

Investeringsstatuut



Status:

Vastgesteld directeur-bestuurder: 17-10-2024

Goedkeuring Raad van Commissarissen: 23-10-2024

Inhoud

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance	3
1.1. Doelstelling.....	3
1.2. Reikwijdte.....	3
1.3. Compliance	4
2. Proces en rolverdeling	6
2.1. Rollen en verantwoordelijkheden.....	6
2.2. Start (des)investeringsproces	7
2.3. Besluitvorming in ontwikkelproces.....	7
2.4. Verantwoordelijkheden per fase	10
2.5. Besluitvormingsproces desinvesteringen	11
2.6. Budgettering (des)investeringen.....	12
3. Toetsingskader investeringen.....	13
3.1. Beoordelingscriteria	13
3.2. Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen.....	14
3.3. Technische kwaliteit.....	14
3.4. Volkshuisvestelijke en financiële afweging	14
3.5. Projectbeheersing	16
4. Toetsingskader desinvesteringen	18
4.1. Beoordelingscriteria	18
4.2. Volkshuisvestelijke en financiële afweging	18
4.3. Projectbeheersing	19
Bijlage I: Stroomschema reikwijdte.....	21
Bijlage II: Overzicht toetsen per fase	23
Bijlage III: Projectrisico's.....	24
Standaard woningen en standaardpakketten.....	26

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance

1.1. Doelstelling

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

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

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

1.2. Reikwijdte

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

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

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

Verbeteringen en renovaties (1), nieuwbouw en aankopen (2) en transformaties (3) vallen onder het toetsingskader voor investeringen (hoofdstuk 3). Verkopen (4) en sloop zonder nieuwbouw (5) vallen onder het toetsingskader voor desinvesteringen (hoofdstuk 4).

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

De volgende activiteiten vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid;
2. Expliciet via de begroting goedgekeurde verbeteringen (in hetzelfde bouwdeel) als onderdeel van of gekoppeld aan planmatig onderhoud (en daarmee onderdeel van het onderhoudsbudget);
3. Investerings tot een bedrag van € 500.000 op projectniveau (exclusief BTW) en € 100.000 per eenheid;
4. Individuele aankoop van eenheden;
5. Individuele verkoop van eenheden uit de verkoopvijver van WormerWonen (uitponding).

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

1.3. Compliance

WormerWonen 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 WormerWonen zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, 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 WormerWonen 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 RvC voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd
Procuratiereglement	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens WormerWonen 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 WormerWonen borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investerings vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader

Tabel 1: Overzicht documenten omtrent afwegingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft WormerWonen invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut

maakt onderdeel uit van de governancestructuur van WormerWonen en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de directeur-bestuurder en dit besluit is goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de 4 jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. De standaard woning en standaard pakketten worden jaarlijks herijkt.

2. Proces en rolverdeling

2.1. Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
Breed Projectenoverleg (BPO)	- Bestaat uit de directeur-bestuurder, manager Wonen, manager Vastgoed, projectregisseur, manager bedrijfsvoering en financial controller en komt maandelijks bijeen - Stelt fase documenten na startbesluit op - Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen - Past voortschrijdende liquiditeitsprognose aan op wijzigingen in de voortgang van de projecten - Verantwoordelijkheid projectenoverleg ligt bij de manager Vastgoed
Breed Duurzaamheids-overleg (BDO)	- Bestaat uit directeur-bestuurder, manager Wonen, manager Vastgoed, business controller, regisseur planmatig onderhoud en manager Bedrijfsvoering - In dit overleg worden duurzaamheidsinvesteringen besproken - Verantwoordelijkheid BDO ligt bij de manager Vastgoed
Controller	- De functie controller is gecombineerd met die van de manager Bedrijfsvoering - Ziet toe op plannen en verantwoordingsverslagen die zijn opgesteld door business controller en geeft hier schriftelijk zijn oordeel over voorafgaand aan de besluitvorming door de directeur-bestuurder - Beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut - Beoordeelt de kwaliteit van een (des) investeringsvoorstel - Beoordeelt of deze voorstellen voldoen aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut
Managementteam	- Verantwoordelijk voor actualiseren en optimaliseren van het investeringsstatuut - Toetst (des) investeringsvoorstellen met behulp van (fase) documenten - Adviseert de directeur-bestuurder bij het nemen van (des) investeringsbesluiten, door te informeren en adviseren vanuit de eigen discipline(s)
Directeur-bestuurder	- Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast - Neemt (des) investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut - Verleent decharge aan het projectenoverleg aan het eind van de evaluatiefase - Besluitvorming door directeur-bestuurder wordt vastgelegd in afzonderlijke documenten en door ondertekening bekrachtigd, of vastgelegd in verslagen van het managementteam

Raad van Commissarissen	- Geeft goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om investeringsstatuut vast te stellen - Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen - Adviseert de directeur-bestuurder op strategische vraagstukken
--------------------------------	--

Tabel 2: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

2.2. Start (des)investeringsproces

2.2.1. Portefeuilleniveau

De belangrijkste investeringsafwegingen worden gemaakt op portefeuilleniveau. Hier worden volkshuisvestelijke keuzes gewogen ten opzichte van de financiële consequenties. De beleidsvormende medewerkers binnen WormerWonen maken na onderlinge afweging keuzes over de strategie voor de afzonderlijke complexen. Deze strategie wordt vastgelegd in het Strategisch voorraadbeleid (SVB). Het SVB wordt jaarlijks op de 'heidagen' geactualiseerd in bespreking tussen beleidsvormende medewerkers, aangepast en vervolgens doorgerekend in de financiële meerjarenbegroting. In de meerjarenbegroting (MJB) worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De MJB wordt getoetst aan zowel het financiële normenkader van de Aw en het WSW als het interne normenkader dat is vastgelegd in het financieel beleid van WormerWonen. De RvC geeft goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om de MJB vast te stellen, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed. De individuele investeringsprojecten zijn hiermee nog niet goedgekeurd. Dit gebeurt via besluitvorming op basis van dit statuut.

