

INVESTERINGSSTATUUT WOONOPMAAT

20 oktober 2025



SAMEN.WONEN

Voorwoord

Voor je ligt het geactualiseerde investeringsstatuut. Dit document is een cruciaal instrument in het realiseren van onze ambities, te midden van de grote opgave waar wij als organisatie voor staan. Omdat we een grote volkshuisvestelijke opgave op ons zien afkomen, is het noodzakelijk om ons investeringsproces flexibeler als voorspelbaarder te maken.

Onze huidige projectenportefeuille brengt ons dicht bij de grenzen van onze financiële ratio's. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen en een doeltreffend proces, waarin we snel kunnen inspelen op veranderingen, zonder concessies te doen aan de kwaliteit van besluitvorming en voortgang van onze projecten.

Tegelijkertijd willen we doorzetten waar we goed in zijn en dat is het betrekken van onze bewoners, zodat we de goede dingen blijven doen. Dat we de instemming van onze bewoners krijgen zodat we verder kunnen en een 8+ klantwaardering terugkrijgen voor het proces en het eindresultaat, want daar doen we het voor. Met dit investeringsstatuut leggen we de basis voor een proces dat niet alleen efficiënt en financieel verantwoord is, maar ook maximaal gericht op de tevredenheid en het welzijn van onze bewoners.

Vorig jaar hebben we een belangrijke stap gezet met de vaststelling van onze portefeuillestrategie en de aanstelling van een assetmanager en portefeuillemanager en de vorming van een vastgoedsturingstafel. Het is nu essentieel dat zij een duidelijke en waardevolle rol krijgen binnen ons investeringsproces, zodat we integraal inzicht hebben in de keuzes en realisatie van portefeuille-investeringen.

Dit investeringsstatuut biedt een duidelijke governance-structuur, waarin we onderscheid maken tussen formalisatiebesluiten en procesbesluiten. De formalisatiebesluiten, die door het bestuur worden genomen en ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen (RvC) worden voorgelegd, waarborgen de strategische koers en financiële gezondheid van de organisatie. Tegelijkertijd stelt de ruimte voor procesbesluiten, die binnen vastgestelde kaders door het managementteam (MT) kunnen worden genomen, ons in staat om doelmatig en slagvaardig te opereren.

Kortom; met het geactualiseerde investeringsstatuut leggen we een stevige basis voor onze toekomst, waarin we de balans bewaken tussen ambitie en verantwoordelijkheid, flexibiliteit en betrouwbaarheid en klantwaardering.

Revisieblad

Versie	Revisie
2025-1	

Voorwoord	2
Revisieblad	3
1. Algemeen	5
1.1 Doelstelling	5
1.2 Beheer	5
1.3 Reikwijdte	5
1.4 Compliance en Governance	6
2. Proces en rolverdeling	8
2.1 Rollen en verantwoordelijkheden.....	8
2.2 (Des)investerings- en besluitvormingsproces.....	9
2.2.1 Verbeteren (Projectmatig onderhoud, verduurzamen).....	10
2.2.2 Transformeren (Renovatie in onbewoonde staat, (sloop-)nieuwbouw)	10
2.2.3 Acquisitie (Vastgoed, grond)	12
2.2.4 Verbetering in VVE complexen	12
2.2.5 Afstoten (Sloop, complexmatige verkoop).....	14
2.2.6 Stopbesluit.....	14
3. Toetsingskader investeringen	15
3.1. Beoordelingscriteria.....	16
3.2 Verbeteringen, verduurzaming, renovaties in bewoonde staat, VVE-complexen	16
3.3 Transformeren, renovaties en sloop/nieuwbouw in onbewoonde staat.....	17
3.4 Acquisitie en Complexmatige aankoop (bestaand bezit)	19
4. Toetsingskader desinvesteringen	20
4.1 Inleiding.....	20
4.2 Financiële toetsen.....	20
4.3 Complexmatige verkoop en Verkoop van grondposities.....	21

1. Algemeen

1.1 Doelstelling

In het voorliggende document zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Woonopmaat 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 bestuurder
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om haar toezichhoudende rol in te vullen.

1.2 Beheer

Het investeringsstatuut is vastgesteld door de bestuurder en is goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.

De naleving van het investeringsstatuut is ondergebracht in de diverse toetsdocumenten. De werking van de toetsdocumenten wordt geëvalueerd. Een audit op het investeringsproces maakt onderdeel uit van het periodieke audits van de Concerncontroller.

1.3 Reikwijdte

Dit statuut heeft betrekking op de volgende activiteiten. In hoofdstuk 3 wordt het toetsingskader voor de investeringen (1, 2, 3, 4) beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het toetsingskader voor desinvesteringen (5) beschreven.

1. Verbeteren

- a. Verduurzaming (energetisch verbeteren, in bewoonde staat)
- b. Projectmatige woningverbetering (energetisch en technisch verbeteren, in bewoonde staat)

2. Transformeren

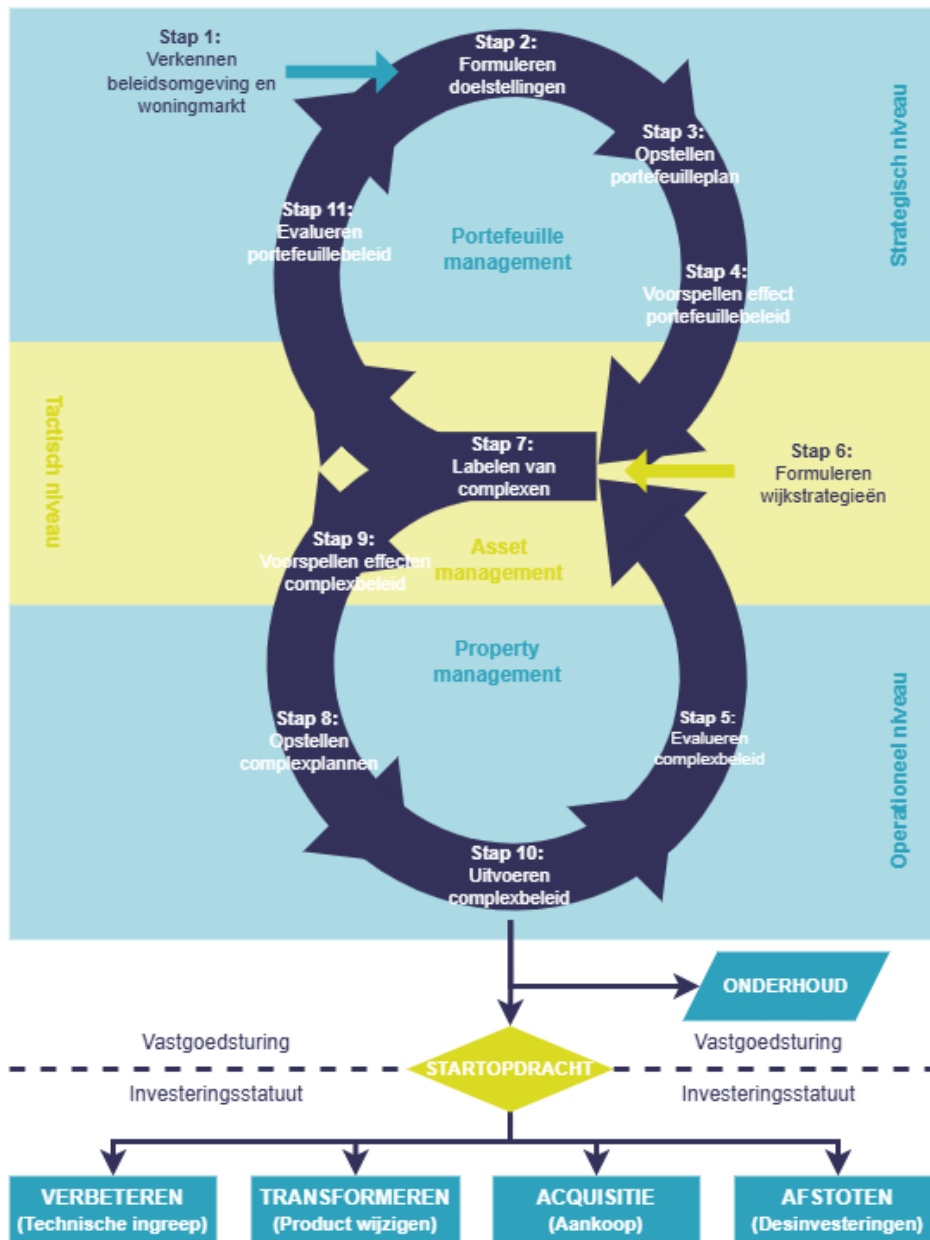
- a. Renovatie (veranderen product, energetisch en technisch verbeteren, in onbewoonde staat)
- b. (Sloop-)nieuwbouw (veranderen van product, veranderen van bouwvorm en/of toevoegen van extra woningen (verdichten), in onbewoonde staat)

