

Investeringsstatuut

Wooncompagnie

Datum

17 mei 2017

Versienummer

Definitief

Auteur

Rogier Vrolijk

Controlling

T (0229) 75 11 61

r.vrolijk@wooncompagnie.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3	5.6 Rol ondernemingsraad	12
1.1	Algemeen	3	5.7 Besluitvorming	12
1.2	Wettelijk kader	3	5.8 Instrumenten RvC	13
1.3	Doel van het investeringsstatuut	3		
1.4	Definitie van investeringen	3		
1.5	Positionering van het investeringsstatuut	4		
1.6	Vaststelling van het statuut	5		
1.7	Versiebeheer	5		
2	Planning en Control	6		
2.1	Inleiding	6		
2.2	Uitwerking planning & controlcyclus	6		
2.3	Fases en beslisdocumenten	7		
2.4	Mandatering	7		
2.5	Ondernemingsraad	7		
3	6 toetsen vastgoedinvesteringen	7		
3.1	Inleiding	7		
3.2	A. Organisatorische toets	7		
3.3	B. Strategische toets	8		
3.4	C. Financiële toets (I): projectniveau	8		
3.5	D. Financiële toets (II): organisatieniveau	9		
3.6	E. Risicotoets	9		
3.7	F. Partnersselectie	10		
4	Investeringen ten dienste van de exploitatie	11		
5	Governance	12		
5.1	Inleiding	12		
5.2	Rol RvC	12		
5.3	Rol auditcommissie	12		
5.4	Rol bestuur	12		
5.5	Rol interne organisatie	12		

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit is het Investeringsstatuut van Stichting Wooncompagnie (hierna: Wooncompagnie) te Hoorn als toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Dit investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Wooncompagnie en haar verbindingen op het gebied van vastgoed investeringen. Het maakt deel uit van de governancestructuur van Wooncompagnie, die onder meer gebaseerd is op de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet.

Het investeringsstatuut geldt als een beleidsdocument als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van vastgoedinvesteringen en vastgoeddesinvesteringen, alsmede investeringen ten dienste van de exploitatie, anders dan vastgoedtransacties.. Het investeringsstatuut streeft daarbij het volgende na:

- het bieden van een informatief en uniform kader voor besluitvoorbereiders en besluitnemers;
- het verschaffen van inzicht en verantwoording aan de RvC;

1.2 Wettelijk kader

1. Wooncompagnie heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, conform artikel 19 lid 1 Woningwet.
2. De investeringen geschieden uitsluitend binnen het toegestane werkgebied van de corporatie, zoals staat vermeld in het statuut van de TI en dienen te passen binnen het strategisch voorraad beleid van Wooncompagnie en bij te dragen aan de realisatie en/of instandhouding van de wensportefeuille.
3. De investeringen geschieden uitsluitend binnen de statutaire bepalingen van Wooncompagnie.
4. Op vastgoedtransacties is de beleidsrichtlijn onroerendgoedtransacties van toepassing.

1.3 Doel van het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut wordt opgesteld met als doel transparant en beheersbaar om te gaan met investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en ondersteunt in het maken van keuzes en de beheersing van het proces.

Naast het investeringsstatuut kent de organisatie het treasurystatuut en het verbindingenstatuut. Deze 3 documenten vormen de basis voor de interne procedures, waarin de noodzakelijke checks and balances zijn opgenomen om te borgen dat de juiste afwegingen gemaakt worden ten behoeve van een juiste besluitvorming. Deze statuten zijn een praktische uitwerking van hetgeen staat beschreven in het reglement financieel beleid en beheer Wooncompagnie. Dit is een overkoepelend document waarin de hoofduitgangspunten staan met betrekking tot het financieel beleid en beheer.

Het investeringsstatuut geeft een basis voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid en het reikt handvatten aan voor de RvC om haar toezichhoudende rol adequaat te vervullen.

