Treasury- en beleggingsstatuut

Treasury- en beleggingsstatuut Woonvizier

14 Maart 2022

Status:

Vastgesteld door het Directeur/Bestuurder d.d.: 26-01-2022

Goedgekeurd door de RvC d.d.: 14-3-2022

Woonvizier
Middelmeede 40
4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00
info@woonvizier.net
www.woonvizier.net

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Extern kader van het Treasury- en Beleggingsstatuut 5
1.3 Doel van het Treasury- en Beleggingsstatuut 6
1.4 Doelstelling van de treasury-functie 6
1.5 Opstellen, vaststellen, goedkeuren en wijzigen van het Treasury- en beleggingsstatuut 7
1.6 Distributie 7
1.7 Accountantscontrole 7
1.8 Begrippen 7
2. Risicobeheer 8
2.1 Definitie 8
2.2 Doelstelling 8
2.3 Renterisico 8
2.4 Opslagrisico 8
2.5 Tegenpartijrisico 9
2.6 Liquiditeitsrisico 9
2.7 Herfinancieringsrisico (en Beschikbaarheidsrisico) 10
2.8 Valutarisico 10
2.9 Juridisch risico 10
2.10 Operationeel risico 11
2.11 Productrisico en nieuwe producten 11
2.12 Risico-overschrijding 12
3. Financieringen 13
3.1 Definitie 13
3.2 Doelstellingen en richtlijnen financiering algemeen 13
3.3 Geborgde financieringen (DAEB-tak) 13
3.4 Niet-geborgde financieringen (niet-DAEB-tak: administratief) 14
4. Liquiditeitenbeheer & Beleggen 15
4.1 Definitie 15
4.2 Doelstellingen 15
4.3 Richtlijnen en Wettelijke bepalingen beleggingen 15
4.4 Overige richtlijnen liquiditeitenbeheer en beleggen 15
4.5 Betalingsverkeer 16
5. Relatiebeheer 17
5.1 Uitgangspunten 17
5.2 Huisbank 17
5.3 Gebruik bemiddelaars 17
6. Derivaten 18
6.1 Definitie 18
6.2 Richtlijnen 18

7. Administratieve Organisatie en Interne Controle 19
7.1 Uitgangspunten Administratieve organisatie en interne controle 19
7.2 Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden 19
7.3 Besluiten 21
7.4 Transactievoorstellen 22
7.5 Interne en Externe Informatievoorziening 23
8. Ondertekening 24
Bijlage 1: Begrippenlijst 25
Bijlage 2: Normenkader Treasury- en Beleggingsstatuut 32

1. Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Dit treasury- en beleggingsstatuut is opgesteld op basis van de strategische en wettelijke kaders die zijn vastgelegd in het Reglement financieel beleid en beheer (verder: Reglement). Het Reglement is opgesteld om ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht zodat Woonvizier haar volkshuisvestelijke doelstellingen blijvend kan realiseren. De specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in dit Treasury- en beleggingsstatuut.

1.1.2 Woningstichting Woonvizier te Made (verder: Woonvizier) is een toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Woonvizier is een kapitaalintensieve organisatie en loopt derhalve risico's die samengaan met de noodzaak tot het aantrekken van vreemd vermogen en het uitzetten van middelen.

1.1.3 Treasury is het proces waarbij de huidige en toekomstige financiële posities en kasstromen en de hieraan verbonden financiële en operationele risico's, worden bestuurd en beheerst.

1.1.4 Treasury-activiteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten met het bijbehorende risicobeheer en tevens alle activiteiten die erop gericht zijn de huidige en de toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en te beheersen.

1.1.5 De kaders, afspraken en procedures waarbinnen Woonvizier haar treasury-activiteiten uitvoert zijn vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten, c.q. –kaders:

a. de statuten van Woonvizier.
b. het Reglement financieel beleid en beheer;
c. het treasury- en beleggingsstatuut;
d. de financieringsstrategie
e. de Administratieve Organisatie/Interne Controle (AO/IC);
f. het Financieel Jaarplan, bestaande uit de Begroting inclusief de Meerjarenbegroting (verder: MJB) *en* het Treasuryjaarplan;
g. een intern normenkader (omschreven in bijlage 2) voor financiële risico's uit kasstromen- en/of balansratio's, dat is uitgewerkt en vastgelegd in een apart hoofdstuk in de MJB;
h. een regulier overleg van de Treasurycommissie (TC).

1.1.6 Dit treasury- en beleggingsstatuut geldt mede voor haar dochterondernemingen en verbonden ondernemingen in de zin van de Woningwet, waarvan Woonvizier meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan. Indien afzonderlijke bepalingen in dit treasury- en beleggingsstatuut niet gelden voor de gehele organisatie maar voor onderdelen (bijvoorbeeld DAEB-tak, niet-DAEB-tak) zal dit apart worden aangegeven.

1.1.7 De wettelijke bepalingen met betrekking tot het beleggen van middelen zijn zowel opgenomen in dit treasury- en beleggingsstatuut als in het Reglement. In dit treasury- en beleggingsstatuut zijn naast de wettelijke bepalingen ook aanvullende richtlijnen opgenomen voor beleggen.

1.2 Extern kader van het Treasury- en Beleggingsstatuut

Woonvizier conformeert zich aan het extern kader voor toegelaten instellingen, wat onder meer (en niet limitatief) gevormd wordt door:

a. het Burgerlijk Wetboek;
b. de Woningwet;
c. het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder: BTiV);
d. de Ministeriële Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder: RTiV, of de Regeling);

e. de regels en normen van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (verder: WSW);
f. de regels en normen van de Autoriteit woningcorporaties (verder: Aw);
g. de Governancecode Woningcorporaties;
h. de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

1.3 Doel van het Treasury- en Beleggingsstatuut

Dit treasury- en beleggingsstatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury-activiteiten bij Woonvizier dienen plaats te vinden, waardoor financiële – en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is. Het treasury- en beleggingsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. De normen die onderhoudsgevoelig zijn of een tijdsgebonden karakter hebben, zijn vastgelegd in Bijlage 2, en zullen jaarlijks in een apart hoofdstuk bij de MJB worden uitgewerkt en opgenomen.

1.4 Doelstelling van de treasury-functie

1.4.1 Alle treasury-activiteiten zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie, zoals vastgelegd in het strategische beleid, de kerntaken en de doelstellingen van Woonvizier op het terrein van de volkshuisvesting.

1.4.2 De treasury-functie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonvizier, die bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen.

1.4.3 Treasury geeft uitvoering aan het financieel beleid door de volgende doelstellingen na te streven:
   a. Het waarborgen van beschikbaarheid van financiële middelen, zodat Woonvizier te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen;
   b. Het beheersen van de financiële risico's;
   c. Het optimaliseren van de financiële functie.

1.4.4 Treasury levert een bijdrage aan de financiële continuïteit op korte en lange termijn, door de volgende kerntaken uit te voeren:
   a. Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten om financiering tegen acceptabele (marktconforme) condities aan te trekken;
   b. Het beschermen en beheersen van vermogens- en (rente)resultaten tegen ongewenste financiële risico's, zoals renterisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico en operationeel risico;
   c. Het minimaliseren van interne en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
   d. Het optimaliseren van de renteresultaten binnen de vastgestelde interne en externe kaders;
   e. Het realiseren van tijdige, juiste en volledige informatiestromen ter ondersteuning van:
      - het opstellen van het Treasury-beleid in het Treasuryjaarplan,
      - de uitvoering van dit beleid en
      - de verantwoording daarover aan de Directeur-Bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC).
   f. Het onderhouden van contacten met banken en andere financiers.

1.4.5 Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasury-beleid liggen bij het beheersen en beperken van financiële risico's; de treasury-functie is géén winstgerichte afdeling ('profit center').

1.5 Opstellen, vaststellen, goedkeuren en wijzigen van het Treasury- en beleggingsstatuut

1.5.1 De Manager Bedrijfsvoering stelt het treasury- en beleggingsstatuut op en initieert wijzigingen hierin.

1.5.2 Bij wijzigingen van het treasury- en beleggingsstatuut laat de Directeur-Bestuurder zich adviseren door de Controller en de Treasurycommissie.

1.5.3 Goedkeuring van het treasury- en beleggingsstatuut vindt plaats door de RvC.

1.5.4 Vaststelling van het treasury- en beleggingsstatuut vindt plaats door de Directeur-Bestuurder

1.5.5 Het treasury- en beleggingsstatuut wordt jaarlijks, en zoveel eerder wanneer wet- en/of regelgeving dit noodzakelijk maken, door de Manager Bedrijfsvoering getoetst aan de actualiteit. Bij wijzigingen wordt conform regel 1.5.1 tot en met regel 1.5.4 gehandeld.

1.5.6 Afwijkingen op het vigerende treasury- en beleggingsstatuut mogen slechts plaatsvinden na vaststelling door de Directeur-Bestuurder én na schriftelijke goedkeuring door de RvC.

1.5.7 Als een wijziging van de wet- en/of regelgeving plaatsvindt, wordt de RvC hierover direct geïnformeerd door de Directeur-Bestuurder. De Manager Bedrijfsvoering zal na bekendmaking van nieuwe wet- en/of regelgeving handelen conform regel 1.5.1 t/m 1.5.4.

1.5.8 Als een wijziging van het Reglement plaatsvindt, wordt door de Manager Bedrijfsvoering getoetst of deze wijziging ook gevolgen heeft voor het treasury- en beleggingsstatuut, waarna gehandeld wordt conform regel 1.5.1 t/m 1.5.4.

1.6 Distributie

Het treasury- en beleggingsstatuut is bestemd voor intern gebruik door functionarissen van Woonvizier die betrokken zijn bij het Treasury-proces, door interne en externe toezichthouders en door de accountant. Voor verspreiding buiten deze groep van gebruikers is toestemming nodig van de Directeur-Bestuurder.