3. Acquisitie (Aankoop van vastgoed en/of grond)

4. Verbeteringen in VVE complexen

5. Afstoten (desinvesteringen)

- a. Complexgewijze verkoop
- b. Verkoop van grondposities
- c. Sloop (zonder nieuwbouw)



Figuur 1: Demarcatie tussen vastgoedsturing en investeringsstatuut

In afbeelding 1 is de reikwijdte van het investeringsstatuut verduidelijkt middels een stroomschema. De (des)investeringen betreffen zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten. Indien verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

1.4 Compliance en Governance

Woonopmaat 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) en Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving van belang. Naast deze wettelijke kaders en statuten geldt voor de bij de koepelorganisatie Aedes aangesloten organisaties, dat zij zich houden aan de afspraken zoals vastgelegd in de 'Aedescode', waaronder 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 Woonopmaat haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

Document	Toelichting
Statuten en treasurystatuut	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 Woonopmaat 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 Woonopmaat borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut (voorliggend document)	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.
Sociaal statuut	In dit document zijn het proces en de rechten en plichten van huurders vastgelegd bij verbeter- en transformatieprojecten.
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	In dit document zijn de interne en externe normen en kaders vastgelegd en dient het beleid als leidraad voor een professionele samenwerking bij het inkoop- en aanbestedingsproces.

Tabel 1: Overzicht documenten omtrent afwegingskader investeringen

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

2. Proces en rolverdeling

De belangrijkste investeringsafwegingen worden gemaakt op portefeuilleniveau. Hier worden (strategische) volkshuisvestelijke keuzes gewogen ten opzichte van de financiële consequenties. Uit de portefeuillestrategie volgt een bepaald (des)investeringsbeleid, het pakket van (des)investeringen waarmee de verbeter- of transformatieopgave wordt ingevuld. De financiële continuïteit wordt dan ook op portefeuilleniveau bewaakt. In de meerjarenbegroting worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De meerjarenbegroting 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 Woonopmaat.

De RvC keurt de jaarbegroting, met inbegrip van de concretisering en budgettering van het (des)investeringsbeleid jaarlijks goed en neemt kennis van de meerjarenbegroting. De individuele investeringsprojecten zijn hiermee nog niet goedgekeurd. Dit gebeurt via besluitvorming op basis van dit statuut.

2.1 Rollen en verantwoordelijkheden

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

We onderkennen de volgende rollen met bijbehorende verantwoordelijkheden:

Rol	Verantwoordelijkheid
Vastgoedsturingstafel	<ul style="list-style-type: none">– Advies strategie en beleid aan het MT onder verantwoordelijkheid van de Portefeuillemanager voor vastgoedsturing vanuit disciplines duurzaamheid & kwaliteit, financiën, wonen en asset management– Strategisch advies op projectniveau
Kernteam (projectleider en bewonersbegeleider)	<ul style="list-style-type: none">– Realiseren van project binnen gestelde tijd, begroting– Betrekken van huurders en realiseren 8+ klantwaardering– Participatie/70% akkoord
Projectcontroller	<ul style="list-style-type: none">– Beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut– Beoordeelt fasedocumenten op kwaliteit en of de voorstellen voldoen aan de kaders en eisen uit het investeringsstatuut– Beoordeelt of investering past binnen de meerjarenbegroting– Beoordeelt de integriteit van de aanbestedingsprocedure en invoer/methodieken van de financiële berekeningen– Stelt een toetsdocument op welke als bijlage bij een fasebesluit wordt toegevoegd
Concerncontroller	<ul style="list-style-type: none">– Toetst de fasedocumenten op compliance van externe regelgeving en interne governance, statuten en beleid– Toetst de fasedocumenten op significante concernrisico's
Managementteam (MT)	<ul style="list-style-type: none">– Toetst fasedocumenten– Het nemen van procesbesluiten– Adviseert de bestuurder bij het nemen van (des)investeringsbesluiten vanuit eigen rol
Bestuurder	<ul style="list-style-type: none">– Vaststelling van het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin– Stelt formalisatiebesluiten vast en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders, zoals opgesteld in dit statuut
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none">– Geeft goedkeuring aan het besluit van de bestuurder om investeringsstatuut vast te stellen– Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen

Bewoners in het investeringsproces

De kracht van Woonopmaat is het betrekken van de huurders bij de projecten in het meedenken en betrekken bij de plannen en de uitvoering. Besluitvorming ligt bij Woonopmaat, maar bewoners kennen de woning en haar omgeving. Vanaf een vroeg stadium wordt een klankbordgroep opgericht met als doel op te halen wat de bewonersbeleving is en draagvlak te creëren voor de voorgenomen ingreep en waar nodig zaken mee te nemen op het gebied van leefbaarheid en comfort. Het momentum voor het opzetten van de klankbordgroep wordt bepaald door het kernteam. Het Huurdersplatform is een zichtbaar onderdeel van iedere klankbordgroep.

2.2 (Des)investerings- en besluitvormingsproces

Vanuit het vastgoedsturingsproces worden kansen en risico's geïdentificeerd binnen de portefeuille van Woonopmaat. Op complexniveau wordt concreet invulling gegeven aan de gewenste verbeter, transformatie- of uitbreidingsopgave. Onderdeel van de het vastgoedsturingsproces is de concrete invulling van het (des)investeringsbeleid, zoals uiteengezet in de portefeuillestrategie. Dit wordt vervolgens vertaald naar de meerjarenbegroting. Bij een investering, van tenminste € 50.000 per verhuureenheid, stelt de vastgoedsturingstafel altijd een startopdracht op. Na goedkeuring van de startopdracht door de bestuurder, wordt de projectadministratie ingericht en het kernteam gevormd om het investeringsproces te doorlopen.

In de startopdracht worden de doelstellingen, resultaten, en volkshuisvestelijke ambities vastgelegd. Daarnaast wordt een onderzoeksbudget voor de beoogde investering beschikbaar gesteld. Hier wordt ook de beoogde strategie of combinatie van strategieën en de ruimte voor het kernteam om hierin te variëren vastgelegd. Per strategie wordt een daarbij passend proces doorlopen, rekening houdend met de beoogde impact en risico's.

Het (des)investeringsproces bevat in ieder geval een startopdracht, investeringsbesluit en dechargebesluit. Een verzoek om af te wijken van de reguliere besluitmomenten kan bij de besluitvorming worden opgenomen. Wanneer gedurende het investeringsproces blijkt dat er significante veranderingen (in context, nieuwe inzichten, andere opdracht) plaatsvinden, dient het kernteam in overleg met de vastgoedsturingstafel een nieuwe/aanvullende opdracht vast te stellen door het MT. Bij besluitvormingsmomenten geeft het MT advies over het project en de bestuurder stelt vast of een ander proces mogelijk en/of wenselijk is.

Voor haalbaarheids- en investeringsbesluiten ten aanzien van investeringsprojecten, geldt dat investering boven € 3.000.000 dient te worden goedgekeurd door de RvC. Het investeringsproject dient opgenomen te zijn in de vigerende jaarbegroting. Is dat niet het geval, dan dienen haalbaarheids- en investeringsbesluiten boven € 600.000 te worden goedgekeurd door de RvC.

