

INVESTERINGSSTATUUT

Stichting Woonstad Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance

- 1.1 Doelstelling
- 1.2 Reikwijdte
- 1.3 Compliance
 - 1.3.1 *Externe kaders: wet- en regelgeving*
 - 1.3.2 *Interne kaders*
- 1.4 Beheer en actualisatie Investeringsstatuut

2. Proces en rolverdeling

- 2.1 Rollen en verantwoordelijkheden
- 2.2 Investeringsproces
- 2.3 Besluitvormingsproces
- 2.4 Tussenbesluiten
- 2.5 Overnemen ontwikkelrisico's
- 2.6 Aankopen
- 2.7 Het innemen van grondposities
- 2.8 Verkopen bestaande voorraad
- 2.9 Slopen en uithuizen
- 2.10 Planmatig onderhoud

3. Investeringscommissie en integraal toetsingskader

- 3.1 Investeringscommissie: toetsing ten behoeve van beoordeling RvB
- 3.2 Integraal toetsingskader
 - 3.2.1 *Woningwet*
 - 3.2.2 *Ondernemingsstrategie*
 - 3.2.3 *Portefeuilleplan*
 - 3.2.4 *Financierbaarheid*

4. Toezicht door de RvC

- 4.1 Investeringsbegroting
- 4.2 Investeringsvoorstellen
- 4.3 Realisatie investeringsprojecten

Vastgesteld door de Raad van Bestuur op : 31 mei 2023
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op : 26 juni 2023
Ingangsdatum : 1 juli 2023
Eerstvolgende evaluatie vindt plaats voor : 1 juli 2025

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance

1.1 Doelstelling

In dit document zijn de kaders en normen vastgelegd voor vastgoed(des)investeringen binnen de Stichting Woonstad Rotterdam (hierna: Woonstad). Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- transparant en beheersbaar om te gaan met investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving;
- het ondersteunen in het maken van keuzes en de beheersing van het proces;
- het bieden van een toetsingskader met beoordelingscriteria voor het integraal beoordelen van investeringsvoorstellen;
- het bieden van een basis voor bestuurlijke verantwoording;
- het vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en de Raad van Bestuur (hierna: RvB);
- het bieden van een kader voor de RvC om haar toezichthoudende rol in te vullen.

1.2 Reikwijdte

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen, gericht op een verandering van het vastgoed en/of leidend tot een waardevermeerdering van het vastgoed (verbeteringen). Investeringen kunnen bestaan uit uitsluitend verbeteringen of uit verbeteringen gecombineerd met planmatig onderhoud. Ook aankoop van vastgoed en (bouw)grond geldt als investering.

Alle in dit investeringsstatuut genoemde bedragen zijn inclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel (complexmatige) verkoop als sloop onder verstaan.

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

1. Verbeteringen en renovaties
 - a. Verbeteringen, gericht op het technisch en functioneel verbeteren van de verhuurbare eenheid.
 - b. Verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak).
 - c. Ingrijpende verbouwing (conform de definities van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTIV)).
2. Sloop/nieuwbouw en aankopen
 - a. Sloop.
 - b. Nieuwbouw of transformatie.
 - c. Aankoop vastgoed, zowel bestaand vastgoed als nieuwgebouwd vastgoed door derden.
 - d. Aankoop (bouw)grond.
3. Verkoop van (bouw)grond en complexmatige verkoop. Onder een complex wordt verstaan een cluster woningen en/of bedrijfsruimtes die gezamenlijk een (bouwkundige) eenheid vormen.

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

1. Onderhoud (niet in combinatie met verbeteringen), gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid.
2. Verbeteringen tot een bedrag van € 1 miljoen en verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak), waarbij de verbetercomponent minder is dan € 1 miljoen. Deze projecten vallen binnen het mandaat van de directeur Verhuur & Vastgoed. Het DT ontvangt elk kwartaal een overzicht van deze projecten.
3. Individuele verkoop van woningen, bedrijfsruimtes, percelen en overige eenheden (uitponning) onder een bedrag van € 1 miljoen.

