

Investeringsstatuut

STICHTING PLAVEI

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Wettelijk kader Investeringsstatuut	3
1.3. Doel Investeringsstatuut.....	4
1.4. Doelstellingen investeringen	4
1.5. Goedkeuring en wijziging.....	5
1.6. Accountantscontrole.....	5
2. Organisatie investeringsfunctie.....	6
2.1 Verantwoordelijkheden investeringsactiviteiten	6
2.2. Uitvoering investeringsactiviteiten binnen Plavei	6
2.3. AO/IC Investeringsactiviteiten.....	6
3. Investeringsactiviteiten en besluitvorming.....	8
3.1. Algemeen.....	8
3.2. Besluitvorming	8
4. Risicomanagement.....	9
4.1. Algemeen.....	9
4.2. Richtlijnen Risicomanagement.....	9

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Artikel 1

1. Dit is het Investeringsstatuut van Plavei (hierna: Plavei) te Didam als toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Dit Investeringsstatuut is van toepassing op alle in dit statuut benoemde activiteiten van Plavei en haar verbindingen op het gebied van project investeringen.
2. Onder project investeringen worden verstaan:
 - a. Nieuwbouw
 - b. Herstructurering
 - c. Sloop
 - d. Aankoop met als doel nieuwbouw, herstructurering of sloop.
3. De besluitvormingsprocedures, investeringskaders en operationele procedures waarbinnen Plavei haar investeringsactiviteiten uitvoert worden vastgelegd in een aantal documenten.
 - a. Investeringsstatuut
 - b. Jaarbegrotingen
 - c. Investeringsystematiek
 - d. AanbestedingsprocedureOp het hoogste niveau is dat het Investeringsstatuut, waarbij op bestuurlijk niveau de kaders worden vastgelegd. Het Investeringsstatuut wordt middels besluit¹ vastgesteld door de Directeur-bestuurder in het Bestuurlijk Overleg en vervolgens dient het Bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen².
4. In de jaarbegroting worden de investeringsactiviteiten voor een bepaald jaar beschreven. De jaarbegroting wordt middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder na goedkeuring van de begroting door de Raad van Commissarissen.
5. De Investeringsystematiek heeft tot doel een beslissingskader te geven waarlangs investeringen worden getoetst. De parameters in deze systematiek worden jaarlijks geactualiseerd. De investeringsystematiek wordt middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder en vervolgens dient het Bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.
6. De aanbestedingsprocedure geeft aan hoe Plavei bij opdrachtgevers bekend maakt welke werkzaamheden zij wil laten uitvoeren en hoe opdrachtgevers hier op kunnen inschrijven. De aanbestedingsprocedure wordt middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder en vervolgens dient het Bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.
7. Namens de Raad van Commissarissen is 1 commissie actief; de Treasurycommissie. De Treasurycommissie laat zich informeren op de financiële terreinen; investeringen, rendementen, financiering en risico's.

1.2. Wettelijk kader Investeringsstatuut

Artikel 2

1. Plavei heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijke kader wordt onder meer gevormd door het Besluit Beheer Sociale Huursector (hierna BBSH). Artikel 11 lid 1 en lid 2 van hoofdstuk III is relevant inzake investeringsactiviteiten en luidt als volgt:

¹ Conform het Bestuurs- en directiestatuut [NAAM]

² Conform Statuten [NAAM]

Artikel 11

1. De toegelaten instelling is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Zij neemt bij haar werkzaamheden het bepaalde in de paragrafen 2 tot en met 6 in acht.
2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat, behoudens de artikelen 12a, tweede lid, en 12b, tweede lid, uitsluitend:
 - a. het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
 - b. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar woongelegenheden en onroerende aanhorigheden, en aan woongelegenheden en onroerende aanhorigheden van derden;
 - c. het in stand houden en verbeteren van de direct aan de woongelegenheden en aanhorigheden, bedoeld in onderdeel b, grenzende omgeving;
 - d. het beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
 - e. het vervreemden van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden;
 - f. het aan bewoners van bij de toegelaten instelling in beheer zijnde woongelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, alsmede het, aan personen die te kennen geven een zodanige woongelegenheden te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met het huisvesten van die personen;
 - g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f.

Indien een verandering of uitbreiding van de wettelijke externe kaders plaatsvindt, die een verzwaring betekent ten opzichte van de bestaande situatie, en waardoor strijdigheid met het huidige Investeringsstatuut ontstaat, zal het statuut daaraan ondergeschikt zijn. Deze situatie blijft bestaan totdat het Investeringsstatuut aangepast is. De Directeur-bestuurder zal zo spoedig mogelijk voorstellen doen om deze strijdigheid op te heffen. Als een verandering of uitbreiding van de externe kaders plaatsvindt, die een verlichting betekent ten opzichte van de bestaande situatie, blijft het Investeringsstatuut onveranderd geldig.