Ten aanzien van de realisatiebesluiten geldt dat goedkeuring door de RvC vereist is, als de investering buiten de vastgestelde bandbreedte ten opzichte van het investeringsbesluit afwijkt. De gehanteerde bandbreedte is 10% van de investeringsbedrag opgenomen in het investeringsbesluit, of een hogere investering van € 1.000.000 ten opzichte van het investeringsbesluit.

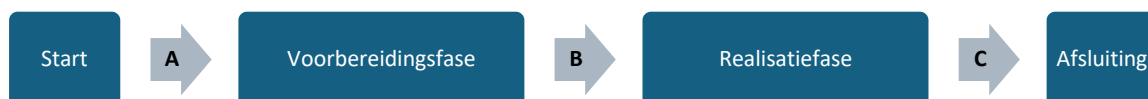
Woonopmaat kent 5 verschillende strategieën.

Strategieën Woonopmaat

1. Verbeteren (Projectmatig onderhoud, verduurzamen)
2. Transformeren (Renovatie, (sloop-)nieuwbouw)
3. Acquisitie (Vastgoed, grond)
4. Verbeteringen in VVE complexen
5. Afstoten (desinvesteringen) (Sloop, complexmatige verkoop)

2.2.1 Verbeteren (Projectmatig onderhoud, verduurzamen)

Verbeter- en verduurzamingsprojecten hebben een beperkt risicoprofiel en een overzichtelijke doorlooptijd. Het proces begint met een **startopdracht** (A). De startopdracht is opgenomen in de meerjarenbegroting. Wanneer deze niet is opgenomen in de MJB worden in de startopdracht de consequenties voor de MJB in kaart gebracht als onderdeel van de startopdracht. In de voorbereidingsfase worden de onderzoeks- en voorbereidingswerkzaamheden verricht. De haalbaarheidsfase eindigt met het **investeringsbesluit** (B). In de realisatiefase vindt de realisatie van het investeringsproject plaats. Het proces wordt afgesloten met een **dechargebesluit** (C).



Hierboven is het proces schematisch weergegeven. Tussentijdse procesbesluiten opgenomen in dit proces. In onderstaande tabel is voor alle besluitvormingsmomenten het gewenste resultaat, de opsteller, besluitvormer en eventuele goedkeuring van de RvC aangegeven. Gedurende het investeringsproces adviseert de ‘Vastgoedsturingstafel’ het MT bij afwijkingen of uitzonderlijke situaties in een project of bij wijzigingen in beleid. De besluiten worden in de organisatie vanuit verschillende rollen getoetst, dit is in hoofdstuk 3 verder beschreven.

Fase	Besluit	Resultaat	Opsteller	Besluit	Goedkeuring RvC
Start	A) Startopdracht	<ul style="list-style-type: none"> - Complexstrategie - Scenario's - Besluit over projectkosten - Onderzoeksvraag - Onderzoeksrichting/kader - Onderzoeksbudget 	Assetmanager	Bestuurder	Nee , ter informatie
Voorbereidingsfase	B) Investeringsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Technisch-, ruimtelijk-, bewonersonderzoek - Definitief ontwerp/ uitvoeringsplan - Getoetst STIKO, rendement, ORT - Verslag bewonersinput en participatie. - Realiseren 70% akkoord - Aanbestedingsstrategie 	Kernteam	Bestuurder	Ja , bij investering > € 3.000.000 ^(*)
Realisatiefase	C) Dechargebesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Nacalculatie - Overdrachts-/in-beheer-name-rapportage - Evaluatie - Decharge 	Kernteam	Bestuurder	Nee , ter informatie

(*) Als het investeringsproject niet is opgenomen in de jaarbegroting, dan is goedkeuring van RvC > € 600.000 vereist.

2.2.2 Transformeren (Renovatie in onbewoonde staat, (sloop-)nieuwbouw)

Transformatieprojecten zijn de meest complexe ingreep die Woonopmaat doet. Deze hebben een hoog risicoprofiel en een lange doorlooptijd. Vanwege de complexiteit van dit type investering is er in de ontwerp- en realisatiefase een tussentijdse procesbesluit opgenomen.



Het proces begint met een **startopdracht** (A) en is in drie fases verdeeld. De haalbaarheidsfase wordt afgerond met een **haalbaarheidsbesluit** (B). Tijdens de ontwerpfase wordt een **programmabesluit** (C) opgenomen. Het programmabesluit is een procesbesluit. Het programmabesluit omvat een voorlopig ontwerp, waarbij het te realiseren programma vastgesteld wordt door het MT. Het MT geeft advies over het programmabesluit, waarbij elke manager vanuit zijn/haar domein en integraal vanuit het overkoepelende Woonopmaat belant. De ontwerpfase wordt afgerond met een **investeringsbesluit** (D). De realisatiefase bevat ook een procesbesluit.

Het **realisatiebesluit** (E) wordt voorafgaand aan de gunning van aanneemovereenkomst of overeenkomsten met zelfde strekking ter goedkeuring aangeboden aan het MT. Voor de goedkeuring van het programmabesluit is een advies van het MT vereist. De feitelijke realisatie van het investeringsproject kan dan aanvangen.

De realisatiefase wordt afgesloten met een **dechargebesluit** (F). Hierboven is het proces schematisch weergegeven. Ook worden er gedurende de realisatiefase voortgangs- en/of afwijkingsrapportages met het MT gedeeld.

In onderstaande tabel is voor alle besluitvormingsmomenten het gewenste resultaat, de opsteller, besluitvormer en eventuele goedkeuring van de RvC aangegeven. Gedurende het investeringsproces adviseert de 'vastgoedturingstafel' bij afwijkingen of uitzonderlijke situaties in een project of bij wijzigingen in beleid. De besluiten worden in de organisatie vanuit verschillende rollen getoetst, dit is in hoofdstuk 3 verder beschreven.

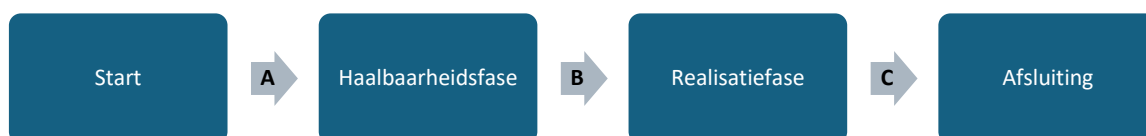
Fase	Besluit	Resultaat	Opsteller	Besluit	Goedkeuring RvC
Start	A) Startopdracht	<ul style="list-style-type: none"> - Complexstrategie - Scenario's - Besluit over projectkosten - Onderzoeksraad - Onderzoeksrichting/kader - Onderzoeksbudget 	Assetmanager	Bestuurder	Nee , ter informatie
Haalbaarheidsfase	B) Haalbaarheidsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Keuze voorkeursvariant - Technisch-, ruimtelijk-, bewonersonderzoek - Volume studie - STIKO, rendement en ORT o.b.v. Menukaart en volume studie - Financiële haalbaarheidstoets - Aanbestedingsstrategie - Budget vervolgonderzoek - Communicatiestrategie (bewoners/omwonenden) - Vormen klankbordgroep 	Kernteam	Bestuurder	Ja , bij investering > € 3.000.000 ^(*)
Ontwerpfase	C) Programmabesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Concept sociaal plan - Schetsontwerp/voorlopig ontwerp - Definitief Programma o.b.v. voorlopig ontwerp - STIKO, rendement, ORT o.b.v. Menukaart en programma, prijs/kwaliteit en doelgroep bepaling - Verslag bewonersinput /participatie - 70% bewoners akkoord bij renovatie 	Kernteam	MT, tenzij buiten de bandbreedte dan besluit bestuurder	Nee , tenzij buiten bandbreedte van de goedkeuring RvC bij Haalbaarheidsbesluit
	D) Investeringsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Definitief ontwerp/ uitvoeringsplan - Getoetst STIKO, rendement, ORT 	Kernteam	Bestuurder	Ja , bij investering > € 3.000.000 ^(*)

		- Verslag bewonerscontact /participatie			
Realisatiefase	E) Realisatiebesluit	- Vergunningen - Afronding contractvorming realisator - Getoetst STIKO, rendement, ORT	Kernteam	MT tenzij buiten de bandbreedte dan besluit bestuurd	Nee , tenzij buiten bandbreedte van de goedkeuring RvC bij Investeringsbesluit
	F) Dechargebesluit	- Nacalculatie - Overdrachts-/in-beheer-name-rapportage - Evaluatie - Decharge	Kernteam	Bestuurder	Nee , ter informatie

(*) Als het investeringsproject niet is opgenomen in de jaarbegroting, dan is goedkeuring van RvC > € 600.000 vereist.