De (des)investeringen betreffen zowel DAEB (Diensten Algemeen Economisch Belang) 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

Woonstad 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).

1.3.1 Externe kaders: wet- en regelgeving

Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, het BTiV en de RTiV van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt Woonstad zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn aan deze wet- en regelgeving 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.

1.3.2 Interne kaders

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen Woonstad haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de volgende interne 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.
Reglement Raad van Commissarissen	Bevat onder meer de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen ten aanzien van investeringsactiviteiten.
Reglement Raad van Bestuur	Bevat onder meer de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de leden van de Raad van Bestuur ten aanzien van investeringsactiviteiten.
Procuratie- en mandaatregeling	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens Woonstad 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 Woonstad borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.

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

1.4 Beheer en actualisatie Investeringsstatuut

Met het investeringsstatuut geeft Woonstad invulling aan de vigerende wet- en regelgeving. Dit investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van Woonstad en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de RvB en goedgekeurd door de RvC.

Het investeringsstatuut wordt eens in de twee jaar, of vaker indien daar aanleiding voor is, geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd. Wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de RvB en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

2. Proces en rolverdeling

2.1 Rollen en verantwoordelijkheden

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

Rol	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none"> - Geeft goedkeuring aan het door de RvB vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin. - Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan (des)investerings. - Verleent decharge aan de RvB over het gevoerde beleid rondom investeringen. - Keurt MJIB goed.
Raad van Bestuur	<ul style="list-style-type: none"> - Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin vast. - Neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut. - Is verantwoordelijk voor het bepalen van de (strategische) kaders en het beleid ten aanzien van investeringen. - Stelt de MJIB vast.
Investeringscommissie	<ul style="list-style-type: none"> - Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fasedocumenten. - Bereidt de besluitvorming in het bestuur voor en adviseert het bestuur over het te nemen besluit.
Business controller	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordeelt of een investeringsvoorstel voldoet aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut, waarna het ter besluitvorming naar de RvB gaat. - Beoordeelt de kwaliteit van het betreffende voorstel. - Adviseert over en beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut.
Projectcontroller	<ul style="list-style-type: none"> - Verricht de gehele inhoudelijke (exclusief bouwkundige) beoordeling van het projectvoorstel aan de hand van een checklist.
Senior adviseur portfolio	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelt portefeuilleplan en investeringskaders
Bestuurssecretaris	<ul style="list-style-type: none"> - Ondersteunt de RvB en controleert of de stukken aan de criteria voor besluitvorming (governance) voldoen. - Is documenteigenaar van het investeringsstatuut.
Assetmanager (Buurten)	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt op basis van de MJB voor het aandragen van projecten. Formuleert hiertoe de opdrachtbrief (OB). - Consulteert hierbij de voor het project relevante interne stakeholders. - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.
Ontwikkelmanager (Klant & Strategie)	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor het aandragen van projecten op nieuwe grondposities, uitbreidingslocaties en complexmatige vastgoedaankopen. - Draagt zorg voor het opnemen in de MJB. - Consulteert hierbij de voor het project relevante interne stakeholders. - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.
Projectmanager (Verhuur & Vastgoed)	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van investeringsvoorstellen PB1, PB2 en PB3. - Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie.

	<ul style="list-style-type: none"> - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.
Interne Auditdienst	<ul style="list-style-type: none"> - Toetst vanuit de 3^e lijn (onafhankelijk) de effectieve werking van het besluitvormingsproces rondom investeringen. - Toetst achteraf de correcte uitvoering van het besluitvormingsproces van besluiten met verstrekkende (financiële) gevolgen cf. Woningwet.

2.2 Investeringsproces

Portefeuilleniveau

Investerings in vastgoed volgen uit portefeuillesturing. Sturing op de portefeuille vindt plaats met behulp van de zogeheten beleidsachtbaan, die zo ingericht is dat een integrale afweging gegarandeerd is. Dit proces leidt tot een door de RvB vastgestelde portefeuillestrategie (portefeuilleplan).

