

Treasurystatuut

WormerWonen

Vastgesteld: 12-05-2016

Goedgekeurd RvC: 19-05-2016

Goedgekeurd door de Autoriteit Wonen: 28-06-2016

Geactualiseerd: 28-11-2017

Goedgekeurd RvC: 14-12-2017

ALGEMEEN

WormerWonen is als toegelaten instelling werkzaam in het kader van de volkshuisvesting. De legitimatie en kaders voor de bedrijfsuitoefening zijn onder meer vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en wat betreft de borging van de financiering in het reglement van deelneming Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (zie voor de meest relevante verplichtende bepalingen bijlage 1). Het belang van de volkshuisvestelijke taak en de zorg voor de financiële continuïteit van de onderneming maken een gedegen financieel beleid en dito uitvoering noodzakelijk.

WormerWonen heeft in haar ondernemingsplan uitgesproken dat ten behoeve van de continuïteit van haar dienstverlening, nu en in de voorzienbare toekomst, de financiële huishouding op orde is. Daarnaast is de ambitie om de komende jaren veel te investeren in de verbreding van de functionele en energetische kwaliteit van het bestaande woningbezit. Dit zal deels gebeuren door renovatie van het bestaande bezit, deels door vervanging daarvan. De vastgoedstrategie is vastgelegd in het strategisch voorraadbeleidplan.

Het Treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeiten zijn de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

De inhoud van dit statuut is congruent met de andere vigerende beleidsstukken van WormerWonen met name het ondernemingsplan, het investeringsstatuut, het strategisch voorraadbeleid en de financiële meerjarenbegroting; stukken die in samenhang met elkaar in 2014 zijn herzien, vastgesteld en goedgekeurd en jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Treasurystatuut is vastgesteld door de Directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Wijzigingen kunnen uitsluitend worden doorgevoerd na een besluit daartoe door de Directeur-bestuurder en na advies door de medewerker belast met de controlfunctie binnen WormerWonen.

Het Treasurystatuut heeft door haar aard en inhoud een langjarige werking. Het geldende Treasurystatuut wordt in ieder geval iedere vijf jaar geëvalueerd en, afhankelijk van de bevindingen, zo nodig aangepast. In bepaalde omstandigheden, zoals bij wijziging van de interne en externe kaders, kan het noodzakelijk zijn het Treasurystatuut eerder te evalueren en aan te passen.

Als een verandering of uitbreiding van de externe kaders optreedt, die een verzwaring betekent ten opzichte van de bestaande richtlijnen en limieten en waardoor strijdigheid met het van kracht zijnde Treasurystatuut ontstaat, zal het van kracht zijnde Treasurystatuut daaraan ondergeschikt zijn. Deze ondergeschiktheid blijft bestaan totdat het Treasurystatuut 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 richtlijnen en limieten, blijft het Treasurystatuut onveranderd geldig, tenzij de Directeur-bestuurder voorstellen doet die tot wijziging of aanpassing van het Treasurystatuut leiden.

In het geval van strijdigheid van bepalingen in dit Treasurystatuut met het Reglement financieel beleid en beheer van de corporatie, prevaleert het laatstgenoemde.

De Raad van Commissarissen van WormerWonen kan het initiatief nemen tot beoordeling van de noodzaak tot wijziging of aanpassing van het Treasurystatuut en van daaruit voorstellen doen aan de Directeur-bestuurder. Als de voorstellen worden overgenomen door de Directeur-bestuurder geldt de procedure zoals hiervoor beschreven.

DOEL EN ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TREASURY STATUUT

WormerWonen wil een blijvende toegang tot de financiële markten waarborgen teneinde de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen zeker te stellen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door blijvend te voldoen aan de door geldgevers, Autoriteit Wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde eisen waaronder het op enig moment vigerende Reglement van Deelneming WSW.

Met betrekking tot de verantwoordelijkheden, ook voor de treasuryactiviteiten, gelden onverminderd de wet, de statuten van WormerWonen alsmede het reglement (werkwijze) Raad van Commissarissen en het Reglement Bestuur.

Door WormerWonen wordt aan treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend. De primaire taak van treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsactiviteiten en wel op een zodanige wijze dat:

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

Treasurymanagement is een proces. Het is van belang om :

- tekorten of overschotten in de financiering te kennen, te kwantificeren en in de gewenste richting te dirigeren;
- de (financiële) risico's te identificeren, te kwantificeren en in de gewenste richting te dirigeren;
- de kosten van de financiering en het financiële beheer en het financiële verkeer te beperken.

