

Postbus 22, 1520 AA Wormerveer
Dick Laanplein 1, 1521 HT Wormerveer
Telefoon (075) 627 5000
Telefax (075) 627 5599
E-Mail info@parteon.nl
Website www.parteon.nl

Investeringsstatuut Parteon

Datum: december 2019

Inhoudsopgave

1	Algemeen.....	2
1.1	Doel	2
1.2	Positionering	2
1.3	Vaststelling	2
1.4	Beheer.....	2
1.5	Toepassingskader	3
2	Proces en verantwoordelijkheden	4
2.1	Uitgangspunten werkwijze.....	4
2.2	Proces en verantwoordelijkheden aankopen onroerende zaken, sloop-nieuwbouw en renovaties ..	4
2.2.1	Fase I: Visie (bestaand bezit/nieuw)	4
2.2.2	Fase II: Haalbaarheid (HBO).....	5
2.2.3	Fase III/IV: Voorlopig ontwerp (VO)/ Definitief ontwerp (DO)	5
2.2.4	Fase V: Realisatie.....	5
2.2.5	Fase VI: Evaluatie	6
2.3	Proces en verantwoordelijkheden desinvesteringen	6
2.4	Proces en verantwoordelijkheden turn-key woningprojecten	6
2.4.1	Fasering inkoopproces.....	6
2.4.2	Fase I: Visiefase.....	7
2.4.3	Fase II: Haalbaarheid (HBO).....	7
2.4.4	Fase III: Realisatiefase	8
2.4.5	Fase IV: Interne overdracht en evaluatiefase	8
2.5	Niet-DAEB goedkeuringsprocedure	8
2.6	Verantwoordelijkheden	9
3	Beoordelingscriteria.....	12
3.1	Wetgeving.....	12
3.1.1	Wet- en regelgeving	12
3.1.2	Bestemmingsplan	12
3.2	Strategie en portefeuille.....	12
3.2.1	Toets op strategie en portefeuille	12
3.3	Markt	13
3.3.1	Toets vraagontwikkeling.....	13
3.3.2	Toets aanbod	13
3.4	Sociaal-maatschappelijk.....	13
3.4.1	Toets op sociaal-maatschappelijke doelstelling	13
3.4.2	Toets op alternatieven	13
3.5	Risicomanagement	14
3.6	Financiële toets op corporatieniveau	14
3.7	Financiële toets op projectniveau	15
4	Inkoop- en contractmanagement & relatie Tenderboard	16

1 Algemeen

1.1 Doel

Naast de Woningwet, beschrijft de Governancecode het toezicht binnen woningcorporaties op het gebied van risicomanagement en interne beheersing. In dit kader legt de Governancecode onder andere de verplichting op om te beschikken over een investeringsstatuut.

Dit statuut heeft als doel het investeringsbeslissingsproces te formaliseren en de beoordelingscriteria op basis waarvan Parteon haar investeringen beoordeelt formeel in de organisatie te verankeren. De toetsingscriteria die gehanteerd worden zijn gericht op een concrete vertaling van de statutaire doelstelling en de strategie van Parteon, met als uitgangspunt dat deze altijd gericht zijn op het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie. Het investeringsstatuut streeft daarbij de volgende doelen na:

- het definiëren van het toepassingskader van het statuut;
- formaliseren van processen en verantwoordelijkheden (hoofdstuk 2);
- vastleggen van het beoordelingskader van (des)investeringen (hoofdstuk 3);
- borging van het inkoop- en contractmanagement gedurende het investeringsproces (hoofdstuk 4).

1.2 Positionering

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van Parteon zijn in verschillende statuten en reglementen uitgewerkt. Voor het bestuur zijn deze vastgelegd in het 'Bestuursreglement'. Voor de Raad van Commissarissen in het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen'. Naast de statuten geldt voor de bij de koepelorganisatie Aedes aangesloten corporaties dat zij zich houden aan de afspraken zoals vastgelegd in de 'Aedescode'. Onderdeel van de Aedescode is de 'Governancecode voor woningcorporaties'. De verplichting van een corporatie om, naast de Woningwet, te voldoen aan de Aedescode houdt automatisch de verplichting in om zich te houden aan de Governancecode.

Verder is er sprake van een aantal specifieke activiteiten binnen de corporatie waarvoor de afspraken vanuit statuten en/of Governancecode specifiek in een zogenaamd 'statuut' zijn vastgelegd:

- het Financieel Reglement;
- het Treasurystatuut;
- het Investeringsstatuut;
- het Verbindingenstatuut.

1.3 Vaststelling

Wijzigingen in het investeringsstatuut kunnen alleen worden doorgevoerd na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Dit investeringsstatuut is herzien en op 19 november 2019 vastgesteld door de bestuurder en op 13 december 2019 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

1.4 Beheer

De bestuurssecretaris inventariseert periodiek of het noodzakelijk is om het investeringsstatuut en de daarin opgenomen uitgangspunten te herijken en legt eventuele wijzigingsvoorstellen ter vaststelling voor aan de bestuurder en ter goedkeuring bij de Raad van Commissarissen. Daarnaast laat de bestuurder periodiek de naleving van het investeringsstatuut toetsen door middel van een interne audit. Deze audit maakt onderdeel uit van het interne audit jaarplan.

1.5 Toepassingskader

Het investeringsstatuut behandelt de besluitvorming omtrent:

- Investerings in renovaties, sloop-nieuwbouw en daarmee samenhangende aankopen van onroerende zaken (2.2);
- desinvesteringen (2.3);
- turn-key woningprojecten (2.4);
- niet-DAEB investeringen (2.5).

Het investeringsstatuut is van toepassing verklaard op zowel Stichting Parteon als op al haar verbindingen en samenwerkingsverbanden.