1.7 Accountantscontrole

1.7.1 Bij de controle van de jaarrekening zal de accountant aandacht geven aan de beheersing van de financiële risico's en hierbij, voor zover van belang in het kader van de jaarrekeningcontrole, de toepassing van de regels uit het treasury- en beleggingsstatuut betrekken.

1.7.2 De accountant beoordeelt jaarlijks, voor zover van belang in het kader van de jaarrekeningcontrole, het bestaan, de opzet en werking van de AO/IC van de treasuryprocessen en rapporteert eventuele bijzonderheden aan de Directeur-Bestuurder in de managementletter (tussentijdse controle) en/of aan de RvC in het accountantsverslag (eindejaarscontrole).

1.8 Begrippen

De begrippen in dit treasury- en beleggingsstatuut worden met een hoofdletter geschreven en omschreven c.q. gedefinieerd in de bijgesloten lijst van begrippen (zie Bijlage 1).

2. Risicobeheer

2.1 Definitie

Risicobeheer betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van financiële - en operationele risico's door het nemen van maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en ter beheersing van de negatieve gevolgen op de resultaten om de gestelde doelstellingen van Woonvizier te realiseren.

2.2 Doelstelling

2.2.1 Doel van het risicobeheer is het gestructureerd expliciet maken en vervolgens beheersen van risico's, teneinde de doelstellingen van Woonvizier blijvend te realiseren.

2.2.2 Het beheersen van financiële– en operationele risico's, dient volgens strikte richtlijnen plaats te vinden en dient frequent gemonitord en getoetst te worden.

2.2.3 Woonvizier herkent de volgende risico's op het gebied van treasury: Renterisico, Opslagrisico, Tegenpartijrisico, Liquiditeitsrisico, Herfinancieringsrisico (Beschikbaarheidsrisico), valutarisico, juridisch risico, operationeel risico en productrisico.

Hieronder worden deze risico's beschreven.

2.3 Renterisico

2.3.1 Renterisico betreft het geheel aan maatregelen ter beheersing van renteresultaten en ter bescherming van het eigen vermogen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.

2.3.2 Doelstelling van renterisico is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen door een evenwichtige spreiding van Renterisico's in de tijd en door het nemen van maatregelen die de risico's verlagen.

2.3.3 Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd volgens de methode:

a. <u>De Portefeuille-methode:</u> Woonvizier maximeert haar portefeuille-renterisico op een maximaal percentage (zie Bijlage 2) per jaar.
   Het Renterisico bestaat uit de optelsom van: de aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met Renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen (voor 50%), minus de (uitgestelde) stortingen van leningen.
   Gedeeld door totaal schuldrestant van alle leningen aan het begin van de meetperiode.

2.4 Opslagrisico

2.4.1 Opslagrisico is het risico dat op herzieningsmoment de opslag, die de financier/bank boven de variabele Euribor-rente óf basisrente (basisrenteleningen) in rekening brengt, na enige tijd voor een zelfde Looptijd, hoger is dan de huidige opslag. Dit kan het gevolg zijn van een wijziging in de kredietbeoordeling van Woonvizier en/of door een verslechterend beeld voor de sector en/of door hogere kosten ten gevolge van marktomstandigheden en/of wet- en regelgeving, die de financier/bank genoodzaakt is door te berekenen.

2.4.2 Opslagrisico doet zich voor bij Roll-over leningen met een overeengekomen opslagherzieningsdatum en bij Basisrenteleningen met een Opslagherziening.

2.4.3 Het Opslagrisico van Roll-over leningen en basisrenteleningen samen is gemaximeerd op een maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar.

2.5 Tegenpartijrisico

2.5.1 Tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij in gebreke blijft en niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Woonvizier loopt Tegenpartijrisico op financiële contracten waarbij zij een vordering heeft op de tegenpartij, zoals rente en/of hoofdsom van beleggingen en uitzettingen en storting van aangetrokken financiering.

2.5.2 Voor Tegenpartijrisico zijn de richtlijnen uit de Woningwet, de BTiV en de RTiV leidend. Voor zover onderstaande regels strenger zijn dan de kaders van de bovengenoemde wetgeving, gelden onderstaande regels.

2.5.3 Om het tegenpartijrisico te beperken heeft Woonvizier de volgende richtlijnen opgesteld:

a. Beleggingen en uitzettingen vinden, conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e. en BTiV artikel 13 lid 1, 2 , 3 en 5, uitsluitend plaats bij:
   - Financiële ondernemingen waarvan het land van vestiging tot de Europese Unie behoort én waarvan het desbetreffende land minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van **AA/Aa2** toegekend heeft gekregen door ten minste twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus (Standard & Poor's Ratings Services, Moody's Investors Service of Fitch Ratings) *én* de tegenpartij voor zichzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van **A/A2** toegekend heeft gekregen door minstens twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus;
   - Verbindingen, mits wettelijk toegestaan en na voorafgaande goedkeuring van de RvC.

b. Beleggingen en uitzettingen hebben een maximale Looptijd van vijf jaar.

c. Het is slechts toegestaan om nieuwe financiering aan te trekken van:
   - Nederlandse overheden;
   - Nederlandse banken;
   - banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht (Wft);
   - Professionele beleggers als bedoeld in de Wft;
   - categorieën van instellingen, die bij Ministeriële regeling daartoe zijn aangewezen.

2.5.4 Indien de kredietbeoordeling van een debiteur, dan wel het land waarin deze gevestigd is, verlaagd wordt ('Downgrading') tot een niveau lager dan de in 2.5.3 a. t/m c. voorgeschreven normen, zal de Manager Bedrijfsvoering dit direct melden aan de Directeur-Bestuurder. Tevens zal de Manager Bedrijfsvoering direct onderzoeken of lopende transacties (uitzettingen) afgewikkeld kunnen worden en wat hiervan de (financiële) consequenties zijn. Binnen een week neemt de Directeur-Bestuurder, na advies van de Treasurycommissie, een besluit, dat direct ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

2.5.5 Het Tegenpartijrisico dat Woonvizier per tegenpartij accepteert wordt begrensd door een maximaal bedrag, dat jaarlijks wordt vastgelegd in het Normenkader bij het Financieel Jaarplan. Overschrijding van dit Tegenpartijrisico wordt door de Manager Bedrijfsvoering/Controller terstond gemeld aan de Directeur-Bestuurder en voorzien van een toelichting en advies, die dit direct meldt aan de RvC.

2.6 Liquiditeitsrisico

2.6.1 Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele en toekomstige (potentiële) financiële verplichtingen.

2.6.2 Woonvizier wenst te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Om Liquiditeitsrisico's uit hoofde van financieringsacties en uit haar bedrijfsvoering te mitigeren, heeft Woonvizier voldoende middelen en/of faciliteiten beschikbaar, bestaande uit de som van positieve banksaldi, de ruimte onder de kredietfaciliteit op de rekening-courant en de opnameruimte onder roll-over leningen met variabele hoofdsom.

2.6.3 Woonvizier beschikt per ultimo van ieder jaar over een bedrag als liquide middelen waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd bij het Financieel Jaarplan.

2.6.4 Woonvizier heeft een adequate liquiditeitsprognose voor minimaal de komende 12 maanden beschikbaar. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose wordt de actuele informatie van de budgethouders betrokken.

2.6.5 Woonvizier minimaliseert het risico van overliquiditeit door jaarlijks tegenover de exploitatie kasstroom voldoende aflossingen te hebben

2.6.6 Woonvizier minimaliseert het risico van overliquiditeit door jaarlijks vast te stellen welke maximale looptijd niet tot overliquiditeit zal leiden

2.7 Herfinancieringsrisico (en Beschikbaarheidsrisico)

2.7.1 (Her)financieringsrisico/Beschikbaarheidsrisico is het risico dat Woonvizier niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overtollige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

2.7.2 Woonvizier dient minimaal te voldoen aan de eisen voor financiële ratio's (ICR, Solvabiliteit, Loan to Value (LtV), Onderpandrisico en Dekkingsratio) van het WSW, de Aw en aan specifieke eisen van haar geldgevers.

2.7.3 Woonvizier hanteert een intern normenkader dat minimaal gelijk is aan de vereisten van het WSW en de Aw.

2.7.4 Indien Woonvizier dreigt hier niet aan te voldoen, dienen terstond maatregelen genomen te worden.

2.7.5 Woonvizier vermindert het Beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van leningen en faciliteiten, door voldoende (gecommitteerde) kredietfaciliteit(en) ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.

2.7.6 Woonvizier maximeert het Herfinancieringsrisico door een maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar (zie Bijlage 2 Normenkader).

2.7.7 Woonvizier minimaliseert het Herfinancieringsrisico en daarmee het risico van overliquiditeit door een minimaal tweejaarlijks percentage van de leningportefeuille van het laatst afgesloten boekjaar (zie Bijlage 2 Normenkader) te hanteren.

2.8 Valutarisico

2.8.1 Valutarisico of wisselkoersrisico is het risico dat de waarde van de ene valuta verandert ten opzichte van een andere valuta, zodat een huidige of toekomstige schuld of vordering nadelig is gewijzigd.

2.8.2 Valutarisico wordt door Woonvizier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

2.9 Juridisch risico

2.9.1 Juridisch risico is het risico van waardeverlies of verzwakking van de rechtspositie door nadelige contractuele bepalingen en/of door veranderingen in, dan wel het niet naleven van wet- en regelgeving.