Het treasuryproces geeft invulling aan de volgende treasurytaken :

- financieren
- beleggen
- risico- en rentemanagement
- liquiditeitsbeheer
- financiële logistiek

Als algemene uitgangspunten geldt dat:

- wettelijke voorschriften gaan boven de bepalingen in dit Treasurystatuut. Dit Treasurystatuut is tevens en volstrekt van toepassing op de deelnemingen van WormerWonen;
- het financiële beleid en beheer van WormerWonen is dienstbaar aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen en is op transparante wijze ingericht;
- er worden geen transacties geïnitieerd of gemotiveerd op basis van een rentevisie;
- dit reglement is van toepassing op alle activiteiten van WormerWonen, zowel DAEB als niet DAEB;
- alle treasury transacties dienen direct en aantoonbaar de financiële continuïteitsdoelstelling en uitsluitend de financiering van de wettelijk toegestane bedrijfsvoering van de corporatie;
- in de financiering van haar bedrijfsactiviteiten maakt WormerWonen gebruik van simpele financiële producten die hun waarde in de praktijk van de sector hebben bewezen;
- in geen enkele treasury transactie worden risico's genomen anders dan het gebruikelijke renteherzieningsrisico op het moment van renteherziening of herfinanciering;
- beschikbare middelen worden primair binnen de eigen organisatie aangewend;
- alle transacties zijn genoteerd in euro's;
- transacties en het afnemen van (bancaire) diensten geschieden tegen marktconforme voorwaarden. Offertes worden bij minimaal 2 partijen verkregen;
- transacties uitsluitend worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een hoofdvestiging in een Europese lidstaat en met minimaal een AA kredietwaardigheidsrating afgegeven door minimaal twee internationaal erkende kredietbeoordelaars.

ORGANISATIE EN FUNCTIEBESCHRIJVINGEN

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de functionarissen en hun functie in het treasuryproces. Van ieder worden de belangrijkste taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden samengevat. Een aantal van hen is deelnemer aan de treasurycommissie.

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Raad van Commissarissen

- geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot vaststelling van het treasurystatuut en de eventuele wijzigingen daarin
- geeft goedkeuring aan transactievoorstellen die buiten het bereik van dit Treasurystatuut vallen of die uitdrukkelijk aan de raad zijn voorbehouden
- laat zich informeren over en houdt toezicht op het gevoerde treasurybeleid
- verleent goedkeuring aan het gevoerde treasurybeleid via de verklaring bij de jaarrekening.

Auditcommissie

- laat zich informeren over en houdt toezicht op het gevoerde treasurybeleid
- adviseert de voltallige Raad van Commissarissen in de besluitvorming over treasuryaangelegenheden

Directeur-bestuurder

- stelt het Treasurystatuut en eventuele wijzigingen hierin vast
- stelt de werkwijze middels processen en procedures binnen de treasury vast
- laat zich periodiek informeren over de treasuryactiviteiten
- neemt besluiten op grond van transactievoorstellen, die passen binnen het Treasurystatuut
- vertegenwoordigt WormerWonen bij financiële instellingen op directie- en bestuurlijk niveau
- legt aan de Raad van Commissarissen voorstellen voor, die buiten het bereik van dit statuut vallen
- legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen

Hoofd Bedrijfsvoering/Controller

- houdt marktinformatie, kennis van financiële markten en de werking van financiële producten bij
- bereidt de bijeenkomsten van de treasurycommissie voor
- ziet erop toe dat de condities die worden aangegaan in financiële contracten worden uitgevoerd conform de vigerende statuten, reglementen en het Treasurystatuut
- houdt toezicht op de naleving van besluiten en richtlijnen door medewerkers binnen het treasuryproces
- legt binnen 2 weken, nadat de rating van de tegenpartij van een uitzetting, belegging of een rente-instrument verlaagd wordt tot lager dan 'strong plus/A+', een advies aan de treasurycommissie voor
- vertegenwoordigt WormerWonen bij financiële instellingen op operationeel niveau
- adviseert over wijzigingen in het Treasurystatuut

Medewerker "Prognose en verantwoording"

- stelt de verantwoordingsverslaglegging op
- bewaakt het borgingsplafond bij het WSW
- stelt maandelijks de liquiditeitsprognose en jaarlijks de meerjarenkasstroomprognose bij
- stelt ten behoeve van de treasurycommissie rapportages en analyses op
- stelt transactievoorstellen op