2.2.3 Acquisitie (Vastgoed, grond)

Het acquisitieproces begint met een **startopdracht** (A) en is verdeeld in twee fasen. Tussen de twee fasen wordt het **investeringsbesluit** (B) genomen, het proces wordt afgesloten met een **dechargebesluit** (C). Hieronder is het proces schematisch weergegeven.



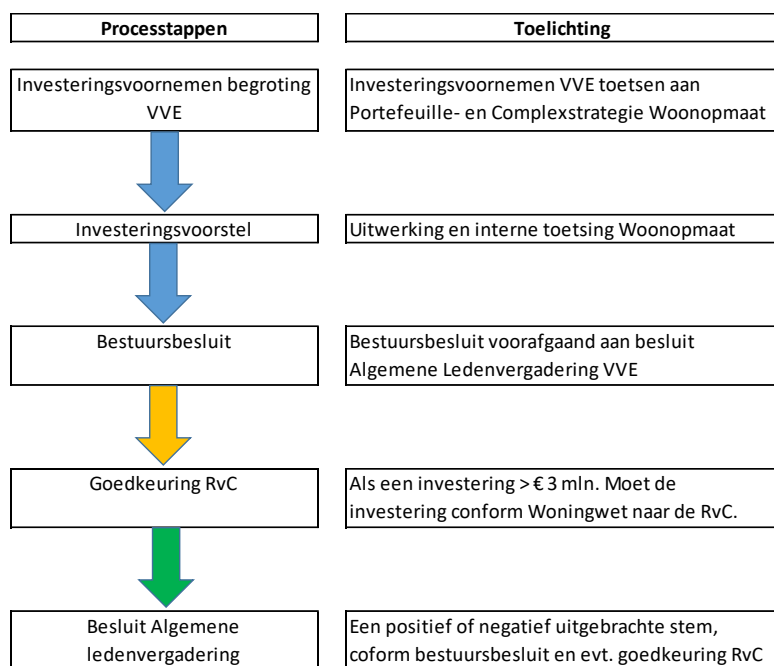
Vanwege de beperkte invloed van Woonopmaat op het investeringsproces van de acquisitie zijn geen tussenliggende procesbesluiten opgenomen in dit proces. In onderstaande tabel is voor alle besluitvormingsmomenten het gewenste resultaat, de opsteller, besluitvormer en eventuele goedkeuring van de RvC aangegeven. Gedurende het investeringsproces adviseert de 'Sturingstafel' bij afwijkingen of uitzonderlijke situaties in een project of bij wijzigingen in beleid. De besluiten worden in de organisatie vanuit verschillende rollen getoetst, dit is in hoofdstuk 3 verder beschreven.

Fase	Besluit	Resultaat	Opsteller	Besluit	Goedkeuring RvC
Start	A) Startopdracht	- Complexstrategie - Scenario's - Besluit over projectkosten - Onderzoeksvraag - Onderzoeksrichting/kader - Onderzoeksbudget	Assetmanager	Bestuurder	Nee , ter informatie
Haalbaarheidsfase	B) Investeringsbesluit	- Definitief ontwerp/ uitvoeringsplan - Getoetst STIKO, rendement, ORT - Intentieovereenkomst - Concept koopovereenkomst	Assetmanager/ portefeuillemanager/ kernteam	Bestuurder	Ja , bij investering > € 3.000.000(*)
Realisatiefase	C) Dechargebesluit	- Koopovereenkomst - Nacalculatie - Overdrachts-/in-beheer-rapportage - Evaluatie - Decharge	Assetmanager/ portefeuillemanager/ kernteam	Bestuurder	Nee , ter informatie

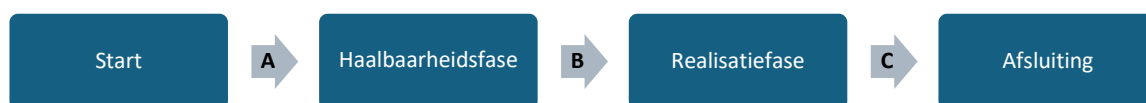
(*) Als het investeringsproject niet is opgenomen in de jaarbegroting, dan is goedkeuring van RvC > € 600.000 vereist.

2.2.4 Verbetering in VVE complexen

Projecten in VVE complexen volgen een eigen proces. Door de tussenkomst van de VVE wordt het besluitvormingsproces complexer. De complexiteit wordt veroorzaakt door het uibringen van een positieve of negatieve stem in de algemene ledenvergadering van de VVE, waarbij voldaan wordt aan de governance voorwaarden. Dit wordt met onderstaand figuur weergegeven:



Het investeringsproces voor Woonopmaat begint met een **startopdracht** (A) en is verdeeld in twee fasen. Tussen de twee fase wordt het **investeringsbesluit** (B) genomen, het proces wordt afgesloten met een **dechargebesluit** (C). Hierboven is het proces schematisch weergegeven. De investering is een bijdrage aan de aanpak die de ALV van de VVE besluit.



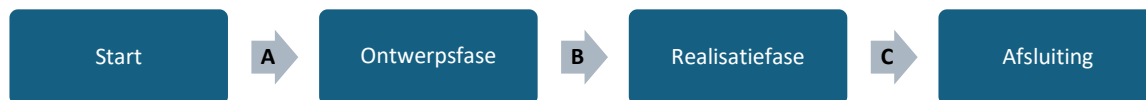
Vanwege het beperkte risicoprofiel zijn geen tussenliggende procesbesluiten opgenomen in dit proces. In onderstaande tabel is voor alle besluitvormingsmomenten het gewenste resultaat, de opsteller, besluitvormer en eventuele goedkeuring van de RvC aangegeven. Gedurende het investeringsproces adviseert de ‘Vastgoedsturingstafel’ bij afwijkingen of uitzonderlijke situaties in een project of bij wijzigingen in beleid. De besluiten worden in de organisatie vanuit verschillende rollen getoetst, dit is in Hoofdstuk 3 verder beschreven.

Fase	Besluit	Resultaat	Opsteller	Besluit	Goedkeuring RvC
Start	A) Startopdracht	<ul style="list-style-type: none"> - Complexstrategie - Scenario's - Besluit over projectkosten - Onderzoeksvraag - Onderzoeksrichting/kader - Onderzoeksbudget 	Assetmanager	Bestuurder	Nee, ter informatie
Haalbaarheidsfase	B) Investeringsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Definitief uitvoeringsplan - Getoetste STIKO, rendement en ORT - Aanbestedingsstrategie 	Kernteam	Bestuurder	Ja, bij investering > € 3.000.000 ^(*)
Realisatiefase	C) Dechargebesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Nacalculatie - Overdrachts-/in-beheer-rapportage - Evaluatie - Decharge 	Kernteam	Bestuurder	Nee, ter informatie

(*) Als het investeringsproject niet is opgenomen in de jaarbegroting, dan is goedkeuring van RvC > € 600.000 vereist.

2.2.5 Afstoten (Sloop, complexmatige verkoop)

Het desinvesteringsproces begint met een **startopdracht** (A) en is verdeeld in twee fasen. Tussen de twee wordt het **desinvesteringsbesluit** (B) genomen, het proces wordt afgesloten met een **dechargebesluit** (C). Hierboven is het proces schematisch weergegeven.



In onderstaande tabel is voor alle besluitvormingsmomenten het gewenste resultaat, de opsteller, besluitvormer en eventuele goedkeuring van de RvC aangegeven. Gedurende het desinvesteringsproces adviseert de 'Vastgoedsturingstafel' bij afwijkingen of uitzonderlijke situaties in een project of bij wijzigingen in beleid. De besluiten worden in de organisatie vanuit verschillende rollen getoetst, dit is in hoofdstuk 3 verder beschreven.