2.9.2 Juridisch risico is het risico dat gelopen wordt ten gevolge van:

a. veranderingen in wet- en/of regelgeving;
b. niet naleven van contractuele bepalingen en/of wet- en/of regelgeving;
c. niet-afdwingbaarheid van contractuele bepalingen;
d. niet-correct gedocumenteerde contractuele bepalingen.

2.9.3 Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonvizier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaard documentatie beschikbaar is, door het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist.

2.9.4 Er mogen geen Toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.

2.10 Operationeel risico

2.10.1 Operationele risico's zijn risico's van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, dan wel menselijk gedrag, falende systemen en/of externe gebeurtenissen.

2.10.2 Woonvizier vermindert deze risico's door een deugdelijke functiescheiding tussen besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies, een goed beschreven AO/IC en door toezicht op naleving van de afgesproken procedures zoals vastgelegd in de AO/IC.

2.10.3 De opzet en werking van het treasury-proces wordt jaarlijks getoetst door de Controller/Manager Bedrijfsvoering.

2.10.4 De Directeur-Bestuurder van Woonvizier zorgt dat het bij de treasury-activiteiten betrokken personeel voldoende deskundig is en blijft door opleidings- en/of kenniseisen te stellen.

2.10.5 De RvC zorgt ervoor om over voldoende kennis te beschikken van de treasury-producten en de daarmee verbonden risico's. De RvC heeft een auditcommissie.

2.11 Productrisico en nieuwe producten

2.11.1 Productrisico is de kans dat een (nieuw) treasuryproduct faalt in relatie tot de verwachte schade wanneer dit optreedt. Een (nieuw) treasuryproduct kan falen door bijvoorbeeld de complexiteit van het product, onkundig gebruik, het niet juist kunnen vastleggen en/of waarderen in de administratie.

2.11.2 Slechts producten en instrumenten met hoofdsomgarantie op einddatum zijn toegestaan.

2.11.3 De volgende producten en instrumenten zijn toegestaan: rekening-courant krediet, Kasgeldlening, daggeld, Roll-over leningen met vaste of variabele hoofdsom o.b.v. een Euribor-tarief, spaarrekening, onderhandse geborgde (WSW of Gemeente) of ongeborgde lening, openbare lening.

2.114 Nieuwe producten zijn financiële instrumenten of leningsvormen die afwijken van de hierboven genoemde producten en instrumenten.

2.11.5 Nieuwe producten dienen te voldoen aan de volgende eisen:

a. Toegestaan (Aw, WSW en het Ministerie BZK);
b. Passend in het risicoprofiel;
c. Transparant;
d. Begrijpelijk;
e. Toegevoegde waarde;
f. Liquide markt: voldoende vraag en aanbod.

2.11.6 Alvorens Woonvizier nieuwe financiële instrumenten of leningsvormen kan gaan gebruiken, dient aan de volgende voorwaarden voldaan te zijn:

a. Woonvizier maakt een beschrijving van het nieuwe instrument;
b. Woonvizier motiveert de ingebruikname van het nieuwe product, waarin o.a. de voordelen en nadelen ten opzichte van traditionele instrumenten worden beschreven;
c. Woonvizier maakt een beschrijving van de risico's van het nieuwe product, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:
   - De liquiditeit, c.q. verhandelbaarheid van het nieuwe instrument;
   - De prijsvorming van het nieuwe instrument;
   - De kosten en consequenties voor de administratieve organisatie;
   - Het oordeel van de Controller;
   - Het oordeel van de accountant;

- Het oordeel van het WSW;
- Het oordeel van de Aw;
- Het oordeel van een Extern Treasury-adviseur.

d. Woonvizier maakt een beschrijving van het beheer en de administratieve organisatie van het nieuwe product;

e. Op basis van deze informatie neemt de Directeur-Bestuurder een besluit dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC;

f. Zes maanden na ingebruikname wordt een evaluatie gedaan of het product aan de gestelde eisen voldoet. Indien het product niet aan de gestelde eisen voldoet, zullen terstond maatregelen genomen worden om wel aan de gestelde eisen te voldoen, en indien dit niet mogelijk is zal het afsluiten van dit instrument of leningsvorm stopgezet worden.

2.12 Risico-overschrijding

2.12.1 Indien richtlijnen of normen overschreden worden, zal dit terstond gemeld worden aan de Directeur-Bestuurder, die dit meldt aan de RvC. Woonvizier zal direct een plan van aanpak opstellen om ervoor te zorgen dat zij binnen een redelijke termijn weer voldoet aan de richtlijnen en normen.

2.12.2 Indien Woonvizier tussentijds merkt dat ze haar streefwaarden onvoldoende kan halen *en* mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, dan zal de Directeur-Bestuurder dit terstond melden aan de Aw (Woningwet, artikel 29).

3. Financieringen

3.1 Definitie

Onder financieren wordt verstaan: het voor langere termijn (> 2 jaar) aantrekken van middelen bij derden. Hierbij maakt Woonvizier een onderscheid tussen DAEB- en niet-DAEB-financiering.

3.2 Doelstellingen en richtlijnen financiering algemeen

3.2.1 Woonvizier trekt tijdig financiering bij derden aan tegen de best mogelijke condities en laagst mogelijke tarieven rekening houdend met het ontstaan en de duur van de financieringsbehoefte.

3.2.2 De financieringsbehoefte wordt inzichtelijk gemaakt door (meerjarige) kasstroomprognoses voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB tak op te stellen op basis van de MJB, welke financieringsbehoefte jaarlijks in het Treasuryjaarplan wordt vastgelegd. In het Treasuryjaarplan vraagt de Directeur-Bestuurder toestemming aan de RvC om financiering aan te mogen trekken voor DAEB-activiteiten tot maximaal het door het WSW afgegeven Borgingsplafond en/of voor niet-DAEB activiteiten. De planningshorizon van het Treasuryjaarplan bedraagt minimaal het lopende jaar plus vier aansluitende jaren.

3.2.3 De risico's uit de bestaande leningenportefeuille en de (meerjarige) kasstroomprognoses zijn bepalend voor de keuze van de modaliteiten van aan te trekken leningen. De keuze van de modaliteiten (Looptijd, hoofdsomverloop, opslagherzieningen en rentebetalingen en -conversies) dient passend te zijn, binnen het risicoprofiel van Woonvizier, zoals beschreven in de Financieringsstrategie van Woonvizier.

3.2.4 Er worden geen renteafspraken gemaakt voor renteconversies en opslagherzieningen, die een startdatum kennen die verder dan een bepaalde tijdsperiode in de toekomst ligt (zie Bijlage 2 Normenkader).

3.2.5 Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub d.

3.2.6 De totale schuldpositie is gemaximeerd op een percentage van de WOZ-waarde van het bezit (zie Bijlage 2 Normenkader) zoals vastgelegd in de Woningwet.

3.2.7 Het is slechts toegestaan om nieuwe financiering aan te trekken van tegenpartijen zoals vastgelegd in artikel 2.5.3 sub c.

3.2.8 Voor het aantrekken van financiering wordt bij minimaal drie partijen een offerte opgevraagd.

3.3 Geborgde financieringen (DAEB-tak)

3.3.1 Definitie:
Met 'geborgde financiering' wordt bedoeld: financiering onder garantie van het WSW of een gemeente ten behoeve van 'borgbare activiteiten'.

3.3.2 Dekkingsratio: De marktwaarde van de totale leningenportefeuille en derivatenportefeuille dient in verhouding te staan tot de marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit (zie Normenkader in Bijlage 2);

3.3.3 Onderpandratio: De marktwaarde van de WSW-geborgde leningenportefeuille dient in verhouding te staan tot de marktwaarde in verhuurde staat van het totale bezit van het bij het WSW ingezette onderpand;

3.3.4 Woonvizier heeft voldoende ruimte onder het Borgingsplafond om de financieringsbehoefte voor het lopende (en volgende) jaar af te dekken. Indien het Borgingsplafond onvoldoende blijkt, meldt de Manager Bedrijfsvoering dit direct aan de Directeur-Bestuurder en neemt contact op met het WSW om voldoende borgingsruimte te verkrijgen;

3.3.5 Bij het aantrekken van nieuwe financieringen voldoet Woonvizier aan het door het WSW gepubliceerde rentemaximum voor de betreffende Looptijd;

3.3.6 De stortingsdatum van WSW-geborgde leningen mag niet verder na de afsluitdatum liggen dan een door het WSW gemaximeerde aantal maanden (zie Normenkader in Bijlage 2), tenzij van het WSW vooraf toestemming is verkregen voor een latere stortingsdatum. In dat geval ligt de stortingsdatum maximaal 3 jaar na de afsluitdatum van de lening.

3.3.7 Volmacht WSW: De volmacht op het vastgoedbezit welke aan het WSW is verstrekt, dient minimaal 200% van de omvang van de WSW-geborgde leningportfeuille bedragen.

3.4 Niet-geborgde financieringen (niet-DAEB-tak: administratief)

3.4.1 Definitie:
Niet-geborgde financiering (ook wel aangeduid als 'commerciële' of 'niet-DAEB' financiering), betreft financiering die aangetrokken wordt zonder borging door het WSW (of een gemeente) ten behoeve van niet-DAEB investeringen.

3.4.2 De niet-DAEB-tak dient zelfstandig financierbaar en structureel levensvatbaar te zijn.

3.4.3 Bij herstructurering is, mits externe financiering aantoonbaar niet mogelijk is en er aan diverse wettelijke voorwaarden is voldaan, interne financiering van de niet-DAEB-tak toegestaan uit een te vormen reserve verkoopopbrengsten (minus de aan deze verkochte woningen toe te rekenen WSW-geborgde schuld) van de DAEB-tak.

3.4.4 Interne financiering en/of startlening dient een marktconforme rente (zie bijlage 2 Normenkader) te hebben en dient tenminste per 5 jaar afgelost te worden verhoudingsgewijs overeenkomstig de aflossing op de geborgde leningenportefeuille door de DAEB-tak.