2 Proces en verantwoordelijkheden

In dit hoofdstuk wordt het ontwikkelproces, de daarin te onderscheiden fases en de verantwoordelijkheden van de betrokken medewerkers beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwprojecten, renovaties en desinvesteringen.

Investeringsprojecten in VvE-complexen van Parteon vallen buiten het investeringsproces met de bijbehorende projectfases zoals in dit hoofdstuk omschreven. VvE-besluitvorming is maatwerk dat is ondergebracht bij team VvE. Indien de investering niet/niet volledig uit het algemene reservefonds van de VvE bekostigd kan worden, dient vooraf aan de VvE-besluitvorming goedkeuring verkregen te worden in de ICOM. De ICOM toetst het voorstel voor de investering in het VvE-complex op de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 3. Verantwoordelijk voor opstellen en indienen van dit besluit is de manager Vastgoedsturing die tevens fungeert als interne opdrachtgever richting team VvE. Met instemming van de ICOM verkrijgt team VvE het mandaat voor instemming in de ALV van de VvE.

2.1 Uitgangspunten werkwijze

Gedurende het investeringsproces wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende projectfases. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het inbouwen van go/no-go besluitvormingsmomenten tussen de verschillende fases. Verplichtingen en investeringen behorende bij een volgende fase kunnen hierbij pas worden aangegaan na de goedkeuring van een fase door de betreffende verantwoordelijke. De goedkeuring geschiedt op basis van fase-documenten met een vast format. In een fase-document wordt de voortgang van het project beschreven, worden de relevante beoordelingscriteria toegepast op basis van de meest actuele informatie en wordt een budgetaanvraag opgenomen voor de volgende fase. In voorkomende gevallen kunnen in de besluitvorming fase-overgangen worden gecombineerd. Voorwaarde daarvoor is dat de transparantie gewaarborgd blijft en voldoende ruimte is voor de go/no go-afwegingen. De manager Vastgoed beoordeelt in overleg met de ICOM of fase-overgangen gecombineerd kunnen worden.

2.2 Proces en verantwoordelijkheden aankopen onroerende zaken, sloop-nieuwbouw en renovaties

Omdat voor sloop-nieuwbouw en renovaties dezelfde fasering geldt, is in dit hoofdstuk de globale inhoud van deze fases opgenomen. Ook aankoop van onroerende zaken scharen wij onder dit proces omdat dit altijd ten behoeve van nieuwbouw/herontwikkeling wordt aangekocht. In het proceshuis is gedetailleerd opgenomen hoe de processen inhoudelijk verlopen.

Het investeringsbeslissingsproces van nieuwbouw- en renovatieprojecten bestaat in totaal uit vijf verschillende fases. Voortgangsbesluiten worden na de afronding van elke fase genomen in de Investeringscommissie (ICOM). Indien een bepaald drempelbedrag wordt overschreden, worden besluiten voor fase II (Haalbaarheid) en fase VI (evaluatie) ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Voor een beschrijving van de drempelbedragen en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen en de ICOM zie 2.6.

2.2.1 Fase I: Visie (bestaand bezit/nieuw)

De visie voor sociale, economische, financiële en fysieke ontwikkeling van een gebied/object wordt opgesteld door de assetmanager. In het document wordt aan de afdeling Projecten en Projectmatig Onderhoud gevraagd meerdere scenario's voor sloop-nieuwbouw of renovatie te onderzoeken en in de HBO fase (fase II) te presenteren. De visiefase kan worden gezien als een formele opdracht aan het team Projecten en Projectmatig onderhoud voor het betreffende project. In tabel 2.1 zijn de toetsingscriteria opgenomen die van toepassing zijn in deze fase.

Toetsingscriterium	Vereiste	Fase I	Fase II, III/IV
3.1.1 Wetgeving	Voldoet aan wet- en regelgeving	X	X
3.1.2 Bestemmingsplan	Bestemmingsplan is geschikt voor het project	X	X
3.2.1 Strategie en portefeuille	Project past in lange termijn strategische visie	X	X
3.3.1 Markttoets vraag	Voldoende vraag te zijn naar het product		X
3.3.2 Markttoets aanbod	Er dient ruimte te zijn voor (nieuw) aanbod		X
3.4.1 Sociaal maatschappelijke doelstelling	Past binnen de sociaal maatschappelijke doelstelling	X	X
3.4.2 Volkshuisvestelijk alternatief	Beste alternatief voor locatie en product		X
3.5 Risicomanagement	Identificatie en beheersen risico's		X
3.6 Financieel corporatieniveau	Corporatie blijft voldoen aan financiële normen	X	X
3.7 Financieel projectniveau	Project voldoet aan minimale financiële kwaliteit		X

Tabel 2.1: Toetsingscriteria sloop-nieuwbouw en renovaties fase , I, II, III & IV

2.2.2 Fase II: Haalbaarheid (HBO)

In deze fase wordt de opzet van het project verder uitgewerkt in de scenario's zoals benoemd in de visiefase. In deze fase formuleert de projectgroep o.l.v. de projectmanager, een voorkeursscenario uit de genoemde scenario's in de visiefase, passend binnen onder meer de in de visiefase geformuleerde financiële en volkshuisvestelijke kaders. De assetmanager, onderdeel van de projectgroep, rekent de scenario's door en is verantwoordelijk voor het overzichtelijk presenteren van de uitkomst in de zogenaamde assetmanagement(AM)-staat. Tevens onderbouwt de assetmanager de uitkomsten van de IRR-berekeningen i.r.t. de gekozen variant van de projectgroep. De onrendabele top wordt genomen en vermeld in het fasedocument. De projectmanager stelt een fasedocument op, waarin tevens een kostenraming voor fase III van het project wordt opgenomen. In deze fase wordt het project aan de criteria getoetst zoals weergegeven in tabel 2.1. Wie verantwoordelijk is voor welke toets staat nader omschreven in 2.6. Op basis van de informatie in het fasedocument neemt de ICOM een voortgangsbeslissing. Na vaststelling van het fasebesluit door de ICOM zal dit besluit (indien noodzakelijk) als voorgenomen besluit worden gepresenteerd aan de huurders(organisatie). Indien het vastgestelde drempelbedrag in 2.6 wordt overschreden wordt het ICOM besluit inclusief het bewonersadvies voorgelegd aan de Raad van Commissarissen ter besluitvorming.