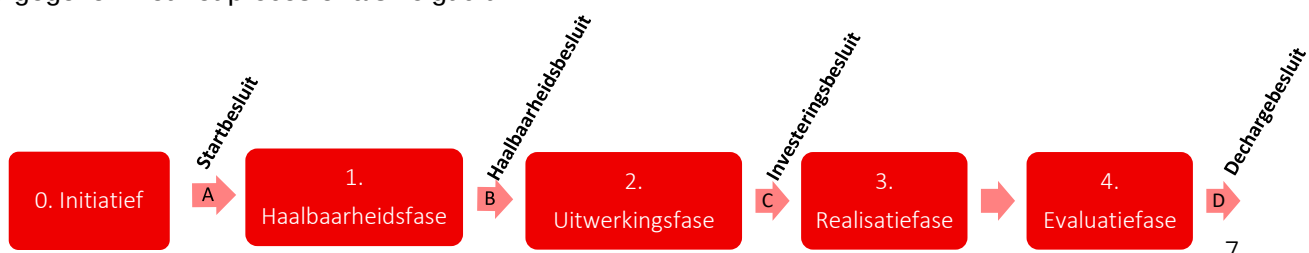
2.2.2. Projectniveau

Op projectniveau worden de investeringsvoornemens uit het SVB geconcretiseerd en uitgewerkt tot een investeringsvoorstel. Op het moment dat het investeringsvoorstel wordt opgesteld is veel meer bekend over het project. Bijvoorbeeld over de functionele specificaties, eventueel over de voorlopige vormgeving, de stand van zaken met betrekking tot vergunningen, risico's etc. Het investeringsvoorstel voor een project is dus veel concreter dan de strategie zoals die is vastgelegd in het SVB. Het investeringsvoorstel wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In het investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringsprojecten vastgelegd. De toetsing op projectniveau is volkshuisvestelijk en financieel. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is gericht op een doelmatige invulling van de eerder gemaakte afspraken. Voor de toetsing worden standaard woningen en pakketten gebruikt die jaarlijks herijkt worden. Deze referenties worden opgesteld voor nieuwbouw en verbetering. Daadwerkelijke projecten worden vergeleken met de standaard woning en standaard pakketten. Eventuele afwijkingen worden toegelicht.

2.3. Besluitvorming in ontwikkelproces

2.3.1. Fasering

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



Figuur 1: Schematische weergave besluitvormingsproces

Voor de start van het ontwikkelproces wordt het startbesluit goedgekeurd door de directeur-bestuurder (besluit A in figuur 1). De start van een investeringsproject komt vaak niet onverwacht. Het initiatief zal doorgaans zijn gelegen in het strategisch voorraadbeleid van WormerWonen. Op basis van kengetallen is het project opgenomen in de meerjarenbegroting en de investeringsbegroting van het jaar waarin het project wordt gestart. In een zeer beperkt aantal gevallen vindt een project plaats op basis van een opportunity (kans) die zich op de markt voordoet. Dergelijke opportunity projecten volgen dezelfde fasering als andere investeringsprojecten. Daarbij worden opportunity projecten alleen gestart indien er beschikbare investeringsruimte in de financiële meerjarenbegroting bestaat. Geplande projecten gaan dus voor.

Niet iedere investering volgt alle processtappen of alle processtappen met dezelfde diepgang. Het is mogelijk om de fasering anders in te richten als het investeringsproces hierom vraagt. Een verzoek om af te wijken van de reguliere besluitmomenten wordt in het startdocument opgenomen, welke met het startbesluit wordt goedgekeurd. Het MT stelt vast of en welke fasen worden samengevoegd voor dit project. Bij een besluit van een project met een investering boven de drempelwaarde voor benodigde goedkeuring door RvC dient hierbij te worden geborgd dat goedkeuring van het investeringsbesluit door de RvC plaatsvindt.

2.3.2. Haalbaarheidsfase

Na goedkeuring van het startbesluit begint de haalbaarheidsfase, waarin verschillende scenario's worden uitgewerkt en de bijbehorende risico's en resultaten verkend. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen. Als afsluiting van de haalbaarheidsfase wordt een investeringsnotitie opgesteld, met hierin een beschrijving van het project, een strategische, financiële en organisatorische toets inclusief een kader stellende kostenraming en een risicoanalyse met risico mitigerende maatregelen (zie bijlage III). De noodzakelijke startbudgetten om investeringsnotities op te stellen worden opgenomen in de MJB. De investeringsnotitie wordt ter advisering voorgelegd aan de controller en het MT. Op basis van een positief advies neemt de directeur-bestuurder een haalbaarheidsbesluit. Indien de directeur-bestuurder een project haalbaar oordeelt, wordt de investeringsnotitie voor kader stellende goedkeuring van de RvC voorgelegd.

2.3.3. Uitwerkingsfase

In de uitwerkingsfase wordt de mogelijke investering verder uitgewerkt in een aanbesteding gerede vorm. Het verdient de uitdrukkelijke voorkeur om, na een voorselectie, een ondernemer een projectaanbieding te laten doen die dan door de corporatie worden afgenomen. Realisatie-, bouw- en financieringsrisico's die niet de sociale woningbouw betreffen worden bij de ondernemer gelaten. Het uitgewerkte project wordt beschreven in een realisatienotitie en voorzien van een kostenberekening gebaseerd op een kostencalculatie of op een concrete aanbieding van een ondernemer. Indien het project in de aanbesteding gerede vorm voldoet aan de projectbeschrijving, aan de bestuurlijke voorwaarden en risico mitigerende maatregelen en het project binnen de kostenraming haalbaar is, besluit de directeur-bestuurder tot realisatie. Indien dit niet het geval is, besluit de directeur-bestuurder, of er redenen zijn om de afwijking te accepteren of dat het plan herontwikkeld moet worden. In dit geval wordt het plan herontwikkeld tot een haalbaar plan binnen de goedgekeurde kaders, of wordt het plan alsnog beëindigd.

Een beëindigingsbesluit wordt genomen door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Na goedkeuring van de beëindiging wordt het besluit verwerkt in het voorraadbeleid en in de

MJB. De directeur-bestuurder kan ook besluiten om alternatieven op het niet haalbare plan op te laten stellen. Indien de directeur-bestuurder tot een dergelijk alternatief besluit, dient dit besluit op basis van een realisatienotitie alternatief plan te worden goedgekeurd door de RvC alvorens de directeur-bestuurder opdracht kan geven tot realisatie.

2.3.4. Realisatiefase

Na de benodigde goedkeuring van het investeringsbesluit worden contracten afgerond en begint de uitvoering. Investeringsprojecten worden veelal uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Vastgoed. Naast de in het statuut genoemde regels is voor hen tevens het inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing. Alle operationele taken en bevoegdheden op het gebied van de inkoop ten behoeve van investeringen zijn nader uitgewerkt in dit inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Hoewel te vermijden, kan nooit worden uitgesloten dat na besluit tot realisatie een investeringsproject aanpassing behoeft. Relatief kleine aanpassingen in de uitvoering kunnen, onder vermelding van de gevolgen voor de financiën en planning worden vermeld in de kwartaalrapportages en kunnen door de directeur-bestuurder worden besloten. Indien een project tijdens realisatie ingrijpende wijzigingen kent die leiden tot een aanpassing van de doelstelling, doelgroepen, of die in planning of financiën (groter dan 10%) buiten de vastgestelde kaders treden, is aanvullende besluitvorming door de directeur-bestuurder en goedkeuring door de RvC vereist. Afhankelijk van een situationele beoordeling door de directeur-bestuurder, worden voor de periode die deze besluitvorming en goedkeuring nodig hebben, maatregelen getroffen die er op zijn gericht om (a) de aard en reikwijdte van de aanvullende besluitvorming en goedkeuring niet te verkleinen en (b) de schade voor WormerWonen te beperken. Aanvullende besluitvorming en goedkeuring vinden plaats op basis van een tussentijdse wijzigingsnotitie.