3.4.5 Bij het overeenkomen van niet-geborgde financiering (of kredietfaciliteit) is vooraf goedkeuring van het WSW vereist.

3.4.6 Woonvizier hanteert marktconforme financiële ratio's voor de niet-DAEB-tak (zie Bijlage 2 Normenkader).

4. Liquiditeitenbeheer & Beleggen

4.1 Definitie

4.1.1 Onder liquiditeitenbeheer wordt verstaan het beheer van saldi in rekening-courant en spaarrekening, van de portefeuille geldmarkttransacties en het muteren van de hoofdsommen van leningen met een variabele hoofdsom (roll-over leningen met een variabele hoofdsom).

4.1.2 Beleggen betreft het tijdelijk uitzetten van tijdelijk overtollige middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn. Ook aangehouden tijdelijke positieve saldi op rekeningcourant- of spaarrekening worden gekwalificeerd als Beleggingen (conform definitie Aw). Leningen u/g in de vorm van interne financiering vallen niet onder de werking van de RTiV.

4.2 Doelstellingen

4.2.1 Het liquiditeitenbeheer en beleggen is dienstbaar aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen, en dient daartoe op transparante wijze gericht te zijn op financiële continuïteit.

4.2.2 Optimaliseren van de financiële geldstromen binnen Woonvizier door het realiseren van een hogere opbrengst dan wel lagere kosten, met inachtneming van de geformuleerde randvoorwaarden.

4.2.3 Voorkomen van fraude en vergissingen bij het betalingsverkeer en bij het beheer van liquiditeiten door een deugdelijke functiescheiding en toezicht op naleving zoals beschreven in de AO/IC.

4.2.4 Zeker stellen van de beschikbaarheid van middelen, zodat verplichtingen tijdig nagekomen kunnen worden.

4.3 Richtlijnen en Wettelijke bepalingen beleggingen

4.3.1 Woonvizier en haar Verbonden ondernemingen zijn niet voornemens om te beleggen. Gezien het aanhouden van tijdelijke positieve saldi op rekeningcourant- en/of spaarrekening worden gekwalificeerd als Beleggingen (conform definitie Aw) zijn dit de enige producten waarvan Woonvizier gebruikt maakt om haar overtollige middelen te stallen.

4.3.2 Het aangaan van andere beleggingen dan een rekeningcourant- en/of spaarrekening is in principe niet toegestaan, tenzij voorafgaande instemming van de RvC is verkregen.

4.3.3 Woonvizier maakt de keuze om geen nieuwe collegiale leningen aan te trekken of te verstrekken, tenzij voorafgaande instemming van de RvC is verkregen. In dat geval hoeven de bepalingen die verwijzen in BTiV en RTiV niet te worden overgenomen.

4.4 Overige richtlijnen liquiditeitenbeheer en beleggen

4.4.1 De volgende soorten Beleggingen, omvang en Looptijden zijn toegestaan en voldoen aan de vereiste hoofdsomgarantie op einddatum:

a. rekening-courant (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: dagelijks opvraagbaar);
b. spaarrekening(en) (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: dagelijks opvraagbaar);

4.4.2 Het inkopen of voortijdig aflossen van opgenomen leningen is toegestaan. Indien vereist wordt hierover voor WSW-geborgde leningen vooraf met het WSW afgestemd.

4.4.3 Woonvizier heeft mede door de samenstelling van de Treasurycommissie, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit aanwezig is.

4.4.4 In het Treasuryjaarplan wordt de liquiditeitsprognose opgenomen en indien van toepassing de verwachte beleggingspositie en –mandatering beschreven.

4.4.5 In de jaarrekening wordt gerapporteerd over de beleggingsposities.

4.4.6 Besluiten inzake het saldo- en liquiditeitenbeheer worden genomen op basis van een liquiditeitsplanning op maandbasis met een minimale horizon van twaalf maanden, die minimaal viermaal per jaar geactualiseerd wordt.

4.4.7 De kortgeldfaciliteiten in het lopende boekjaar van Woonvizier zijn gemaximeerd door een richtlijn van het WSW (zie Normenkader in Bijlage 2). Onder een kortgeld(faciliteit) wordt verstaan: het aantrekken van vreemd vermogen met een Looptijd korter dan twee jaar.

4.4.8 Geldmarkttransacties worden alleen afgesloten indien dit zinvol is in relatie tot de daarmee gemoeide directe en indirecte kosten. Geldmarkttransacties dienen een aantoonbare meeropbrengst te hebben ten opzichte van 'geen transactie'.

4.4.9 Beschikbare middelen worden primair binnen de eigen organisatie aangewend. Aanwending van middelen buiten de eigen organisatie is uitsluitend het gevolg van een mismatch tussen inkomende en uitgaande geldstromen.

4.4.10 Opnamen in het kader van liquiditeitenbeheer zijn toegestaan in de vorm van:

a. Rekening-courant;
b. Opnames van spaarrekeningen bij een financiële onderneming;
c. Kasgeldleningen;
d. Opname van bedragen op roll-over leningen met een variabele hoofdsom;

4.4.11 Het is toegestaan tijdelijk overtollige middelen van de niet-DAEB tak uit te lenen aan de DAEB tak, mits dit gebeurt tegen maximaal marktconforme condities (geen subsidiering van DAEB naar niet-DAEB) dan die in de markt beschikbaar zijn

4.5 Betalingsverkeer

4.5.1 Woonvizier heeft te allen tijde inzicht in de verwachte inkomsten en uitgaven voor de eerstvolgende twaalf maanden, de beschikbare ruimte op haar rekening-courant– en kasgeldfaciliteit, en de opnameruimte onder roll-over leningen met variabele hoofdsom.

4.5.2 De kostenstructuur van het betalingsverkeer dient inzichtelijk te zijn.

4.5.3 Het betalingsverkeer verloopt op rekeningen die aangehouden worden bij (een) daartoe aangewezen Huisbank(en).

4.5.4 De bankprocuratie voor het betalingsverkeer is geregeld in een interne en externe procuratieregeling.

4.5.5 Kastransacties worden tot een minimum beperkt. Woonvizier voert actief beleid om het aantal kastransacties tot een minimum te beperken. Kasbetalingen boven een normbedrag zijn in principe niet toegestaan en moeten in voorkomende gevallen separaat geaccordeerd worden door de Manager Bedrijfsvoering. Als het kassaldo meer bedraagt dan een normbedrag zal dit op de bankrekening afgestort worden. De normbedragen voor kasbetalingen en kassaldo zijn opgenomen in Bijlage 2 Normenkader.

5. Relatiebeheer

5.1 Uitgangspunten

Woonvizier beoogt het realiseren van gunstige, c.q. marktconforme condities voor het afnemen van financiële diensten. Daartoe onderhoudt Woonvizier contacten in de geld- en kapitaalmarkt met financiële tegenpartijen, waaronder haar huisbank, en Bemiddelaars.

5.2 Huisbank

5.2.1 De huisbank wordt beschouwd als strategisch partner. Aan de huisbank worden onder andere de volgende eisen gesteld:

a. een vestiging in Nederland en vallend onder het toezicht van De Nederlandsche Bank en Autoriteit Financiële Markten (AFM);
b. een minimale lange termijn kredietrating van single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus (Standard & Poor's Ratings Services, Moody's Investors Service, of Fitch Ratings);
c. een marktconforme tarifering van de afgenomen diensten (betalingsverkeer, credit- en debetrente);
d. bereid om een kredietfaciliteit in rekening-courant beschikbaar te stellen.

5.2.2 De bankrelatie met de Huisbank en de rentecondities waaronder de rekening-courant faciliteit wordt aangehouden, alsmede de gehanteerde transactie- en overige tarieven, worden tenminste één keer per vijf jaar beoordeeld op marktconformiteit. Jaarlijks vindt in de Treasurycommissie een evaluatie plaats van de dienstverlening door de Huisbank.

5.2.3 Mocht de keuze van de Huisbank heroverwogen worden, dan wordt bij minimaal één andere bank een concurrerende offerte gevraagd. Op basis van de offertes *en* een inschatting van de gevolgen voor de AO/IC *en* de te nemen interne kosten, wordt een voorstel voor de keuze voor een Huisbank ingediend bij de Directeur-Bestuurder, die vervolgens hierover een besluit neemt, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

5.3 Gebruik bemiddelaars

5.3.1 Bemiddelaars (Brokers/makelaars) zijn tussenpersonen die bemiddelen tussen twee partijen bij het tot stand brengen van financiering (en desgewenst andere financiële contracten), waarvoor zij na het afsluiten van de transactie worden vergoed middels een bemiddelingsprovisie (fee).

5.3.2 Het gebruik van Brokers/Bemiddelaars is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Zij dienen geregistreerd te staan bij de AFM, en daarvan een vergunning als makelaar te hebben ontvangen en/of onder toezicht te staan van een centrale bank in de Europese Unie;
b. Zij verklaren geen bemiddelingsprovisie van de geldgever ontvangen te hebben;
c. De bemiddelingsprovisie wordt meegenomen in de vergelijking van de totale financieringskosten;
d. De maximale provisie bedraagt de netto contante waarde van **0,02%**, gerekend over looptijd en hoofdsom van de lening;
e. Indien de provisie meer bedraagt dan **0,02%**, dan besluit de Directeur-Bestuurder hierover en wordt de RvC achteraf geïnformeerd. Bedraagt de bemiddelingsprovisie meer dan **0,05%** dan dient de RvC hiervoor vooraf goedkeuring verleend te hebben;
f. Provisienota's worden direct aan de backoffice van Woonvizier gestuurd en separaat betaald.