2. De investeringen geschieden uitsluitend binnen de statutaire bepalingen van Plavei.

1.3. Doel Investeringsstatuut

Artikel 3

1. Dit Investeringsstatuut heeft tot doel het formele kader te scheppen waarbinnen de investeringsactiviteiten binnen Plavei dienen plaats te vinden. Het statuut geeft inzicht in de beheersing van de taken en de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de investeringsactiviteiten en de hieraan verbonden risico's binnen Plavei.

1.4. Doelstellingen investeringen

Artikel 4

1. De primaire doelstelling van Plavei is het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van projectontwikkeling en de daaraan voortvloeiende investeringsactiviteiten zijn hieraan ondergeschikt en dienend.
2. De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van investeringen binnen Plavei is:

"Het beschikbaar hebben en houden van een vastgoedportefeuille die aansluit op onze strategische missie."
3. Om deze doelstelling te realiseren is concreet beleid geformuleerd. De formulering en vaststelling van het investeringsbeleid en de nadere uitwerking in activiteiten op het gebied van investeringen vindt, binnen de geldende kaders zoals aangegeven in dit Investeringsstatuut, eveneens

binnen de kaders van de jaarplannen en (meerjaren)begrotingen van Plavei plaats.

4. Voor een goed investeringsbeleid geldt tevens dat er voldoende maatregelen zijn getroffen voor een juiste inrichting van de administratieve organisatie, het opstellen van procedures en een goede interne controle. De bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van het investeringsbeleid zijn kort in dit statuut uitgewerkt en zijn uitgebreider terug te vinden in de Procedure Projectgroepen en projectfasering.
5. De verantwoording over het gevoerde investeringsbeleid en de gerealiseerde (trans)acties vindt extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de managementrapportages. De begroting en de managementrapportages vormen een onderdeel van de totale Planning & Controlcyclus en sluiten diensgevolge aan op het generieke beleid en rapportages.

1.5. Goedkeuring en wijziging

Artikel 5

1. Het Investeringsstatuut en de eventuele wijzigingen daarop worden middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder en vervolgens dient het Bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het Investeringsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. Het geldende Investeringsstatuut wordt jaarlijks geëvalueerd en, afhankelijk van de bevindingen, aangepast.
2. De Raad van Commissarissen laat zich bij het opstellen of wijzigen van het Investeringsstatuut adviseren door de Treasury Commissie van de Raad van Commissarissen.

1.6. Accountantscontrole

Artikel 6

1. De accountant die de jaarrekening controleert krijgt van de Raad van Commissarissen de opdracht in het controleplan apart aandacht te geven aan de beheersing van financiële risico's en hierbij de toepassing en bruikbaarheid van het Investeringsstatuut te betrekken. Dit wordt gedaan uit het oogpunt van risicobeheersing en vormt een goede waarborg voor naleving van dit Investeringsstatuut. De accountant zal bij de interne controle vaststellen middels een audit dat de projectfasering procedureel wordt nageleefd.

2. Organisatie investeringsfunctie

2.1 Verantwoordelijkheden investeringsactiviteiten

Artikel 7

1. De Directeur-bestuurder van Plavei is eindverantwoordelijk inzake het investeringsbeleid. Besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van investeringen vinden, binnen de geldende kaders en afspraken, volgens de daarvoor geldende procedures met en na instemming van de Directeur-bestuurder van Plavei plaats.
2. Op het gebied van investeringen worden de volgende overzichten in de managementsrapportages beschikbaar gesteld aan de Directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen:
 - a. de ontwikkeling in de geplande en lopende investeringsactiviteiten;
 - b. de realisatie en prognose van kosten en opbrengsten per project vergeleken met de goedgekeurde budgetten;
 - c. het risicoprofiel van de projecten.