2.3.5. Evaluatiefase

Na oplevering van het project, of bij grote projecten per fase, wordt een evaluatienotitie opgesteld. Gedurende deze fase vindt nazorg plaats bij mogelijke problemen die na oplevering aan het licht komen. Aan het einde van deze fase vindt decharge plaats van het projectenoverleg op het betreffende project en wordt het complex overgedragen aan de reguliere exploitatie. In de evaluatienotitie wordt:

- Het gerealiseerde project vergeleken met de doelstellingen in de realisatienotitie;
- Het gerealiseerde projectresultaat vergeleken met de kostenbegroting;
- De tegenslagen in het project afgezet tegen de risicoanalyse;
- De doorlooptijd van het project afgezet tegen de goedgekeurde planning.

Ten aanzien van ieder van deze aspecten wordt een conclusie getrokken en zo nodig een leerpunt geformuleerd. De evaluatienotitie wordt binnen 6 maanden na oplevering opgesteld besproken in het MT. Vervolgens wordt de realisatienotitie ter verantwoording via de directeur-bestuurder aangeboden aan de RvC.

2.3.6. Toetsing per fase via fasedocumenten

In bijlage II is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen per fase van het investeringsproces. WormerWonen heeft voor elke fasedocument een sjabloon beschikbaar waarin is opgenomen op welke wijze de beantwoording van de toetsvragen dient te worden uitgewerkt. De fasedocumenten, besluiten en de betekenis hiervan staan beschreven in onderstaande tabel.

Fase	Document	Besluit	Kenmerk besluit
0. Initiatief	Strategisch voorraadbeleid (SVB), MJB en jaarlijkse investeringsbegroting	Startbesluit	Er komt indien noodzakelijk een onderzoeksbudget en capaciteit vrij voor het projectteam
1. Haalbaarheidsfase	Investeringsnotitie	Haalbaarheidsbesluit	Er komt indien noodzakelijk een vervolgbedrag en -capaciteit vrij voor de ontwerpfase
2. Uitwerkingsfase	Realisatienotitie binnen kaders (en evt. realisatienotitie alternatief plan)	Investeringsbesluit	Het investeringsbedrag komt vrij. Corporatie kan zich extern verplichten tot uitvoering
3. Realisatiefase	Tussentijdse wijzigingsnotitie (evt.)	N.v.t.	N.v.t.
4. Evaluatiefase	Evaluatienotitie	Dechargebesluit	Het complex wordt overgedragen aan de reguliere exploitatie

Tabel 3: Fasedocumenten, besluiten en kenmerken bij investeringen

In elk fasedocument wordt op alle van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit hoofdstuk 3 met een goede onderbouwing een antwoord gegeven. In principe moeten alle vragen positief kunnen worden beantwoord (met een 'ja'). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar in dat geval moeten sterke argumenten worden aangevoerd waarom er in dat geval een uitzondering wenselijk is. Deze argumenten dienen in beginsel volkshuisvestelijk van aard te zijn.

2.4. Verantwoordelijkheden per fase

De directeur-bestuurder van WormerWonen is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het investeringsbeleid. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan interne en externe toezichthouders, financiers en borgstellers. De externe toezichthouders worden geïnformeerd volgens de op dat moment vigerende regels van die toezichthouders en borgstellers; de financiers overeenkomstig de met hen gemaakte afspraken.

De interne toezichthouders worden ieder kwartaal door de directeur-bestuurder geïnformeerd door middel van een kwartaalrapportage met per project in ieder geval de volgende informatie:

- een korte projecthistorie;
- de goedgekeurde (of verwachte) totale stichtingskosten;
- de som van de verplichtingen, betalingen en een prognose van de stichtingskosten per project ;
- afgezet tegen de goedgekeurde begroting per project;
- de afwijkingen op de projectplanning per project per fase;
- nieuwe of gewijzigde risico's inclusief mogelijke impact.

Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding doorgevoerd met betrekking tot de besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende taken. De kwartaalrapportage wordt daarom opgesteld door de financial controller en onder verantwoordelijkheid van de projectregisseur op basis van de in het primaire systeem geregistreerde gegevens. Over de kwartaalrapportage geeft de Controller een verklaring af betreffende de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de gepresenteerde informatie. Tevens verklaart hij dat de gegevens zijn ontleend aan het (de) primaire systeem(en) en in die zin ook betrouwbaar zijn. Externe verantwoordingsrapportages worden opgesteld door de business

controller en beoordeeld door de Controller. Een beoordeling van de Controller komt naast de eventuele vereiste beoordeling door de (een) extern accountant.

In onderstaande tabel worden de rollen en verantwoordelijkheden tijdens de verschillende fasen omschreven.

Fase	Document	Opstellen	Advies	Besluiten	Goedkeuren
0. Initiatief	Strategisch voorraadbeleid (SVB), MJB en jaarlijkse investeringsbegroting	Vastgoed	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Ter informatie in RvC
1. Haalbaarheidsfase	Investeringsnotitie	Vastgoed	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Ter bespreking/ advies in RvC
2. Uitwerkingsfase	Realisatienotitie binnen kaders (en eventueel realisatienotitie alternatief plan)	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder. RvC bij > € 3,0 miljoen (excl. BTW)
3. Realisatiefase	Eventueel tussentijdse wijzigingsnotitie	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	RvC bij afwijking STIKO > 10 % exclusief bouwkostenstijging
4. Evaluatiefase	Evaluatienotitie	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Ter bespreking in RvC

Tabel 4: Rollen en verantwoordelijkheden tijdens de verschillende fasen

2.5. Besluitvormingsproces desinvesteringen

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

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitponing of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van het bestuursbesluit door de RvC plaats via de MJB. Bij complexgewijze verkoop of sloop zonder nieuwbouw stelt het projectenoverleg een desinvesteringsvoorstel op, waarbij een antwoord wordt gegeven op de vragen van paragraaf 4.2. Na vaststelling van de directeur-bestuurder mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop. Verkoopbesluiten voor woningen buiten de verkoopvijver van WormerWonen vereisen altijd goedkeuring van de RvC. In onderstaande tabel is de fasering van de desinvesteringen verder toegelicht.

Fase	Document	Opstellen	Advies	Besluiten	Goedkeuren
0. Vooraf	Startdocument	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Ter informatie in RvC
1. Uitwerkingfase	Desinvesteringsvoorstel	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder en eventueel RvC
2. Realisatiefase (bij sloop)	Voortgangsrapportage	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	N.v.t
3. Evaluatiefase	Dechargebesluit	Vastgoed & Bedrijfsvoering	Projecten-overleg	Directeur-bestuurder	Ter bespreking in RvC

Tabel 5: Fasering desinvesteringen

2.6. Budgettering (des)investeringen

Investeringsbesluiten met een omvang minder dan € 3,0 miljoen (excl. BTW) worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 3,0 miljoen (excl. BTW) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsbesluit heeft goedgekeurd. Ditzelfde geldt voor verkoopbesluiten bij een bedrag vanaf € 10 miljoen. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC. Minimaal wordt hierbij de vereiste goedkeuring vanuit de Woningwet (inclusief BTiV en RTiV) gehanteerd.² Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende typen (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Besluit DB	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven (excl. BTW) per project <u>meer</u> dan € 500.000 op projectniveau en € 100.000 per eenheid en <u>tot</u> € 3,0 miljoen	Via investeringsvoorstel	Ja	Nee
Investeringsuitgaven per project <u>meer</u> dan € 3,0 miljoen (excl. BTW)	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Individuele verkoop van eenheden uit de verkoopvijver (uitponding)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie	Ja	Nee
Individuele verkoop van eenheden <u>niet</u> in de verkoopvijver	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja
Sloop	Via desinvesteringsvoorstel	Ja	Ja

Tabel 6: Budgettering voor vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

² Kaders voor goedkeuring door de RvC volgen vanuit Woningwet 2015 artikel 26, lid 1 en BTiV artikel 21.

