorcalculatie geanalyseerd. De projectrapportage wordt besproken met de controller.

WOV monitort de realisatie van de portefeuillestrategie en de transformatieopgave. Hiertoe wordt eenmaal per jaar een bijeenkomst gepland waarin de maatregelen die getroffen moeten worden om de wensportefeuille te verwezenlijken worden besproken.

### Jaarrekening

De investeringsparagraaf in de jaarrekening geeft een verslag van de uitvoering van het investeringsbeleid in het afgelopen jaar. Op hoofdlijnen wordt informatie verstrekt over de verschillende projecten. Aandacht wordt besteed aan onder meer de aard van het project, de stand van zaken, de relevante risico's en de financiële stand van zaken.

## 8 Slotbepaling

In de gevallen waarin dit statuut niet voorziet, is steeds voorafgaande instemming van het Bestuur en goedkeuring door de Raad van Commissarissen vereist voor zover dat volgens de statuten noodzakelijk is.

Vastgesteld te Oostzaan, .....

Goedgekeurd te Oostzaan, .....

ZZ, Bestuurder

AA, voorzitter Raad van Commissarissen

Bestuursbesluit:

RvC-besluit:

## Bijlage: Format fasedocumenten WOV

### DEEL 1: ALGEMEEN

#### 1 Inleiding

- Korte inleidende toelichting op het project
- Samenvatting voorgaande besluit

#### 2 Algemene projectinformatie

- Grondpositie en eventuele opstallen
- Locatie, aantal woningen, woningtype e.d. (gewenst programma)
- Verkaveling en schetsontwerp
- Huurprijs
- Duurzaamheid en GPR gebouw
- RO-proces en (prognose) start bouw
- Aanbesteding
- Overige relevante projectinformatie, toe te voegen op basis van situatie

### DEEL 2: VEREISTEN INVESTERINGSSTATUUT

#### 3 Strategie en portefeuille beoordeling

- Volkshuisvestelijke opgave: woonvisie en prestatieafspraken
- Ondernemingsplan en strategisch vastgoed beleid
- Marktomstandigheden
- Toets alternatieven
- Organisatie en capaciteit

#### 4 Financiële beoordeling

- Subsidiemogelijkheden
- Bouw- en stichtingskosten
- Marktconformiteitstoets: getaxeerde leegwaarde vs. stichtingskosten
- Financiële toets op projectniveau: IRR (incl. maatschappelijke verantwoording)
- Financiële toets op organisatieniveau: vermogens- en kasstroomeffect
- Extern toezicht en wetgeving: stichtingskosten lager dan € 195.000,- per woning

#### 5 Beoordeling projectrisico

Onderwerp	Risico	Beoordeling
Grondprijs		
RO		
Politiek		
Draagvlak		
Milieu		
Bouwkosten		
Markt		
Fiscaal/juridisch		

## DEEL 3: SPECIFIEKE INHOUD PER FASEDOCUMENT

De vier fasen van een project zoals in het investeringsstatuut benoemd, vragen aanvullend op de hiervoor beschreven vereisten om aanvullende informatie. Specifiek behorend bij de fase waarin het project zicht bevindt. Per fase(document) is hieronder de gewenste inhoud uiteengezet. Onder andere gebaseerd op het investeringsstatuut.

### ***Vereisten startnotitie***

Met de startnotitie wordt opdracht verstrekt aan de projectleider om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van het project. Hierin zouden de vragen opgenomen moeten worden die in de initiatieffase beantwoord moeten worden, zoals:

1. Welke varianten voor het behalen van de doelstellingen worden onderzocht (kleine ingreep, grote ingreep, verschillende technische oplossingen (deels) verkoop, samenvoeging, sloop)?
2. Wat zijn de (financiële) kaders?
3. Is het project opgenomen in de (meerjaren)begroting?
4. Hoe steekt de projectorganisatie in elkaar?
5. Welk budget is benodigd voor de initiatieffase?
6. Hoe wordt met bewoners gecommuniceerd?
7. Wat is de planning van het project?
8. Welke risico's dienen te worden onderzocht?

### ***Vereisten voorbereidingsbesluit***

Het voorbereidingsbesluit is het sluitstuk van de haalbaarheidsfase. Overgegaan kan worden naar de ontwikkelfase. In het voorbereidingsbesluit wordt antwoord gegeven op vragen uit de startnotitie. De volgende onderwerpen dienen te worden behandeld:

1. Welke alternatieven zijn geanalyseerd en wordt aangetoond dat er geen betere alternatieven zijn voor de ontwikkeling van de desbetreffende locatie en product;
2. Zowel het functioneel als het technisch programma van eisen evenals de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen;
3. Bij herstructurering het te nemen sloopbesluit voorbereid;
4. Indien van toepassing, een advies tot selectie van adviseurs en ontwerper(s) geformuleerd;
5. Een voorlopige investeringsbegroting opgesteld;
6. De voorlopige huurprijs en de financiële haalbaarheid vastgesteld;
7. Aangetoond dat de omvang van het project vanuit risicobeoordeling niet te groot is;
8. De beheersingsaspecten uitgewerkt op het gebied van (financiële) middelen, organisatie, tijd, informatievoorziening en kwaliteit.

### ***Vereisten realisatiebesluit***

Het realisatiebesluit vormt de afronding van de ontwikkelfase van het project. Het project is gereed om te worden gerealiseerd. In het realisatiebesluit worden de volgende onderwerpen opgenomen:

1. Korte toelichting gecontracteerde adviseurs, ontwerper(s) en bouwer(s);
2. Programma van eisen, schetsontwerp en definitief ontwerp;
3. Bij herstructurering; toelichting vervangende woonruimte huidige bewoners;
4. De ruimtelijke ordening procedures doorlopen;
5. De definitieve investeringsbegroting;
6. De definitieve huurprijs, en de financiële haalbaarheid vastgesteld;

7. Een voorstel tot de wijze van aanbesteding en gunning;
8. Korte toelichting aangegeven/aan te gaan contracten.

#### ***Vereisten dechargebesluit***

Met het dechargebesluit wordt het project afgerond en wordt de investering in beheer genomen. Het dechargebesluit wordt ongeveer zes maanden na oplevering opgesteld. Hierin worden opgenomen:

1. Toelichting op de doorlopen stappen en laatste stand van zaken;
2. Toelichting op (eventuele) bijzonderheden die zich hebben voorgedaan
3. Nacalculatie en evaluatie kwalitatieve en financiële aspecten van het project. Grote afwijkingen worden uitgebreid toegelicht, waarbij puntsgewijs wordt aangegeven wat de oorzaak is, wat hiervan kan worden geleerd en wat voor de toekomst door te voeren verbeterpunten zijn in bijvoorbeeld het investeringsproces.

## **DEEL 4: VERVOLG EN BESLUITVOORSTEL**

### 6 Vervolg(stappen)

...

### 7 Besluiten

...

## **DEEL 5: BIJLAGEN**