2.2.3 Fase III/IV: Voorlopig ontwerp (VO)/ Definitief ontwerp (DO)

In deze fase wordt vanuit een voorlopig ontwerp de opdracht verstrekt aan de projectmanager tot het maken van een definitief ontwerp en vraagt de projectmanager de bouwvergunning aan. Op basis van het definitief ontwerp onderzoekt en onderbouwt de projectmanager op objectieve wijze alle gegevens van het project en herijkt waar nodig. In deze fase wordt het project aan de criteria getoetst zoals weergegeven in tabel 2.1. Wie verantwoordelijk is voor welke toets staat nader omschreven in 2.6. De projectmanager stelt een fasedocument op, waarin tevens een kostenraming voor fase V van het project wordt opgenomen. Op basis van de informatie in het fasedocument neemt de ICOM een voortgangsbeslissing.

2.2.4 Fase V: Realisatie

In deze fase voert de projectmanager de selectieprocedure uit (zie 4.0 voor aanbestedingsbeleid) en dient vervolgens het realisatiebesluit in en vraagt toestemming aan de ICOM voor contracteren aannemer. Na goedkeuring ICOM, monitort de projectmanager de financiële kengetallen en de ongedekte risico's die zijn omschreven in het realisatiebesluit. Onvoorziene omstandigheden dienen door het verantwoordelijke MT-lid gerapporteerd te worden aan de bestuurder.

2.2.5 Fase VI: Evaluatie

Nadat het project gerealiseerd is, start de projectmanager de evaluatie op en toetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de inschattingen zoals opgenomen in het realisatiebesluit (fasedocument V). De uitkomsten en eventuele verbeter suggesties rapporteert de projectmanager in het evaluatiedocument. De aanbevelingen en leerpunten kunnen leiden tot de aanpassing van het toekomstige investeringsproces. Het evaluatiedocument wordt besproken in de ICOM en wanneer het vastgestelde drempelbedrag in 2.6 is overschreden in de Raad van Commissarissen

2.3 Proces en verantwoordelijkheden desinvesteringen

Verkopen bestaand (complexgewijs) bezit/ grondposities/ BOG / MOG

In het geval Parteon beslist om een bestaand complex en/of een grondpositie te verkopen stelt de manager Vastgoedsturing een verkoopprocedure op. Hierin wordt duidelijk beschreven:

- de integriteit van het proces.
- de wijze van verkoop (tender, onderhands, etc.) en een onderbouwing van deze keuze.
- de juiste keuze voor de kopende partij, inclusief een extern integriteitonderzoek.
- bij verkopen boven € 0,5 miljoen dient Parteon zich tijdig, dus vóór het tekenen van het koopcontract, nadrukkelijk te laten informeren over de financiële positie van de koper. Bij twijfel wordt vóór ondertekening van het koopcontract een bepaalde vorm van zekerheid van de koper gevraagd.
- juridische toets op contractvorming, mogelijke (oneigenlijke) ABC-constructie, inbouw kettingbeding, beperkingen in de overdraagbaarheid (kadastraal onderzoek).
- of de voorgenomen verkoop binnen de verkoopstrategie (SVB) c.q. de verkoopvijver past.
- of goedkeuring minister en/of gemeente nodig is, en zo ja een beschrijving van de te nemen stappen in het proces en de te verzamelen stukken die benodigd zijn voor het vragen van de goedkeuring.
- een taxatie door een makelaar. De taxatie wordt in opdracht van de manager Vastgoedsturing uitgevoerd door een onafhankelijke en beëdigde taxateur en gecontroleerd door de directeur Financien en Bedrijfsondersteuning.

Verder gelden te allen tijde de voorwaarden zoals opgenomen in de Woningwet, BTIV en de RTIV.

De bestuurder beoordeelt de procedurebeschrijving en taxatie en geeft toestemming voor het opstarten van de verkoopprocedure. Hierbij dient de verkoopopbrengst voor grondposities binnen een marge van 10% overeen te komen met de taxatiewaarde.

2.4 Proces en verantwoordelijkheden turn-key woningprojecten

Parteon heeft de wens haar woningportefeuille jaarlijks gedeeltelijk te vernieuwen. Deze vernieuwing vindt deels plaats op eigen grondposities van Parteon, deels door sloop-nieuwbouw van bestaande complexen en deels door middel van inkoop van door derden ontwikkelde woningen. Aangezien dit inkoopproces wezenlijk afwijkt van het proces om op eigen grondposities te ontwikkelen en van het proces renovatie / sloop-nieuwbouw is hiervoor een afzonderlijk procesmodel opgesteld. De inkoop van door derden ontwikkelde nieuwbouwwoningen wordt in deze paragraaf omschreven.

2.4.1 Fasering inkoopproces

Om tot een zorgvuldig afwegingskader te komen wordt het aankoopproces verdeeld in fasen. Het investeringsbeslissingsproces van turn-key projecten bestaat uit in totaal vier verschillende fasen:

- Fase I Visiefase
- Fase II Haalbaarheid (HBO)
- Fase III Realisatiefase
- Fase IV Interne overdracht en evaluatiefase

Voortgangsbesluiten worden na de afronding van elke fase genomen in de Investeringscommissie (ICOM). Indien een bepaald drempelbedrag wordt overschreden, worden besluiten voor fase I, II en fase IV ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Voor een beschrijving van de drempelbedragen en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen en de ICOM zie 2.6.