2.2. Uitvoering investeringsactiviteiten binnen Plavei

Artikel 8

1. De uitvoering van de investeringsactiviteiten op het gebied van projecten ligt binnen de afdeling belast met Projectontwikkeling. Alle operationele taken en bevoegdheden op het gebied van investeringsactiviteiten zijn nader uitgewerkt in de projectfasering.
2. Alle projecten worden uitgevoerd binnen de Plavei. Voor wat betreft de projecten in de verkoop wordt veelal via de besloten vennootschap Laris Project- en ontwikkelingsgroep BV geïnvesteerd.
3. De belangrijkste voorwaarden voor het naar behoren vervullen van de taken op het gebied van investeringen voor alle betrokken gremia en functionarissen is het beschikken over juiste, tijdige, volledige en zo actueel mogelijke documentatie en informatie. In de projectfasering is uitgewerkt welke specifieke documentatie en informatie hierbij van belang is, inclusief de gewenste frequentie van de informatievoorziening en de rol en taken van de betrokken gremia en functionarissen.
4. De investeringsbegroting wordt opgesteld in het kader van de reguliere begrotingscyclus van Plavei. De begroting wordt middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder na goedkeuring in de vergadering van de Raad van Commissarissen.
5. De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks of het directiestatuut gewijzigd dient te worden tot welk bedrag de Bestuurder gemandateerd is om registergoederen te verwerven zonder voorafgaande toestemming van de Raad van Commissarissen.

2.3. AO/IC Investeringsactiviteiten

Artikel 9

1. In het kader van de investeringsfunctie gelden de volgende algemene uitgangspunten op het gebied van administratieve organisatie en interne controle.
 - a. de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van investeringsactiviteiten zijn op eenduidige wijze schriftelijk vastgelegd in de projectfasering;
 - b. bevoegdheden zijn via delegatie en mandaat nader schriftelijk in de projectfasering vastgelegd;
 - c. aanbestedingsbeleid is vastgelegd in een beleidsdocument van Plavei.
 - d. bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding doorgevoerd met betrekking tot de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen.

- f. Een (financiële) verplichting wordt terstond geregistreerd door de functionaris die de overeenkomst heeft afgesloten.
- g. Fiscaliteit is ondergebracht bij de afdeling Finance & Control. Deze afdeling participeert in de investeringsprojectgroep en kan vanuit die positie oordelen over fiscale aspecten. Zo nodig laat de afdeling Finance & Control zich ondersteunen door een extern adviseur.

3. Investeringsactiviteiten en besluitvorming

3.1. Algemeen

Artikel 10

Plavei kent een vast aantal fases en beslisdocumenten bij haar investeringsactiviteiten zoals vermeldt in het document projectcyclus vastgoedontwikkeling.

3.2. Besluitvorming

Artikel 11

1. Besluitvorming in formele zin kan alleen plaatsvinden door de Directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen, conform het Bestuurs- en directiestatuut Plavei.
2. Management van Plavei ziet er op toe dat er geen verplichtingen worden aangegaan inzake de investeringsactiviteiten zonder voorafgaande goedkeurende formele besluitvorming indien dit wordt vereist.
3. Een projectgroep legt een Investeringsvoorstel per fase ter goedkeuring voor aan de Directeur Bestuurder. Het Investeringsvoorstel dient te voldoen aan de Investeringsmethodiek.
4. De parameters van de investeringsmethodiek worden jaarlijks door Plavei op basis van advies via een extern adviesbureau herijkt. De investeringsmethodiek en de parameters worden middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder en vervolgens dient het Bestuursbesluit te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.
5. De Directeur-bestuurder krijgt de volgende documenten aangeboden alvorens een project in formele en praktische zin overgaat in de volgende fase:
 - a. Voorbereidingsbesluit
 - b. Risicoanalyse-voorcalculatie

Hetgeen is vastgelegd in het document projectcyclus rollen en verantwoordelijkheden.

4. Risicomanagement

4.1. Algemeen

Artikel 12

Plavei onderkent dat het ontplooiën van investeringsactiviteiten risico's met zich meebrengt. Plavei zal deze risico's per project gestructureerd inventariseren en hierover rapporteren in de managementrapportages.

4.2. Richtlijnen Risicomanagement

Artikel 13

1. Plavei hanteert te volgende werkwijze:
 - a. bij investeringen wordt een risicobuffer gehanteerd, waarbij deze berekend en beredeneerd is vanuit aard en omvang van het project en het ontwikkelproces;
 - b. de risico's worden per investeringsvoorstel benoemd en verwerkt in door de Directeur-bestuurder aan te geven aantal scenario's;
 - c. Binnen het totale budget van een project mag geschoven worden tussen deelbudgetten volgens vastgestelde procuratie. Financiële tegenvallers mogen daarbij niet gecompenseerd worden door eventuele extra opbrengsten. Verlaging van de risicobuffer is altijd voorbehouden aan de verantwoordelijke belast met projectontwikkeling;
 - d. Een verhoging van het risicobudget waardoor het eindresultaat in gevaar komt, wordt altijd voorgelegd aan de Directeur-bestuurder.