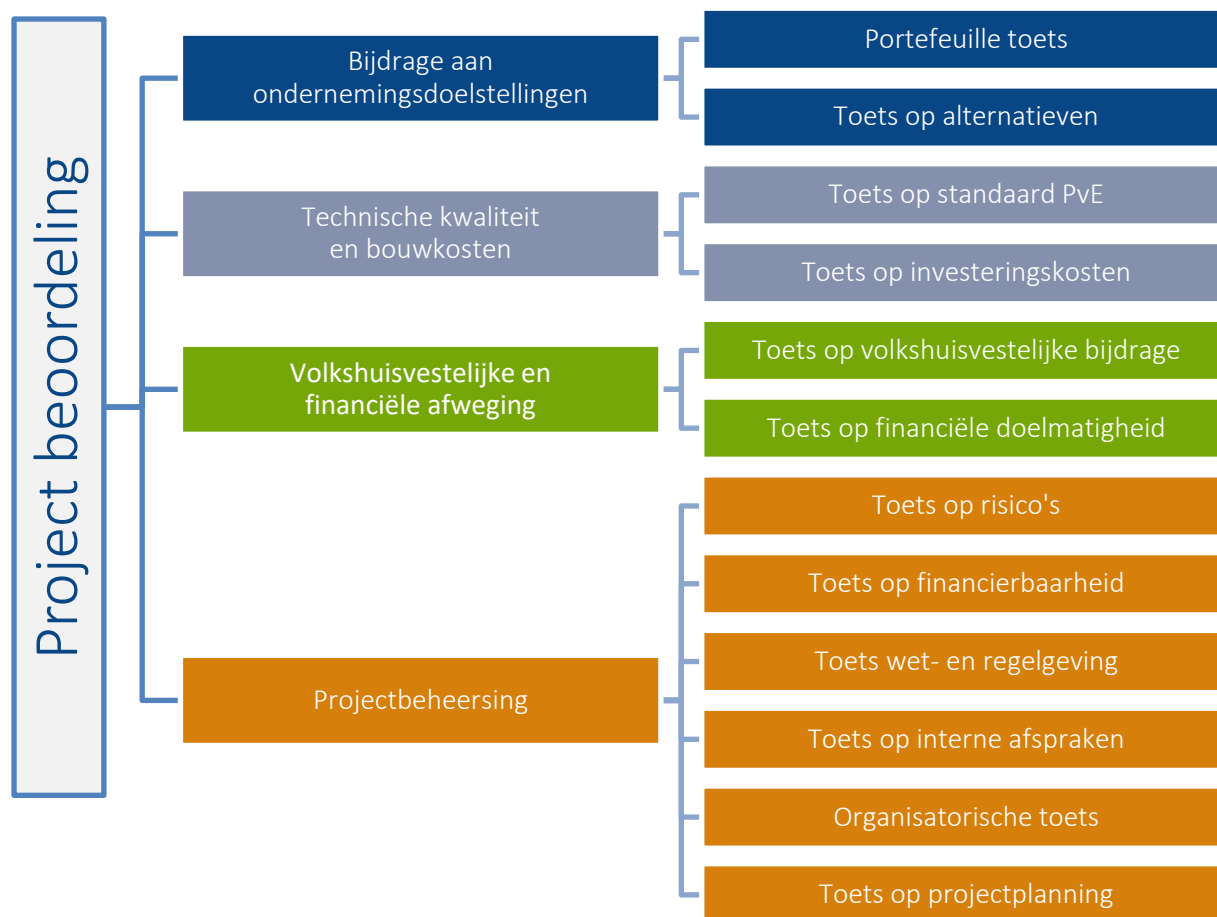
3. Toetsingskader investeringen

3.1. Beoordelingscriteria

WormerWonen beoordeelt bij investeringen projecten op de volgende criteria:

1. Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen;
2. Technische kwaliteit en bouwkosten;
3. Volkshuisvestelijke en financiële afweging;
4. Projectbeheersing.

In onderstaande figuur (figuur 2) is het toetsingskader voor investeringen schematisch weergegeven.



Figuur 2: Schematische weergave toetsingskader investeringen

Van bovenstaande kaders kan alleen worden afgeweken indien de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door de directeur-bestuurder en goedgekeurd zijn door de RvC. Indien het projectteam voor een bepaald project wil afwijken van het toetsingskader dient het hiervoor een verzoek in. Het MT geeft hierover advies en de directeur-bestuurder stelt vast welke uitzonderingen mogen gelden voor het project.

3.2. Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen

3.2.1. Portefeuilletoets

WormerWonen toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie. Hierin dient rekening te worden gehouden met de actuele volkshuisvestelijke kaders, zoals de Nationale prestatieafspraken, gemeentelijke woonvisie, regionale woondeal et cetera. Hiermee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van de wensportefeuille (zoals voorgenomen in het SVB). Wanneer een project geen bijdrage levert aan het portefeuillebeleid, is dit een signaalwaarde: een project kan niet altijd aan alle eisen van de wensportefeuille voldoen.

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 de portefeuillestrategie en prestatieafspraken

3.2.2. Toets op alternatieven

Voor investeringen in bestaand bezit dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve ontwikkeling of aanpak voor de betreffende locatie of het betreffende product. Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het voorgestelde project beter is dan de mogelijke alternatieven. Doel van deze toets is een optimalisatie tussen de volkshuisvestelijke bijdrage en de financiële consequenties te bewerkstelligen.

2: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en maatschappelijke doelstellingen

3.3. Technische kwaliteit en bouwkosten

3.3.1. Toets op standaard PvE

WormerWonen controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen van WormerWonen voor het betreffende type vastgoed. Dit wordt gedaan aan de hand van standaard woningen en pakketten die jaarlijks herijkt worden. Voor investeringen in de verduurzaming wordt een specifieke ingreep per vastgoedtype gedefinieerd, waarbij het resultaat op het energielabel vooraf wordt aangegeven.

3: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen

3.3.2. Toets op marktconformiteit investeringskosten

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten van nieuwbouw (en/of grond) of verbetering. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Om dit zo vergelijkbaar mogelijk te doen wordt, waar relevant, onderscheid gemaakt tussen grondkosten, bouwkosten en (in)directe bijkomende kosten. Per soort project kan de wijze van deze controle verschillen.