In tabel 2.2 zijn de toetsingscriteria opgenomen die van toepassing zijn op de afzonderlijke fasen.

Toetsingscriterium	Vereiste	Fase I	Fase II
3.1.1 Wetgeving	Voldoet aan wet- en regelgeving	X	X
3.1.2 Bestemmingsplan	Bestemmingsplan is geschikt voor het project	X	X
3.2.1 Strategie en portefeuille	Project past in lange termijn strategische visie	X	X
3.3.1 Markttoets vraag	Voldoende vraag naar het project	X	X
3.3.2 Markttoets aanbod	Er dient ruimte te zijn voor (nieuw) aanbod	X	X
3.4.1 Sociaal maatschappelijke doelstelling	Past binnen de sociaal maatschappelijke doelstelling	X	X
3.5 Risicomanagement	Identificatie en beheersen risico's ¹	X	X
3.6 Financieel corporatieniveau	Corporatie blijft voldoen aan financiële normen	X	X
3.7 Financieel projectniveau	Project voldoet aan minimale financiële kwaliteit	X	X

Tabel 2.2: Toetsingscriteria turn-key projecten fasen I en II

2.4.2 Fase I: Visiefase

De visiefase is bedoeld om het project aan de ICOM te introduceren, resulterend in het mandaat van de ICOM tot onderhandeling met verkopende partij op basis van exclusiviteit. Hierbij wordt door de afdeling Vastgoedsturing een visiedocument opgesteld.

Indien het visiedocument wordt goedgekeurd door de ICOM wordt door de afdeling Vastgoedsturing toegewerkt naar een intentieovereenkomst met de verkopende partij. Deze intentieovereenkomst wordt in overleg met de bedrijfsjurist opgesteld en tezamen met het visiedocument ter goedkeuring aan de ICOM voorgelegd. Het visiedocument voorziet van de intentieovereenkomst zal, ingeval de beoogde investering de hiertoe kritische grens (zie 2.6) overschrijdt ter besluitvorming aan de RvC worden voorgelegd. Bij goedkeuring door de ICOM en de RvC, wordt de intentieovereenkomst gesloten en wordt op basis van exclusiviteit het project, in fase II, nader uitgewerkt om te komen tot een turn-key overeenkomst (TKO).

2.4.3 Fase II: Haalbaarheid (HBO)

Deze pre-contractuele fase heeft als doel om op basis van een vastgoed technische, verhuur-, juridische- en financiële haalbaarheidsanalyse een investeringsvoorstel (HBO-fasedocument) te maken op basis waarvan een TKO kan worden gesloten met de verkopende partij. De vastgoed- en klantregisseur stellen samen met de assetmanager het investeringsvoorstel op. Indiener van het investeringsvoorstel en concept TKO is de afdeling Vastgoedsturing.

De financiële uitgangspunten van het investeringsvoorstel zijn gestoeld op het advies van het Team Commerciële Verhuur & Verkoop ten aanzien van de parameters markthuur en leegwaarde. De verwachte onderhoudslasten worden aangeleverd door de afdeling Vastgoed. Wanneer de verkopende partij een concept MJOB aanlevert, toets de afdeling Vastgoed deze kosten. (dit aspect zal als eis worden meegenomen in het PvE).

Met het HBO-besluit en concept TKO wordt het onderhandelingsresultaat van deze fase gepresenteerd aan de ICOM. Indien uit het haalbaarheidsonderzoek bijzonderheden naar voren komen, die leiden tot een afwijking van het eerder genomen ICOM besluit, dan wordt dit expliciet gemaakt in het investe-

¹ Onder andere integriteitstoets ontwikkelende, bouwende partij

ringsvoorstel. De concept TKO met verkopende partij kan slechts worden geformaliseerd na instemming van de ICOM en ingeval de beoogde investering de hiertoe kritische grens overschrijd (zie 2.6), van de RvC. Na instemming wordt het project overgedragen aan de afdeling Projecten en Projectmatig onderhoud.

2.4.4 Fase III: Realisatiefase

In deze fase wordt het project op basis van de TKO gerealiseerd. Gedurende deze fase monitort de projectmanager van de afdeling Projecten en Projectmatig onderhoud de voortgang en kwaliteit van de bouw van het project op basis waarvan facturen worden geaccordeerd. Daarnaast bewaakt de projectmanager de financiële kengetallen en de ongedekte risico's die zijn omschreven in het definitief besluit. De projectmanager is verantwoordelijk voor bouwkundige oplevering volgens de TKO van het project aan Parteon. Manager Vastgoedsturing blijft in deze fase eindverantwoordelijk en rapporteert onvoorziene omstandigheden aan de bestuurder. Deze fase wordt niet afgesloten met een besluit.

2.4.5 Fase IV: Interne overdracht en evaluatiefase

In deze fase draagt de projectmanager het project intern over ten behoeve van de exploitatie. Deze (formele) overdracht vindt plaats op het moment van bouwkundige oplevering. De projectmanager draagt zorg voor het tijdig en volledig aanleveren van alle benodigde documentatie omtrent het project.

Nadat het project gerealiseerd en overgedragen is, start de assetmanager samen met de vastgoed- en klantregisseur de evaluatie op basis van het investeringsvoorstel uit fase II en toetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de hierin opgenomen uitgangspunten. De aanbevelingen en leerpunten kunnen leiden tot aanpassing van het toekomstige investeringsproces. Het evaluatiedocument wordt besproken in de ICOM en wanneer het vastgestelde drempelbedrag in 2.6 is overschreden in de Raad van Commissarissen.