Bij voorgenomen desinvesteringen geldt dat de corporatie een melding doet aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), onder meer via de digitale periodieke informatie (dPi) en reguliere rapportages. Daarnaast worden desinvesteringsvoornemens besproken tijdens het reguliere toezichtsoverleg. Richting het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldt dat voorafgaand aan de desinvestering een formeel goedkeuringsverzoek moet worden ingediend, inclusief onderbouwing en financiële impactanalyse. De desinvestering mag pas worden uitgevoerd na expliciete goedkeuring door het WSW.

Fase	Besluit	Resultaat	Opsteller	Besluit	Goedkeuring RvC
Start	A) Startopdracht	<ul style="list-style-type: none"> - Complexstrategie - Scenario's - Besluit over projectkosten - Onderzoeksvraag - Onderzoeksrichting/kader - Onderzoeksbudget 	Assetmanager	Bestuurder	Nee , ter informatie g
Haalbaarheidsfase	B) Desinvesteringsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Getoetste waardebeoordeling (taxatie) - Definitief uitvoeringsplan - Getoetst aan wet- en regelgeving (WSW, AW, Gemeente, Huurdersplatform) - Getoetste Kostenraming, rendement en ORT - Verslag bewonertraject - Aanbestedingsstrategie - Verkoopstrategie 	Assetmanager/ portefeuillemanager	Bestuurder	Ja , bij desinvestering > € 3.000.000 ^(*)
Realisatiefase	C) Dechargebesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Nacalculatie - Overdrachts-/uit-beheer-rapportage - Evaluatie - Decharge 	Assetmanager/ portefeuillemanager	Bestuurder	Nee , ter informatie

^(*) Als het investeringsproject niet is opgenomen in de jaarbegroting, dan is goedkeuring van RvC > € 600.000 vereist.

2.2.6 Stopbesluit

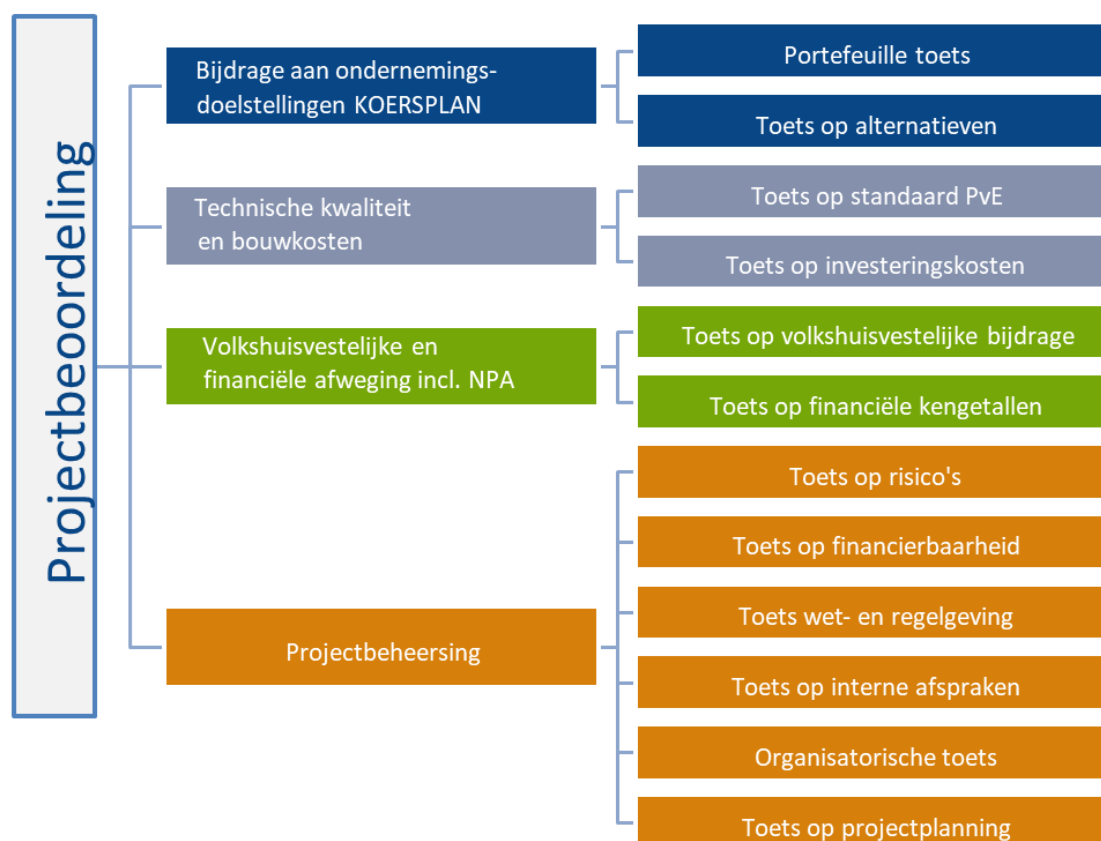
In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat een project vroegtijdig beëindigd moet worden. In dit geval neemt de bestuurder een stopbesluit. De concerncontroller en het MT geven hierover advies en de RvC ontvangt dit ter informatie.

Fase	Besluit	Resultaat	Opsteller	Besluit	Goedkeuring RvC
N.v.t.	Stopbesluit	<ul style="list-style-type: none"> - Nacalculatie - Evaluatie - Aanbeveling voor vervolg - Decharge 	Assetmanager/ Kernteam	Bestuurder	Nee, ter informatie

3. Toetsingskader investeringen

In het investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringsprojecten vastgelegd. De toetsing op project- of complexniveau is primair op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is vooral gericht op een doelmatige invulling van de eerder geformuleerde kaders, doelstellingen en resultaten zoals geformuleerd in de startopdracht.

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



Figuur 3: 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 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 bestuurder stelt vast welke uitzonderingen mogen gelden voor het project. In bijlage 2 is een uitwerking van een voorbeeldproject van nieuwbouwprojecten opgenomen.

3.1. Beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk worden de beoordelingscriteria toegelicht, die gedurende het investeringsproces worden toegepast. De criteria beslaan diverse gebieden en hebben zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve grondslag. Bij de in 2.2.2 Investeringsproces weergegeven fasen per type investering zijn specifieke besluitmomenten te onderkennen. Schematisch worden hieronder per toetsmoment voorafgaand aan de besluitmomenten en te toetsen elementen per type investering weergegeven:

3.2 Verbeteringen, verduurzaming, renovaties in bewoonde staat, VVE-complexen

Document	Opsteller	Toetsers	Toets
Startopdracht	- Assetmanager	- Portefeuillemanager - Teamleider Verhuur - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Sociaal maatschappelijk strategie - Financiële kaders
Investeringsbesluit	- Vastgoedbeheerder - Projectregisseur - Grooteigenaar VVE	- Portefeuillemanager - Assetmanager - Teamleiders - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Meerjarenbegroting - Complexstrategie - Sociaal maatschappelijk plan - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Bewonersparticipatie - Fiscaliteit/subsidies - Meerjarenbegroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen
Dechargebesluit	- Vastgoedbeheerder - Projectregisseur - Grooteigenaar VVE	- Portefeuillemanager - Assetmanager - Teamleiders - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Meerjarenbegroting - Complexstrategie - Sociaal maatschappelijk plan - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - MJB, Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen

Tabel 7: Overzicht beoordelingscriteria per fase bij verbeteringen, verduurzaming, renovaties in bewoonde staat en VVE-complexen

De bovenstaande toetsen worden in het besluitdocument door de opsteller van het besluitdocument verwerkt en toegelicht. De bevindingen van de toetsers worden in een separaat toetsdocument verwerkt.