1.4 Definitie van investeringen

Wooncompagnie investeert jaarlijks een aanzienlijke deel van haar beschikbare middelen in de bestaande bouw, in aan- en verkopen van bezit, ten behoeve van nieuwbouw, alsook investeringen ten behoeve van haar eigen organisatie c.q. dienstverlening. Daar waar in dit statuut staat investeringen kan ook desinvesteringen gelezen worden.

In artikel 55a van de Woningwet staat het volgende:

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.

In artikel 104 lid 1 van de AMvB staat:

Ad 1: het financiële beleid en beheer van de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij dienstbaar is aan het bereiken van haar doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en gericht is op het waarborgen van haar financiële continuïteit. Het reglement bevordert voorts het optimaal beheersen van financiële risico's en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke voorschriften.

Definitie investering:

Een investering is de inzet van (financiële) middelen die, in maatschappelijke of financiële zin, hun nut afwerpen voor een periode van meer dan 1 jaar. Investeringsactiviteiten (start ontwerpfasen en start realisatiefase) boven het in de statuten genoemd maximumbedrag (thans: 3 miljoen euro, exclusief BTW) worden altijd vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Onder investeringen in de zin van het investeringsstatuut worden verstaan:

- a. Nieuwbouw;
- b. Sloop (desinvestering);
- c. Aankoop met als doel exploitatie of nieuwbouw, verbetering en/of levensduurverlenging of sloop;
- d. Verbetering en/of levensduurverlenging (pluspakket 2 en 3);
- e. Verkoop (desinvestering).
- f. Investeringsactiviteiten ten dienste van de exploitatie, anders dan vastgoedtransacties.

Categorieën a tot en met e hebben betrekking op vastgoedtransacties. Categorie f heeft betrekking op de overige investeringen. Hetgeen opgenomen in dit statuut heeft betrekking op categorie a tot en met e, tenzij expliciet anders vermeld. Bij categorie f kan gedacht worden aan investeringen in de ICT, meubilair en dergelijke. Deze zijn niet eenvoudig te vatten in de algemene toetsingskaders die specifiek op de vastgoedinvesteringen toezien, deze worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

1.5 Positionering van het investeringsstatuut

Het investeringsstatuut wordt nadrukkelijk als een toetsingskader gepositioneerd. Dat betekent dat besluiten rond (des-)investeringsactiviteiten aan dit toetsingskader worden getoetst.

In dit statuut zijn kaders uitgewerkt voor investeringsbesluiten. Bij een dochteronderneming geldt dat inrichting van de organisatie, planning en control, etc. naar analogie plaatsvindt van Wooncompagnie. Bij andere vormen is dit afhankelijk van het belang dat Wooncompagnie heeft in deze verbinding. De afwegingen die hier worden gemaakt worden altijd overlegd met het bestuur en RvC en gedocumenteerd. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

De besluitvormingsprocedures, investeringskaders en operationele procedures waarbinnen Wooncompagnie haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in vier documenten. Deze vier documenten staan in de volgende hiërarchische verhouding:

1. De notarieel vastgelegde statuten van de stichting Wooncompagnie; in dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding met de organisatiedoelen van de stichting vastgelegd. Uit dit statuut komt het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Commissarissen voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
2. Het reglement financieel beleid en beheer; dit wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (hierna RvC). In dit document staat uitgewerkt op welke wijze Stichting Wooncompagnie haar continuïteit borgt en dat van de aan haar verbonden ondernemingen.
3. Het Investeringsstatuut; dit wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.
4. De Investeringskaders vastgesteld in het integraal financiële beleid; hierbij worden (financiële) kaders weergegeven waaraan investeringsvoorstellen in algemene zin moeten voldoen, passend binnen het stichtingsstatuut en het investeringsstatuut.

1.6 Vaststelling van het statuut

Het investeringsstatuut wordt goedgekeurd door de RvC en vervolgens vastgesteld door het bestuur. Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na een besluit daartoe door de RvC.

