

Investeringsstatuut

Versie 20 mei 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	pag. 3
2. Doel en reikwijdte investeringsstatuut	pag. 4
3. Rollen en verantwoordelijkheden	pag. 5
4. Investeringsproces- en besluitvormingsproces	pag. 7
5. Budgettering investeringen	pag. 9
6. Beoordeling investeringen	pag. 10
6.1 Toetsingskader	
6.2 Strategische toets	
6.2 Juridische toets	
6.3 Aanbestedingstoets	
6.4 Financiële toets	
6.5 Organisatie toets	
6.6 Toets op risico's	
7. Bijlagen	pag. 14
7.1 Uitgewerkt overzicht type investering, vaststelling en goedkeuring investeringen	
7.2 Risicologboek	
7.3 Toetsingscriteria met toetsvragen	
7.4 Rekenregels (<i>nog toe voegen</i>)	

1. INLEIDING

Woonopmaat heeft de komende jaren een grote investeringsopgave. Deze opgave is beschreven in het strategisch portefeuillebeleid en uitgewerkt in een masterplan en kwaliteitsprogramma. Met alle voorgenomen investeringen wil Woonopmaat haar bewoners passende, duurzame en betaalbare woningen blijven bieden en iedereen een fijn thuis bieden.

Voor de interne sturing en de externe verantwoording zijn in dit investeringsstatuut heldere uitgangspunten geformuleerd waarbinnen investeringen worden uitgevoerd. Met dit document laat Woonopmaat zien hoe zij haar (toekomstige) investeringen beoordeelt.

Het voorliggende investeringsstatuut is de opvolger van het investeringsstatuut uit 2017. Ten opzichte van het vorige statuut is het voormalige investeringsproces aangepast zodat het aansluit op het huidige investeringsproces. Daarnaast zijn de kaders en beoordelingscriteria doorontwikkeld waarbij beoogd is het statuut concreet, compact en eenvoudig toepasbaar te maken. Daar waar toetsing aan beleid of andere kaders van toepassing is, wordt verwezen naar de relevante documenten. Waar nodig worden deze documenten ook aangepast zodat er inhoudelijke en tekstuele aansluiting tussen verschillende beleidsdocumenten is.

Leeswijzer

Doel en reikwijdte van het statuut staat beschreven in hoofdstuk 2 waarna in het 3^e hoofdstuk de rollen en verantwoordelijkheden aan de orde komen. Het investerings- en besluitvormingsproces staat in hoofdstuk 4. De budgettering van investeringen in relatie tot de besluitvorming komt aansluitend in hoofdstuk 5 aan de orde waarna de verschillende toetsingen in hoofdstuk 6, de beoordeling van investeringen, staan. Een voorbeeld van een risicologboek en de rekenregels die worden toegepast voor de financiële toets zijn opgenomen in de bijlage.

Totstandkoming, goedkeuring en evaluatie

Dit document is in afstemming met intern betrokkenen, en in lijn met het in het voorjaar 2021 beschreven investeringsproces, tot stand gekomen. Na goedkeuring van het statuut door de Raad van Commissarissen heeft de bestuurder het statuut vastgesteld. Het statuut treed in werking per 1 juni 2021. Het statuut wordt tenminste één keer in de vier jaar geëvalueerd, voor het eerst in 2025, en wanneer nodig eerder.

Mei 2021

2. DOEL EN REIKWIJDTE INVESTERINGSSTATUUT

Het doel

Het doel van dit investeringsstatuut is het vastleggen van de kaders en normen voor het beoordelen van vastgoedinvesteringen binnen Woonopmaat. Het investeringsstatuut beschrijft daartoe de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader en wijze van beoordeling van investeringen.