3.3 Transformeren, renovaties en sloop/nieuwbouw in onbewoonde staat

Document	Opsteller	Toetsers	Toets
Startopdracht	- Assetmanager	- Portefeuillemanager - Teamleider Verhuur - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Sociaal maatschappelijk strategie - Financiële kaders, investeringsproces
Haalbaarheidsbesluit	- Kernteam	- Portefeuillemanager - Teamleiders - Projectcontroller - Strategische inkoper - Concern controller	- Portefeuillestrategie - Bijdrage strategische uitgangspunten - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders - Inkoop- en aanbestedingsbeleid - Inkoopstrategie - Concern risico's - Compliance en governance
Programmabesluit	- Projectregisseur	- Assetmanager - Teamleiders - Projectcontroller	- Programma en wensportefeuille - PvE - Huurdersparticipatie - /Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders
Investeringsbesluit	- Projectregisseur	- Assetmanager - Teamleiders - Projectcontroller - Strategische inkoper - Concern controller	- Markt - Onderhoudsbeleid - Onderhoudskosten en exploitatie - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders - Rechtmatigheid aanbesteding - Gunning - Concern risico's - Compliance en governance

Document	Opsteller	Toetsers	Toets
Realisatiebesluit	- Projectregisseur	<ul style="list-style-type: none"> - Assetmanager - Teamleiders - Projectcontroller 	<ul style="list-style-type: none"> - Onderhoudskosten en exploitatie - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders
Dechargebesluit	- Projectregisseur	<ul style="list-style-type: none"> - Assetmanager - Teamleiders - Projectcontroller 	<ul style="list-style-type: none"> - Onderhoudskosten en exploitatie - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders

Tabel 8: Overzicht beoordelingscriteria per fase bij transformeren, renovaties en sloop nieuwbouw in onbewoonde staat

Zie bijlage 2 voor de nadere uitwerking van nieuwbouwprojecten.

3.4 Acquisitie en Complexmatige aankoop (bestaand bezit)

Document	Opsteller	Toetsers	Toets
Startopdracht	- Assetmanager	- Portefeuillemanager - Teamleider Verhuur - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Sociaal maatschappelijk strategie - Financiële kaders, investeringsproces
Haalbaarheidsbesluit	- Projectregisseur	- Portefeuillemanager - Teamleiders - Assetmanager - Projectcontroller - Strategische inkoper - Concern controller	- Portefeuillestrategie - Bijdrage strategische uitgangspunten - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Onderhoudskosten en exploitatie - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders - Inkoopstrategie - Concern risico's - Compliance en governance
Dechargebesluit	- Projectregisseur	- Portefeuillemanager - Teamleiders - Assetmanager - Projectcontroller - Strategische inkoper	- Portefeuillestrategie - Bijdrage strategische uitgangspunten - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Onderhoudskosten en exploitatie - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders - Inkoopstrategie

Tabel 9: Overzicht beoordelingscriteria per fase bij acquisitie en complexmatige aankoop

Om de bovenstaande toetsen uit te voeren wordt uitgegaan van intern gevalideerde rekenmodellen en parameters. De parameters en normen voor de rendementstoets worden jaarlijks als bijlage in de kaderbrief bijgevoegd in samenwerking tussen assetmanagement en de business controller en projectcontrollers. De notitie wordt in uiterlijk in het eerste tertiaal in het MT ter besluitvorming geagendeerd. Na goedkeuring gelden de parameters en normen voor alle nader te nemen investeringsvoorstellen. De gewijzigde normen en parameters worden ter goedkeuring in de RvC geagendeerd.

Te allen tijde wordt vastgesteld, dat goedgekeurde parameters zijn gehanteerd in de gebruikte rekenmodellen bij fasedocumenten. De bevindingen van de toetsen zijn opgenomen in de toetsdocumenten.

4. Toetsingskader desinvesteringen

4.1 Inleiding

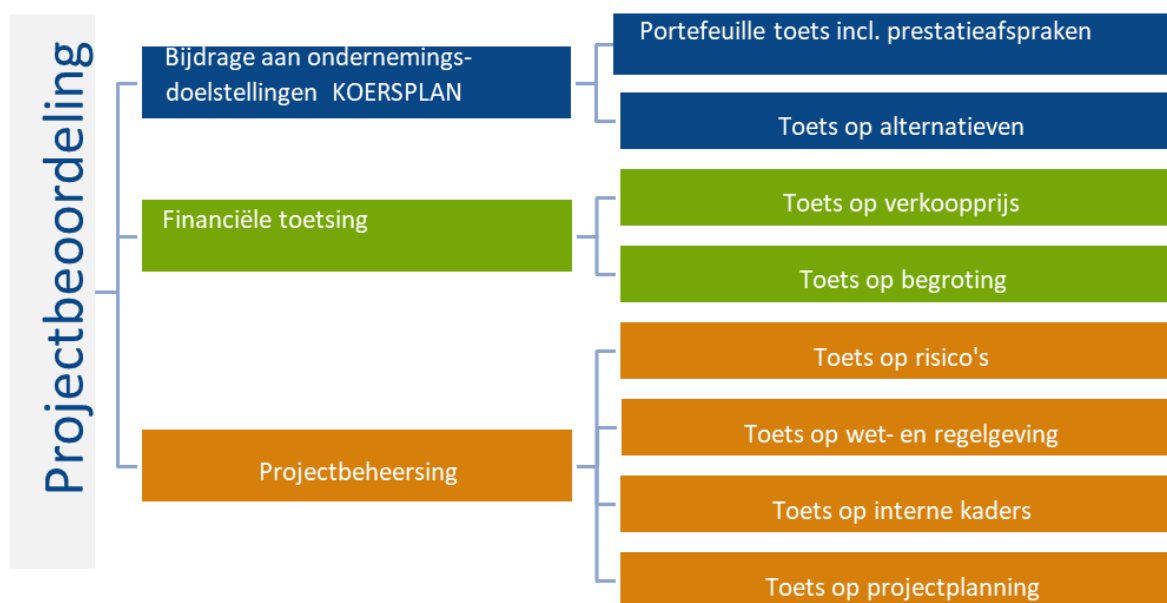
Woonopmaat hanteert financiële toetsen bij het beoordelen van desinvesteringsprojecten. De toetsen hebben tot doel de financiële continuïteit te waarborgen door het efficiënt en effectief inzetten van de beschikbare middelen. Daarnaast dienen de activiteiten binnen de randvoorwaarden voortvloeiend uit het gezamenlijke beoordelingskader van het AW en WSW gerealiseerd worden.

4.2 Financiële toetsen

Bij de fasedocumenten worden de volgende financiële toetsen uitgevoerd:

- De toets van het voorliggende desinvesteringsvoorstel aan de meerjarenbegroting
- De rendementstoets
- De hoogte van de onrendabele top ten opzichte van de meerjarenbegroting, dan wel voorgaande desinvesteringsbesluit.

In onderstaande figuur (figuur 4) is het toetsingskader voor desinvesteringen schematisch weergegeven:



Figuur 4: 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. Aanvullend moeten bij een desinvesteringsbesluiten een melding worden gedaan bij het WSW en AW aangevuld met het type desinvestering en waarom dit financieel en maatschappelijk verantwoord is.