6. Derivaten

6.1 Definitie

Derivaten zijn 'afgeleide' financiële instrumenten, die hun waarde ontlenen aan de waarde van een onderliggend goed en waarbij op een zeker moment over een afgesproken nominale waarde een recht op, of een verplichting tot, een periodieke betaling ontstaat of kan ontstaan.

6.2 Richtlijnen

Het aangaan van derivaten is in principe niet toegestaan, tenzij voorafgaande instemming van de RvC is verkregen. Voor het aangaan van derivaten geldt verder de procedure conform hoofdstuk 2.11 (Productrisico en nieuwe producten).

7. Administratieve Organisatie en Interne Controle

7.1 Uitgangspunten Administratieve organisatie en interne controle

7.1.1 De administratie van Woonvizier is zo ingericht dat het bestuur steeds op de hoogte kan zijn van de ontwikkeling van waarden en indicatoren bedoeld in artikel 104 lid 2 sub c. van de BTiV.

7.1.2 Woonvizier draagt er, ten behoeve van te nemen besluiten en maatregelen in het treasury-proces en de bewaking daarvan, zorg voor dat de administratieve organisatie kwalitatief en kwantitatief voldoende toegerust is om de administratieve verwerking van de aangegane overeenkomsten doelmatig, accuraat en tijdig te verzorgen.

7.1.3 Woonvizier draagt er zorg voor dat tijdig betrouwbare informatie aan de Directeur-Bestuurder aangeleverd kan worden over de lopende risico's.

7.1.4 Woonvizier draagt zorg voor een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

7.1.5 Het bestaan, de opzet en werking van de AO/IC wordt jaarlijks door de Accountant beoordeeld.

7.1.6 Woonvizier waarborgt dat er voldoende aandacht is voor de interne organisatiestructuur inzake financieringen en beleggingen, waaronder in elk geval regels inzake bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording, rol en betrokkenheid van de externe accountant, en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen.

7.2 Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de functionarissen die een rol spelen in het treasury-proces. Van ieder worden de belangrijkste taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden samengevat. Vervolgens wordt beschreven hoe besluiten (op basis van een Transactievoorstel) worden genomen en uitgevoerd en waar een transactievoorstel minimaal aan moet voldoen. Tot slot komt de verantwoording aan bod.

7.2.1 Raad van Commissarissen

a. Geeft goedkeuring aan het Reglement financieel beleid en beheer en wijzigingen daarin, waarna het ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Aw;
b. Geeft goedkeuring aan het treasury- en beleggingsstatuut en de wijzigingen daarin;
c. Geeft goedkeuring aan het jaarlijks op te stellen Treasuryjaarplan en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin;
d. Geeft goedkeuring aan transactievoorstellen die buiten het bereik van het treasury- en beleggingsstatuut of het Treasuryjaarplan vallen;
e. Verleent decharge aan de Directeur-Bestuurder over het gevoerde treasury-beleid;
f. Houdt toezicht op het gevoerde treasury-beleid en laat zich periodiek informeren over het gevoerde beleid en de doelstellingen in het Treasuryjaarplan, afgezet tegen de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen;
g. Heeft een auditcommissie, bestaande uit minimaal twee leden uit zijn midden;
h. Bespreekt jaarlijks met de accountant de controlebevindingen van het treasury-proces.

7.2.2 Directeur-Bestuurder

a. Stelt het Reglement financieel beheer en beleid en wijzigingen hierin vast, waarna het na goedkeuring door de RvC ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Aw;
b. Stelt het treasury- en beleggingsstatuut en eventuele wijzigingen hierin vast;
c. Stelt het Treasuryjaarplan en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin vast;

d. Stelt de werkwijze (processen en procedures) binnen de treasury vast;
e. Laat zich periodiek informeren over de treasury-activiteiten;
f. Neemt besluiten op grond van schriftelijke Transactievoorstellen, die passen binnen het treasury- en beleggingsstatuut en Treasuryjaarplan;
g. Legt transactievoorstellen die buiten het bereik van het treasury- en beleggingsstatuut of het Treasuryjaarplan vallen, na vaststelling ter goedkeuring voor aan de RvC;
h. Verleent decharge aan de bij de uitvoering betrokken medewerkers binnen het treasury-proces;
i. Legt minimaal twee keer per jaar verantwoording af over de belangrijkste financiële risico's middels een door het Bestuur opgestelde rapportage aan de RvC.

7.2.3 Manager Bedrijfsvoering

a. Initieert en coördineert de beleidsvoorbereidende informatievoorziening;
b. Stelt het treasury- en beleggingsstatuut en het Reglement financieel beheer en beleid op en initieert wijzigingen hierin.
c. Voert, op basis van vastgelegde procedures, de operationele treasury-activiteiten op het gebied van het liquiditeitenbeheer (< 2 jaar) uit;
d. Beoordeelt de in het treasury-overleg ingebrachte rapportages en analyses op consistentie en volledigheid;
e. Stelt minimaal één maal per tertiaal de liquiditeitsprognose op;
f. Is opsteller van het Treasuryjaarplan.
g. Beoordeelt transactievoorstellen op wenselijkheid;
h. Parafeert transactievoorstellen voor gezien;
i. Houdt toezicht op de naleving van besluiten en richtlijnen door medewerkers binnen het treasury-proces;
j. Monitort kredietbeoordeling van tegenpartijen in financiële contracten en signaleert afwijkingen ten opzichte van het treasury- en beleggingsstatuut;
k. Brengt een voorstel in bij de Directeur-Bestuurder, indien de rating van de tegenpartij van een uitzetting/belegging of de huisbank wordt verlaagd tot een niveau lager dan in het treasury- en beleggingsstatuut staat opgenomen;
l. Legt per tertiaal verantwoording af over de uitvoering van het treasury-beleid aan de Directeur-Bestuurder;
m. Vertegenwoordigt Woonvizier bij banken, het WSW en de Aw.

7.2.4 Financieel Administratief Medewerker

a. Legt iedere treasury-transactie vast in de (financiële) administratie. Tevens worden verplichtingen als gevolg van het afsluiten van financieringen in de (financiële) administratie geregistreerd;
b. Draagt zorg voor het beheren van debiteuren en crediteuren;
c. Legt verantwoording af aan de Manager Bedrijfsvoering;
d. Draagt zorg voor het juist en volledig administreren van de bezittingen, schulden, rechten, verplichtingen, inkomsten, uitgaven, ontvangsten en betalingen in de verplichtingen en financiële administratie;
e. Is verantwoordelijk voor het afhandelen van het contante en girale geldverkeer.

7.2.5 Controller

a. De control-functie is opgenomen in een onafhankelijke organisatie eenheid;

b. Geeft gevraagd of ongevraagd advies aan de Directeur-Bestuurder en/of omtrent de in het kader van het financiële beleid en beheer te nemen maatregelen;
c. Toetst vooraf of financiering voldoen aan interne en externe normen;
d. Beoordeelt vooraf en achteraf de effectiviteit van treasuryactiviteiten en –transacties (materiële controle);
e. Controleert de naleving van genomen besluiten en gemaakte afspraken (formele controle);
f. Ziet toe op de juiste vastlegging van treasury-transacties (intra- en extracomptabel);
g. Ziet toe op de juiste verantwoording van treasury-resultaten in de verslaglegging;
h. Ziet toe op de naleving van de AO/IC van de treasury-functie;
i. Rapporteert over ontwikkelingen in het Tegenpartij- en Liquiditeitsrisico dat de corporatie loopt op haar financiële contracten;
j. Rapporteert (onafhankelijk) over geconstateerde afwijkingen aan de Directeur-Bestuurder;
k. Toetst jaarlijks de opzet en de werking van de AO/IC.

7.2.6 Treasurer (Medewerker Planning & Control of extern)

a. Stelt minimaal één maal per tertiaal de liquiditeitsprognose op;
b. Heeft geen direct (geldelijk of anderszins) belang bij het afsluiten van transacties en de uitkomst van te nemen beslissingen. De externe Treasurer verricht treasury-werkzaamheden voor Woonvizier, welke in een contract zijn vastgelegd en staat onder toezicht van de AFM.
c. Houdt marktinformatie bij en interpreteert deze;
d. Brengt kennis in van financiële markten en de werking van financiële producten;
e. Bereidt de bijeenkomsten van de Treasurycommissie voor;
f. Stelt ten behoeve van de Treasurycommissie rapportages en analyses op;
g. Werkt op basis van de ingebrachte rapportages en analyses, indien nodig, transactievoorstellen uit;
h. Geeft op verzoek middels getekend mandaat uitvoering aan de operationele treasury-activiteiten op het gebied van financieren, Beleggen en renterisicobeheer;
i. Doet voorstellen ter verbetering van het liquiditeits- en Tegenpartijrisico dat de corporatie loopt op haar financiële contracten;
j. Is uitsluitend bevoegd te handelen op basis van getekende transactievoorstellen;
k. Legt verantwoording af aan de Directeur-Bestuurder over de uitgevoerde transacties;
l. Adviseert, indien nodig, over wijzigingen in het treasury- en beleggingsstatuut;
m. Kan ondersteuning bieden bij het opstellen van het Treasuryjaarplan.

7.2.7 Accountant

Het in het kader van haar reguliere controletaak adviseren en jaarlijks controleren van de feitelijke naleving van het treasury- en beleggingsstatuut. Hierin wordt ten minste het bestaan, de opzet en de werking van het administratieve en het organisatorische treasury-proces beoordeeld. De bevindingen worden vastgelegd in de managementletter.