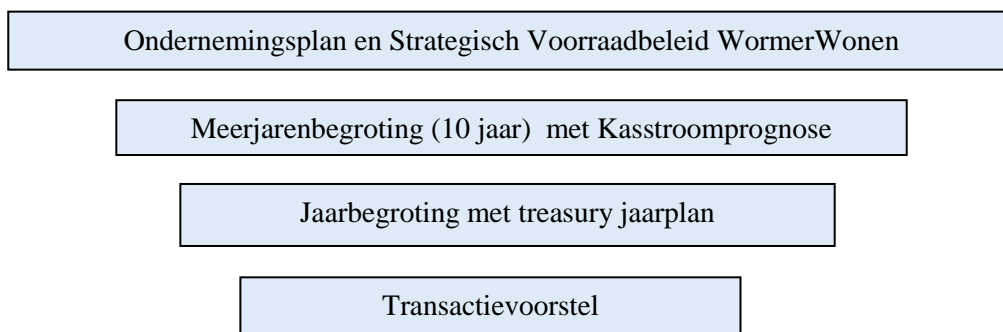
Administrateur

- administreert schulden, rechten, verplichtingen, en onderpand in een leningenadministratie.
- beheert bank- en giromiddelen.

BESLUITVORMINGSPROCES

In deze paragraaf 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.

De besluitvorming over treasuryactiviteiten is getrapd. Aan de basis van de besluitvorming ligt de meerjarenbegroting met daarin opgenomen een meerjarenkasstroomprognose. Jaarlijks wordt deze meerjarenbegroting geactualiseerd, vastgesteld en goedgekeurd. Op basis van de meerjarenbegroting wordt een jaarbegroting opgesteld met daarin een treasury jaarplan voor het betreffende jaar. In deze jaarbegroting zijn alle voorgenomen treasuryactiviteiten en transacties (zoals: renteherziening lopende leningen, aantrekken nieuwe leningen, aflossing leningen) beschreven, alsmede de condities waaronder deze worden verondersteld geëffectueerd te worden. Deze condities betreffen de sommen waarvoor de te onderscheiden transacties worden gedaan, alsmede de looptijden en rentepercentages. De jaarbegroting heeft een kaderstellend karakter en wordt na vaststelling door de Directeur-bestuurder goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Met goedkeuring door de Raad van Commissarissen heeft de Directeur-bestuurder de statutair vereiste goedkeuring om transacties opgenomen in de begroting en binnen de kaders van dit statuut uit te voeren. Transacties buiten de goedgekeurde kaders worden afzonderlijk aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voorgelegd. De Directeur-bestuurder besluit slechts tot transacties na daartoe per transactie een uitgewerkt transactievoorstel te hebben gekregen en advies te hebben ingewonnen van de treasurycommissie (zie onder).



TREASURYCOMMISSIE

Periodiek vindt overleg plaats over treasury-aangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal tweemaal per jaar plaats. De treasurycommissie bestaat vanuit de eigen organisatie uit de volgende functionarissen:

- Directeur-bestuurder
- Hoofd Bedrijfsvoering/Controller
- Medewerker “Prognose en verantwoording”

Indien hiertoe aanleiding bestaat kunnen daarnaast nog één of meer extern deskundige(n) de bijeenkomsten bijwonen. Deze externe deskundigen vervullen uitsluitend een advies- en klankbordfunctie.

De bijeenkomsten van de treasurycommissie worden voorgezeten door de Directeur-bestuurder. Besluiten, die passen binnen het Treasurystatuut, worden uiteindelijk genomen door de Directeur-bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen. De overige leden van de treasurycommissie adviseren de Directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. 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.

In de bijeenkomsten van de treasurycommissie worden in ieder geval de volgende onderwerpen behandeld:

- ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode
- het borgingsplafond bij het WSW
- rentevervalkalender
- liquiditeitsprognoses (eerste 18 maanden op maandbasis en een reeks van 10 jaar op jaarbasis)
- eventuele spreiding van beschikbare liquiditeiten over meerdere banken/tegenpartijen
- renteontwikkelingen en –verwachtingen
- de kasstroomtoets van het WSW
- ingebrachte transactievoorstellen, inclusief onvoorziene effecten op meerjarenbegroting en risico's
- het opstellen van een Treasury jaarplan

Van elke bijeenkomst worden notulen gemaakt. Deze notulen worden ter informatie ook aan de auditcommissie en de overige leden van de Raad van Commissarissen gezonden.

De uitvoering van besluiten op het gebied van financieren, beleggen en rentemanagement geschiedt uitsluitend op basis van een schriftelijke machtiging en dienen te passen binnen de randvoorwaarden van het Treasurystatuut.