2.5 Niet-DAEB goedkeuringsprocedure

Onder de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is geworden is de kerntaak van corporaties nauwgezet omschreven. De voor woningcorporaties toegestane werkzaamheden zijn beschreven in artikel 45 van deze wet. De uitvoering van niet-DAEB werkzaamheden is daarbij niet zonder meer toegestaan. Dit is alleen nog mogelijk nadat toestemming is verkregen van de minister. In artikel 44c van de Woningwet zijn de voorwaarden voorgeschreven die aan de toestemming zijn verbonden.

Naar gelang de aard van werkzaamheden is een financiële toets, en in sommige gevallen een markttoets volgens artikel 44c verplicht (de zogenaamde niet-DAEB goedkeuringsprocedure). In deze gevallen beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) namens de minister of aan de gestelde voorwaarden en toetsing is voldaan.

De markttoets is aan de orde indien niet-DAEB investeringen worden verricht op nieuwe bouwlocaties (uitleg en inbreiding). De markttoets is op basis van artikel 42 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV) niet van toepassing op niet-DAEB investeringen op eigen grond (herstructurering). Dit onder de voorwaarde dat de herstructurering plaatsvindt op eigen grond die de corporatie voor 1 januari 2015 in bezit had.

Bij de markttoets dient de gemeente te toetsen of er marktpartijen actief zijn die het betreffende project onder dezelfde condities willen uitvoeren. Bij het uitblijven van interesse van een marktpartij (belegger) is het de corporatie toegestaan het betreffende project uit te voeren, onder voorwaarde dat er goedkeuring wordt verkregen op de financiële toets van het WSW en de Aw.

- De financiële toets is nader omschreven in artikel 20 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV²)

Onderdeel van de niet-DAEB goedkeuringsprocedure is verder dat de gemeente dient aan te geven het noodzakelijk te vinden dat de corporatie de voorgenoemde niet-DAEB werkzaamheden gaat uitvoeren.

² De voorwaarden kunnen wijzigen. Het is aan de projectmanager te bewaken of deze vereisten niet tussentijds zijn aangepast.

2.6 Verantwoordelijkheden

De beschrijving van onderstaande verantwoordelijkheden is van toepassing op het proces sloop-nieuwbouw en renovaties (2.2), proces desinvesteringen (2.3), proces turn-key woningprojecten (2.4) en het niet-DAEB goedkeuringsprocedure (2.5).

Raad van Commissarissen

Naast de algemene goedkeuring van het vigerend investeringsstatuut, worden fasedocumenten van individuele projecten ter besluitvorming aan de Raad van Commissarissen voorgelegd indien de stichtingskosten van het project de daarvoor aangewezen drempel overschrijdt. De goedkeuring van de meerjarenbegroting door de Raad van Commissarissen is expliciet niet voldoende voor de voortgang van het project naar een volgende fase.

De drempelbedragen zijn per type investering vastgelegd:

- acquisitie van grond: € 3 miljoen exclusief BTW.
- acquisitie van bestaand vastgoed: € 3 miljoen exclusief BTW.
- ontwikkeling van huurwoningen (sloop/nieuwbouw), maatschappelijk vastgoed (MOG) en projectmatig onderhoud (renovaties): € 3 miljoen exclusief BTW.
- desinvesteringen van grond, ontwikkelposities en bestaande complexen: € 10 miljoen exclusief btw.

Vanuit de Raad van Commissarissen ondersteunt de Maatschappelijke Commissie het toezicht door het besluit voor te bereiden.

Bestuurder

De bestuurder beoordeelt alle fasedocumenten en de daarin opgenomen beoordelingscriteria voor het project. In de praktijk gebeurt dit in de Investeringscommissie (ICOM). Daar zijn alle betrokken verantwoordelijken vertegenwoordigd. De bestuurder is verantwoordelijk voor het te nemen besluit en draagt deze, indien nodig, ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Zie verder ook de beschrijving van de werkwijze van de ICOM aan het eind van deze paragraaf.

Pas na goedkeuring van een fasedocument door de bestuurder en indien van toepassing door de Raad van Commissarissen, komt het geraamde budget voor de volgende fase van het project vrij. Alleen na uitdrukkelijke toestemming van de Raad van Commissarissen is het toegestaan om al vóór deze goedkeuring afspraken te maken of investeringen te doen die feitelijk toebehoren aan de volgende fase.

Directeur Financiën & Bedrijfsondersteuning

De financiële toetsen op projectniveau en op corporatieniveau worden zowel inhoudelijk als procesmatig gecontroleerd door de directeur F&B. Tevens controleert de directeur F&B of het project in de meerjarenbegroting is opgenomen. Indien van toepassing is de directeur F&B tevens verantwoordelijk voor het opstellen van het financieringsplan voor het project.

In de praktijk wordt van de project- en/of assetmanager geacht dat deze goed onderbouwd waarom de investering aan de betreffende beoordelingscriteria voldoet. De controller (onderdeel van team P&C en onder verantwoordelijkheid van de manager Financiën (en directeur F&B) toetst of de betreffende investering aan de financiële criteria, zoals beschreven onder 3.6, wordt uitgevoerd.

In het Bestuursreglement is opgenomen dat aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voor te leggen investeringsbesluiten van het bestuur, onder het vier-ogen-principe vallen. De directeur F&B, die eveneens in de ICOM zitting neemt, dient deze besluiten te beoordelen en zijn opvatting daarover aan de Raad van Commissarissen kenbaar te maken.

Manager Vastgoed

De manager Vastgoed is leidend in het sloop-nieuwbouw en renovatieproces (2.2) en is daarmee verantwoordelijk voor het verzamelen van informatie, het uitvoeren van de verschillende toetsen, het laten controleren van de verschillende toetsen door de betreffende verantwoordelijken, het opstellen van de fasedocumenten met inachtneming van wet- en regelgeving en het voorleggen van de fasebesluiten aan de bestuurder. De manager Vastgoed neemt in fases II, III, V en VI een beslissing ten aanzien van

de voortgang van het project naar de volgende fase en legt die beslissing vervolgens voor aan de ICOM waar de manager Vastgoed tevens lid van is.