Reikwijdte investeringsstatuut

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering aan 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 als investeringen welke binnen de termijn teniet worden gedaan (om welke reden dan ook). De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

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

1. Verbeteringen en renovaties
 - a. verbeteringen gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid, waaronder ook lang cyclisch onderhoud > € 3,0 miljoen incl. BTW op projectniveau.
 - b. verbeteringen in combinatie met planmatig onderhoud (projectmatige aanpak)
 - c. ingrijpende verbouwing conform de definitie van SBR wonen
2. Nieuwbouw en aankopen
 - a. sloop in combinatie met nieuwbouw
 - b. nieuwbouw
 - c. aankoop vastgoed en/of grond
3. Complexgewijze verkopen

Individuele verkoop van woningen valt niet onder dit investeringsstatuut. Investeringen, zoals hierboven beschreven, onder de € 3,0 miljoen op projectniveau inclusief BTW welke niet in het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde activiteitenplan zijn opgenomen of een pilot betreffen, vallen wel onder het statuut. Hierbij wordt de in de statuten vermelde ondergrens aangehouden van € 600.000.

Relatie met andere Governancedocumenten

Met het investeringsstatuut geven we invulling aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governance Code Woningcorporaties. Het investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de Governancestructuur van Woonopmaat en is onlosmakelijk verbonden met de volgende documenten:

- Statuten Woonopmaat
- Reglementen Raad van Commissarissen en bestuurder
- Reglement Financieel beleid en beheer

Het toetsingskader voor afzonderlijke investeringsvoorstellen staat beschreven in hoofdstuk 6, paragraaf 1.

3.ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Bij Woonopmaat zijn verschillende afdelingen/teams en extern belanghebbenden betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabellen geven een overzicht van ieder zijn rol en verantwoordelijkheid.

Rol intern	Verantwoordelijkheid
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none"> - Deelnemen aan de jaarlijkse strategiebijeenkomst waar de voorgenomen projecten worden doorgenomen en kennis kan worden genomen /geadviseerd kan worden over de strategie van de voorgenomen projecten - Goedkeuring geven aan het door de directeur bestuurder vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin - Onder de voorwaarden uit het investeringsstatuut goedkeuring geven aan voorgelegde investerings- en uitvoeringsbesluiten. - Jaarlijks goedkeuren van het activiteitenplan en bijbehorende investeringsbegroting, meerjarenprognose en treasuryjaarplan. - Jaarlijks decharge verlenen over het gevoerde beleid rondom investeringen
Bestuurder	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen van het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen daarin - Investerings- en uitvoeringsbesluiten nemen binnen de vigerende wet- en regelgeving en de kaders die staan opgenomen in het investeringsstatuut. - Investerings- en uitvoeringsbesluiten voor voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de Raad van Commissarissen - Decharge verlenen aan het projectteam bij het opleverbesluit.
Management Team	<ul style="list-style-type: none"> - Adviseren van de directeur –bestuurder over het nemen van investerings- en uitvoeringsbesluiten. - Aansturen van de verantwoordelijke (externe) projectteamleden van hun afdeling - Realiseren van de projecten conform de doelstellingen activiteitenplan door de medewerkers van de eigen afdeling (kwaliteit, tijdigheid, etc.) en verantwoorden wanneer dit niet lukt. - Optimaliseren en actualiseren, waar nodig, van het investeringsstatuut.
Onafhankelijk Concerncontroller	<ul style="list-style-type: none"> - Beoordelen of een investerings- of uitvoeringsvoorstel wat ter besluitvorming wordt voorgelegd voldoet aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut. - Toetsen aan vigerende wet en regelgeving - Adviseren van de bestuurder en de Raad van Commissarissen over de te nemen besluiten dan wel goedkeuring van voorgelegde besluiten aangaande investeringen.
Projectteam	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbereiden en opstellen van projectdocumenten als integrale projectopdracht, scenariobesluit, investeringsbesluit, uitvoeringsbesluit en opleverbesluit - Consulteren en betrekken van de bij het project betrokken relevante partijen in en buiten de organisatie, waaronder de aansturing van externe projectleden. - Uitvoering van het project zoals is besloten door de directeur bestuurder en is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Overzicht interne rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

Rol extern	Verantwoordelijkheid
Klankbordgroep	<ul style="list-style-type: none"> - Belangen behartigen van de overige betrokkenen / gebruikers van het complex. - Adviseren over het opstellen van het sociaal projectplan - Adviseren over het investeringsbesluit voor het complex - bewaken van het naleven van het sociaal projectplan
Huurdersplatform	<ul style="list-style-type: none"> - Deelnemen aan de klankbordgroep - Kennisnemen van de voortgang van projecten tijdens - Bewaken belangen huurders en toepassing sociaalstatuut, (waaronder sociaal plan, huurbeleid)