4.3 Complexmatige verkoop en Verkoop van grondposities

Document	Opsteller	Toetsers	Toets
Startopdracht	- Assetmanager	- Portefeuillemanager - Teamleider Verhuur - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Sociaal maatschappelijk strategie - Financiële kaders, investeringsproces
Haalbaarheidsbesluit	- Assetmanager	- Portefeuille-manager - Teamleiders - Projectcontroller - Concern controller	- Portefeuillestrategie - Bijdrage strategische uitgangspunten - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Scenario's - Juridische aspecten en wettelijke kaders - Concern risico's - Compliance en governance
Dechargebesluit	- Assetmanager	- Portefeuille-manager - Teamleiders - Projectcontroller	- Portefeuillestrategie - Bijdrage strategische uitgangspunten - Huurdersparticipatie - Uitvoerbaarheid verhuur/onderhoud - Fiscaliteit/subsidies - Eigen financieel beleid - MJB en Begroting - Onrendabele Top, Rendementen - Kasstromen - Risico's Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit - Mitigerende maatregelen - Juridische aspecten en wettelijke kaders

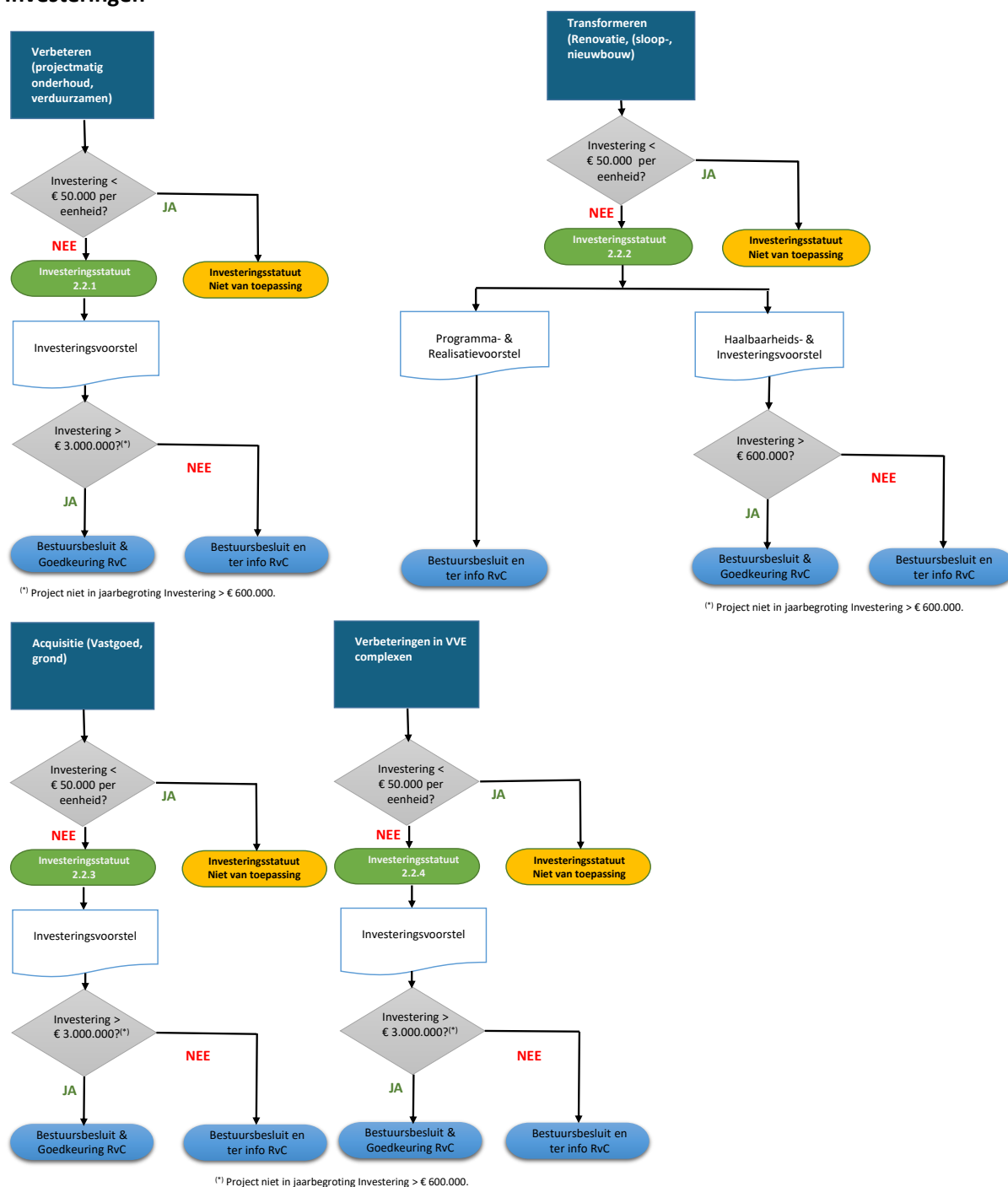
Tabel 10: Overzicht beoordelingscriteria per fase bij complexmatig verkoop

Om de bovenstaande toetsen uit te voeren wordt uitgegaan van intern gevalideerde rekenmodellen en parameters. De parameters en normen voor de rendementstoets worden jaarlijks aangepast in samenwerking tussen assetmanagement en de business controller en projectcontrollers. De notitie wordt in uiterlijk in het eerste tertiaal in het MT ter besluitvorming geagendeerd. Na goedkeuring gelden de parameters en normen voor alle nader te nemen investeringsvoorstellen. De gewijzigde normen en parameters worden na goedkeuring ter kennisname in de RvC gebracht. Te allen tijde wordt vastgesteld, dat goedgekeurde parameters zijn gehanteerd in de gebruikte rekenmodellen bij fasedocumenten. De bevindingen van de toetsen zijn opgenomen in de toetsdocumenten.

Bijlage 1: Reikwijdte van het investeringsstatuut

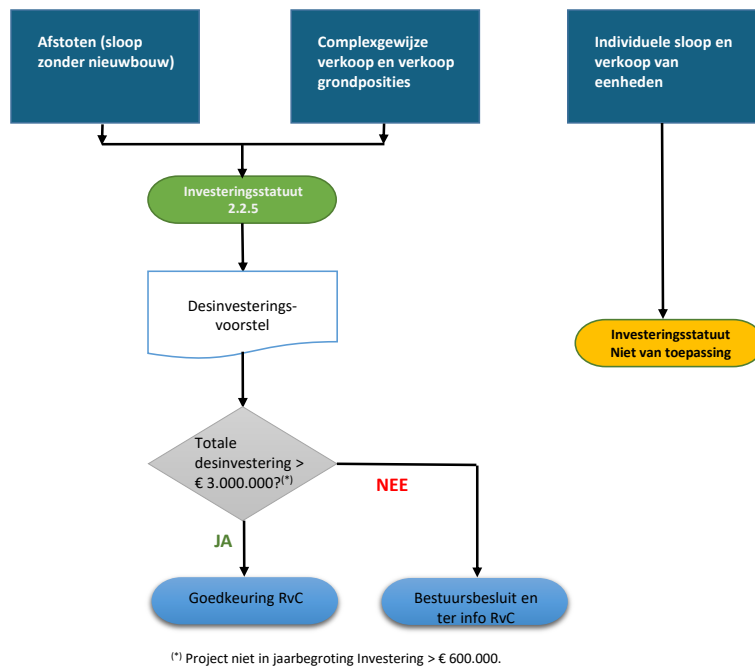
Onderstaand stroomschema is ten eerste een hulpmiddel om te bepalen of voor een bepaalde investering het proces, zoals in dit investeringsstatuut beschreven, moet worden doorlopen. Daarnaast laat het zien wanneer goedkeuring van de RvC en advies van de (externe) controller nodig is. Hoofdstuk 1 van het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

Investeringsen



Figuur 5: Stroomschema gebruik investeringsstatuut bij projecten (investeringsen)

Desinvesteringen



Figuur 6: Stroomschema gebruik investeringsstatuut bij projecten (desinvesteringen)

Bijlage 2: Checklist beoordeling nieuwbouwprojecten

Beoordeling van nieuwbouwprojecten		
Financiële beoordeling	score	kader
Er is voldoende borginsruimte en/of financiële dekking voor project	V	begroting
Het project is opgenomen in de MJB	V	begroting
De stichtingskosten zijn marktconform, beoordeeld door een kostendeskundige en geborgd door aanbestedingsproces in de markt	X	inkoopbeleid
De kosten per woning zijn in lijn met de begroting	V	begroting
De geraamde kosten zijn vergelijkbaar met referentieprojecten	X	referentie
Er zijn subsidies te verkrijgen voor het project	V	subsidie adviseur
Het rendement (IRR) voldoet aan de minimale eis	X	kaderbrief
De orendabele top (ORT) is acceptabel	V	begroting
De verhouding tussen stichtingskosten en leegwaarde voldoet	X	kaderbrief
De verhouding tussen stichtingskosten en de beleidswaarde voldoet aan de minimale eis	V	kaderbrief
Er is ruimte voor latere huuradaptaties	V	huurbeleid
De geraamde onderhoudskosten na oplevering zijn in beeld en realistisch	V	onderhoudsbegroting
Positieve score	8 van 12	