De bedrijfsonderdelen Klant & Strategie en Buurten geven kaders voor het bedrijfsonderdeel Verhuur & Vastgoed voor fysieke ingrepen en voor aan- en verkopen. Het doel van deze kaders is het realiseren van het portefeuilleplan naar product, doelgroep et cetera, onder andere door investeringen in het vastgoed.

Op basis van de ondernemingsstrategie en de specifieke situatie van een buurt, wijk en complex (onder andere kwaliteit, doelgroepen, waarde, huurniveau) wordt per complex een zogenaamd complexlabel vastgesteld. Dit kan zijn doorexploiteren, afstoten, ingreep hard (goedgekeurd PB1) of ingreep zacht. De complexlabels vormen de basis van de Meerjarenbegroting (MJB), van de Meerjaren Investerings Begroting (MJIB) en van het des-investeringsbeleid (waaronder slooprojecten en het verkoopprogramma). Naast de complexlabels bestaan ook de zogenaamde SVB-labels. Dit zijn de strategische voorraadbeleidlabels, die op eenheidsniveau bepalen wat bij een mutatie moet gebeuren.

In de MJ(I)B zijn alle (binnen een horizon van 10 jaar voorgenomen) investeringsprojecten opgenomen, zowel renovaties als transformaties, (sloop)/nieuwbouw, grootschalig onderhoud en (complexmatige) verkopen uit bestaande voorraad en aankoop van bestaand vastgoed. Voor het eerstvolgend kalenderjaar is dit verder uitgewerkt in het Jaarplan en de Begroting. Beleidsvorming en de totstandkoming van MJB, MJIB en des-investeringsbeleid vallen buiten het werkingsgebied van dit investeringsstatuut. Voorgenomen besluiten worden wel aan het investeringsstatuut getoetst.

2.3 Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investering wordt een beoordelingsproces doorlopen bestaande uit vijf fasen met vijf besluitvormingsdocumenten. Elke fase eindigt met een go/no-go besluit. Steeds vindt een bewuste en gedocumenteerde afweging plaats of het project in (on)gewijzigde vorm door moet gaan.

Hieronder is een overzicht van de besluitvormingsdocumenten en verantwoordelijkheden per fase opgenomen.

Elk besluit wordt genomen op basis van een besluitvormingsdocument met daarin onder andere de gebruikelijke aspecten voor projectbeheersing: geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK). Ook worden in deze documenten de strategische en maatschappelijke doelstellingen en afwegingen beschreven en bewaakt. Bestuursbesluiten worden opgenomen in een register dat wordt beheerd door de Bestuurssecretaris.

De fases en besluiten bij investeringen die vallen onder dit investeringsstatuut zijn:

I Initiatief (start opdrachtfase) startbesluit SB:

In deze fase staan het probleem, idee en/of de kans - vanuit de gebiedsvisie of geïsoleerd - centraal. Assetmanagement of ontwikkelmanagement stelt vast of een project moet worden opgestart en op welke wijze.

Startbesluit (SB): besluit door de directeur Buurten of directeur Klant & Strategie. De Investeringscommissie ontvangt elk kwartaal een overzicht van alle genomen startbesluiten.

II Haalbaarheid (opdrachtfase) PB0 opdrachtbrief:

In deze fase worden scenario's onderzocht. De (markt-) technische, politieke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid worden getoetst. De directeur Buurten maakt bij bestaand vastgoed een inventarisatie van de huidige bewoners en hun belangen.

Specifiek wordt aandacht besteed aan de programmering en doelgroep. Dit heeft consequenties voor de rendementseisen, voor de financiering en financierbaarheid en voor de wettelijke bepalingen.

Dit leidt tot de opdrachtbrief (PB0/opdrachtbrief) met daarin als gevraagd besluit het voorkeurs-scenario, aangeboden door de directeur Buurten of directeur Klant & Strategie aan de investeringscommissie en met advies van de investeringscommissie vastgesteld in het DT.