De volgende verdeling wordt hierin gehanteerd:

- Turn-key projecten: intern onderzoek op basis van benchmarking of een extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige;

- Regulier aanbestede projecten: aanbesteding wordt gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen. In de regel wordt een bouwproject bij meerdere bouwers/ontwikkelaars aanbesteed. De te verwachten bouw prijs van de aanbesteding wordt daarnaast getoetst door een extern calculatiebureau of deskundig architectenbureau.

De toets op marktconformiteit van de stichtingskosten is een harde grens: bouwen boven de marktprijs wordt niet toegestaan.

4: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces

3.3.3. Toets op investeringskosten t.o.v. leegwaarde

WormerWonen doet bij nieuwbouw geen investering die hoger is dan de waarde van die investering. Dit betekent dat de totale investering niet hoger mag liggen dan de maximale opbrengstwaarde. De maximale opbrengstwaarde is de leegwaarde. De leegwaarde wordt voor elk investeringsvoorstel op projectniveau bepaald door een erkend taxateur. Afhankelijk van de gekozen aanbestedingsmethodiek vindt deze toets plaats bij het investeringsbesluit (leegwaarde op basis van ontwerp, indien dit ontwerp als leidend meegegeven wordt bij de aanbesteding), dan wel bij het realisatiebesluit (leegwaarde van de winnende inschrijving, indien de aanbidders onder bepaalde voorwaarden een eigen ontwerp mogen indienen).

5: Bij nieuwbouw is bouwen voor een prijs boven de leegwaarde niet toegestaan

3.4. Volkshuisvestelijke en financiële afweging

3.4.1. Toets op volkshuisvestelijke bijdrage

WormerWonen toetst of het investeringsproject voldoet aan haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke verwachtingen. Om dit te kunnen beoordelen, dient de volkshuisvestelijke bijdrage van verschillende investeringen vooraf inzichtelijk gemaakt te worden. Dit gebeurt door standaard woningen en pakketten te definiëren: ingrepen die Wormer Wonen nodig heeft om invulling te geven aan de transformatieopgave. De standaard woningen en pakketten worden jaarlijks herijkt. Door de volkshuisvestelijke bijdrage van de voorgenomen investering op projectniveau te vergelijken met standaard woningen en pakketten, wordt gemonitord of de projecten in lijn liggen met de verwachtingen. Voor deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt aangesloten op de verschillende doelen vanuit de portefeuillestrategie.

6: De volkshuisvestelijke bijdrage van het project is vergeleken met de uitkomsten van relevante standaard woningen en pakketten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht

3.4.2. Toets op financiële doelmatigheid

WormerWonen toetst of het investeringsproject voldoet aan haar financiële verwachtingen. Om dit te kunnen beoordelen, dient de financiële verwachting van verschillende investeringen vooraf inzichtelijk gemaakt te worden. Dit gebeurt door standaard woningen en pakketten te definiëren: ingrepen die Wormer Wonen nodig heeft om invulling te geven aan de transformatieopgave. De standaard woningen en pakketten worden jaarlijks herijkt. Door de financiële kenmerken van de voorgenomen investering op projectniveau te vergelijken met standaard woningen en pakketten, wordt gemonitord of de projecten in lijn liggen met de verwachtingen.

7: De financiële kenmerken van het project zijn vergeleken met de uitkomsten van relevante standaard woningen en pakketten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht

3.5. Projectbeheersing

3.5.1. Toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen WormerWonen in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing wordt gebruik gemaakt van procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risicomanagement.

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomanagement binnen WormerWonen. In bijlage III worden de projectrisico's nader gespecificeerd. WormerWonen stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

8: De projectspecifieke risico's zijn benoemd, waar mogelijk gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

3.5.2. Toets op financierbaarheid

Er moet worden getoetst of voldoende financiële middelen (liquide middelen of (on)geborgde financiering) beschikbaar zijn voor de financiering van het project. Deze toets op financiering (en borgingsruimte) vindt voor de hele projectenportefeuille plaats vóór het vaststellen van de MJIB. Op projectniveau dient tijdens het investeringsbesluit getoetst te worden of het project nog steeds voldoet aan deze financiële kaders. In het geval dat een project substantieel afwijkt van de begroting of een project niet in de begroting is opgenomen moet deze toets opnieuw worden uitgevoerd.

9: Er is financiële dekking en/of borgingsruimte voor het project

3.5.3. Toets op wet- en regelgeving

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke kaders en in het specifiek de Woningwet, BTiV en RTiV. Voor bijzondere typen vastgoed gelden mogelijk andere eisen voor het bestemmingsplan. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen is voldaan.

10: Het project voldoet aan de wettelijke kaders

3.5.4. Toets op interne afspraken

De investeringen moeten voldoen aan alle interne kaders zoals omschreven in de statuten en reglementen van WormerWonen. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle interne kaders is voldaan. WormerWonen heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

11: Het project voldoet aan de interne kaders

3.5.5. Organisatorische toets

WormerWonen dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting reeds een eerste globale toets uitgevoerd. Hierbij wordt de capaciteitsvraag op organisatieniveau uitgewerkt. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren. Bij specifieke producten (bijvoorbeeld flexwoningen of zorgvastgoed) dient extra aandacht te worden besteed aan of de benodigde kennis al dan niet aanwezig is. De manager Vastgoed heeft de verantwoordelijkheid om hier zorg voor te dragen. Hij beoordeelt onderstaande punten en geeft daar een oordeel over:

- De kennis binnen de organisatie over de specifieke investering;
- De beschikbare interne kwaliteit en capaciteit;
- De noodzaak tot inhuur van extra kwaliteit en capaciteit;
- De samenstelling van het team dat de realisatie begeleidt.

De interne en externe begeleidingskosten van de investering zijn uiteraard opgenomen in de kostenraming en MJB.

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

3.5.6. Toets op projectplanning

Het is van belang om bij aanvang van een investeringsproject een realistische projectplanning op te stellen. Op basis hiervan kan de haalbaarheid worden beoordeeld en de voortgang worden gemonitord. In de projectplanning dient zowel het besluitvormings- als uitvoeringsproces te worden opgenomen.