TRANSACTIEVOORSTELLEN

Transactievoorstellen worden doorlopend genummerd en deugdelijk gearchiveerd. Een transactievoorstel dient minimaal de volgende onderwerpen te beschrijven:

- aanleiding transactie, doorgaans gelegen in de (meerjaren)begroting
- doel van de transactie: geeft een korte beschrijving van wat met het voorstel wordt beoogd
- bevestiging voorziene noodzaak transactie (bijvoorbeeld nieuwbouw en timing daarvan)
- marktomstandigheden: geeft een indicatie van actuele marktverhoudingen en tarieven
- uitwerking van de transactie: geeft een korte beschrijving van de wijze waarop het beoogde doel gerealiseerd zal worden
- alternatieven: geeft, voor zover aanwezig, andere mogelijkheden om hetzelfde doel te bereiken, met eventuele voor- en nadelen
- randvoorwaarden: geeft de beperkingen aan waarbinnen de transactie kan/mag worden uitgevoerd

NB. Indien het transactievoorstel het aantrekken van een lening betreft, wordt tevens aangegeven of deze lening al dan niet borgbaar is bij het WSW en of de lening past binnen de beschikbare borgingsruimte.

De ondertekening van een transactievoorstel door de Directeur-bestuurder is een besluit en geldt als een mandaat voor de uitvoering ervan. Het bestuursbesluit wordt geagendeerd voor de eerstvolgende reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen.

VERANTWOORDING

Zodra de medewerker “Prognose en verantwoording” een treasurytransactie uitvoert, informeert deze terstond het hoofd Bedrijfsvoering/Controller hierover. Het hoofd Bedrijfsvoering/Controller heeft de plicht te controleren of de overeenkomst is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het transactiebesluit.

Iedere treasurytransactie dient onverwijld in de leningen- en financiële administratie te worden vastgelegd. Tevens dienen rechten en verplichtingen als gevolg van het afsluiten van financieringen en/of het afsluiten van derivatencontracten geregistreerd te worden.

Het hoofd Bedrijfsvoering/Controller legt ieder kwartaal verantwoording af aan de Directeur-bestuurder over het gevoerde treasurybeleid en de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen. De Directeur-bestuurder legt ieder kwartaal en jaarlijks, via het jaarverslag, verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over het gevoerde treasurybeleid en refereert daarbij aan het goedgekeurde treasury jaarplan.

DOELSTELLINGEN EN RANDVOORWAARDEN PER TREASURYPROCES**FINANCIEREN**

Onder financieren wordt verstaan het voor langere termijn aantrekken van gelden bij derden.

Doelstellingen

- Blijvende toegang tot de kapitaalmarkt door een voorspelbaar vertrouwenwekkend financieel beleid en uitvoering daarvan.
- Stabiliteit in de jaarlijkse rentekosten: doordat jaarlijks slechts een deel van de financieringsbehoefte onderhevig is aan een renteaanpassing (waaronder ook begrepen herfinanciering) blijven de fluctuaties in de jaarlijkse rentekosten beperkt.
- Realisatie van zo laag mogelijke financieringskosten: één en ander binnen de kaders van het risico- en rentemanagement.
- Flexibiliteit: binnen de leningenportefeuille moet voldoende vrije ruimte bestaan om adequaat in te spelen op wijzigingen in de financieringsbehoefte.

Randvoorwaarden

- De financieringsbehoefte wordt vastgesteld op basis van een actuele kasstroomprognose. Deze prognose kent een planningshorizon van 10 jaar.
- Er worden geen leningen aangetrokken ter dekking van een financieringsbehoefte die meer dan 3 jaar in de toekomst ligt.
- De opbouw van de huidige leningenportefeuille en meerjarige kasstroomprognose zijn bepalend voor het aantrekken van leningen. De keuze van modaliteiten (looptijd, hoofdsomverloop en rentebetalingen en –conversies) van financiering mag niet leiden tot bovenmatige renterisico's.
- Er wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de portefeuille van leningen (in combinatie met eventuele beleggingen) door (onder andere) spreiding van vervaldata rente en aflossing, renteherzienings- en vervroegde aflossingsmomenten.
- De coupondata dienen zoveel mogelijk over de maanden van het jaar verspreid te liggen. Hierdoor wordt het liquiditeitenbeheer geoptimaliseerd.
- Er wordt terughoudend omgegaan met het verstrekken van zekerheden, anders dan aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), en het verstrekken van zekerheden wordt tot een (noodzakelijk) minimum beperkt. Vooraf is er instemming noodzakelijk van het WSW.
- WormerWonen zal blijvend voldoen aan de door het WSW gestelde eis dat niet meer dan 50% van de WOZ-waarde van het bezit met vreemd vermogen mag worden gefinancierd.
- WormerWonen zal in de planningsperiode vanuit de exploitatiekasstroom de rente en een fictieve aflossing van 2% op de leningenportefeuille kunnen voldoen.
- Mogelijkheden tot voordeel door vervroegde aflossing of afkoop van leningen worden benut als de herfinanciering - indien gewenst - zeker is gesteld.