1.7 Versiebeheer

De afdeling Controlling is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het investeringsstatuut. Deze versie van het investeringsstatuut is door het bestuur vastgesteld in het directieoverleg van 17 mei 2017. De RvC heeft dit statuut goedgekeurd in de vergadering van 17 mei 2017.

2 Planning en Control

2.1 Inleiding

De investeringbegroting (onderdeel meerjarenbegroting) en de maandrapportages vormen een onderdeel van de totale planning & controlcyclus en sluiten dientengevolge aan op het generieke beleid en rapportages.

In dit hoofdstuk staat de planning & controlcyclus in relatie tot de investeringen en mandatering.

2.2 Uitwerking planning & controlcyclus

De besluitvormingsprocedures, investeringskaders en operationele procedures waarbinnen Wooncompagnie haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in de volgende documenten:

- a. Investeringsstatuut;
- b. Investeringsbegroting (onderdeel Meerjarenbegroting);
- c. Besturingsgids;
- d. De procesbeschrijvingen
- e. richtlijn onroerendgoedtransacties

Op het hoogste niveau is dat het Investeringsstatuut, waarbij op bestuurlijk niveau de kaders worden vastgelegd.

Investeringsbegroting

In de Investeringsbegroting (onderdeel Meerjarenbegroting) worden de investeringsactiviteiten voor de komende jaren opgenomen. De Investeringsbegroting (onderdeel Meerjarenbegroting) wordt middels besluit vastgesteld door het Bestuur en vervolgens dient het Bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de RvC.

Besturingsgids

In het integraal financieel beleid zijn de beleidskaders voor het realiseren en verbeteren van vastgoed nader uitgewerkt. De financiële streefwaarden worden door het bestuur goedgekeurd.

Procesbeschrijvingen

De procesbeschrijvingen hebben tot doel de operationele procedures rond projectontwikkelingsactiviteiten vast te leggen. De procesbeschrijvingen worden middels een besluit vastgesteld door het Bestuur.

Richtlijnen onroerendgoedtransacties

Om te voorkomen dat zich bij onroerendgoedtransacties vormen van integriteitsschending voordoen is de beleidsrichtlijn onroerendgoedtransacties opgesteld waarin staat uitgewerkt waarop gelet moet worden bij onroerendgoedtransacties en geeft richting aan de afwegingen die gemaakt moeten worden.

2.3 Fases en beslisdocumenten

Wooncompagnie kent de volgende fases en beslisdocumenten bij haar investeringsactiviteiten:

Fase	Resultaat	Goedkeuring door	Toetsing door	Behandeld in
1 Ontwikkelfase	Directievoorstel goedkeuring ontwikkelfase en toekenning budget ontwerpfase	Raad van Bestuur	Strategie, Controlling, Treasury, Bewoners en Buurten	IC, Raad van Bestuur
2 Ontwerpfase	Directievoorstel goedkeuring definitief ontwerp en toekenning budget realisatiefase	Raad van Bestuur RvC indien > 3 miljoen exclusief btw	Strategie, Controlling, Treasury, Bewoners en Buurten	IC, Raad van Bestuur, Auditcommissie en RvC bij uitzondering (zie bestuursreglement)
3 Realisatiefase	Gereedmelding project Directievoorstel decharge Indien budgetoverschrijding	Raad van Bestuur indien budgetoverschrijding	Controlling en Treasury indien budgetoverschrijding	Bij uitzondering: Raad van Bestuur, IC

Tabel fases investeringsactiviteiten

In het geval van majeure wijzigingen in een plan wordt teruggegaan naar de vorige fase en wordt een aangepast directievoorstel ingediend.

In het geval goedkeuring van de RvC vereist is zal zij zo vroeg mogelijk worden betrokken. De RvC ontvangt het voorstel ter goedkeuring op het moment dat er voldoende projectinformatie beschikbaar is. Bij conceptueel bouwen is in een vroeg stadium voldoende informatie beschikbaar en wordt goedkeuring van de RvC gevraagd bij afronding van de ontwikkelfase. Bij een traditioneel bouwproces wordt deze goedkeuring gevraagd aan het einde van de ontwerpfase.