13: Er is een realistische projectplanning opgesteld, welke wordt gemonitord en indien nodig kan worden bijgesteld

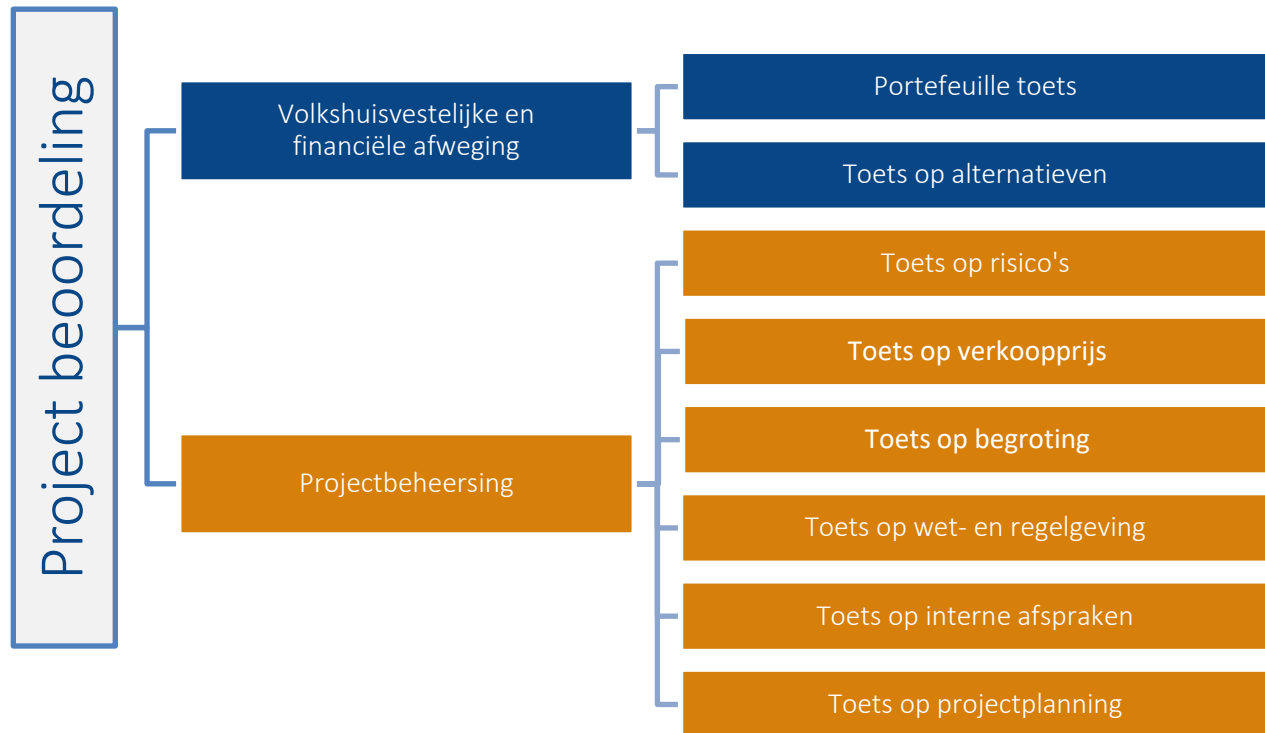
4. Toetsingskader desinvesteringen

4.1. Beoordelingscriteria

WormerWonen toetst bij desinvesteringen projecten op de volgende criteria:

1. Volkshuisvestelijke en financiële afweging
2. Projectbeheersing

In onderstaande figuur (figuur 3) is het toetsingskader voor desinvesteringen schematisch weergegeven:



Figuur 3: Schematische weergave toetsingskader desinvesteringen

Deze kaders gelden bij complexgewijze verkoop en sloop zonder vervangende nieuwbouw. Sloop van vastgoed vindt bijna altijd plaats in combinatie met vervangende nieuwbouw. Alle regels, procedures en processen die voor een regulier nieuwbouwproject gelden, zijn ook van toepassing op een sloop-nieuwbouwproject.

4.2. Volkshuisvestelijke en financiële afweging

4.2.1. Portefeuille toets

Bij verkoop en sloop dient een portefeuille toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkoop van het complex past binnen de kaders van de portefeuillestrategie, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met de huurdersraad.

1: De desinvestering past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met de gemeente en/of de huurdersraad

4.2.2. Toets op alternatieven

Voor desinvesteringen dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve aanpak voor het betreffende complex. Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing duidelijk gemaakt waarom de voorgenomen desinvestering beter is dan de mogelijke alternatieven. Doel van deze toets is een optimalisatie tussen de volkshuisvestelijke bijdrage en de financiële consequenties te bewerkstelligen.

2: De desinvestering leidt tot de meest optimale realisatie van de financiële en maatschappelijke doelstellingen

4.3. Projectbeheersing

4.3.1. Toets op risico's

Bij elk desinvesteringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomanagement binnen WormerWonen. WormerWonen stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's.

3: De projectspecifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

4.3.2. Toets op verkoopprijs

De verkoop van vastgoed verloopt via een transparant proces, waarbij prijsvorming op marktconforme wijze plaatsvindt. Om de marktconformiteit te borgen dienen de taxatievereisten vanuit de Woningwet te worden gevolgd. Deze toets wordt alleen bij complexgewijze verkoop uitgevoerd.

4: De verkoop kent een transparant proces en de marktconformiteit van de prijs is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het verkoopproces

4.3.3. Toets op begroting

Bij sloop en verkoop dienen de financiële effecten op de vermogensposities en kasstromen inzichtelijk te zijn. Indien de desinvestering sterk afwijkt van de aannames in de MJB of helemaal niet in de MJB is opgenomen dienen ook de effecten van de desinvestering op de financiële ratio's op corporatieniveau te worden getoetst.

5: Indien de desinvestering sterk afwijkt van de financiële aannames in de MJB is het effect van de desinvestering op corporatieniveau getoetst en aanvaardbaar

4.3.4. Toets op wet- en regelgeving

De verkopen van vastgoed moeten voldoen aan alle wettelijke kaders die zijn omschreven in de wet en in het specifiek de Woningwet, BTiV, RTiV. De wettelijke kaders zijn afhankelijk van de type bezit en de categorie koper. Voor het indienen van het verkoopbesluit is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen is voldaan. Soms kan toestemming van het WSW of de Aw aan de orde zijn. Dit wordt vooraf in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist, worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt.

6: De wettelijke kaders omtrent het type complex en de procedurele stappen (inclusief eventuele goedkeuring van de Aw en het WSW) zijn in kaart gebracht en hier wordt aan voldaan

4.3.5. Toets op interne afspraken

Desinvesteringen moeten voldoen aan alle interne kaders die zijn omschreven in de statuten en reglementen van WormerWonen. Voor het indienen van het besluit is getoetst of aan alle interne kaders is voldaan.