Overzicht externe rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

4. INVESTERINGSPROCES EN BESLUITVORMINGSPROCES

De belangrijkste investeringsafwegingen zijn en worden gemaakt op portefeuilleniveau. Dit is beschreven in het strategisch portefeuilleplan. In dit plan zijn volkshuisvestelijke keuzen gewogen ten opzichte van het financiële offer en de strategische doelstellingen. Het strategisch portefeuilleplan is uitgewerkt in een Masterplan op basis waarvan de projecten voor de komende jaren zijn gepland (het kwaliteitsprogramma).

In de jaarlijkse (investerings)begroting worden de voorgenomen investeringen, inclusief voorbereidingskosten begroot. Op projectniveau wordt vervolgens de concrete invulling gegeven.

Investeringsproces

Het investeringsproces kent bij Woonopmaat vier fasen welke elk met een besluitdocument worden afgesloten. Het investeringsproces is van toepassing op enkelvoudige projecten en meervoudige en bijzondere projecten. Van meervoudige en bijzondere projecten is sprake wanneer het om een beduidend groter gebied gaat met meerdere eigenaren, meerdere complexen, meerdere vraagstukken en/of meerdere extern betrokkenen dan wel een nieuw project wat nog niet gerelateerd is aan het kwaliteitsprogramma van Woonopmaat. Bij meervoudige en bijzonder projecten is de initiatieffase veelal uitgebreid met een periode waarin eerst studies worden gedaan.

Schema fasering investeringsproces Woonopmaat

Fase	Wat?	Resultaat
Initiatieffase (keuzeproces)	Keuzeproces c.q. omschrijving toekomstvisie en scenario's voor ingreep. Bewonersinbreng via tafelgesprekken met bewoners(commissie)	Integrale projectopdracht met een analysefoto van het complex/project en scenario's voor verdere uitwerking
Haalbaarheidsfase	Uitwerking projectopdracht en uitvoering onderzoek naar scenario's tot Schetsontwerp. Bewonersinbreng via klankbordgroep waar Huurdersplatform vertegenwoordigd is.	*Scenariobesluit *Investeringsbesluit (indien nodig sloopbesluit) gebaseerd op Schetsontwerp (goedkeuring RvC) * Ontwikkelovereenkomst
Ontwerpfase	Vorbereiding van het project en uitwerking van het Schetsontwerp. Bewonersinbreng via klankbordgroep waar Huurdersplatform vertegenwoordigd is.	* Uitvoeringsbesluit (goedkeuring RvC) * Realisatieovereenkomst
Realisatiefase	Realisatie Onderhoudstermijn, overdracht naar beheer-organisatie (Wonen, FIM en Vastgoed). Bewonersinbreng via aftersales.	*Voortgangsrapportages * Opleverbesluit aan de hand van afsluitdocument (projectafsluitingsbesluit) inclusief decharge van het projectteam

Besluitvormingsproces

De verschillende besluitvormingsdocumenten worden door het Management Team en de concerncontroller van een advies voorzien en vastgesteld door de bestuurder. In principe worden het investerings- en uitvoeringsbesluit ter voorafgaande goedkeuring voorgelegd

aan de Raad van Commissarissen. De auditcommissie bespreekt de investeringsvoorstellen vooraf en geeft de Raad van Commissarissen een advies over de goedkeuring. Uitzondering zijn de investeringen waarbij, bijvoorbeeld vanwege het verkrijgen van subsidie, een korte doorlooptijd gewenst is. Een voorbeeld zijn verduurzamingsinvesteringen. In die gevallen is expliciet in het besluit opgenomen dat het investeringsbesluit kaderstellend is voor het uitvoeringsbesluit. Het uitvoeringsbesluit behoeft niet ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen te worden voorgelegd wanneer het binnen de kaders van het investeringsbesluit blijft. Negatieve afwijkingen van het kaderstellende investeringsbesluit worden wel ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Overzicht documenten inclusief verantwoordelijkheden