7.3 Besluiten

7.3.1 Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden. Dit overleg vindt driemaal per jaar plaats in de Treasurycommissie. De Treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

a. Directeur-Bestuurder
b. Manager bedrijfsvoering (voorzitter)
c. Treasurer (Medewerker Planning & Control of extern)

d. De controller

7.3.2 Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut en het Treasuryjaarplan, worden genomen door de Directeur-Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen. Besluiten die niet passen binnen het treasury- en beleggingsstatuut of Treasuryjaarplan worden altijd vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

7.3.3 De overige leden van de Treasurycommissie adviseren de Directeur-Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasury-vraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.

7.3.4 Bij het streven naar minimalisatie van de financieringskosten kan gebruik worden gemaakt van actuele markt- en renteontwikkelingen. Bij besluiten over treasury-transacties worden de markt- en renteontwikkelingen meegewogen. Risicobeheersing is echter leidend bij het nemen van besluiten.

7.3.5 In de reguliere bijeenkomsten van de Treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

a. Algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
b. Het Borgingsplafond en de ruimte daaronder bij het WSW;
c. Liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en een reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de Treasurycommissie geactualiseerd;
d. Risicoanalyses en markt- en renteontwikkelingen;
e. Het toetsingskader van het WSW (ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio);
f. Ingebrachte Transactievoorstellen

7.3.6 Van elke bijeenkomst wordt een verslag en een lijst van actiepunten gemaakt. Dit verslag wordt naar de leden van de Treasurycommissie gezonden en in de eerstvolgende bijeenkomst vastgesteld. De belangrijke activiteiten worden elk tertiaal gerapporteerd in het Tertiaalrapportage (aan directeur/bestuurder en RvC).

7.3.7 De uitvoering van besluiten op het gebied van financieren, beleggen en rentemanagement geschiedt uitsluitend op basis van een schriftelijke machtiging (getekend Transactievoorstel) en dient te passen binnen de randvoorwaarden van het treasury- en beleggingsstatuut en het Treasuryjaarplan.

7.3.8 Uitvoeringsbesluiten op het gebied van het liquiditeitenbeheer worden genomen binnen vastgestelde kaders en procedures.

7.4 Transactievoorstellen

7.4.1 Voorstellen voor transacties worden besproken in de treasurycommissie. Naar aanleiding van dit overleg stelt de Treasurer transactievoorstellen op. Ieder transactievoorstel wordt vooraf door de Manager Bedrijfsvoering en de Controller geaccordeerd en door de Directeur-bestuurder goedgekeurd. Na deze goedkeuring voert de Treasurer de transactie uit. De uitgevoerde transactie wordt vervolgens gerapporteerd aan de Treasurycommissie-leden.

7.4.2 Transactievoorstellen worden genummerd en deugdelijk gearchiveerd.

7.4.3 Transactievoorstellen worden (waar mogelijk en zinvol) voorzien van een kostenbaten analyse.

7.4.4 Een transactievoorstel dient minimaal de volgende onderwerpen te beschrijven:

a. Uitgangssituatie: Geeft een beschrijving van de situatie die aanleiding geeft tot het voorstel;
b. Marktomstandigheden: Geeft indicaties van actuele marktverhoudingen en tarieven;
c. Doel van de transactie: Geeft een korte beschrijving van wat met het voorstel wordt beoogd
d. Uitwerking: Geeft een korte beschrijving van de wijze waarop het beoogde doel gerealiseerd zal worden; het effect van de voorgestelde transactie op de toekomstige financieringsbehoefte en risicoprofiel;

e. Alternatieven: Geeft (voor zover aanwezig) andere mogelijkheden om hetzelfde doel te bereiken, met eventuele voor- en nadelen;
f. Motivatie: Korte omschrijving waarom voor dit specifiek voorstel gekozen is;
g. Randvoorwaarden: Geeft de beperkingen aan waarbinnen de transactie kan/mag worden uitgevoerd;
h. Besluit: Is de formele vastlegging van het genomen besluit door middel van ondertekening ervan door de Directeur-Bestuurder en geldt als een mandaat voor de uitvoering er van.

7.4.5 Het aangaan van transacties geschiedt aantoonbaar tegen marktconforme voorwaarden. Offertes worden en bij minimaal drie partijen opgevraagd. Indien er wegens omstandigheden slechts één offerte verkrijgbaar is, dan zal dit met redenen beschreven worden in het transactievoorstel, indien dit vooraf bekend is, en/of in de Terugkoppeling. Indien vooraf bekend is dat slechts één partij offerte kan uitbrengen, dan zal een procedure in het transactievoorstel opgenomen worden, die erop gericht is te voorkomen dat een niet marktconforme aanbieding geaccepteerd wordt.

7.4.6 In het transactievoorstel wordt een procedure opgenomen voor het geval dat een transactie niet binnen de randvoorwaarden uitgevoerd kan worden.

7.5 Interne en Externe Informatievoorziening

7.5.1 Zodra de Treasurer een transactie uitvoert, informeert hij, middels een schriftelijke Terugkoppeling terstond (de Directeur-Bestuurder en) de leden van de Treasurycommissie hierover. De Manager Bedrijfsvoering dient op basis van de terugkoppeling per omgaande te (laten) controleren of de overeenkomst is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde Transactievoorstel.

7.5.2 De Manager Bedrijfsvoering legt ieder tertiaal verantwoording af aan de Directeur-Bestuurder over het gevoerde Treasury-beleid en de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen. De transacties worden afgezet tegen de doelstellingen uit het vigerende Treasuryjaarplan.

7.5.3 Het Treasuryjaarplan bevat minimaal de volgende onderwerpen: financieringsbehoefte, Beleggingen, Borgingsplafond en de ruimte daaronder, Tegenpartijrisico, ontwikkelingen externe regelgeving, ontwikkeling leningenportefeuille, resultaat beoordeling WSW, markt- en renteontwikkelingen en renterisico's. Actiepunten voor het nieuwe boekjaar worden vastgesteld en gedurende het jaar gemonitord.

7.5.4 Het Normenkader wordt als vaste bijlage in het Treasuryjaarplan opgenomen.
De RvC wordt, middels een toelichting over de treasuryactiviteiten in elke Tertiaalrapportage, dus ieder tertiaal geïnformeerd over de ontwikkeling van de treasury-activiteiten. In de Treasuryrapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van de acties zoals die in het Treasuryjaarplan staan genoemd. De Directeur-Bestuurder legt minimaal tweemaal per jaar verantwoording af aan de RvC over het gevoerde Treasury-beleid.

7.5.5 In de toelichting op de jaarrekening wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoording en inzicht gegeven in de interne organisatie en de samenstelling en omvang van de beleggingsportefeuille met de liquiditeitsrisico's.

8. Ondertekening

Het treasury- en beleggingsstatuut heeft de status van een bestuursbesluit en dient door de RvC te worden goedgekeurd. Het statuut wordt jaarlijks getoetst aan de actualiteit en, indien nodig, gewijzigd.

Vastgesteld:

Made, d.d.: _____

Naam: mevr. Ellen van Beijsterveldt-Niels
Directeur-bestuurder

Handtekening: _____

Goedgekeurd:

Made, d.d.: _____

Naam: dhr. Ruud de Frankrijker
Voorzitter Raad van Commissarissen

Handtekening: _____

Bijlage 1: Begrippenlijst

AFM:
De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op de financiële markten: op sparen, beleggen, verzekeren en lenen.

Annuïtaire lening:
Lening waarbij jaarlijks een vast bedrag aan rente en aflossing wordt betaald. In de beginjaren zal de jaarlijkse betaling voor het grootste deel uit rente bestaan, in de eindjaren voor het grootste deel uit aflossing op de hoofdsom.

AO/IC:
Document waarin organisaties de werking van hun administratie en de verantwoording van specifieke (groepen van) medewerkers vastleggen en waarin tevens de controle op deze processen wordt vastgelegd.

Autoriteit woningcorporaties (Aw):
De Autoriteit woningcorporaties is de integrale toezichthouder die vanaf 1 juli 2015 het financieel toezicht (tot 1 juli 2015 uitgevoerd door CFV) en het volkshuisvestelijk toezicht (tot 1 juli 2015 uitgevoerd door ILT) combineert. De saneringsfunctie voor de sector wordt via mandatering gedelegeerd aan het WSW. De Aw is een eigenstandige toezichthouder binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), die haar taken onafhankelijk uitoefent. Zij houdt toezicht op rechtmatigheid, governance, integriteit, financiële continuïteit, bescherming maatschappelijk bestemd vermogen, solvabiliteit en liquiditeit, de kwaliteit van financieel risicomanagement, beheer, aansturing en verantwoording, en op compensatie.

Bankieren (of 'near banking'):
Het aantrekken van geldelijke middelen speciaal met het doel die vervolgens bij dezelfde of een andere partij uit te zetten (conform BTiV artikel 106 lid 1 sub d.).

Basisrente:
De rente in een Basisrentelening-contract, die voor de volledige Looptijd vastligt. Bovenop de Basisrente komt de opslag voor een kortere looptijd.

Basisrentelening:
Een lening waarin de marktrente (exclusief opslag) voor een lange periode wordt vastgelegd en de krediet-liquiditeitsopslag voor een kortere periode. Het afsluiten van nieuwe basisrenteleningen is uitgesloten, behoudens 'doorzakken' (BTiV artikel 107 lid 1 sub b.); bestaande overeenkomsten vóór december 2012 afgesloten worden gerespecteerd.

Beleggen:
Beleggen betreft het tijdelijk uitzetten van middelen die niet voor lopende betalingen benodigd zijn (zie Beleggingen).

Beleggingen:
Door toegelaten instellingen of Verbonden ondernemingen conform de Woningwet uitgezette middelen die tijdelijk niet benodigd zijn om aan hun lopende financiële verplichtingen te voldoen, m.u.v gestorte margin call en leningen

u/g in de vorm van interne financiering. Het uitzetten van middelen bij een financiële onderneming (bijv. op rekening-courant of op spaarrekening) of een collegiale lening is een belegging.