Manager Vastgoedsturing

De manager Vastgoedsturing is op projectniveau verantwoordelijk voor de toets op strategie en portefeuille zoals beschreven in paragraaf 3.2.1, de sociaal maatschappelijke toets op alternatieven zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 en de marktoets conform de vereisten in de Woningwet, BTIV en RTIV zoals beschreven in paragraaf 3.3 indien het project de ontwikkeling van huurobjecten betreft. Tevens functioneert de manager Vastgoedsturing als opdrachtgever bij sloop-nieuwbouw en renovatieprojecten (2.2) en turn-key woningprojecten (2.4).

Manager Klanten

De manager Klanten is verantwoordelijk voor de relatie met stakeholders en de klanttevredenheid. Het betreft dan specifiek de wijze waarop de bewonersparticipatie met inachtneming van wet- en regelgeving is ingevuld en in welke mate de betreffende investering past binnen de geldende wijkvisie. Ook hier geldt dat van de project- en/of assetmanager geacht wordt dat deze goed onderbouwd waarom de investering aan de betreffende beoordelingscriteria voldoet. De manager Klanten is lid van de ICOM.

Manager Bestuurstaf & Beleid

De manager Bestuurstaf & Beleid is verantwoordelijk voor de inhoudelijke ondersteuning en advisering bij de toets op strategie en portefeuille zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 en de toets op wet- en regelgeving onder 3.1.1. Met betrekking tot de toets op wet- en regelgeving is dit gedelegeerd aan de bedrijfsjurist en wat betreft de toets op strategie en portefeuille aan de strategisch adviseur. Voorafgaand aan de besluitvorming kunnen beide functionarissen bij specifieke vragen rond het investeringsbesluit door de project- en/of assetmanagers tijdig betrokken worden. De verantwoordelijk project- en/of assetmanager gebruikt hun kennis en kunde om het investeringsbesluit helder en eenduidig te formuleren.

Daarnaast levert de manager Bestuurstaf & Beleid de secretaris voor de ICOM. Deze heeft als taak de kwaliteitseisen te waarborgen en het besluitvormingsproces in de ICOM te bewaken. Ten behoeve van de besluitvorming in de RvC schakelt de secretaris direct met de manager Bestuurstaf & Beleid/Bestuurssecretaris. In het Bestuurlijk Overleg worden de voorgenomen besluiten met verstrekkende financiële gevolgen die in de Raad van Commissarissen geagendeerd worden, besproken ten behoeve van de kwaliteit.

Risk & Audit manager

De Risk & Audit manager wordt vooraf betrokken bij voorgenomen besluiten met verstrekkende financiële

gevolgen zodat de controlerende functie van de Risk & Audit manager gewaarborgd is in de Investeringscommissie. Dit omvat in ieder geval de bestuursbesluiten die conform de statuten van Parteon voorafgaande goedkeuring behoeven van de RvC, voor zover bij die besluiten sprake is van, of een vermoeden van, verstrekkende financiële gevolgen.

Investeringscommissie

Het besluitvormingsproces van de vastgoedinvesteringen vindt plaats in de Investeringscommissie (ICOM). Onderstaand worden kort de doelstelling, de besluitvorming, de samenstelling en de te behandelen onderwerpen van de ICOM genoemd.

De ICOM is ingesteld om een vast orgaan te krijgen waarin voorgestelde investeringsbeslissingen getoetst kunnen worden aan vastgestelde beoordelingscriteria. Voor de ICOM gelden de afgesproken criteria zoals verwoord in dit investeringsstatuut als uitgangspunt. De bestuurder, die zitting neemt in de ICOM, neemt de besluiten met betrekking tot de gevraagde investeringsbeslissingen. De afzonderlijke leden van de ICOM zijn bij ieder besluit verantwoordelijk voor de toets op de kaders die aan hun rol zijn toegewezen in dit statuut. De aan de ICOM voorgelegde besluiten dienen helder en eenduidig te worden geformuleerd. Daarbij worden in hoofdlijnen drie criteria onderscheiden: de reikwijdte van het gevraagde besluit, de daarmee samenhangende financiële aspecten en de relevante tijdsaspecten (Time, Scope & Money).

De voorzitter van de ICOM is de bestuurder. De overige leden zijn de directeur F&B, de managers Vastgoedsturing, Klanten, Vastgoed en een vertegenwoordiger van de afdeling Financiën.

De manager B&B en de Risk & Audit manager zijn geen vast onderdeel van de ICOM, maar kunnen bij specifieke onderwerpen wel op uitnodiging van de secretaris zitting nemen. De secretaris van de ICOM bereidt de agenda voor met het bestuur en de directiesecretaresse. De directiesecretaresse is notulist van de ICOM. Te behandelen onderwerpen in de ICOM zijn alle investeringen met betrekking tot aankopen onroerende zaken, sloop-nieuwbouw en renovaties (2.2), desinvesteringen (2.3), turn-key woningprojecten (2.4) en niet-DAEB investeringen (2.5).

3 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. Cursief gearceerd staat aangegeven welke afdeling de toets uitvoert op de door de project- of assetmanager voorbereide investering.

De project- en assetmanager wordt geacht dat deze goed onderbouwd waarom de investering aan de betreffende beoordelingscriteria voldoet. Zodat de betreffende manager, of gedelegeerd functionaris, in staat is te toetsen of aan de voor hem/ haar relevante beoordelingscriteria wordt voldaan.

3.1 Wetgeving

3.1.1 Wet- en regelgeving

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke kaders die zijn omschreven in de Nederlandse wetgeving en in het specifiek de Woningwet en de statuten van Stichting Parteon. Op basis van een kwalitatieve beschrijving van het project wordt getoetst of het investeringsproject aan het wettelijk kader voldoet. Hierbij geldt het 'three lines of defence' model waarin de managers toezien op de naleving van wet- en regelgeving in de processen waar zij verantwoordelijk voor zijn. De bedrijfsjurist is hierin adviserend en ondersteunend.