2.4 Mandatering

Met het goedkeuren van de begroting geeft de RvC mandaat aan het Bestuur voor de voorgenomen activiteiten voor het komend jaar, waaronder de investeringen. In het Bestuursreglement zijn hierop beperkingen opgenomen.

2.5 Ondernemingsraad

Op grond van artikel 25 Wet op de Ondernemingsraad heeft de ondernemingsraad adviesrecht bij het doen van belangrijke investeringen door de onderneming (artikel 25 lid 1 sub h). Indien het bestuur oordeelt dat een investering onder de reikwijdte van dit wetsartikel valt stelt zij de ondernemingsraad in de gelegenheid een advies hierover uit te brengen.

Het bestuur legt het te nemen besluit schriftelijk aan de ondernemingsraad voor. Het advies moet op een zodanig tijdstip worden gevraagd, dat het van wezenlijke invloed kan zijn op het te nemen besluit.

Bij het vragen van advies wordt aan de ondernemingsraad een overzicht verstrekt van de beweegredenen voor het besluit, alsmede van de gevolgen die het besluit naar te verwachten valt voor de in de onderneming werkzame personen zal hebben en van de naar aanleiding daarvan voorgenomen maatregelen.

3 6 toetsen vastgoedinvesteringen

3.1 Inleiding

Investeringen worden altijd in het belang van de organisatie gedaan. Het is meer dan alleen een rekensom. De investeringen dienen te passen binnen de strategische koers, de risico's dienen in beeld te zijn met de juiste beheersmaatregelen daarop en de keuze van de samenwerkingspartners vindt plaats op grond van de juiste motivering. Investeringen worden op 6 onderdelen getoetst.

3.2 A. Organisatorische toets

Wooncompagnie start niet meer projecten tegelijkertijd dan dat de organisatie aan kan. Hiermee wordt geborgd dat de investeringen de aandacht krijgen die zij verdienen. Het is de verantwoordelijkheid van het betreffende bedrijfsonderdeel om dit te overzien en hierin keuzes te maken.

In de fasedocumenten wordt aangegeven of er voldoende capaciteit is om het investeringsproject ook daadwerkelijk uit te voeren. Zeker bij het uitvoeren van meerdere projecten tegelijk neemt het risico toe dat een deel van de projecten niet de aandacht meer kan krijgen die nodig is om het tot een succes te maken.

3.3 B. Strategische toets

Het tweede onderdeel van de toets heeft betrekking op de strategie van Wooncompagnie.

a. Strategisch voorraadbeleid, gebiedsvisie en complexbeheerplannen

Past de investering binnen het strategisch voorraadbeleid, de gebiedsvisie en de complexstrategieën?

b. Vastgestelde regionale woningmarktgebied

In het geval van een uitbreidingsinvestering: bevindt de ontwikkellocatie zich binnen het vastgestelde regionale woningmarktgebied?

Wooncompagnie exploiteert ook vastgoed dat is gelegen in een ander regionaal woningmarktgebied. In lijn met de Woningwet betreffen mogelijke nieuwe investeringen in beginsel enkel herstructureringsopgaven. In andere gevallen is eerst voorafgaande goedkeuring van Onze Minister noodzakelijk.

c. Kwaliteitseisen van Wooncompagnie

Past de investering bij de kwaliteitseisen van Wooncompagnie, of moet de instelling zich op onbekend terrein begeven om het project uit te kunnen voeren? Dit ‘onbekend terrein’ heeft zowel betrekking op de zorgstrategie als op de huisvestingsstrategie.

d. Doelgroepen van beleid

Bij doelgroepen van beleid wordt onderscheid gemaakt naar sociaal (Diensten van Algemeen Economisch Belang – DAEB) en commercieel (Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang) aspect. Kenmerken als beschikbaarheid en betaalbaarheid (als ook kwaliteit) zijn leidend.