BELEGGEN

Het onttrekken van tijdelijk overtollige middelen aan de liquiditeit met het doel het realiseren van rendement.

Doelstellingen

- Het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement op tijdelijk overtollige middelen, te realiseren binnen de randvoorwaarden gesteld in dit statuut.
- Middelen zullen tegen de hoogste rente worden uitgezet bij tegenpartijen die ten minste als 'very strong/AA' volgens minimaal twee kredietbeoordelaars worden beoordeeld.

Randvoorwaarden

- WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, hanteren geen rentevisie voor beleggingen en voor collegiale leningen. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van beleggingen geschiedt door WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- De middelen beschikbaar voor beleggen betreffen uitsluitend tijdelijk overtollige middelen die voortkomen uit een tijdelijke en onvoorziene onevenwichtigheid in de kasstromen. Er worden geen externe middelen aangetrokken uitsluitend met het doel deze gelden vervolgens te beleggen en daarmee renteresultaten te realiseren. Een en ander geldt ook voor de eventuele dochtermaatschappijen van WormerWonen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub d.
- Bij het kiezen van de meest passende vorm van beleggen wordt rekening gehouden met de verwachte duur en omvang van de overliquiditeit.
- Beleggingen mogen geen langere looptijd hebben dan de verwachte beschikbaarheid van die middelen volgens het meerjarenkasstroomoverzicht.
- Beschikbare middelen worden zodanig belegd dat ze vrijkomen op het moment dat zich naar verwachting een financieringsbehoefte of renteconversie voordoet.
- Bij beleggen bestaat er een direct verband tussen risico en rendement. Risicomijdend beleggen staat voorop. Het behalen van rendement op overtollige middelen is daarom van ondergeschikt belang.
- WormerWonen en dochtermaatschappij doen slechts beleggingen bij financiële ondernemingen die zijn gevestigd in een lidstaat met een AA-rating (door tenminste twee van de drie ratingburo's). Conform BTiV artikel 41 lid 1 sub e. 1°.
- WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan zetten slechts middelen uit bij banken als bedoeld in BTiV artikel 13 lid 1 b en c die ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform BTiV artikel 13, lid 2 en artikel 107 lid 3.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan doen slechts beleggingen met een hoofdsomgarantie op de einddatum. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub f.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan doen slechts beleggingen in euro's. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub g.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan doen geen beleggingen in aandelen en achtergesteld papier. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub h.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan doen geen beleggingen met een looptijd > 5 jaar. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub i.
- De middelen die zijn gemoeid met de beleggingen, gedurende de looptijd van de belegging, zijn niet nodig om te voldoen aan lopende financiële verplichtingen (zoals blijkt uit de kasstroomprognose). Conform BTiV artikel 41 lid 1 sub j.
- De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd. Conform BTiV artikel 41 lid 1 sub k.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan gaan geen beleggingsovereenkomsten met toezichtbelemmerende clausules aan. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub l.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan,

waarvan de beleggingsportefeuille op 1 juli 2015 niet voldoet aan deze regeling, heeft een plan van aanpak opgesteld dat is gericht op het zo spoedig mogelijk beëindigen van die beleggingen. Conform RTiV artikel 41 lid 2.

- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, waarvan de beleggingsportefeuille op 1 juli 2015 niet voldoet aan deze regeling, heeft een plan van aanpak opgesteld dat is gericht op het binnen een redelijkerwijs haalbare termijn afbouwen. Conform RTiV artikel 45 lid 2.
- Het uitgeven van leningen aan andere corporaties is toegestaan mits de tegenpartij beschikt over voldoende borgingsruimte en met borging van het WSW en na goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

RISICO –EN RENTEMANAGEMENT

Risico- en rentemanagement betreft het geheel aan maatregelen ter beheersing van renteresultaten en bescherming van het eigen vermogen tegen de nadelige invloed van rentebewegingen.

Voor de beoordeling van de omvang van het renterisicovolume wordt de jaarlijkse risicopositie (totale saldo cashflow, renteconversies en leningen met een variabel rentetype, gecorrigeerd voor het gebruik van rente-instrumenten) uitgedrukt in een percentage van het totaal van de financiering aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft (= relatief risico). De totale financiering wordt gevormd door het totaal van opgenomen leningen vermeerderd met de jaarlijkse financieringsbehoefte en verminderd met eventuele vastrentende beleggingen en beschikbare liquiditeiten.

Doelstellingen

- Evenwichtige spreiding van risico's: door jaarlijks een beperkt deel van de financiering een renteaanpassing te laten ondergaan wordt het jaarresultaat minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar.
- Beperking van rentekosten: het realiseren van een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen.