Toets verantwoordelijk manager

3.1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat rust op de grondpositie dient de geplande ontwikkeling toe te laten. Indien dit in fase I en II nog niet het geval is, wordt een toelichting gegeven over het risico dat de aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging wordt afgekeurd. Bij de besluitvorming van fasedocument III is het een harde eis dat het bestemmingsplan geschikt is voor de realisatie van het geplande project.

Toets Vastgoed

3.2 Strategie en portefeuille

3.2.1 Toets op strategie en portefeuille

De investering dient te passen binnen de strategische koers van Parteon. Deze is uitgewerkt in o.a.:

- het Koersplan;
- de portefeuillestrategie;
- de kaders voor de ontwikkeling van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- de kaders vanuit de geldende milieudoelstellingen;
- het functioneel PvE.

De strategische koers en de nadere uitwerking hiervan zijn afgestemd met de stakeholders waaronder gemeenten en huurderskoepel (Woonvisie, prestatieafspraken/raamovereenkomst).

Vanuit de portefeuillestrategie worden het facetbeleid en de complexbeheerplannen opgesteld. De opstelsom van de complexbeheerplannen vormt de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie wordt getoetst als onderdeel van de beleidsachtbaan. Dit gebeurt periodiek vanuit de strategisch adviseur (onderdeel van B&B) in overleg met de manager Vastgoedsturing.

Op projectniveau ligt de verantwoordelijkheid om de strategische koers te bewaken bij de manager Vastgoedsturing. Deze opereert hierbij binnen de kaders van de portefeuillestrategie, facetbeleid en complexbeheerplannen.

Zodoende wordt zowel op de korte als de lange termijn de strategische visie van Parteon bewaakt.

Toets Vastgoedsturing

3.3 Markt

Naast de voornamelijk intern gerichte toets aan de vastgestelde strategie, dient Parteon het project te toetsen aan de markt waarin zij actief is. In het geval van een investering, zowel in huurwoningen als in koopwoningen, dient onderzoek uit te wijzen dat er gedurende de gehele investeringshorizon voldoende basis bestaat voor het project. In het geval van een desinvestering is enkel een inschatting benodigd van de huidige marktomstandigheden voor grond en complexgewijze verkopen.

3.3.1 Toets vraagontwikkeling

De eerste markttoets beslaat de ontwikkeling van de vraag naar het type te ontwikkelen vastgoed. In het geval van huurwoningen toetst Parteon of er op middellange (één tot vijf jaar) en lange termijn (groter dan vijf jaar) voldoende vraag bestaat naar het product dat zij wil ontwikkelen of renoveren. In het geval van koopwoningen, conform vereisten in de Woningwet, toetst Parteon of er op korte termijn (minder dan één jaar) voldoende vraag bestaat naar het product. Hierbij wordt ten minste omschreven welke invloed de volgende factoren hebben op de vraag naar het betreffende type vastgoed:

- demografische ontwikkelingen
- economische ontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau
- locatie van het project ten opzichte van voorzieningen en/of de ontwikkeling van toekomstige voorzieningen

De analyse van deze factoren dient te leiden tot de conclusie dat zowel op korte als op lange termijn vraag zal blijven bestaan naar het te ontwikkelen of te renoveren vastgoed.

Toets Vastgoedsturing

3.3.2 Toets aanbod

Nadat de vraag naar het product is onderzocht (als bedoeld in criterium 3.3.1), dient onderzocht te worden hoeveel gelijkwaardige projecten er opgestart zijn of naar inschatting gaan worden door concurrerende ontwikkelaars of collega corporaties. Er dient op een kwalitatieve wijze onderbouwd te worden dat het aanbod ook op lange termijn in evenwicht blijft met de vraag zoals bij criterium 3.3.1 is vastgesteld.

Toets Vastgoedsturing

3.4 Sociaal-maatschappelijk

3.4.1 Toets op sociaal-maatschappelijke doelstelling

De investeringen moeten voldoen aan de sociaal maatschappelijke doelstelling van Parteon, zoals vastgelegd in het Koersplan. Op basis van een kwalitatieve beschrijving van het project wordt getoetst of het investeringsproject past binnen de missie van "goed en betaalbaar wonen" en "een tevreden klant". Hiertoe wordt gekeken of:

- Het huursegment van het project aansluit bij de doelgroep en het project positief bijdraagt aan het milieu, de leefbaarheid van de directe woonomgeving en de belangen van de verschillende stakeholders.
- Participatie met huurders conform wet en (interne) regelgeving aantoonbaar is / zal worden doorlopen.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van doelstellingen die verwoord zijn in de wijkvisie en complexbeheerplannen en afspraken met stakeholders rond de betreffende locatie.

Toets Klanten

3.4.2 Toets op alternatieven

Er dient onderzoek te zijn gedaan naar alternatieve mogelijkheden voor de ontwikkeling van de betreffende locatie en product. Dit heeft als doel om zeker te stellen dat de ontwikkelingsaanpak die wordt voorgelegd het beste past bij de strategische en sociaal maatschappelijke doelstellingen en daarmee het beste alternatief is.

Om dit te toetsen worden allereerst de twee meest voor de hand liggende ontwikkelalternatieven in kaart gebracht. Welke andere mogelijke producten zijn er (bijvoorbeeld verbeterinvestering in plaats

van herstructurering of sociale huur in plaats van duurdere huur) en welke andere locaties zijn er voor hetzelfde product? Dit kunnen niet reeds bestaande projecten zijn, maar dienen nieuwe mogelijke ontwikkelingen te bevatten. Vervolgens wordt van elk van de ontwikkelalternatieven getoetst welke het beste past binnen het strategisch voorraadbeleid, de prestatieafspraken met de gemeente, de wijkontwikkelingsplannen en de volkshuisvestelijke opgave binnen de regio. Er dient voldoende onderbouwing geleverd te worden dat het voorliggende project ook daadwerkelijk het beste scoort binnen de beoordelingscriteria.