DAEB

Wooncompagnie richt zich primair op de doelgroepen naar inkomen of andere omstandigheden zoals in de Woningwet gedefinieerd.

Niet-DAEB

Naast deze doelgroepen bedient Wooncompagnie ook de doelgroep met een inkomen hoger dan dat van de sociale doelgroepen. De exploitatie van woningen voor deze doelgroep is geheel administratief afgescheiden.

Is de voorgenomen investering ten dienste van één of meerdere doelgroepen van beleid?

e. Woonvisie en prestatieafspraken

Sturing naar samenstelling heeft in de basis de woonvisie van de betrokken gemeente en de daarop gebaseerde prestatieafspraken ten grondslag. Ook de bewonersorganisatie(s) zijn participant in de totstandkoming van deze stukken. Valt de voorgenomen investering binnen de woonvisie en prestatieafspraken met de betrokken gemeente?

In haar advies zal met name het bedrijfsonderdeel S&B het voorstel toetsen aan de strategie en hierover een advies formuleren.

3.4 C. Financiële toets (I): projectniveau

Het derde en vierde onderdeel hebben betrekking op de financiële toets van de investering. Eerst wordt een toets op projectniveau uitgevoerd. Hierbij wordt het rendement op het project bepaald in de vorm van een internal rate of return (IRR). Het uitdrukken van het rendement als IRR stelt Wooncompagnie in staat om potentiële investeringen met elkaar te vergelijken.

Belangrijker is echter dat de IRR eenvoudig kan worden vergeleken met de vermogenskosten van het project, zodat kan worden beoordeeld of het rendement voldoende is om het geïnvesteerde vermogen op de lange termijn terug te verdienen.

De IRR wordt periodiek geactualiseerd op basis van de meest recente parameters en maakt onderdeel uit van het integrale financiële beleid. Het integrale financiële beleid wordt vastgesteld door het Bestuur.

Met betrekking tot de investeringen in nieuwbouw/aankoop gelden aanvullende eisen voor het DAEB-segment. In het integrale financiële beleid worden de maximaal te hanteren huurprijs en het te hanteren streefhuurpercentage vastgesteld.

Op grond van de Woningwet geldt voor investeringen in niet-DAEB een aanvullende norm voor het bruto aanvangsrendement (BAR). De BAR is een naar de marktomstandigheden vereist rendement becijferd met de ingeschatte eerste jaarhuur en de totale investeringsstroom. Dit is een grofmazige methode die enkel toeziet op de verwachting voor het eerste jaar vanaf de in exploitatieneming. De BAR wordt minimaal gelijkgesteld aan de norm zoals opgenomen in de Woningwet en maakt onderdeel uit van het voornoemde integraal financiële beleid.

3.5 D. Financiële toets (II): organisatieniveau

Na de financiële toets op projectniveau wordt getoetst of de investering op instellingsniveau gedragen kan worden. Voor zover het investeringen betreft die reeds zijn opgenomen in de begroting wordt getoetst of het voorstel overeenkomt met de in de begroting opgenomen kasstromen.

Er is geen financiële ruimte voor additionele projecten bovenop de bestaande begroting, zonder voorafgaande goedkeuring door het bestuur. Afhankelijk van de hoogte van de afwijking is achteraf, dan wel vooraf goedkeuring benodigd van de RvC. Dit staat nader toegelicht in het bestuursreglement. Voor niet begrote investeringen geeft het betreffende bedrijfsonderdeel aan waaruit de dekking bestaat. Dit kan bijvoorbeeld het uitstellen of schrappen van een andere begrote investering zijn.

De investeringen mogen er niet toe leiden dat de solvabiliteit en de debt coverage ratio onder de norm komen die in de kaderbrief gesteld is. Dit kan zich voordoen bij projecten die niet begroot zijn.

3.6 E. Risicotoets

Het vijfde onderdeel van de toets behandelt de eisen aan het risicomanagement. Dit heeft betrekking op het in kaart brengen van risico's en het bepalen welke risico's afgedekt moeten worden. In het projectbesluit worden zowel de afgedekte als de nog resterende risico's benoemd.