Beschikbaarheidsrisico:
Het risico dat geldgevers niet bereid zijn om (tegen acceptabele tarieven) geld te lenen respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overtollige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

Borgingsplafond:
Het borgingsplafond is de maximale WSW-geborgde leningenportefeuille per (einde) jaar. Het borgingsplafond wordt jaarlijks vastgesteld door het WSW voor het lopende jaar en/of tweede jaar en/of derde jaar afhankelijk van de risicobeoordelingsklasse, en is gebaseerd op de dPi-opgaaf op basis van de Begroting en de Meerjarenbegroting.

Broker/bemiddelaar:
Een tussenpersoon die financiële contracten tot stand brengt tussen twee partijen waarvoor een bemiddelingsprovisie in rekening gebracht wordt.

BTiV:
Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting betreft een nadere invulling van de Woningwet en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporaties, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed.

Collegiale lening:
Een collegiale lening is een lening van een toegelaten instelling/woningcorporatie aan een andere toegelaten instelling/woningcorporatie. Een collegiale lening kan opgenomen worden of verstrekt worden. In RTiV artikel 40a zijn wettelijke bepalingen opgenomen waaraan een collegiale lening moet voldoen. Daarnaast heeft het WSW voorschriften voor het afsluiten van collegiale leningen, zoals o.a. toestemming van het WSW en een voorgeschreven te gebruiken leningovereenkomst collegiale geldlening toegelaten instellingen.

Controller:
De functionaris belast met de control-functie.

DAEB:
Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is de aanduiding van bepaald bezit waaronder hetzelfde verstaan wordt als onder de term borgbaar bezit. De eerste categorie bestedingsdoelen waarvoor het WSW borg kan/mag staan betreft investeringen in (1) woongelegenheden; (2) woon-zorgcomplexen; (3) woonschepen met ligplaatsen; (4) woonwagens en –standplaatsen; (5) kindertehuizen en jeugdinternaten; (6) skaeve huse; (7) grond behorende bij de in de aanhef genoemde woongelegenheden. Daarnaast borgt het WSW leningen voor andere categorieën zoals beschreven in bijlage I behorende bij artikel 10 lid 1 onder d. van het Reglement van Deelneming van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Dekkingsratio:
Kengetal van het WSW, dat de verhouding weergeeft tussen enerzijds het bedrag aan uitstaande WSW-geborgde leningen en anderzijds de waarde van het bij het WSW ingezette onderpand.

Derivaten:
Zie Rente-instrumenten.

Downgrading:
Een neerwaarste bijstelling van een credit-rating door een Rating Agency die deze heeft verstrekt. Dit wordt een 'downgrading' genoemd. Een downgrading kan zowel het gevolg zijn van bijvoorbeeld algemene (markt)omstandigheden maar ook van specifieke zaken waarmee de betreffende organisatie te maken heeft.

Euribor:
Staat voor Euro InterBank Offered Rate. Het is het tarief dat banken elkaar in rekening brengen voor kortlopende financiering. Euribor is een gemiddelde van indicaties die om 11:00 uur afgegeven worden. Het geldt als de gangbare referentierente voor (bijvoorbeeld) financiële Derivaten en Roll-over leningen.

Externe Treasurer:
De Externe Treasurer staat onder toezicht van de AFM en heeft geen direct (geldelijk of anderszins) belang bij het afsluiten van transacties en de uitkomst van te nemen beslissingen. De Externe Treasurer verricht treasury-werkzaamheden, welke in een contract zijn vastgelegd.

Financieel Jaarplan:
Het Financieel jaarplan bestaat uit de Begroting, de Meerjarenbegroting (MJB) en het Treasuryjaarplan.

Financieringsstrategie:
Beleidsdocument waarin organisaties hun beleid rond financiering vastleggen. Woningcorporaties leggen hier hun verhouding eigen en vreemd vermogen vast in relatie met hun wensvastgoedportefeuille.

Governancecode woningcorporaties:
De Governancecode bevat zowel principes als concrete bepalingen die de organen van de woningcorporatie en hun leden in acht zouden moeten nemen. De principes kunnen worden opgevat als moderne, en inmiddels breed gedragen, algemene opvattingen over goede governance. De woningcorporatie vermeldt elk jaar in haar jaarverslag op welke wijze zij de principes van de code in het afgelopen boekjaar heeft toegepast. Het is aan iedere woningcorporatie indien zij afwijkt van de code aan te geven waar en waarom zij afwijkt van de code.

Herfinancieringsrisico:
Zie Beschikbaarheidsrisico.

Interest Coverage Ratio (ICR):
De Interest Coverage Ratio is een financieel kengetal om vast te stellen in hoeverre een corporatie in staat is haar renteverplichtingen vanuit het exploitatieresultaat te voldoen. Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen.

Kasgeldlening:
Het lenen van een vast bedrag gedurende een vaste periode (meestal een veelvoud van een maand) tegen een van te voren afgesproken vergoeding.

Liquiditeitsbuffer:
De som van de liquide middelen van een toegelaten instelling, haar direct of vrijwel direct liquide te maken beleggingen en de direct opeisbare en met het oog op het bereiken van een voldoende omvang van die buffer aan te wenden leningsfaciliteiten.
De definitie van de liquiditeitsbuffer als werkkapitaal conform het WSW is 10% van de jaarhuur plus vergoedingen als liquide middelen op de rekening.
De wettelijke Liquiditeitsbuffer is de beschikbaarheid van liquiditeiten ten behoeve van (toekomstige) marktwaardeverrekening-verplichtingen (conformBTiV artikel 108) onder een rentedalingsscenario van 2%.

Liquiditeitsrisico:
Onder liquiditeitsrisico wordt verstaan het risico dat een partij niet tijdig aan alle betalingsverplichtingen kan voldoen.

Looptijd:
De periode die resteert tot het moment dat de voorwaarden van een lening of belegging wijzigingen. Onderscheid wordt gemaakt naar:

- Liquiditeitstypische looptijd: de periode die resteert tot het moment dat de lening (o/g) moet worden afgelost dan wel een belegging (u/g) vrijvalt.
- Rentetypische looptijd: de periode die resteert tot het moment dat de rente op een lening of belegging een herziening ondergaat.

LTV:
Loan To Value is een financieel kengetal dat de verhouding weergeeft tussen enerzijds het Vreemd Vermogen en anderzijds het bezit van een organisatie. De waarderingsgrondslag van het bezit dient gespecificeerd te zijn.

Near banking, 'Bankieren':
Zie Bankieren

Onderhandse lening:
Verhandelbaar bewijs van deelname in het vreemde vermogen van een onderneming voor een van te voren overeengekomen periode tegen een van te voren overeengekomen vergoeding.

Opslagrisico:
Het risico dat de opslag, die de financierbank boven de marktrente (Euribor/Swaprente) op financiering in rekening brengt, op het herzieningsmoment hoger is dan op het moment van afsluiten.

Professionele belegger:
Professionele belegger zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn:
banken; beheerder van een beleggingsinstelling, van een instelling voor collectieve beleggingen in effecten (icbe), van een pensioenfonds of van een daarmee vergelijkbare rechtspersoon of vennootschap; beleggingsinstelling of -onderneming; nationaal of regionaal overheidslichaam of overheidslichaam dat de overheidsschuld beheert; centrale bank; financiële instelling; internationale of supranationale publiekrechtelijke organisatie of daarmee vergelijkbare internationale organisatie; market maker; onderneming wiens belangrijkste activiteit bestaat uit beleggen in financiële instrumenten, het verrichten van securitisaties of andere financiële transacties; pensioenfondsen of daarmee vergelijkbare rechtspersoon of vennootschap; persoon of vennootschap die voor eigen rekening handelt in grondstoffen/Derivaten; plaatselijke onderneming; rechtspersoon of vennootschap die aan twee

van de volgende omvangvereisten voldoet (balans ten minste € 20 mln.; netto-omzet ten minste € 40 mln.; eigen vermogen ten minste € 2 mln.); verzekeraar.

Rating agency:
Onafhankelijke organisatie die zich onder meer toelegt op de beoordeling van de lange termijn kredietwaardigheid van tegenpartijen. Bekende rating agencies zijn Standard & Poor (S&P), Moody's en Fitch.

Reglement Financieel Beheer ("Reglement")
Beleidsdocument waarin het financieel beleid en beheer van een organisatie wordt vastgelegd. Voor woningcorporaties verplicht uit hoofde van de Woningwet (artikle 55 a) en bijbehorende Ministeriële Regelingen.

Renteconversie:
Bij een renteconversie dient over een bestaande lening de rente voor de opvolgende rentevast-periode opnieuw te worden overeengekomen.

Renterisico:
De mogelijkheid dat het toekomstige resultaat en/of vermogensverhoudingen nadelig worden beïnvloed als gevolg van ontwikkelingen in de rente. Het risico in absolute zin is de optelsom van jaarlijkse cashflow en renteaanpassingen in een bepaalde periode (meestal van 12 maanden). Aanpassingen in de rente kunnen betrekking hebben op leningen en beleggingen, maar ook op rente-instrumenten. Bij het risico in relatieve zin wordt het absolute renterisico gedurende een bepaalde periode (meestal 12 maanden) uitgedrukt in een percentage.

Roll-over lening:
Een overeenkomst tussen twee partijen om gedurende een langere periode (meestal tussen 2 en 10 jaar) geld te lenen waarbij de rente periodiek wordt herzien. De rente is meestal gekoppeld aan het Euribor-tarief.