Randvoorwaarden

- Het relatieve renterisico mag in principe maximaal 15% bedragen in enig jaar.
- Er worden geen renteaftspraken gemaakt voor renteconversies op leningen, voorwaartse fixaties of rente-instrumenten die verder dan 1 jaar in de toekomst liggen.
- Ter afdekking van het renterisico wordt het gebruik van enkele rente-instrumenten toegestaan. De regels waaraan het gebruik van rente-instrumenten is onderworpen worden in het hoofdstuk 'rente-instrumenten' nader uitgewerkt.

LIQUIDITEITENBEHEER

Onder liquiditeitenbeheer wordt verstaan het beheer van saldi in rekening-courant en de portefeuille geldmarkttransacties met een oorspronkelijke looptijd van maximaal twee jaar.

Doelstellingen

- Het zekerstellen van de beschikbaarheid van middelen: er moeten te allen tijde voldoende liquiditeiten en faciliteiten beschikbaar zijn om aan alle lopende betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.
- Het vermijden van rendementsverlies: liquiditeitstekorten en -overschotten dienen te worden voorkomen, de rentelasten en -opbrengsten over tijdelijke liquiditeitstekorten en -overschotten dienen tegen een minimaal risico te worden geoptimaliseerd.

Randvoorwaarden

- Er wordt gestreefd naar een liquiditeitspositie die een omvang heeft gelijk aan de cumulatieve uitgaande kasstromen voor de komende drie maanden.
- Tijdelijke liquiditeitsoverschotten kunnen worden belegd conform de beleggingsvoorwaarden in dit statuut.
- Tijdelijke liquiditeitsbehoeften worden vermeden, maar indien niet redelijkerwijs te vermijden gefinancierd door middel van een rekeningcourantfaciliteit bij de huisbankier.
- Besluiten tot belegging van overtollige middelen en financiering van tijdelijke liquiditeitstekorten worden genomen op basis van een liquiditeitsplanning. Deze planning wordt maandelijks geactualiseerd en kent een horizon van minimaal achttien maanden.
- Geldmarkttransacties mogen uitsluitend tot doel hebben het renteresultaat over liquiditeitsoverschotten en -tekorten te verbeteren (maximalisatie van renteopbrengsten, minimalisatie van rentekosten) tegen minimale risico's.
- Indien een niet in de treasurycommissie voorzien gebruik wordt gemaakt van de rekeningcourantfaciliteit wordt dit onmiddellijk door het Hoofd Bedrijfsvoering gemeld aan de Directeur-bestuurder.

FINANCIELE LOGISTIEK

Financiële logistiek heeft betrekking op :

- de structuur en het gebruik van betaalrekeningen bij banken
- de organisatie van het betalingsverkeer over deze rekeningen
- het gebruik van betaalinstrumenten en
- de informatievoorziening over dit betalingsverkeer

Doelstellingen

- Het minimaliseren van de kosten van het betalingsverkeer.
- Het voorkomen van fraude en vergissingen bij het betalingsverkeer en het beheer van liquiditeiten.

Randvoorwaarden

- Er bestaat te allen tijde inzicht in de verwachte inkomsten en uitgaven voor de eerstvolgende 18 maanden, dit wordt maandelijks geactualiseerd in de liquiditeitsprognose.
- Er bestaat een actueel inzicht in het saldo en de opnameruimte op alle betaal-, spaar- en beleggingsrekeningen en kredietfaciliteiten die door de corporatie worden aangehouden. Ieder maand worden deze rekeningsaldi en de beschikbare opnameruimte op de rekeningcourant faciliteit, eventuele kasgeldfaciliteiten en eventuele roll-over leningen met variabele hoofdsom vermeld op de geactualiseerde liquiditeitsprognose.
- Aan de huisbank(en) wordt/worden minimaal de volgende eisen gesteld :
 - vestiging in Nederland
 - voldoende kennis op het gebied van volkshuisvesting
 - marktconforme tarieven (betalingsverkeer, credit- en debetrente)
- De kostenstructuur van het betalingsverkeer dient inzichtelijk te zijn. De voorkeur gaat uit naar een kostenstructuur op basis van stukstarieven. Minimaal iedere 5 jaar worden de tarieven getoetst op marktconformiteit en vindt een evaluatie plaats van de dienstverlening door de bank. Mocht hierover twijfel bestaan, dan wordt bij minimaal één andere bank offerte aangevraagd.
- Bankrekeningen mogen alleen geopend of gesloten worden na schriftelijke goedkeuring van de Directeur-bestuurder.
- Bankprocuratie voor het betalingsverkeer is geregeld in een interne machtigingsregeling en opgetekend in het vigerende procuratiereglement van WormerWonen.
- Door een stelsel van maatregelen (preventief en repressief) wordt voorkomen dat geldmiddelen op onrechtmatige wijze aan WormerWonen kunnen worden onttrokken. De maatregelen daaromtrent en de beheersing maken onderdeel uit van het systeem van administratieve organisatie en interne beheersing.