Wooncompagnie onderkent de volgende projectrisico's:

- grondrisico,
- bouwkostenrisico,
- begrotingsrisico,
- aannemersrisico,
- politiek risico,
- draagvlakrisico,
- verkooprisico en
- maatschappelijk vastgoed & zorgrisico.

In elke fase van de investering worden deze risico's beoordeeld, zo nodig toegelicht en wordt aangegeven welke beheersmaatregelen worden getroffen.

Voor investeringen in bestaand vastgoed en bij nieuwbouw wordt voor aangevane verplichtingen boven de € 500.000 een afbouwgarantie of een bankgarantie van 10% v/d aanneemsom gevraagd van de opdrachtnemer. Indien er nieuwe producten op de markt komen die eenzelfde of meer zekerheid geven aan Wooncompagnie dan kan daar met motivatie voor gekozen worden. Dergelijke producten worden vooraf ter toetsing aan de organisatie voorgelegd en bij positief advies goedgekeurd door het bestuur.

De risicobereidheid van Wooncompagnie wordt op portefeuilleniveau bepaald en wordt in de jaarlijkse begroting genormeerd. In de jaarrekening wordt hierover verantwoord.

Investeringen in bedrijfsmatig vastgoed behoeven telkens afzonderlijke afweging. Indien sprake is van administratief gescheiden Niet-DAEB is voorafgaande instemming van de betrokken gemeente noodzakelijk. In dat kader verricht de gemeente een zogenoemde markttoets. Betrokken zijn voorts het WSW (zienswijze), de AW (toets) en Onze Minister (goedkeuring).

In het geval van verkoop van vastgoed gelden afhankelijk van het type vastgoed aanvullende procedure-eisen zoals in de Woningwet opgenomen. Bij vastgoedtransacties is tevens de interne richtlijn onroerendgoedtransacties van toepassing. Deze richtlijn ziet toe op het voorkomen van integriteitsschendingen bij vastgoedtransacties.

3.7 F. Partnerselectie

Het zesde en laatste onderdeel van de toets beschrijft de partnerselectie.

4 Investeringen ten dienste van de exploitatie

In paragraaf 1.4 is een opsomming gegeven van de type investeringen. Categorie a tot en met e hebben betrekking op vastgoedtransactie en deze zijn in de voorgaande 2 hoofdstukken nader uitgewerkt.

Categorie f betreft investeringen ten dienste van de exploitatie. Te denken valt aan investeringen in een nieuwe ICT omgeving en meubilair.

Voor deze laatste categorie worden geen kaders vooraf gesteld. De investeringen zijn over het algemeen uniek, waarvoor vooraf geen investeringskaders te geven zijn.

Investeringsbesluiten boven de € 100.000 euro worden voorzien van een advies van Controlling en Treasury. Voor investeringen boven de € 3.000.000 (exclusief BTW) is voorafgaande goedkeuring van de RvC benodigd.

Toetsingscriteria:

- Is de businesscase van de investering plausibel?
- Zijn de uitgaven begroot?
- Indien niet begroot: is uitgewerkt met welke middelen de investering wordt gedekt en zijn de liquide middelen beschikbaar?
- Wordt voor investeringen boven de € 3.000.000 (exclusief BTW) vooraf goedkeuring gevraagd aan de RvC?

5 Governance

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de rollen van de besluitvormingsorganen toegelicht.

5.2 Rol RvC

De RvC is het toezichthoudend orgaan van Wooncompagnie. Zij houdt toezicht op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. De RvC keurt de begroting goed.

In het Bestuursreglement is opgenomen in welke gevallen zij vooraf, dan wel achteraf goedkeuring geeft op voorgenomen directiebesluiten.

De RvC laat zich bij haar besluiten adviseren door de auditcommissie. Zij komt periodiek bijeen.