Fase	Document	Advies	Vaststellen	Goedkeuren
Initiatiefase (keuzeproces)	Integrale projectopdracht	Management Team	Bestuurder	informereren RvC
Haalbaarheids-fase	Scenariobesluit	Management Team Concerncontroller	Bestuurder	Informereren RvC
	Investeringsbesluit	Management Team Concerncontroller Klankbordgroep / Huurdersplatform	Bestuurder	Goedkeuren RvC na behandeling in de auditcommissie.
Ontwerpfase	Uitvoeringsbesluit	Management Team Concerncontroller Klankbordgroep / Huurdersplatform	Bestuurder	Goedkeuren RvC na behandeling in de auditcommissie, tenzij taakstellend investeringsbesluit
Realisatiefase	Opleverbesluit	Management Team Concerncontroller	Bestuurder	Informereren RvC

5. BUDGETTERING INVESTERINGEN

Investeringsuitgaven met een omvang kleiner dan € 3,0 miljoen inclusief BTW worden, conform de Woningwet, niet ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden meegenomen in de meerjarenbegroting en de jaarbegroting welke via het activiteitenplan worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 3,0 miljoen inclusief BTW kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de Raad van Commissarissen het betreffende investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende type investeringen. Zie voor een gedetailleerd overzicht bijlage 1.

Budgettering, vaststelling en goedkeuring desinvesteringen op hoofdlijn

Type (des)investering	Budgettering	Vaststelling bestuurder	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven per project tot € 3,0 miljoen euro incl. BTW	Vastgesteld in meerjarenbegroting en jaarbegroting (activiteitenplan) op basis van portefeuilleplan en kwaliteitsprogramma	Ja	Nee
Investeringsuitgaven per project meer dan € 3,0 miljoen euro incl. BTW	Via investerings-/uitvoeringsbesluit	Ja	Ja

6. BEOORDELING KADER INVESTERINGEN

Woonopmaat hanteert een aantal criteria voor het beoordelen van een investering. Uitgangspunt voor de beoordeling is het toetsingskader. In de bijlagen zijn de toetsingsvragen die in dit hoofdstuk staan, samengevat en voorzien van ordeningsvragen.

6.1 Toetsingskader

Het toetsingskader voor de individuele projecten wordt gevormd door externe wet- en regelgeving, afspraken met belanghebbenden en de interne beleidskaders. Onderstaand is het toetsingskader van dit moment weergegeven.

Toetsingskader investeringsvoorstellen 2021

Onderwerp	Toelichting
Wettelijke kaders	Woningwet Bouwbesluit Huurprijzenwet Omgevingswet (o.a. PAS, Pfas) Aanbestedingswet (ARW) Wet natuurbescherming Belastingwet Aanbestedingswet
Gemeentelijke kaders	Woonvisie Prestatieafspraken Gemeentelijk grondprijzenbeleid Omgevingsvergunning
Juridische kaders	Statuten Woonopmaat Reglement Financieel beleid en beheer Investeringsstatuut Aanbestedingsreglement Verbindingenstatuut Treasurystatuut
Strategische/ financiële kaders	Koersplan Portefeuillestrategie Masterplan inclusief menukaart per type investering Kwaliteitsprogramma 2020-2030 Activiteitenplan met bijbehorende Investeringsbegroting, meerjarenprognose en treasuryjaarplan Visie op Vermogen Huurprijsbeleid incl. besluit huuraanpassing duurzaamheidsinvesteringen en aanvullende vergoedingen Inkoopbeleid

6.2 Strategische toets

Investerings leveren een bijdrage aan de strategische doelstellingen zoals verwoord in het Koersplan en de portefeuillestrategie. De investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en levert een bijdrage aan de realisatie van de strategische doelstellingen. Bij de strategische toets wordt ook getoetst of de investering

past binnen de prestatieafspraken met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform. Wanneer een investering niet passend is, wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken en wat de consequenties zijn en welke acties worden ondernomen om, indien nodig, betrokken partijen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

Toets op alternatieven

Een onderdeel van de strategische toets bij een scenariobesluit van de haalbaarheidsfase is het vergelijken van alternatieven. Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het voorgestelde alternatief leidt tot de beste realisatie van de strategische doelstellingen.

Toets:

Het project past binnen de (vastgoedportefeuille) strategie, de strategische doelstellingen uit het Koersplan en de prestatieafspraken. Eventuele afwijkingen worden toegelicht.