III Ontwikkeling PB1 voorbereidingsbesluit:

In deze fase worden het voorlopig ontwerp vastgesteld. Waar relevant wordt inhoudelijk en/of procesmatig rekening gehouden met de bepalingen van de Woningwet en het karakter van het vastgoed (DAEB resp. niet-DAEB). Als bewoners moeten worden geëhuisvest, dan wordt dat uiterlijk in deze fase besloten. Het is ook mogelijk dat er al eerder een uitverhuisbesluit is gevraagd. De projectorganisatievorm en inkoopstrategie worden vastgesteld. Dit leidt tot het voorbereidingsbesluit (PB1), aangeboden door de directeur Verhuur & Vastgoed aan de investeringscommissie en met advies van de investeringscommissie vastgesteld in het DT.

IV Voorbereiding (ontwikkelfase) PB2 uitvoeringsbesluit:

In deze fase wordt het voorlopig ontwerp omgezet in een definitief ontwerp en wordt de aanbesteding/gunning voorbereid. Er wordt ingekocht met inachtnaam van de kaders zoals door de RvB vastgesteld in het inkoopbeleid en eerdere besluitvorming.

In deze fase wordt, afhankelijk van het aanbestedingsresultaat, de opdracht tot uitvoering verstrekt door de RvB, op advies van de directeur Verhuur & Vastgoed. Vervolgens vindt de realisatie van het project plaats. Als het project koopwoningen bevat, start de uitvoering niet eerder dan dat het door RvB opgedragen percentage voorverkoop is gerealiseerd.

Waar relevant wordt inhoudelijk en/of procesmatig rekening gehouden met de bepalingen van de Woningwet en het karakter van het vastgoed (DAEB resp. niet-DAEB). Dit leidt tot het uitvoeringsbesluit PB2 (afronding ontwikkelfase; start realisatiefase), aangeboden door de directeur Verhuur & Vastgoed aan de investeringscommissie en met advies van de investeringscommissie vastgesteld in het DT.

- Vooral bij grotere (gebieds)ontwikkelingen met verschillende subprojecten, die gefaseerd over diverse jaren worden gerealiseerd, kunnen twee uitvoeringsbesluiten worden genomen, een PB2-sloop en een PB2-bouw.
- Soms is het praktisch om enige van voorgaande fases te combineren. Er wordt dan meteen met een PB0 begonnen of het PB0/PB1 of PB1/PB2 worden gecombineerd. Deze flexibiliteit is toegestaan, mits weloverwogen en beargumenteerd.

V Nazorg PB3 overdrachtsbesluit:

Na oplevering van het project wordt de nacalculatie opgesteld. Verantwoording hiervoor vindt plaats op basis van het overdrachtsbesluit: afronding realisatiefase; start exploitatiefase in het geval van huurwoningen.

Dit leidt tot het overdrachtsbesluit PB3, aangeboden door directeur Verhuur & Vastgoed aan de investeringscommissie en met advies van de investeringscommissie vastgesteld in het DT.

2.4 Tussenbesluiten

Tijdens de voorbereidingsfase en de uitvoeringsfase kunnen zich ontwikkelingen voordoen met een programmatische en/of grote financiële gevolgen.

Bij een programma-afwijking en/of bij een afwijking van 10% of meer (met een minimum van 1 miljoen euro) van het toegekende budget voor projecten in de uitvoeringsfase, legt de directeur Verhuur & Vastgoed een zogeheten Tussenbesluit voor aan de investeringscommissie. Het Tussenbesluit wordt vervolgens met advies van de investeringscommissie vastgesteld in het DT. Dit gebeurt in ieder geval ten minste één keer per jaar bij langdurige gebiedsontwikkelingen. Onderdeel van de jaarlijkse herziening van de MJIB is het op deze manier actualiseren van de grondexploitatie (GREX). Bij projecten die nog niet in de uitvoeringsfase vallen en waarbij het aangevraagde budget ontoereikend is, kan extra budget toegekend worden door de directeur Verhuur & Vastgoed, zolang dit budget binnen de door de RvB goedgekeurde begroting bij het goedgekeurde besluit blijft.