5.3 Rol auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Tot de taak van de auditcommissie behoort onder meer het toezicht houden op de investeringsvoorstellen met een bedrag hoger dan € 3 miljoen euro (exclusief BTW). De auditcommissie kan behandeling van belangrijke (des)investeringsvoorstellen voorbereiden ten behoeve van de beoordeling door de RvC.

Investeringsvoorstellen boven de 3 miljoen euro (exclusief BTW) worden voorafgaande aan de RvC voorgelegd bij afronding ontwikkelfase of uiterlijk bij einde ontwerpfase. Daarnaast kan het bestuur op eigen initiatief een mogelijk te nemen besluit voorleggen aan de, ook wanneer het een andere fase betreft, dan wel een lager bedrag dan hiervoor gemeld.

5.4 Rol bestuur

Het bestuur neemt een besluit over directievoorstellen, investeringsvoorstellen en fasebesluiten. Het bestuur hanteert daarbij het Bestuursreglement. In dit Bestuursreglement staan de limieten tekenbevoegdheid van het bestuur.

5.5 Rol interne organisatie

Investeringsvoorstellen en fasebesluiten worden voorzien van schriftelijk advies van Controlling, Strategie, Treasury, Buurten en Bewoners. De verantwoordelijke manager geeft naar aanleiding van de schriftelijke adviezen een toelichting in het MT. De dossiers worden in het MT beoordeeld. Het Bestuur beslist –gelezen hebbende de adviezen en gehoord hebbende de discussie in het MT- over directievoorstellen (positief of negatief) op basis van strategische risico's, financiële risico's en volkshuisvestelijke afwegingen.

5.6 Rol ondernemingsraad

De ondernemingsraad geeft in het geval van belangrijke investeringen in de zin van artikel 25 WOR haar advies aan het bestuur.

5.7 Besluitvorming

1. Besluitvorming in formele zin kan alleen plaatsvinden door het Bestuur en de RvC, conform het Bestuursreglement en respectievelijk conform de Statuten.
2. Het Bestuur van Wooncompagnie ziet erop toe dat er geen verplichtingen worden aangegaan inzake de investeringsactiviteiten zonder voorafgaande goedkeurende besluitvorming indien dit wordt vereist.
3. De managers van Wooncompagnie leggen een directievoorstel ter goedkeuring voor aan het Bestuur. Bij een directievoorstel wordt standaard een Notitie voor de betreffende fase opgesteld volgens een vaststaand format. Een directievoorstel wordt altijd vergezeld van een advies van de afdeling Controlling, de afdeling Strategie, Treasury, Bewoners en Buurten.
4. Het Bestuur neemt voorafgaand aan de behandeling van het voorstel in het MTkennis van de schriftelijke adviezen van de afdeling Controlling, de afdeling Strategie, Treasury, Bewoners en Buurten. Tijdens de behandeling in het MT neemt het Bestuur kennis van de toelichting door de verantwoordelijke manager(s).
5. De afdeling Controlling is verplicht melding te maken van bij hem of haar bekende onvolkomenheden of onjuistheden in de aan het Bestuur voorgelegde directievoorstellen.
6. Besluiten buiten het limiet van het Bestuur worden voorgelegd aan de RvC.
7. In het geval van belangrijke investering (artikel 25 lid 1 sub h WOR) wordt voorafgaande aan de besluitvorming een advies aan de ondernemingsraad gevraagd.
8. Een goedkeurend besluit geeft de organisatie het mandaat de verplichtingen van de betreffende investering aan te gaan.

5.8 Instrumenten RvC

De RvC keurt de meerjarenbegroting goed. In deze begroting zijn onder andere de investeringen voor de komende jaren opgenomen.

In het Bestuursreglement is opgenomen of en wanneer zij geïnformeerd wordt over investeringen en of zij vooraf of achteraf goedkeuring verleent.

De investeringen die het in dit reglement vernoemde grensbedrag overschrijden worden vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Zij kan het Bestuur verzoeken haar te informeren over de (des)investeringen en desgewenst het advies van derden inwinnen.