RENTE-INSTRUMENTEN (DERIVATEN)

Rente-instrumenten (derivaten) zijn financiële producten, waarmee renterisico's kunnen worden afgedekt of het rentetype van een onderliggende financiering wordt veranderd. Er vindt geen uitwisseling van hoofdsommen plaats bij het toepassen ervan.

Rente-instrumenten maken het mogelijk om, los van een lening, het renterisico af te dekken, maar kunnen tegelijkertijd ook andere risico's oproepen, namelijk tegenpartijrisico of liquiditeitsrisico.

TOEGESTANE RENTE-INSTRUMENTEN

WormerWonen vermijdt het gebruik van rente-instrumenten. De corporatie financiert bij voorkeur met fixe leningen waarvan de rente meerjarig is vastgelegd. Zij probeert op een traditionele wijze haar rente(herzienings)risico te managen, door op basis van meerjarenprognoses met een perspectief van 10 jaar op haar kasstromen de renteherzieningsmomenten van leningen optimaal te spreiden. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten is uitsluitend gericht op het beperken van risico's in het financiële beleid en beheer. Alleen in uitzonderlijke gevallen zal WormerWonen daarom rente-instrumenten inzetten en dan alleen als 'verzekering' van renterisico's op variabele leningen. De corporatie gebruikt daarvoor uitsluitend rentecaps en payer swaps. Bij deze vormen bestaat het risico namelijk uitsluitend uit de te betalen premie voor de aanschaf van het instrument. Het maximale financiële risico is daarmee dus op voorhand al bekend.

Rente-instrumenten dienen daarnaast te voldoen aan de wettelijke vereisten, waaronder doch niet uitsluitend:

- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan hanteren geen rentevisie voor derivaten. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van derivaten door WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, geschiedt uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- Het vervreemden van derivaten door WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, anders dan met het doel om derivaatposities te sluiten, is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub c.
- Het lenen van gelden door WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") niet is toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub d.
- Toezichtbelemmerende bepalingen zijn niet toegestaan door WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub e.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan trekken geen andere financiële derivaten aan dan rentecaps of payer swaps:
 - ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken,
 - welke payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren,
 - waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is,
 - of basisrenteleningen indien zij uitsluitend tot doel hebben om daarin derivaten in te 'laten doorzakken' om te kunnen voldoen aan de buffereis of het sluiten/unwinden van

contracten met toezichtbelemmerende bepalingen. Conform BTiV artikel 107 lid 1 sub a en b.

- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan trekken uitsluitend financiële derivaten aan van financiële instellingen met ten minste een AA-rating van twee van de drie (Moody's, Standard & Poor's, Fitch) ratingsbureau's. Conform BTiV artikel 107 lid 3.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan trekken uitsluitend financiële derivaten aan, als de financiële instelling bij wie ze aankoopt haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub a.
- WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, trekken uitsluitend financiële derivaten aan nadat zij met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt een Raamovereenkomst interest rate swaps (bijlage 6 bij het RTiV) en een zogenaamd "ISDA Master Agreement" (zie ook onderdeel B van bijlage 7 RTiV: "Schedule to 2002 Master Agreement") heeft afgesloten. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub c.
- WormerWonen en de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan trekt uitsluitend financiële derivaten aan die in euro's luiden. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub d.
- WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan die financiële derivaten gebruiken, houden daartoe een liquiditeitsbuffer aan van een zodanige omvang, dat daaruit, met inachtneming van redelijkerwijs voorzienbare beroepen daarop in verband met andere bedrijfsrisico's dan dat gebruik, aan de uit dat gebruik voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt van rentederivaten met 2%-punt kan worden voldaan. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub a.
- WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, delen als de liquiditeitsbuffer geen 2% rentedaling kan opvangen, dit terstond aan de Aw mee en stellen na overleg met de Aw maatregelen vast. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub b.
- WormerWonen, de eventuele dochtermaatschappijen en/of verbonden ondernemingen waarvan WormerWonen meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, trekken als de liquiditeitsbuffer geringer wordt om 1% rentedaling op te vangen, geen payer swaps aan. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub c.

Daarnaast worden rente-instrumenten slechts afgesloten na afzonderlijke goedkeuring door de Raad van Commissarissen op basis van een onderbouwd en positief advies van een volstrekt onafhankelijk en deskundig adviseur.