2.5 Overnemen ontwikkelrisico's

Woonstad krijgt geregeld van (potentiële) contractpartijen de vraag om een deel van de ontwikkelrisico's over te nemen door garanties af te geven of door als achtervang te dienen voor onverkochte woningen etc. Woonstad gaat hier terughoudend mee om. Dergelijke afspraken maken deel uit van het reguliere besluitvormingstraject en worden expliciet gemaakt in de PB's en geautoriseerd door de RvB. Indien de afspraken niet zijn voorzien in de MJIB, dan is tevens goedkeuring nodig van de RvC. Bij het besluit om eventueel een verbinding aan te gaan is het Verbindingenstatuut van toepassing.

2.6 Aankopen

Aankopen van vastgoed met als doel om het te exploiteren, zijn investeringsprojecten en vallen onder dit investeringsstatuut. De voorbereiding en besluitvorming verlopen op de in § 2.3 beschreven wijze. Afhankelijk van de omvang worden meer projectbesluiten genomen of alleen een uitvoeringsbesluit PB2 en een overdrachtsbesluit PB3. Veelal zal een aankoop ook gepaard gaan met aanpassingen. Deze maken deel uit van het project.

2.7 Het innemen van grondposities

Woonstad verwerft (kopen en/of in erfpacht nemen) uitsluitend grond in situaties met een bouwvoornemen. Een dergelijk voornemen is gebaseerd op een concreet gemaakte uitwerking van de ondernemingsstrategie (ten minste een opdrachtbrief/PB0) en/of vertaald in de MJIB. De voorbereiding en besluitvorming over het innemen van een dergelijke grondpositie maken deel uit van de in § 2.3 beschreven methodiek.

De bouw(voorbereiding) start niet eerder voordat er (contractuele) duidelijkheid is over de grondpositie.

Indien de situatie zich voor zou doen dat de RvB overweegt een grondpositie in te nemen zonder dat daar een concreet in de MJIB opgenomen bouwvoornemen aan ten grondslag ligt, dan wordt hierover tijdig met de RvC gesproken.

Het kan zijn dat er sprake is van bebouwde grond. In die situatie is er sprake van het innemen van een grondpositie als het doel van de aankoop sloop/nieuwbouw is.

2.8 Verkopen Bestaande Voorraad

Woonstad verkoopt onroerend goed op basis van het desinvesteringsbeleid, waaronder het verkoopprogramma.

- Reguliere verkopen, gebaseerd op het door de RvB vastgestelde verkoopprogramma, vinden als regel per afzonderlijke woning plaats (aan huurder en bij mutatie). Ook kan het in speciale gevallen voorkomen dat enkele al dan niet leegstaande panden gecombineerd (als 'mandje') worden verkocht; dan gaat het om panden met een opknapverplichting.

Dergelijke reguliere verkopen (individueel en als *special*) vallen buiten het werkingsgebied van het investeringsstatuut.

- Complexgewijze verkoop vindt plaats op projectmatige wijze. Afhankelijk van de omvang worden meer projectbesluiten genomen, of alleen een uitvoeringsbesluit PB2 en een overdrachtsbesluit PB3.

2.9 Slopen en uithuizen

Het besluit om te gaan slopen is onomkeerbaar en maakt deel uit van een PB2-uitvoeringsbesluit, dat door de RvB wordt vastgesteld. Veelal gebeurt dit in combinatie met het bouwuitvoeringsbesluit. In die gevallen dat niet in combinatie kan worden besloten, wordt het slopen als een apart projectbesluit behandeld. Een dergelijk project- en/of sloopbesluit bevat wel relevante informatie over eventuele nieuwbouw, om te voorkomen dat gesloopt wordt zonder nieuwbouwplannen. Het uithuizen van een bestaand complex voorafgaand aan een transformatie of sloop/nieuwbouw gebeurt in de regel op basis van een herhuisvestingsbesluit dat wordt meegenomen in de OB of het PB1-voorbereidingsbesluit. Het is, redenerend vanuit het vastgoed, een omkeerbaar besluit en wordt daarom niet als apart project in het jaarplan opgenomen.