6.3 Wettelijke toets

Mogen we de investering doen? Investerings moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders die staan beschreven in de wet en specifiek de Woningwet, BTiV, RTiV, bouwwetgeving en de statuten en reglementen van Woonopmaat.

Toets:

Het project voldoet aan de wettelijke en interne kaders.

6.4 Aanbestedingstoets

Woonopmaat heeft in het aanbestedingsreglement c.q. visie inkopen en professioneel opdrachtgeverschap vastgelegd hoe partnerselectie plaatsvindt. De aanbesteding van het voorliggende investeringsbesluit voldoet hieraan of is voldoende beargumenteerd waarom wordt afgeweken van de vigerende afspraken. Wanneer wordt afgeweken van vigerende afspraken wordt middels extern juridisch advies vastgesteld dat er mag worden afgeweken. In geval een aannemer bekend is, is deze positief, voldoende solide, beoordeeld via Graydon.

Toets:

Het project voldoet aan het aanbestedingsreglement, eventuele afwijkingen zijn toegelicht.

6.5 Financiële toets

De financiële beoordeling van een project c.q. investeringsbesluit bestaat uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op financiële kengetallen ten opzichte van norminvesteringen¹
 - a. IRR (Internal Rate of Return) op projectniveau
 - b. ORT op projectniveau op basis van marktwaarde verhuurder staat²
3. Toets op een positieve geïndexeerde kasstroom

¹ Bij Woonopmaat hanteren we voor de norminvesteringen zogenaamde 'menukaarten'. In de menukaarten zijn alle kosten opgenomen om het project te realiseren.

² Hierbij wordt getoetst aan de norm voor maatschappelijke bestedingen, gebaseerd op de menukaarten.

4. Toets op corporatieniveau

Ad.1. Marktconformiteit stichtingskosten

Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten (stichtingskosten en/of grondaankopen). Dit gebeurt door een toets van een extern kostendeskundige. De stichtingskosten mogen niet hoger zijn dan 90% van de marktwaarde vrij op naam. Deze wordt idealiter ontvangen van een taxateur/makelaar.

Ad. 2. Financiële kengetallen

Door een aantal kengetallen te vergelijken met norminvesteringen wordt gemonitord of de projecten in lijn liggen met de verwachtingen. Afwijkingen worden altijd toegelicht en beargumenteerd. Woonopmaat hanteert de volgende ratio's

- a. De Internal Rate of return (IRR) van een investering is het looptijrendement van de ingreep. Het biedt inzicht in de het rendement op de investeringsuitgave.
- b. De onrendabele top (ORT) op basis van marktwaarde in verhuurde staat geeft het verlies aan wat genomen wordt op het moment dat positief wordt besloten ten aanzien van een investering. De ORT per project wordt vergeleken met de norm gebaseerd op de menukaarten en hetgeen begroot is.

Jaarlijks worden de normen voor deze kengetallen opgenomen in het activiteitenplan. In de bijlage bij dit investeringsstatuut staan de regels beschreven die worden gebruikt bij het berekenen van de financiële kengetallen.

Ad. 3 Positieve kasstroom

De geïndexeerde³ kasstroom, de uitgaven en inkomsten bezien over de looptijd van de investering moet minimaal neutraal en bij voorkeur positief zijn.

Ad. 4 Toets op corporatieniveau

De voorgenomen investeringen worden in de meerjarenprognose (investeringsbegroting), MJP opgenomen. De MJP wordt getoetst aan de financiële normen van de Aw en het WSW. Investerings voortvloeiend uit de MJP voldoen dus per definitie aan de normen van de autoriteiten waardoor we deze normen niet op projectniveau toetsen. Wanneer de investeringen sterk afwijken van hoe de stichtingskosten zijn opgenomen in de MJP (bijvoorbeeld bij een afwijking van 10% en/of meer dan € 1,0 miljoen) of bij investeringen die helemaal niet zijn opgenomen in de MJP, wordt het effect op de financiële normen op corporatieniveau getoetst.