VASTSTELLING EN INWERKINGTREDING

Dit reglement is op 12 mei 2016 vastgesteld door de Directeur-bestuurder.

Dit reglement is op 19 mei 2016 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Dit reglement is op 28 juni 2016 goedgekeurd door de Autoriteit Wonen.

Dit reglement treedt in werking op 29 juni 2016.

Dit reglement is geactualiseerd op 28-11-2017 en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 14-12-2017.

J.H.J. van Nimwegen
Directeur-bestuurder

M.A. Heerkens
Voorzitter Raad van Commissarissen

BEGRIPPENLIJST**Aflossingsvrije (=fixe) lening:**

Lening waarbij gedurende de looptijd alleen rentebetalingen plaatsvinden. Aflossing van de hoofdsom vindt plaats aan het eind van de looptijd.

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.

BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen

Volkshuisvesting): ministerieel besluit gebaseerd op de Woningwet

Beleggingsfonds:

Financiële instelling die voor rekening en risico van de deelnemers belegd in (van tevoren) bepaalde financiële waarden.

Autoriteit Wonen

Toezichthouder namens de Minister op de corporaties

DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang):

Activiteiten welke onder de richtlijnen van de EU met staatssteun mogen worden uitgevoerd, voor woningcorporaties hoofdzakelijk aan te duiden als het verhuren van woningen met een huur tot ca. €681,02 en een aantal daaraan verwante activiteiten. Bij uitsluiting zijn niet-DAEB-activiteiten alles wat daar niet onder valt.

Deposito:

Het beleggen van een vast bedrag gedurende een vaste periode (meestal een veelvoud van een maand) tegen een van tevoren afgesproken vergoeding.

Euribor

Staat voor Euro Interbank Offered Rate. Dit is het tarief dat banken elkaar in rekening brengen voor kortlopende financiering. Het geldt als de gangbare referentierente voor kortlopende leningen.

Financieringsrisico:

Het risico dat geen nieuwe financiering kan worden aangetrokken.

Kasgeldlening:

Het lenen van een vast bedrag gedurende een vaste periode (meestal een veelvoud van een maand) tegen een van tevoren afgesproken vergoeding.

Kredietbeoordelaar

Onafhankelijke organisatie die zich onder meer toelegt op de beoordeling van de kredietwaardigheid van tegenpartijen (op lange termijn). Bekende kredietbeoordelaars zijn Standard & Poor's (S&P), Moody's en Fitch. Kwalificaties voor een goede kredietwaardigheid zijn als volgt:

	S&P	Moody's	Fitch
Extremely Strong	AAA	Aaa	AAA
Very Strong	AA	Aa2	AA
Strong	A	A2	A

Tussen Extremely Strong en Very Strong bevindt zich nog één kwalificatie : AA+. Tussen Very Strong en Strong bevinden zich nog twee kwalificaties : AA- en A+ (strong plus).

Lineaire lening:

Lening waarbij periodiek een vast bedrag aan aflossing wordt betaald. De rentebetaling wordt berekend over de nog openstaande hoofdsom. De totale betaling aan rente en aflossing zal elk jaar verminderen.

Looptijd:

De periode die resteert tot het moment dat de voorwaarden van een lening of belegging wijzigen. 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.

Netto financiering(sbehoefte)

Het totaal van opgenomen leningen waarop de aanwezige beleggingen en liquide middelen in mindering zijn gebracht. Bij een negatief saldo liquide middelen heeft dit als effect dat de netto financieringsbehoefte toeneemt.

O/G, U/G (opgenomen geld / uitgezet geld): Termen om de aard van de lening te karakteriseren.

Onderhandse lening

Onverhandelbaar bewijs van deelname in het vreemde vermogen van een onderneming voor een van te voren overeengekomen periode tegen een van te voren overeengekomen vergoeding.

Payer swap

Een payer swap is een swap waarbij de vaste lange swaprente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen. Door deze swap kan, met een andere bank bijvoorbeeld, een lening met een variabele rente worden aangegaan.

Renteconversie:

Bij een renteconversie dient over een bestaande lening de rente voor de opvolgende rentevastperiode 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 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) in een percentage van de netto financieringsbehoefte ultimo periode uitgedrukt.

Roll-over lening:

Een Roll-over lening is 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 een Euribortarief.

Bij een Roll-over met variabele hoofdsom kan bij renteaanpassing 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).

Voorwaartse fixatie:

Ruim voor de contractuele conversiedatum wordt met de geldgever de rente op een lopende lening voor de opvolgende rentevastperiode overeengekomen.