2.10 Planmatig onderhoud

Dit betreft werkzaamheden gericht op het herstellen van de verhuurbare eenheid in de oorspronkelijke technische en bouwkundige staat om zo de ingetreden achteruitgang op te heffen. Jaarlijks wordt voor een derde deel van de voorraad met conditiemetingen een inventarisatie gemaakt van het benodigde onderhoud. Dit wordt aangevuld met een inventarisatie van de benodigde vervangingen van installaties en andere maatregelen aan de binnenpakketten. Dit alles leidt tot een driejaren-onderhoudsplan, de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB wordt jaarlijks geactualiseerd en goedgekeurd door de RvB. Uiteindelijk leidt dit ertoe dat in de meerjarenbegroting (MJB) en in het jaarplan een verzamelbudget wordt opgenomen. Over afzonderlijke onderhoudsactiviteiten wordt als regel niet op bestuursniveau besloten. Er zijn hiervoor geen specifieke besluitvormingsdocumenten. Opdrachten en betalingen tot € 1 miljoen tekent de directeur Verhuur & Vastgoed, daarboven de portefeuillehouder RvB. Dit is geregeld in de Procuratie- en mandaatregeling. Basis voor de betaling zijn de opdracht en de goedgekeurde begroting en/of projectdocumenten. Het DT ontvangt per kwartaal een overzicht van de voortgang van onderhoudsprojecten.

3. Investeringscommissie en integraal toetsingskader

3.1 Investeringscommissie: toetsing ten behoeve van beoordeling DT

De Investeringscommissie toetst de projectvoorstellen en adviseert het DT en de RvB ten behoeve van de besluitvorming. Als er PB's gepland zijn dan vergadert de Investeringscommissie de week voorafgaand aan de bestuursvergadering. De manager Ontwikkeling levert periodiek (ten minste één keer per kwartaal) een besluitenplanning aan de Investeringscommissie. Het projectbesluit wordt met het advies van de Investeringscommissie tijdig ingediend ter besluitvorming in de bestuursvergadering. De RvB neemt het advies van de Investeringscommissie in principe over. Bij afwijking van het advies dient dit nadrukkelijk gemotiveerd te worden.

3.2 Integraal toetsingskader

Ten behoeve van de besluitvorming beoordeelt de Investeringscommissie investeringsprojecten op grond van:

1. Woningwet
2. Ondernemingsstrategie
3. Portefeuillestrategie waarin
 - Doeltreffendheid en doelmatigheid (waaronder maatschappelijk rendement)
 - Financieel Rendement
 - Risico's
4. Financierbaarheid

3.2.1 Woningwet

De woningwet en BTIV met bijbehorende AmvB's omvatten diverse beperkingen betreffende investeren in DAEB en niet-DAEB-vastgoed. Ook zijn er specifieke bepalingen betreffende MOG en BOG. De Investeringscommissie beoordeelt investeringsvoorstellen op de bepalingen uit relevante wet- en regelgeving.

3.2.2 Ondernemingsstrategie

De ondernemingsstrategie beschrijft de gewenste richting van Woonstad op de middellange termijn. Investeringsbesluiten worden getoetst op het leveren van een bijdrage aan het behalen van de in de ondernemingsstrategie geformuleerde doelstellingen.

3.2.3 Portefeuilleplan

- *Doeltreffendheid en doelmatigheid:* Projectvoorstellen worden getoetst aan de portefeuilledoelstellingen, maatschappelijke doelstellingen en kwaliteitsdoelstellingen uit de ondernemingsstrategie.
- *Rendement:* Woonstad hanteert financiële rendementsdoelstellingen waaraan projecten moeten voldoen. Deze kennen een differentiatie naar type ingreep, doelgroepen en naar gebied. Projectvoorstellen worden getoetst aan de rendementsdoelstellingen. Deze maken deel uit van de investeringskaders die jaarlijks worden vastgesteld door de RvB.
- *Risico's:* Het projectteam is verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van de risico's en maakt deze risico's inzichtelijk ten behoeve van de besluitvorming. Bij elk besluitvormingsmoment over een individueel project worden de risico's (zo veel mogelijk) financieel gewaardeerd en kwalitatief beoordeeld. Indien van toepassing wordt per risico een toelichting gegeven en worden beheersingsmaatregelen beschreven: de zogenoemde risicokaart.

3.2.4 Financierbaarheid

Woonstad heeft een financieel en een treasurybeleid. Projecten worden gezien binnen de MJB, waarbij onderscheid wordt gemaakt in DAEB en niet-DAEB. Projectvoorstellen worden getoetst aan de doelstellingen inzake het financiële beleid, waaronder de ruimte in de MJB, financieringsruimte (geborgd/niet-geborgd) en interne en externe rendementseisen.

4. Toezicht door de RvC

Volgens de Woningwet is voor voorgenomen investeringen van 3 miljoen euro of meer goedkeuring nodig van de RvC. Daarnaast kiest Woonstad ervoor om de RvC te informeren over investeringen vanaf 1 miljoen euro en onderscheiden we zogenoemde majeure projecten met een totale investering van 20 miljoen euro of meer.

Investeringsvoorstellen worden aan de RvC voorgelegd met projectkaarten: beknopte documenten met relevante informatie over het project (omvang, doelgroep, planning) en getoetst op doeltreffendheid, risico's en financierbaarheid.

Het toezicht door de RvC valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. Investeringsbegroting
2. Investeringsvoorstellen
3. Realisatie investeringsprojecten

4.1 Investeringsbegroting

De RvC ontvangt ter goedkeuring:

- De Meerjaren Begroting (MJB);
- de Meerjaren Investeringsbegroting (MJIB).

Hierin liggen vast:

- De geplande investeringsprojecten.
- De te hanteren parameters en rendementseisen.
- Het Jaarplan inclusief de voorgenomen investeringsprojecten (PB2 besluiten op de MJIB) (met inbegrip van eventuele complexgewijze verkoop) voor het komende jaar.
- Er wordt een projectkaart toegevoegd van elk project waarvoor in het komende jaar een PB2-besluit wordt genomen en de totale investering groter is dan 1 miljoen euro. Dit geldt ook voor een combinatie van investeringen (verbeteringen) en onderhoud, waarvan de verbetercomponent groter is dan 1 miljoen euro.
- Tevens worden projectkaarten toegevoegd van majeure projecten met een totale investering van 20 miljoen euro of meer, waarvoor in het komende jaar een PB1 besluit wordt genomen.

4.2 Investeringsvoorstellen

Met voornoemde goedkeuring geeft de RvC mandaat aan de RvB besluiten te nemen over vastgoedinvesteringen passend binnen de goedgekeurde begroting.

De RvC ontvangt separaat ter goedkeuring:

1. investeringsvoorstellen van projecten binnen het (bijgestelde) jaarplan en de meerjarenbegroting met een totale investering van meer dan € 20 miljoen; op basis van het door de RvB goedgekeurde voorbereidingsbesluit PB1, voorafgaand aan het uitvoeringsbesluit PB2;
2. investeringsvoorstellen van projecten buiten het (bijgestelde) jaarplan en de meerjarenbegroting met een totale investering van meer dan € 3 miljoen; op basis van het door de RvB goedgekeurde voorbereidingsbesluit PB1, voorafgaand aan het uitvoeringsbesluit PB2;
3. investeringsvoorstellen van projecten waarvan de in de meerjarenbegroting opgenomen totale investering met meer dan € 3 miljoen wordt overschreden (zodra de situatie zich voordoet);
4. voorstellen van projectmatige verkoop buiten het (bijgestelde) jaarplan en de meerjarenbegroting van meer dan € 10 miljoen; op basis van het door de RvB goedgekeurde voorbereidingsbesluit PB1, voorafgaand aan het uitvoeringsbesluit PB2;
5. voorstellen van projectmatige verkoop waarbij de in de meerjarenbegroting opgenomen opbrengst met meer dan € 10 miljoen wordt overschreden; (zodra de situatie zich voordoet);
6. het innemen van grondposities die niet direct zijn gekoppeld aan een bouwvoornemen (opgenomen in de MJIB); (zodra de situatie zich voordoet).

Dergelijke voornemens tot investeren legt de RvB ter goedkeuring voor aan de RvC.

4.3 Realisatie investeringsprojecten

De Raad van Commissarissen ontvangt vier keer per jaar een bestuursrapportage over de voortgang van de uitvoering van het jaarplan.