7: De desinvestering past binnen de interne kaders

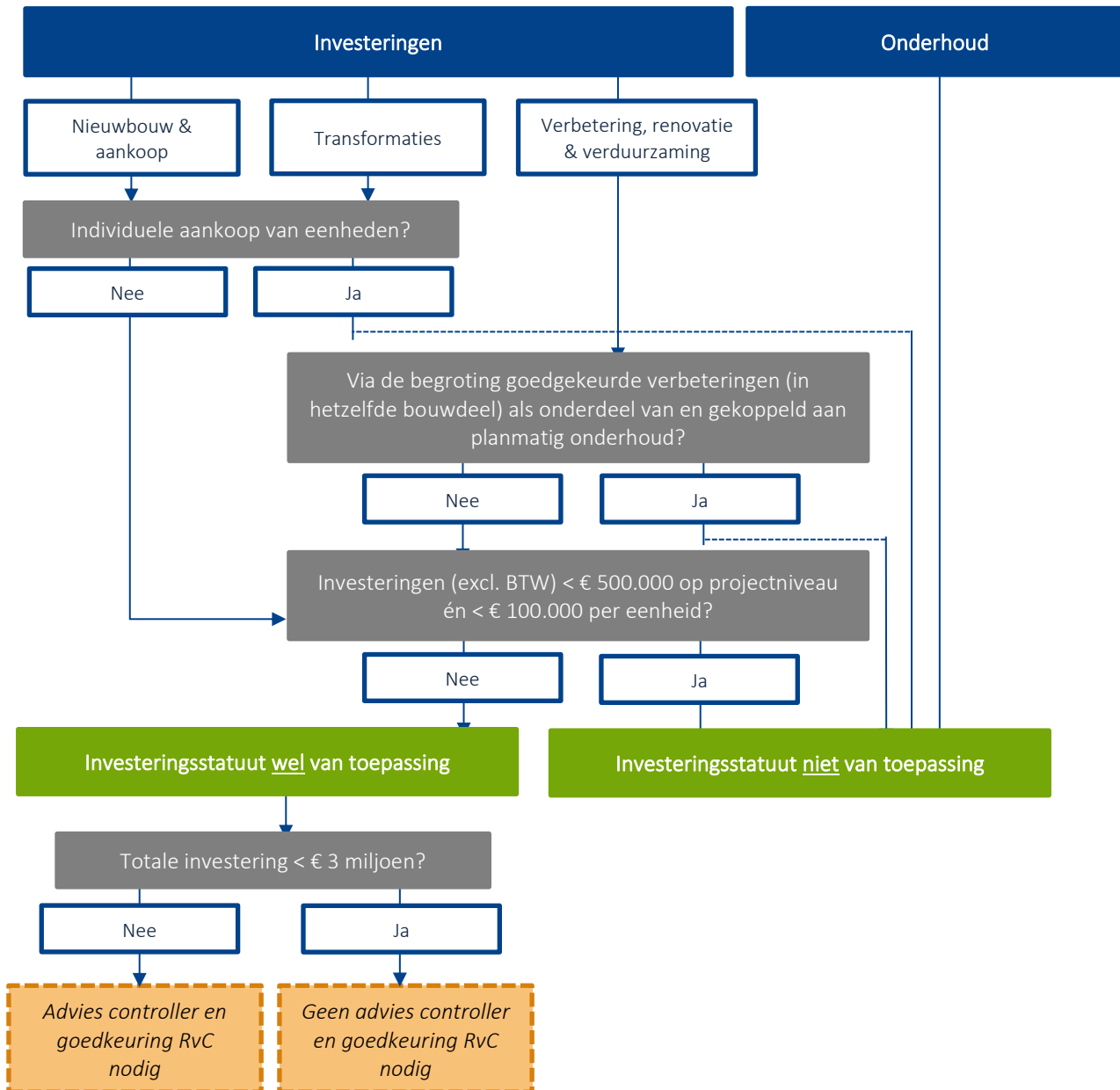
4.3.6. Toets op projectplanning

Het is van belang om bij aanvang van een desinvesteringsproject een realistische projectplanning op te stellen. Op basis hiervan kan de voortgang worden gemonitord. In de projectplanning dient zowel het besluitvormings- als uitvoeringsproces te worden opgenomen.

8: Er is een realistische projectplanning opgesteld, welke wordt gemonitord en indien nodig kan worden bijgesteld

Bijlage I: Stroomschema reikwijdte

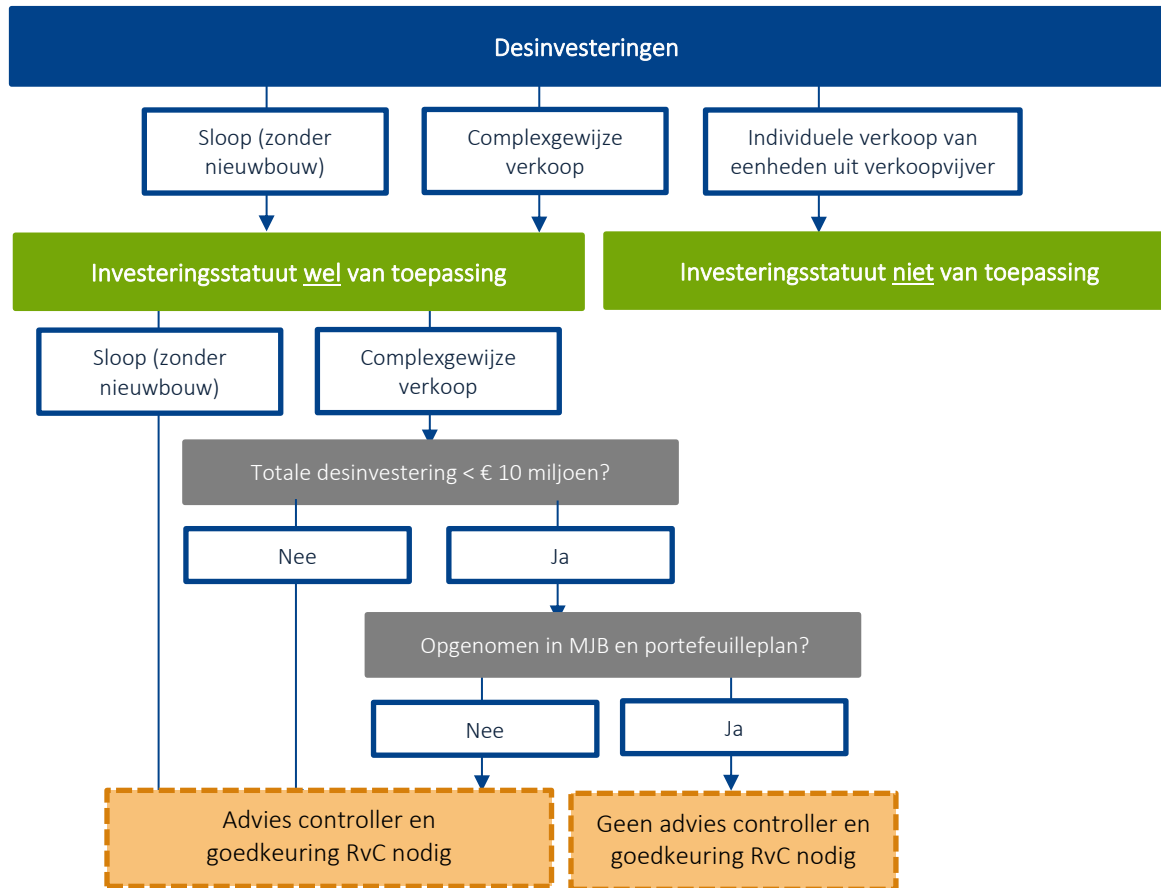
Onderstaand stroomschema is ten eerste een hulpmiddel om te bepalen of voor een bepaalde investering het proces, zoals in dit investeringsstatuut beschreven, moet worden doorlopen. Daarnaast laat het zien wanneer goedkeuring van de RvC en advies van de (externe) Controller nodig is. Hoofdstuk 1 van het investeringsstatuut is hierin leidend en dient als basis te worden gevolgd.