Kaders en voorwaarden	score	kader
Het project voldoet aan relevante wet- en regelgeving	V	wetgeving
Vergunningen zijn te verwachten of al geregeld	V	
Het project voldoet aan onze statuten en reglementen	X	statuten -en reglementen
De kennis en capaciteit zijn aanwezig om project te ontwikkelen	V	
Er is een realistisch haalbare projectplanning	X	
De planning voldoet aan belangrijke kritische termijnen (oa tbv subsidies)	V	
Positieve score	4 van 6	

Risico beoordeling	score	kader
De marktrisico's zijn in beeld (impact en kans) en acceptabel	V	Risicoparagraaf
De bouwrisico's (kostenoverschrijding en procedures) zijn beheersbaar	V	Risicoparagraaf
De planningsrisico's zijn in beeld en beheersbaar	X	Risicoparagraaf
De financiële risico's zijn berekend (scenario-analyses) en acceptabel	V	Risicoparagraaf
De organisatorische risico's (capaciteit) zijn beheersbaar	X	Risicoparagraaf
We hebben goede beheersmaatregelen om risico's te voorkomen en op te vangen	V	Risicoparagraaf
Positieve score	4 van 6	

Maatschappelijke beoordeling	score	kader
project draagt bij aan de portefeuillestrategie/wensportefeuille	V	portefeuillestrategie
Beschikbaarheid: het project is gericht op de gewenste doelgroep(en)	V	portefeuillestrategie
Beschikbaarheid: het project leidt tot de uitbreiding van de gewenste PMC's	X	portefeuillestrategie
Beschikbaarheid: het project levert woningen van gewenste grootte (aantal kamers en oppervlak)	V	portefeuillestrategie
Beschikbaarheid: het project levert zorggeschikte woningen en/of geclusterde woonvormen	X	portefeuillestrategie
Betaalbaarheid: de verwachte woonlasten zijn passend voor de doelgroep	V	portefeuillestrategie
Het project past binnen de gemeentelijke woonvisie	X	woonvisie
Het project is in overeenstemming met de prestatieafspraken	V	prestatieafspraken
Het project is in overeenstemming met de energietransitie	X	NPA
Het project levert een positieve bijdrage aan de wijk/gebiedsvisie	V	gebiedsvisie
Het project heeft draagvlak bij belanghebbende partijen	V	
Sociale impact: het project draagt bij aan sociale cohesie, buurtontwikkeling, veerkracht en leefbaarheid.	V	gebiedsvisie
Urgentie: het project voorziet in urgent (her)huisvestingsprobleem of leidt tot gewenste doorstroming	V	Huisvestingsbeleid
Positieve score	9 van 13	

Beoordeling kwaliteit en duurzaamheid	score	kader
Kwaliteit: het project voldoet aan ons eigen P&E en referentiekwaliteit	V	portefeuillestrategie
Kwaliteit: de plattengronden zijn functioneel en in lijn met de doelgroep	V	portefeuillestrategie
Kwaliteit: oppervlaktes van woonkamer en slaapkamers zijn in overeenstemming met doelgroep	X	portefeuillestrategie
Kwaliteit: project is levensloopbestendig (toegankelijk voor senioren, gelijkvloers, lift)	V	portefeuillestrategie
Kwaliteit: het project heeft voldoende buitenruimte	X	portefeuillestrategie
Kwaliteit: er is voldoende parkeer ruimte	V	portefeuillestrategie
Kwaliteit: materiaalkeuze is toekomstbestendig en onderhoudsarm	X	portefeuillestrategie
Duurzaamheid: energieprestatie is minimaal gelijk aan wettelijke verplichtingen	V	portefeuillestrategie
Duurzaamheid: warmtebronnen zijn in overeenstemming met warmtevisie	X	portefeuillestrategie
Duurzaamheid: materialen zijn deels herbruikbaar en recyclebaar	V	portefeuillestrategie
Duurzaamheid: er worden biobased materialen gebruikt	V	portefeuillestrategie
Duurzaamheid: luchtkwaliteit, geluidsisolatie en daglichttoetreding zijn goed geregeld	V	portefeuillestrategie
Duurzaamheid: Het project is klimaatadaptief ingericht (waterberging, passieve koeling)	V	portefeuillestrategie
Positieve score	9 van 13	

Figuur 7: Checklist beoordeling van nieuwbouwprojecten

In bovenstaande figuur is een uitwerking van een voorbeeldproject weergegeven. De verschillende onderdelen worden door de onderkende functionarissen, binnen de vastgestelde rollen uitgevoerd en indien nodig toegelicht.

Bijlage 3: Overzicht toetsen per fase

Toetsingskader investeringen

Toetsingscriterium Vereiste		Uitvoerder	Startopdracht	Haalbaarheids -besluit	Programma- besluit	Investerings- besluit	Realisatiebesl uit	Dechargebesl uit
Portefeuilletoets	1. Het project past binnen de portefeuillestrategie en prestatieafspraken	Portefeuillemanager	✓	✓	✓			✓
Toets op alternatieven	2. Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en volkshuisvestelijke doelstellingen	Assetmanager		✓	✓			
Toets op standaard PvE	3. Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen	Assetmanager		✓	✓	✓	✓	✓
Toets op investeringskosten	4. Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces	Assetmanager		✓	✓	✓	✓	✓
Toets op volkshuisvestelijke bijdrage	5. De volkshuisvestelijke bijdrage van het project is vergeleken met de uitkomsten van relevante referentieprojecten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht	Assetmanager		✓	✓	✓	✓	✓
Toets op financiële kengetallen	6. De financiële kengetallen van het project zijn vergeleken met de uitkomsten van relevante referentieprojecten en/of uitkomsten/budgetten uit eerdere fases; eventuele afwijkingen zijn toegelicht	Assetmanager		✓	✓	✓	✓	✓
Toets op risico's	7. De project specifieke risico's zijn benoemd en waar mogelijk gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven	Projectcontroller		✓	✓	✓	✓	✓
Toets op financierbaarheid	8. Er is financiële dekking en/of borgingsruimte voor het project	Projectcontroller	✓	✓	✓	✓	✓	
Toets op wet- en regelgeving	9. Het project voldoet aan de wettelijke kaders	Projectcontroller	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op interne kaders	10. Het project voldoet aan de interne kaders	Projectcontroller	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Organisatorische toets	11. De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren	Projectcontroller	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op projectplanning	12. Er is een realistische projectplanning opgesteld (inclusief monitoren en bijsturen)	MT		✓	✓	✓	✓	✓

Tabel 6: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Toetsingskader desinvesteringen

Toetsingscriterium	Vereiste	Uitvoerder	Startopdracht	Desinvestering s-besluit	Dechargebesluit
Portefeuilletoets	1. De desinvestering past binnen de kaders van de vigerende prestatieafspraken, eventuele complexplannen en eventuele overige afspraken met de gemeente en/of de huurdersraad	Portefeuillemanager	✓	✓	✓
Toets op alternatieven	2. De desinvestering leidt tot de meest optimale realisatie van de financiële en volkshuisvestelijke doelstellingen	Assetmanager		✓	
Toets op verkoopprijs	3. De verkoop kent een transparant proces en de marktconformiteit van de prijs is gecontroleerd door extern/intern onderzoek of geborgd via het verkoopproces	Kernteam		✓	✓
Toets op begroting	4. Indien de desinvestering sterk afwijkt van de financiële aannames in de MJB is het effect van de desinvestering op corporatieniveau getoetst en aanvaardbaar	Projectcontroller		✓	✓
Toets op risico's	5. De project specifieke risico's zijn benoemd en gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven	Projectcontroller		✓	✓
Toets op wet- en regelgeving	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	Projectcontroller	✓	✓	✓
Toets op interne kaders	7. De desinvestering past binnen de interne kaders	Projectcontroller	✓	✓	✓
Toets op projectplanning	8. Er is een realistische projectplanning opgesteld, welke wordt gemonitord en indien nodig kan worden bijgesteld	MT		✓	✓

Tabel 7: Overzicht projecttoetsen per fase van het desinvesteringsproces