Toets Vastgoedsturing

3.5 Risicomanagement

Investeringsbeslissingen brengen zowel op corporatie- als op projectniveau risico's met zich mee. Ten behoeve van het criterium risicomanagement wordt in de fasedocumenten een kwalitatieve beschrijving opgenomen van de risico's die geïdentificeerd zijn, de prioriteit die hieraan toe is gekend en de beheersmaatregel die wordt toegepast. Hiertoe wordt de zogenoemde cyclus van het risicomanagement toegepast. Dit is een methode die de risico's op corporatieniveau inzichtelijk maakt.

De cyclus van het risicomanagement start zodra een project zich in fase I (Visie) bevindt. De cyclus wordt opnieuw doorlopen zodra het project voortgaat naar een nieuwe projectfase of zodra er wijzigingen van materiële aard in het investeringsplan worden aangebracht.

Identificeren van risico's

De identificatie van risico's vindt in de eerste fases van het project met name plaats op basis van ervaringen uit het verleden en een brede discussie met betrekking tot mogelijke risico's in ieder deelproces. Naarmate het project zich meer richting de definitieve ontwerpfase en de uitvoeringsfase beweegt, worden de risico's concreter en kan een specifiekere identificatie plaatsvinden.

Rangschikking van risico's

Rangschikking van de risico's vindt binnen Parteon plaats door risico's per deelgebied te beschrijven. Parteon brengt hiermee de risico's in beeld en analyseert de kans en het gevolg.

Vaststellen en implementeren van beheersmaatregelen

Indien mogelijk en wenselijk worden beheersmaatregelen vastgesteld om de risico's te ontwijken (beëindigen project), te beperken (maatregel implementeren), volledig uit te besteden (verzekeren of contractueel afwenden) of te accepteren (niets doen). Het type maatregel hangt af van de aard en omvang van het risico, maar dient te allen tijde te worden verantwoord in het fasedocument.

Evalueren van beheersmaatregelen

De uitgevoerde beheersmaatregelen worden tijdens de nazorgfase VI besproken. Aan de hand van de mate van succes van de verkozen maatregelen wordt geanalyseerd of met terugwerkende kracht een aangepaste maatregel geïmplementeerd kan worden of dat de evaluatie gebruikt wordt voor het toekomstig risicomanagement.

Toets Vastgoed

3.6 Financiële toets op corporatieniveau

De financiële continuïteit van de organisatie dient te allen tijde te zijn gewaarborgd. Het project dient deze continuïteit niet in gevaar te brengen, waarbij zowel de opgelegde normen van externe stakeholders als de intern geformuleerde restricties in acht dienen te worden genomen. Het financiële toetsingskader op corporatieniveau is vastgelegd in het document 'financiële kaders MJB', dat door de bestuurder en de Raad van Commissarissen wordt gehanteerd bij het vaststellen van de meerjarenbegroting. De bestuurder bepaalt jaarlijks of het noodzakelijk is om het document 'financiële kaders MJB' en de daarin opgenomen uitgangspunten te herijken.

Naast de financiële continuïteit van de organisatie dient ook de financiering van het project te zijn gewaarborgd. Indien het een project betreft dat voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in aanmerking komt, wordt volstaan met afdoende borgingsplafond dat niet reeds voor

andere bestedingsdoelen is aangemerkt. Indien het project niet voor borging door het WSW in aanmerking komt, dient aan fasedocument II een verkennend onderzoek naar de financieringsmogelijkheden te worden toegevoegd. Bij de goedkeuring van fasedocument IV dient een concreet financieringsplan te worden overlegd en te worden goedgekeurd.

Toets P&C Controller

3.7 Financiële toets op projectniveau

De financiële toets op projectniveau is een gedetailleerde toets waarmee de bedrijfseconomische kwaliteit van het project wordt onderzocht. De financiële ratio's zijn beschreven in een apart memo "*Financiële Kengetallen Investeringsprojecten*". Deze ratio's worden jaarlijks herijkt.

Toets P&C Controller

4 Inkoop- en contractmanagement & relatie Tenderboard

Ten aanzien van selectie- en gunningsprocedures, het kiezen van samenwerkingsvormen als een bouwteam of de toepassing van ketenintegratie, heeft Parteon zijn strategie en beleid vastgelegd in het document "Inkoopstrategie Parteon" en de operationele richtlijnen voor de afdeling Projecten en Projectmatig Onderhoud zijn vastgelegd in het document "Aanbestedingsprocedure PPO". De hierin opgenomen uitgangspunten worden te allen tijde gedurende het gehele investeringsproces door Parteon gevolgd.

De Tenderboard (TB) is een besluitorgaan en fungeert als collectieve directievoering over het professionaliseringsprogramma van de inkoopfunctie. De TB stelt beleid vast voor onze belangrijkste (inkoop)categorieën. Het voorzitterschap is in handen van de directeur bestuurder van Parteon, met als plaatsvervanger de Directeur Financiën en Bedrijfsondersteuning. De Strategisch Inkoper is de secretaris.

Hoofddoelstellingen van de TB zijn het borgen van de inkoopstrategie en het borgen van doelmatig en rechtmatig inkoop- en contracteringsbeleid. De TB neemt beslissingen op het gebied van algemeen inkoopbeleid, strategievorming per inkoopcategorie, selectie- en gunningsbeleid en tendertrajecten. De besluiten vanuit de TB worden als onderlegger gebruikt voor de investeringsbeslissingen in de ICOM.