Figuur 4: Stroomschema gebruik investeringsstatuut bij projecten (investeringen)

Desinvesteringen

Onderstaand stroomschema is ten eerste een hulpmiddel om te bepalen of bij een bepaalde desinvestering het proces (zoals in dit investeringsstatuut beschreven) moet worden doorlopen. Daarnaast laat het zien wanneer goedkeuring vanuit de RvC noodzakelijk is voor de besluitvorming. Hoofdstuk 1 en 4 van het investeringsstatuut zijn hierin leidend en dienen te worden gevolgd.



Figuur 5: Stroomschema gebruik investeringsstatuut bij projecten (desinvesteringen)

Bijlage II: Overzicht toetsen per fase

Toetsingskader investeringen

		0. Initiatief	1. Haalbaarheid	2. Uitwerking	3. Realisatie	4. Evaluatie
Toetsingscriterium	Vereiste					
Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen						
Portefeuilletoets	1: Het project past binnen de portefeuillestrategie en prestatieafspraken	✓	✓	✓		✓
Toets op alternatieven	2: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en maatschappelijke doelstellingen		✓	✓		
Technische kwaliteit en bouwkosten						
Toets op standaard PvE	3: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen		✓	✓	✓	✓
Toets op investeringskosten	4: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces. Leegwaarde mag nooit lager zijn dan investeringskosten			✓		✓
Volkshuisvestelijke en financiële afweging						
Toets op volkshuisvestelijke bijdrage	5: De volkshuisvestelijke bijdrage van het project is vergeleken met de uitkomsten van relevante standaard woningen en pakketten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht			✓	✓	✓
Projectbeheersing						
Toets op risico's	7: De projectspecifieke risico's zijn benoemd en waar mogelijk gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven		✓	✓	✓	✓
Toets op financierbaarheid	8: Er is financiële dekking en/of borgingsruimte voor het project	✓	✓	✓	✓	
Toets op wet- en regelgeving	9: Het project voldoet aan de wettelijke kaders	✓	✓	✓		✓
Toets op interne kaders	10: Het project voldoet aan de interne kaders	✓	✓	✓		✓
Organisatorische toets	11: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op projectplanning	12: Er is een realistische projectplanning opgesteld (inclusief monitoren en bijsturen)		✓	✓	✓	✓

Tabel 7: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Bijlage III: 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 maal impact) conform het bestaande beleid rondom risicomanagement. WormerWonen neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op.

Categorie	Toelichting
Doel	- Het doel van een project of programma lopende het project wijzigt om goede, maar vaak niet uitgesproken (laat staan gedocumenteerde) redenen - Hierdoor kunnen doelen of gestelde voorwaarden niet gerealiseerd worden, wat aan het einde van het project tot vervelende verrassingen kan leiden
Politiek	- Politiek geen (blijvende) steun. Dit kan zich uiten in een wisselende of afnemende bereidheid om het project publiekrechtelijk te steunen - Risico kan vermeden worden door aan de start van het project intentie- en samenwerkingsovereenkomsten te sluiten
Ruimtelijk/planologisch	- Voorgenomen plannen kunnen om redenen van ruimtelijke ordening of verwante procedures niet of niet tijdig worden gerealiseerd
Financiering	- Voorgenomen plannen kunnen niet worden gefinancierd
Subsidie	- Subsidies waarmee in de begroting is gerekend worden niet (volledig) verkregen
Aanbesteding	- Er kan niet worden aanbesteed voor het bedrag dat begroot is
Aanneming	- De prijs is gestegen na aanbesteding
Insolventie	- Ondernemer die WormerWonen woningen realiseert kan gedurende de uitvoering van het project niet langer aan zijn verplichtingen voldoen, waardoor de bouw niet (tijdig) wordt voltooid
Voortgang	- Project kan niet conform planning worden uitgevoerd
Afzetting	- Huurwoningen zoals opgenomen in het project worden niet verhuurd
Huurprijs	- Gerealiseerde huurwoningen kunnen niet verhuurd worden tegen in de begroting opgenomen huren
Kwaliteit	- De door de ondernemer gerealiseerd woningen voldoen niet aan de verwachtingen

Tabel 8: Risicoraamwerk WormerWonen

	klein		gemiddeld		groot	
Doelrisico						
Politiek risico						
RO risico						
Financieringsrisico						
Subsidierisico						
Aanbestedingsrisico						
Aanneemrisico						
Insolventie risico						
Voortgangrisico						
Afzetrisico						
Huurprijsrisico						
Kwaliteitsrisico						

Standaard woningen en standaardpakketten

De standaard woningen en standaardpakketten worden jaarlijks herijkt in een notitie. De standaard woningen en standaardpakketten worden (in verband met tijdsgebondenheid) niet als bijlage opgenomen in het investeringsstatuut.

Volkshuisvestelijke en financiële verwachtingen verschillen sterk per ingreep. In de portefeuillestrategie is besloten welke investeringscategorieën noodzakelijk zijn. In de financiële meerjarenprognose is het investeringsprogramma doorgerekend en betaalbaar gebleken. Met het investeringsstatuut worden investeringsprojecten beoordeeld waarmee het programma wordt ingevuld.

Voor de belangrijkste soorten investeringen die WormerWonen voornemens is te doen, zijn de standaard woningen en standaardpakketten opgesteld. Dit zijn formats waarin op basis van investering en exploitatie van standaardingrepen een verwachting wordt bepaald. Deze referentienorm per standaard woningen en standaard pakketten is haalbaar indien er efficiënt wordt geïnvesteerd. De norm wordt ieder jaar geactualiseerd als onderdeel van het begrotingsproces.

Nieuwbouw en aankopen

	EGW PMC X	EGW PMC X	MGW PMC X	MGW PMC X
Algemeen				
Grondkosten	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Bouwkosten	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Bijkomende kosten	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Totale STIKO	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Volkshuisvestelijk				
Oppervlakte (m²)	XX	XX	XX	XX
Betaalbaarheid	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Toegankelijkheid	XX	XX	XX	XX
Energie-index	XX	XX	XX	XX
Financieel				
Huur	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Onderhoud	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Beheer	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX

Verbetering bestaand bezit inclusief duurzaamheid

	Verbetering X	Verbetering X	Verbetering X	Verbetering X
Algemeen				
Totale STIKO	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Volkshuisvestelijk				
Betaalbaarheid:				
<i>Huurstijging</i>	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
<i>Woonlasten voor huurder</i>	€ XXX	€ XXX	€ XXX	€ XXX
Kwaliteit:				
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>	✓	✓	✓	✓
<i>Verbetering woonomgeving (leefbaarheid)</i>	x	x	✓	✓
<i>Conditie score</i>	x	x	✓	✓
<i>Score leefbarometer</i>	x	x	✓	✓
Duurzaamheid:				
<i>Isolatie waarde</i>	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Labelsprong</i>	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Gasloos</i>	x	✓	✓	✓
<i>Energie-index</i>				
Financieel				
Δ Huur	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)
Δ Onderhoud	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)
Δ Beheer	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)	€ XXX (X%)