Toets:

1. De marktconformiteit van de stichtingskosten is gecontroleerd door extern onderzoek.
2. De financiële kengetallen van het project zijn getoetst aan de uitkomsten van de norminvesteringen en eventuele afwijkingen zijn toegelicht.
3. De toets op corporatieniveau is niet nodig of positief wanneer sprake van een afwijking van meer dan 10% of € 1 miljoen inclusief BTW dan wel nieuwe investeringen die niet in de MJP staan.

³ Indexatie vindt plaats op basis van de parameters opgenomen in de meest recent vastgestelde meerjarenprognose.

6.6 Organisatietoets

Woonopmaat moet qua bemensing voldoende slagkracht en kwaliteit hebben, of capaciteit extern inhuren, om een investeringsproject uit te kunnen. Hierbij gaat het zowel om kwalitatieve als kwantitatieve capaciteit. In besluitdocumenten wordt concreet onderbouwd dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit te voeren.

Toets:

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

6.7 Toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van een project bedreigen. Bij investeringen worden risico's op gestructureerde wijze in een logboek vermeld. De risico's worden geordend naar thema en per risico wordt de kans en de impact geïdentificeerd en beheermaatregelen genomen. Wanneer nodig is een post 'onvoorzien' opgenomen in de begroting van het project. Zie voorbeeld logboek bijlage 7.2.

Toets:

De project specifieke risico's zijn benoemd, beheersbaar, gekwantificeerd en beheermaatregelen zijn beschreven en worden in gang gezet.

7. BIJLAGEN

7.1. Uitgewerkt overzicht type investering, vaststelling en goedkeuring investeringen

Investerings	Budgettering	Vaststelling bestuurder	Goedkeuring RvC ⁴
Onderhoud, investering en vervangingsuitgaven per project tot € 3,0 miljoen inclusief BTW	Vastgesteld in Activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan	Ja	Nee
Onderhoud, investering en vervangingsuitgaven per project <u>meer dan</u> € 3,0 miljoen inclusief BTW	Vastgesteld in activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan en goedgekeurd via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Individuele verkoop woningen (uitponding)	Vastgesteld in activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop	Vastgesteld in activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan en goedgekeurd via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Sloop van vastgoed	Vastgesteld in activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan en goedgekeurd via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Aankoop voor een bedrag meer dan € 3,0 miljoen	goedgekeurd via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Aankoop voor een bedrag tot € 3,0 miljoen, niet opgenomen in activiteitenplan	goedgekeurd via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Aankoop voor een bedrag tot € 3,0 miljoen, opgenomen in activiteitenplan	Vastgesteld in Activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan	Ja	nee
Terugkoop	Vastgesteld in Activiteitenplan en MJP op basis van vastgoedportefeuilleplan	Ja	Nee

⁴ Wanneer een besluit ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen wordt het besluit eerst geagendeerd in een vergadering van de auditcommissie. De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen.