Bij een Roll-over met variabele hoofdsom kan bij renteaanpassing (b.v. maandelijks bij 1-maands Euribor) eveneens de hoofdsom worden gewijzigd (tussen 20% en 100%). Een Roll-over met variabele hoofdsom combineert de voordelen van een lange financiering (lage bancaire opslagen, langdurige beschikbaarheid) met de voordelen van kasgeldfinanciering (grote flexibiliteit, lage tariefstelling).

RTiV:
Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting bevat nadere regels betreffende Toegelaten instellingen Volkshuisvesting en Verbonden ondernemingen conform Woningwet ter uitvoering van hoofdstuk IV van de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting.

Solvabiliteit:
Percentage aan eigen vermogen aan de passief-zijde van de balans. Voor het bepalen ervan dient de waarderingsgrondslag voor de activa bekend te zijn.

Stresstest:
Een stresstest is een simulatie op basis van een aantal extreme (rente)scenario's waarmee bepaald wordt wat de gevolgen en risico's (b.v. liquiditeitsrisico, kredietrisico) zijn.

Swaprente:
Het tarief dat banken met een hoge kredietwaardigheid (AA-rating) elkaar in rekening brengen bij het aangaan van een renteswap. Het tarief geldt als de gangbare referentierente voor langlopende leningen.

Tegenpartijrisico:
Het risico dat een tegenpartij bij een transactie niet aan de aangegane verplichting kan voldoen, zoals bij een faillissement.

Termijndeposito:
Het beleggen van een vast bedrag gedurende een vaste periode (meestal een veelvoud van een maand) tegen een van te voren afgesproken vergoeding.

Terugkoppeling:
Een schriftelijke vastlegging en verantwoording van een afgesloten transactie, die direct na afsluiten door de gemandateerde functionaris wordt opgesteld en aan de Treasurycommissieleden verstuurd wordt. Hierin worden de belangrijkste modaliteiten van de transactie vastgelegd, het tarief gebenchmarkt en verantwoord of aan de randvoorwaarden is voldaan.

Toezicht belemmerende bepalingen:
Toezicht belemmerende bepalingen zijn bepalingen in financiële contracten die verwijzen naar het toezichtinstrumentarium van de minister en/of Aw en die dat toezicht kunnen hinderen. Niet alleen het expliciet noemen van de wetsartikelen uit de Woningwet en BTiV, betreffende het toezichtinstrumentarium, maar ook het voorkomen van begrippen, die verwijzen naar de betreffende toezichtsbevoegdheden uit die artikelen uit het BTiV en/of de Woningwet, maken dat het contract mogelijk als toezicht belemmerend gezien wordt. Het betreft de volgende drie begrippen: 'aanwijzing', 'bewindvoerder'/'onder bewindstelling' en 'voorafgaande goedkeuring' in relatie tot de genoemde artikelen. Vanaf 2012 zijn toezichtbelemmerende bepalingen niet toegestaan. Indien deze in bestaande contracten zijn opgenomen dient dit gemeld te zijn bij Aw, een herstelplan opgesteld te zijn, en heeft men een inspanningsverplichting om deze te verwijderen (conform RTiV artikel 41 lid 1 sub k. en artikel 45 lid 2).

Treasurybeleid:
In het Treasuryjaarplan wordt de richting en de middelen aangegeven waarmee de organisatie de treasuryactiviteiten voor het komende jaar zal uitvoeren.

Treasurycommissie:
De Treasurycommissie is een adviesorgaan voor de Directeur-Bestuurder. De Treasurycommissie adviseert de Directeur-Bestuurder over financiering, geldmiddelenbeheer, het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten, beleggingsactiviteiten en risicobeheervoorstellen.

Treasuryjaarplan:
In het Treasuryjaarplan (TJP) worden het voorgenomen Treasurybeleid en de operationele Treasury-activiteiten in een bepaald jaar beschreven. Hierin staat vermeld het volume tot welk bedrag dat jaar geldleningen kunnen worden aangetrokken. Het TJ is onderdeel van het Financieel Jaarplan en gebaseerd op de laatste begroting en (meerjaren) begroting. Het TJ wordt middels besluit vastgesteld door de Directeur-Bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Treasury- en Beleggingsstatuut:
Treasury- en beleggingsstatuut geldt als een gedragscode en regeling voor het sturen en het beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden financiële en operationele risico's.

Verbonden onderneming:
Verbonden onderneming conform de Woningwet.

Volkshuisvestelijke bestemming:
Deel van het eigen vermogen op marktwaarde van het DAEB-vastgoed dat vanwege publieke taak niet beschikbaar is. Volkshuisvestelijke bestemming is een logische consequentie van de invoering van de marktwaarde omdat corporaties in principe de marktwaarde niet realiseren. De volkshuisvestelijke bestemming wordt bepaald via herrekening van marktwaarde: Door-exploiteren van het gehele bezit (geen uitpondscenario) vanwege continuïteit van het aanbod en vervanging van de markthuur bij mutatie door de streefhuur vanwege de betaalbaarheid. Volkshuisvestelijke bestemming is het verschil tussen de 'echte' marktwaarde en de herrekende marktwaarde.

Volkshuisvestelijk Vermogen:
Eigen Vermogen van een woningcorporatie, op basis van een sectorspecifieke waardering van de activa.

Wft:
Wet op het financieel toezicht. Hierin wordt het toezicht op de financiële sector in Nederland geregeld.

WSW:
Waarborgfonds Sociale Woningbouw zorgt middels een zekerheidsstructuur dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld voor sociale woningbouwprojecten en de bouw van maatschappelijk vastgoed kunnen aantrekken.

Bijlage 2: Normenkader Treasury- en Beleggingsstatuut

De volgende normen/percentages/toetsen in het kader van het WSW/Aw en eigen interne normen zijn in het treasury- en beleggingsstatuut beschreven, waarvan de actuele normeringen jaarlijks in een apart hoofdstuk van de MJB worden vastgelegd (dit zijn de normen Begroting 2022 en zullen dus jaarlijks wijzigen):

Definitie	Paragraaf	Norm extern	Norm intern
Renterisico Portefeuille-methode: Maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar.	2.3.3 a.	-	max 15%
Opslagrisico: Maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar.	2.4	-	max 15%
Tegenpartijrisico – landenrating beleggingen	2.5	min AA/Aa2	min AA/Aa2
Tegenpartijrisico - rating: Minimale rating voor uitzettingen/beleggingen en derivaten.	2.5	min A/A2	min A/A2
Tegenpartijrisico – aantrekken middelen	2.5.3 c.	Geen rating/ WfT-toezicht, - categorieën	Conform extern
Tegenpartijrisico - nominaal: Nominaal maximum (plus opgelopen rente) voor het tegenpartijrisico voor uitzettingenbeleggingen bij één tegenpartij.	2.5	-	€ 10 mln. plus € 1 mln. opg. rente.
Vrije liquiditeitsbuffer: Bedraagt een minimaal percentage van de jaarhuuropbrengsten en vergoedingen.	2.6.2	-	min 10%
Herfinancierings- en beschikbaarheidsrisico – per jaar: Maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar	2.7	max 20%	20%
Herfinancierings- en beschikbaarheidsrisico – per twee jaar: Over de eerste vijf jaar ***tweejaarlijks*** een minimaal percentage van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar.	2.7	min 2%	2%
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	2.7.2	min 1,4	min 1,4
Interest Coverage Ratio (ICR) niet-DAEB	3.4	min 1,8	min 1,8
Loan to Value DAEB (gecorrigeerd voor interne lening, netto lening) Maximaal percentage v.d. nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.7.2	max 85%	max 85%
Loan to Value DAEB (niet gecorrigeerd voor interne lening, bruto lening) Maximaal percentage van de nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.7.2	max. 85%	max 85%
Loan to Value niet-DAEB: Maximaal percentage t.o.v. bedrijfswaarde van het bezit	3.4.6	max. 75%	max. 75%
Solvabiliteit DAEB Minimaal percentage o.b.v. eigen vermogen minus Volkshuisvestelijke bestemming en balanstotaal minus Volkshuisvestelijke bestemming)	2.7.2	min 15%	min 15%
Solvabiliteit niet-DAEB Minimaal (gehele horizon) en maximaal percentage (bij start) o.b.v. eigen vermogen	3.4.6	min 40%	min 40%
Dekkingsratio WSW: Maximaal percentage t.o.v. de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezette onderpand	2.7.2 & 3.3.2	max 70%	max 70%
Dekkingsratio per gemeente: Streefwaarde van een maximaal percentage van de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezette onderpand in die betreffende gemeente.	3.3.3	max 100%	max 100%
Dekkingsratio DAEB conform Beoordelingskader Aw DAEB (gecorrigeerd voor interne lening, netto lening): Maximaal percentage t.o.v. de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit	2.7.2 & 3.3.2	max 70%	max 70%
Dekkingsratio niet-DAEB conform Beoordelingskader Aw: Maximaal percentage t.o.v. de marktwaarde in verhuurde staat van het niet-DAEB-bezit	2.7.2 & 3.3.2	max 70%	max 70%
Voorwaarts vastleggen nieuwe WSW-geborgde financiering: Er worden geen nieuwe WSW-geborgde leningen aangetrokken die een startdatum kennen die verder van de afsluitdatum ligt dan:	3.3.6	6 maanden	6 maanden
Marktconforme rente interne – of startlening niet-DAEB	3.4	10 jaar staat plus 150 bp of hoger	10 jaar staat plus 150 bp of hoger
Maximale looptijd belegging	4.4.1	5 jaar	5 jaar
Kort geld faciliteiten: Maximaal percentage van het MVA (bedrijfswaarde) volgens de meest recente jaarrekening.	4.4.7	max 7,5%	max 7,5%
Maximaal kassaldo	4.5.5		€ 5.000
Maximale kasbetaling	4.5.5		€ 1.000