7.2 Risicologboek (voorbeeld)

Thema	Risico	Kans	Effect	Maatregel	Impact in euro's en inclusief BTW waar aan de orde
Technisch	Keuze andere funderingssystematiek	25-40%	Mogelijk extra kosten.	Het aangeboden bouwconcept van de aannemers past in ons plafondbudget. Uit conclusies van huidige rapporten is gekozen voor palen van ca. 2m en heien. Onderzocht moet worden of dit qua overlast voor omwonenden realistisch is. Boren zou een meerprijs opleveren.	Uitwerkingsrisico € 150.000,- Meenemen in contractering project prijsvast einde werk binnen taakstellend investerings-bedrag.
	Het risico dat PAS de bouw vertraagd	2%	Vertraging + huurderiving.	De bestemmingsplanprocedure is al doorlopen. Hierbij is een Aerijs-berekening aangeleverd en goedgekeurd. Hier kan BAM mee uit de voeten.	€ 28.000,- per maand
	Standaard concept sluit onvoldoende aan op onze wens	25%	Mogelijk extra kosten	In de dialoofase hebben wij de aannemer uitgedaagd om ons te verrassen met een eigen concept en die past binnen ons plafondbudget en zo goed mogelijk aansluit bij onze wensen. Om binnen plafondbedrag te blijven zullen mogelijk nog een aantal keuzes gemaakt moeten worden. Bijvoorbeeld keuzes die aan de nieuwe bewoners worden aangeboden.	Uitwerkingsrisico € 150.000,- Meenemen in contractering project prijsvast einde werk binnen taakstellend investerings-bedrag.
	Het risico dat er PFAS wordt gevonden op de locatie	0%	Geen risico	Woonopmaat koopt bouwrijpe grond van de gemeente Beverwijk. Het risico ligt dan ook hier. Desondanks heeft hier ook onderzoek naar plaatsgevonden. Conclusie was negatief.	
Organisatorisch	Nutspartijen leveren te laat.	10%	Vertraging + huurderiving.	Vooroverleg en formele aanvraag aansluitingen wordt spoedig opgestart.	€ 28.000,- per maand
	COVID 19, personeelstekort of vertraagde aanlevering materialen	25-40%	Vertraging in de bouw, daardoor huurderiving en mogelijk hogere bouwkosten	Wij hebben gekozen voor een standaard bouwconcept die is uitontwikkeld met vaste bouwpartners. Hierdoor is productiecapaciteit al vroegtijdig gereserveerd en gegarandeerd. Deze afspraken worden vastgelegd in de Realisatieovereenkomst en prijs vast einde werk.	€ 28.000,- per maand
Ruimtelijk / planologisch	Omgevingsvergunning te laat en- of bezwaar omwonenden.	25%	Vertraging en meerkosten.	Het overleg zoals wij eerder met de buurt hebben gevoerd tijdig weer opstarten.	Toenemende kosten door indexering van de bouwkosten: € 120.000,-
Politiek bestuurlijk	n.v.t.				
Juridisch / wettelijk	n.v.t.				
Financieel / economisch	n.v.t.				
Sociaal / maatschappelijk	n.v.t.				
Strategisch	n.v.t.				

7.3 Overzicht projecttoetsen

Toetsingscriterium	Toetsvragen	Vereiste
Strategische toets	<i>Willen we dit?</i> Past het project binnen de prestatieafspraken en levert het een bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen uit het Koersplan?	Het project past binnen de (portefeuille) strategie, de strategische doelstellingen uit het Koersplan en de prestatieafspraken.
Wettelijke toets	<i>Mogen we dit?</i> Kunnen we dit project realiseren of is specifieke goedkeuring van gemeente of Aw nodig. Past het project binnen alle wet- en regelgeving op landelijk, provinciaal en lokaal niveau?	Het project voldoet aan de wettelijke en interne kaders.
Aanbestedingstoets	<i>Is de aannemer solide en deskundig?</i> Hoe wordt het project aanbesteed, past dit binnen het inkoopbeleid of wordt hiervan afgeweken. Is dat voldoende toegelicht en aannemelijk? Is er juridisch advies gevraagd en sluit dat aan bij de lijn? Is de beoogde samenwerkingspartner voldoende solide (Graydon toets uitgevoerd)	Het project is in lijn met het inkoopbeleid in de markt gezet en voldoet aan het aanbestedingsreglement, eventuele afwijkingen zijn toegelicht.
Financiële toets	<i>Kunnen we dit financieel? Is het een goed project?</i> Is er advies gevraagd van een kostendeskundige, is er subsidie beschikbaar en klopt de fiscale beoordeling van het project? Zijn de financiële kengetallen conform de afspraken berekend en zijn afwijkingen toegelicht en aannemelijk? Is een toets op corporatieniveau nodig en positief ingeval van een nieuwe investering of een afwijking t.o.v. de MJP met meer dan 10% /€ 1 miljoen inclusief BTW?	De marktconformiteit van de stichtingskosten is gecontroleerd door extern onderzoek De financiële kengetallen van het project zijn vergeleken met de uitkomsten van de norminvesteringen en eventuele afwijkingen zijn toegelicht.
Organisatie toets	<i>Is er voldoende deskundigheid en capaciteit?</i> Kunnen we dit project zelf realiseren of extern inhuur / capaciteit op kwaliteit of kwantiteit nodig?	De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren.
Risicotoets	<i>Kunnen we het project beheersen?</i> Zijn de risico's voldoende in beeld, acceptabel en zijn de beheersmaatregelen in gang gezet? Worden de risico's gemonitord en is er 'onvoorzien' gereserveerd voor als risico's zich voordoen?	De project specifieke risico's zijn benoemd, gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven.