



TREASURY STATUUT

STICHTING WOONPLUS SCHIEDAM

Dit treasurystatuut treedt in werking op 6 maart 2023. Op de hiervoor genoemde datum vervalt het voorgaande treasurystatuut.

Vastgesteld op 6 maart 2023

Emile Klep, directeur-bestuurder

Goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 6 maart 2023

Enno Zuidema, voorzitter Raad van Commissarissen

Versie: **27 februari 2023**

Status: **definitief**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Doel treasury statuut	3
1.3 Doelstellingen treasury	3
1.4 Treasury bouwwerk	4
2. Goedkeuring en wijziging	6
2.1 Goedkeuring en wijziging	6
3. Externe kaders	7
3.1 Woningwet, Btiv en Rtiv	7
3.2 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	7
3.3 Autoriteit woningcorporaties (Aw)	7
3.4 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving	8
4. Interne kaders	9
4.1 Statuten en RFBB Woonplus	9
4.2 Organisatie treasuryfunctie	9
4.3 Treasuryjaarplan	12
5. Financiering	14
5.1 Uitgangspunten financiering	14
5.2 Flexibiliteit en variabel rentende financiering	15
5.3 Uitgangspunten transacties	16
6. Renterisicomanagement	18
6.1 Uitgangspunten renterisicomanagement	18
6.2 Rentemissie en rentedoelstelling	19
7. Beleggen	20
7.1 Algemeen	20
7.2 Collegiale financiering	20
7.3 Uitgangspunten beleggen	20
8. Rentederivaten	21
8.1 Het gebruik van rente derivaten	21
Bijlage 1: Kredietwaardigheid marktpartijen	22
Bijlage 2: Toegestane typen leningen en beleggingen	23

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Met het opstellen van dit treasury statuut beoogt Woonplus een nadere uitwerking te geven aan haar financierings- en beleggingsbeleid, zoals aangegeven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Het treasurystatuut legt het raamwerk en de bevoegdheden vast op het gebied van treasury. Indien afzonderlijke bepalingen in dit treasurystatuut niet gelden voor de gehele organisatie maar voor DAEB-tak of niet-DAEB-tak wordt dit apart aangegeven.

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de specifieke regels omtrent het gebruik van deze financiële derivaten opgenomen. Hierin wordt aangegeven wat inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen als prudent financieel beleid en beheer moet worden opgevat.

1.2 Doel treasury statuut

Doel van dit treasury statuut is het vastleggen van het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Woonplus. In het treasurystatuut worden de doelstellingen, de governance, de planning en control, de interne organisatie, het risicomanagement, verantwoordingskader en het normenkader rondom de treasuryfunctie beschreven.

De formulering en vaststelling van het treasurybeleid en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van treasury vindt, binnen de geldende kaders zoals aangegeven in dit treasury statuut, via de (treasury)jaarplannen en (meerjaren)begrotingen van Woonplus plaats. Het treasury beleid heeft werking voor alle activiteiten van Woonplus en is van toepassing voor zowel borgbare (DAEB) als niet borgbare (niet-DAEB) activiteiten, tenzij expliciet met instemming van de Raad van Commissarissen anders is bepaald. De verantwoording over het gevoerde treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vindt extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de daarvoor benoemde documenten en rapportages.

1.3 Doelstellingen treasury

Artikel 31 lid 9 van de statuten van Woonplus vermeldt dat "Geldmiddelen en andere activa van de stichting slechts bestemd mogen worden overeenkomstig het doel van de stichting."

Algemeen uitgangspunt is daarom dat alle activiteiten op het gebied van treasury ten dienste van de doelstellingen en kerntaken van Woonplus staan. Hoofddoelstelling van de activiteiten op het gebied van treasury is: "Het helpen waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin." De belangrijkste afgeleide doelstellingen zijn:

- Bewaken en zekerstellen van de financierbaarheid door tijdige en voldoende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt op zowel korte als lange termijn;
- Optimaliseren van de renteresultaten binnen de daarvoor vastgestelde kaders;
- Signaleren, spreiden en reduceren van renterisico's;
- Signaleren, spreiden en reduceren van beleggingsrisico's;
- Zorgdragen voor kosteneffectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Onderhouden van goede investor relations met bestaande en potentiële financiers.

De realisatie van de doelstellingen op het gebied van treasury levert een wezenlijke bijdrage aan de realisatie van de financiële doelstellingen van Woonplus door het verbeteren van het resultaat, het versterken van het (weerstands) vermogen en de solvabiliteit. Het treasurybeleid levert op deze manier ook een bijdrage aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen.

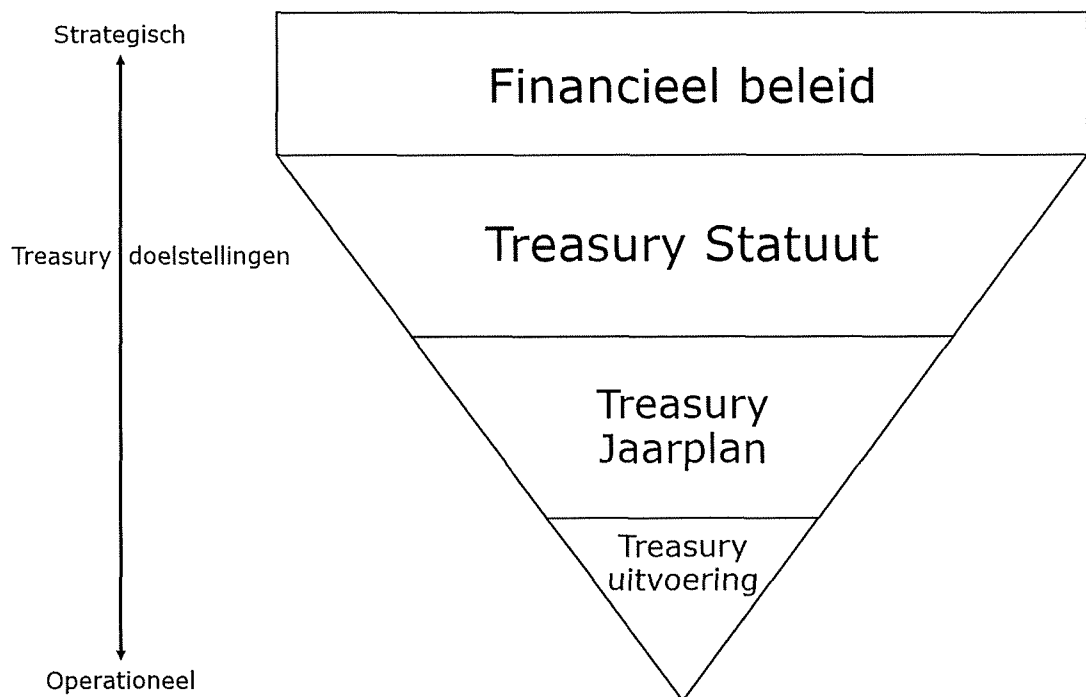
1.4

Treasury bouwwerk

Om de treasuryfunctie in de organisatie goed te kunnen vervullen is een passend instrumentarium noodzakelijk. Het Reglement financieel beleid en beheer bevat bepalingen waarbinnen de treasuryfunctie actief is en vormt daarmee het fundament van het treasurybouwwerk. Het treasurybouwwerk kent drie niveaus: treasury statuut, treasury jaarplan en treasury-uitvoering. Het operationele karakter neemt per niveau toe en het strategische karakter neemt per niveau af.

Het financiële beleid omvat onder andere de (bedrijfseconomische) normen en streefwaarden ten aanzien van financiële kengetallen zoals solvabiliteit, rentabiliteit, weerstandvermogen e.d. De doelstellingen van het financiële beleid vinden hun weerslag in de begroting en de meerjarenramingen. De begroting en de meerjarenramingen leveren belangrijke kaders bij het formuleren van het treasurybeleid en de nadere uitwerking in (trans)acties.

De drie niveaus van het treasurybouwwerk vormen met het financiële beleid een consistent geheel. Het beleid en alle (trans)acties op het gebied van treasury staan geheel ten dienste van de doelstellingen van het financiële beleid.



Figuur 1: Treasury bouwwerk

Het treasury bouwwerk is van toepassing op het financiële beleid van zowel borgbare (DAEB) als niet borgbare (niet-DAEB) activiteiten. Omdat de uitvoering van beide activiteiten door dezelfde organisatie gebeurt, vindt dit binnen het treasury bouwwerk plaats.

Het treasury beleid heeft werking voor alle typen activiteiten die binnen Woonplus plaatsvinden. Indien van toepassing wordt onderscheid gemaakt in beleidsuitgangspunten en uitvoering voor bepaalde typen activiteiten.

Het treasury statuut en het treasury jaarplan vormen de kaders waarbinnen de uitvoering van alle activiteiten op treasurygebied plaatsvinden.

Het treasury statuut dient als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie.

Het treasury jaarplan beschrijft de treasurydoelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar, en wordt elk jaar geactualiseerd. Het treasury jaarplan wordt geschreven binnen de kaders van het treasury statuut.

Het laagste en meest operationele niveau van het treasury bouwwerk is de daadwerkelijke uitvoering van het beleid en treasury(trans)acties zoals verwoord in het treasury jaarplan.

2. GOEDKEURING EN WIJZIGING

2.1 Goedkeuring en wijziging

Het treasury statuut van Woonplus wordt, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen vastgesteld door de Directeur-bestuurder van Woonplus.

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

De beoordeling van de noodzaak tot wijziging of aanpassing ligt bij het Bestuur van Woonplus. De Directeur-bestuurder van Woonplus zal een voorstel doen tot wijziging van het treasury statuut. Met uitzondering van wijzigingen in regels en normen van het WSW treedt een wijziging eerst na goedkeuring door de Raad van Commissarissen en vervolgens vaststelling door de Directeur-bestuurder, van het aangepaste treasury statuut in werking.

Als een verandering of uitbereiding van de externe kaders plaatsvindt, die een verzwaring ¹ betekent ten opzichte van de bestaande situatie, en waardoor strijdigheid met het huidige treasury statuut ontstaat, zal het huidige treasury statuut daaraan ongeschikt zijn. Deze situatie blijft bestaan totdat het treasury statuut aangepast is. De Directeur-bestuurder zal zo spoedig mogelijk voorstellen doen om deze strijdigheid op te heffen.

Als een verandering of uitbereiding van de externe kaders plaatsvindt, die een verlichting ² betekent ten opzichte van de bestaande situatie, blijft het treasury statuut onveranderd geldig. Ook de Raad van Commissarissen kan het initiatief nemen tot beoordeling van de noodzaak tot wijziging of aanpassing van het Treasury Statuut en van daaruit voorstellen doen aan het Bestuur. Als de voorstellen worden overgenomen door het Bestuur geldt de procedure zoals hiervoor beschreven. De Raad van Commissarissen laat zich bij het opstellen, wijzigen of aanpassen van het treasury statuut adviseren door de Audit Commissie.

De Directeur-bestuurder laat zich bij het opstellen, wijzigen of aanpassen van het treasury statuut adviseren door de Treasury Commissie.

¹ Voorbeeld van een verzwaring: als de renterisiconorm van het WSW, zonder dat sprake is van een verandering van de definitie, verlaagd wordt van 15% naar 10%.

² Voorbeeld van een verlichting: als de renterisiconorm van het WSW, zonder dat sprake is van een verandering van de definitie, verhoogd wordt van 15% naar 20%.

3. EXTERNE KADERS

3.1 Woningwet, Btiv en Rtiv

Woonplus is een toegelaten instelling in de betekenis van de Woningwet. Woonplus conformeert zich aan de geldende wet- en regelgeving zoals gesteld in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Ministeriële Regeling (en) toegelaten instellingen volkshuisvesting.

3.2 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woonplus is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor (her)financiering van DAEB-leningen wordt derhalve actief gebruik van borgstelling door het WSW. Woonplus trekt langlopende financiering aan uit de kapitaalmarkt.

Het WSW kent richtlijnen en normen waaraan onder andere getoetst wordt of deelnemers in aanmerking komen voor borgstelling door het fonds. Woonplus conformeert zich aan de geldende richtlijnen en normen van het WSW.

De richtlijnen en normen van het WSW vormen aldus de randvoorwaarden van het treasurybeleid van Woonplus. De ervaring heeft geleerd dat de richtlijnen en normen van het WSW evolueren. De randvoorwaarden van het WSW worden doorgaans jaarlijks herijkt en zondig aangepast.

Zodra aanpassing van de relevante richtlijnen en normen van het WSW plaatsvindt, zullen zondig de al vastgestelde kaders en normen van het treasurybeleid daaraan worden aangepast (zie hoofdstuk 2). Wijziging van het treasurystatuut uit dien hoofde behoeven geen voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Woonplus. De Raad van Commissarissen zal jaarlijks, bij de bespreking van het treasury jaarplan, worden geïnformeerd over de wijzigingen. De eventuele gevolgen van de wijzigingen worden betrokken in de jaarlijkse evaluatie van het treasury statuut.

3.3 Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De huidige wettelijke grondslag voor de werkzaamheden en de positie van de Aw is vastgelegd in artikel 60 & 61 van de Woningwet. Daarin zijn de taken, de bestuurlijke inrichting, de middelen en de bevoegdheden van de Aw, alsmede het ministerieel toezicht op de Aw geregeld. Woonplus conformeert zich aan de richtlijnen en eisen gesteld door Aw

Aan de AW zijn, op grond van de Woningwet, als integrale toezichthouder van woningcorporaties de volgende specifieke taken op het gebied van (financieel) toezicht opgedragen:

- Het beoordelen van de integriteit van het bestuur.
- Toetsen of bestuurders van corporaties en leden van de Raad van Commissarissen geschikt en betrouwbaar zijn.
- Toestemming verlenen (of niet) als een woningcorporatie samenwerking zoekt met een andere corporatie of instelling.
- Beoordelen van de financiële positie van corporaties.
- Toezicht houden op dochtermaatschappijen van woningcorporaties.

De Autoriteit Woningcorporaties is een eigenstandige toezichthouder binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

3.4 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving

Woonplus is als toegelaten instelling conform artikel 35 t/m 37 van de Woningwet verplicht een jaarrekening en een jaarverslag op te stellen. De basis voor de verslaglegging door de toegelaten instellingen ligt in Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het opstellen van de jaarrekening en het jaarverslag van Woonplus vindt plaats binnen de kaders van de geldende en relevante wet- en regelgeving. De Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645³ is daarbij leidend.

³ Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting dienen vanaf verslagjaar 2012 te voldoen aan de herziene Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) en de Handreiking voor het toepassen van RJ 645 (2011).

4. INTERNE KADERS

4.1 Statuten en RFBB Woonplus

Met betrekking tot bevoegdheden en verantwoordelijkheden inzake de treasuryactiviteiten gelden de vigerende statuten van de Woonplus, evenals de governancecode voor woningcorporaties.

Woonplus conformeert zich tevens aan de kaders en uitgangspunten zoals in het Reglement financieel beleid en beheer zijn vastgelegd.

De specifieke treasurytaken en bevoegdheden zijn formeel gedefinieerd in dit statuut en toegewezen in onder artikel 4.3.2.

De door de Raad van Commissarissen goedgekeurde en vervolgens door de Directeur-bestuurder vastgestelde begroting en de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde en vervolgens door de Directeur-bestuurder vastgestelde treasury jaarplan vormen de basis van de mandatering aan de Directeur-bestuurder, voor de uitwerking en invulling van de (trans)acties binnen het taakgebied van treasury.

4.2 Organisatie treasuryfunctie

4.2.1 Plaats treasury binnen Woonplus

De treasuryfunctie is geplaatst binnen de afdeling bedrijfsvoering en control.

De tabellen in de volgende paragrafen geven de taken, bevoegde heden en rollen van de betrokken afdelingen, functionarissen en gremia weer.

4.2.2 Treasury Commissie

De treasury commissie heeft de volgende leden: Directeur bestuurder, Treasurer, Manager Financiën & Informatie en een externe treasury adviseur. De directeur-bestuurder is voorzitter. De treasury commissie heeft een brede adviserende taak ten behoeve van de Directeur-bestuurder op het gebied van financiën en treasury.

De treasury commissie heeft daarnaast een adviserende rol bij het opstellen van bepaalde documentatie en informatie op het gebied van treasury, zoals het treasury statuut en het treasury jaarplan.

De treasury commissie vergadert zo vaak als nodig maar minimaal 4 keer per jaar. Tijdens de bijeenkomsten van de treasury commissie worden in ieder geval de (eventuele) wijzigingen in de liquiditeitsprognose op zowel korte (1 jaar vooruit) als lange termijn (minimaal 5 jaar vooruit), de financieringsprognoses op lange termijn, transacties en de rentemarkt besproken. Van de bijeenkomsten van de treasury commissie worden verslagen gemaakt.

4.2.3 Gebruik tussenpersonen en adviseurs

Het bestuur van Woonplus Schiedam is zich bewust van de mogelijke integriteitsrisico's bij het gebruik maken van diensten van tussenpersonen en adviseurs bij het afsluiten van transacties.

Bij het gebruik van diensten van tussenpersonen en adviseurs bij het afsluiten van transacties gelden de volgende uitgangspunten:

- Tussenpersonen en adviseurs dienen (indien van toepassing) een voor de betreffende transactie(s) benodigde (AFM)vergunning te beschikken.
- De vergoedingenstructuur van bij transactie(s) betrokken tussenpersonen en adviseurs dient vooraf bekend te zijn en vooraf door het Bestuur te worden goedgekeurd.

4.2.4 Taken en bevoegdheden treasury

In deze paragraaf worden de taken en bevoegdheden van de betrokken functionarissen en gremia beschreven.

Wanneer uit de treasurytaken financiële transacties voortkomen, is een goede en transparante taak- en functiescheiding van groot belang.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven hoe de taken en bevoegdheden binnen Woonplus op het gebied van treasury verdeeld zijn. Financiële transacties die niet voortvloeien uit de treasurytaken als zodanig vallen buiten onderstaand schema. Alle taken en bevoegdheden op het gebied van treasury binnen Woonplus worden nader uitgewerkt in proces- en werkbeschrijvingen. Maximale en transparante taak- en functiescheiding dient daarbij voorop te staan. Dit geldt met name voor de taken beschikken (autoriseren), uitvoeren, controleren en registreren.

Tabel 1: Taken treasury

Taken treasury	Uitvoering	Omschrijving
Actualiseren liquiditeits-begroting	Treasurer en Business Controller	- Prognosticeren van inkomende en uitgaande geldstromen en bepalen van de verwachte "kaspositie" - Business controller levert prognoses m.b.t. investeringskasstromen aan
Opstellen Treasury Jaarplan	Treasurer, externe adviseur en Treasury Commissie	- Zie hoofdstuk 4.3
Saldobeheer, Rekening-courant faciliteiten en Korte financiering en uitzetting (looptijd tot 1 jaar)	Treasurer	- Op basis van een korte liquiditeitsplanning wordt het saldo, tegen zo laag mogelijke kosten (uitgaande van doorgaans bestaande negatieve saldostand), naar nul gestuurd. Dit gebeurt onder andere middels transacties op de geldmarkt (korte financiering). - Signaleren van problemen in beschikbaarheid geld op korte termijn.
Lange financiering en belegging (looptijd langer dan 1 jaar)	Treasurer	- Zorgen voor voldoende financierbaarheid. - Op basis van een lange financieringsprognose wordt op-maat-financiering aangetrokken of belegd tegen zo laag mogelijke kosten binnen randvoorwaarden (zie taak renterisicobeheersing).
Opstellen transactievoorstellen en verslagen	Treasurer	- Aan iedere treasury transactie, voortkomend uit acties in kader van "korte financiering en uitzetting" en "lange financiering en belegging" ligt een transactievoorstel ten grondslag. - Na goedkeuring en uitvoering van de transactie wordt een transactieverslag opgesteld.
Beheer portefeuilles leningen-beleggingen en derivaten	Treasurer	- Administratieve vastlegging waaronder, betaalddata vervaldata en aflossingen - Beoordeling van verzoeken van tegenpartijen tot betalen van rente en aflossing - Beheer contracten

Renterisicobeheersing	Treasurer en externe adviseur	- Uitvoering renterisico management door o.a. spreiding renterisico's over de jaren en binnen het jaar en eventueel het benutten van vervroegde aflossingsmogelijkheden. - Volgen ontwikkelingen op geld- en kapitaalmarkt. - Sturing leningen-, beleggingen en derivaten portefeuilles.
Betalingsverkeer	Financiële administratie / Treasurer	- Gebruik van meest effectieve en efficiënte betaalinstrumenten. - Optimalisatie van inkomende en uitgaande geldstromen. - Beheersen rekeningstructuur: minimaliseren aantal rekeningen.
Risicomangement	Treasurer en Manager Financiën & informatie	- Het bewaken/beoordelen van de effecten die het scenario analyses sorteren op de meerjaren kasstroom in relatie tot de financierbaarheid
Wet- en regelgeving	Treasurer, externe adviseur en Manager Financiën & informatie	- Volgen ontwikkelingen in de wet- en regelgeving
Zekerheden-administratie	Treasurer en Manager Financiën & informatie	- Administreren en bijhouden van de zekerheden die zijn gegeven uithoofde van verkregen geborgde en niet-geborgde financiering
Investorrelations	Treasurer en Manager Financiën & informatie en Directie	- Onderhandelen over bankdiensten. - Onderhouden van relaties met banken en andere investeerders.

Tabel 2: Bevoegdheden treasurer

Bevoegdheden treasury	Autoriseren (vooraf)	Uitvoeren	Registreren (achteraf)	Controleren (achteraf)
Betalen van bankrekeningen				X
Openen en sluiten van bankrekeningen		X		
Afsluiten transacties in de geldmarkt (looptijd tot 1 jaar)		X	X *	
Aantrekken van kasgeld binnen de kredietfaciliteit van de huisbank		X	X *	
Afsluiten transacties in de kapitaalmarkt (looptijd langer dan 1 jaar)		X	X *	
Afsluiten transacties in rentederivaten (ongeacht looptijd)		X	X *	
Aangaan en beëindigen contracten met banken en andere financiers (o.a. rekeningen, kredietfaciliteiten, betalingsverkeer en transacties).				X

* registratie door treasury functie betreft alleen de registratie in separaat treasury pakket en niet in het primaire systeem.

4.3 Treasuryjaarplan

4.3.1 Algemeen

Jaarlijks wordt een treasury jaarplan opgesteld voor het nieuwe begrotingsjaar.

In het treasury jaarplan wordt op basis van de bestaande portefeuilles van leningen, beleggingen, rentederivaten en de meest recente meerjarenramingen, binnen de kaders zoals vastgelegd in het treasury statuut, het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd.

Het treasury jaarplan kan de verschijningsvorm hebben van een separaat document dan wel een hoofdstuk of paragraaf in de begroting of meerjarenraming.

Het treasury jaarplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en vervolgens ter vaststelling aan de Directeur-bestuurder.

De door de Raad van Commissarissen goedgekeurde en vervolgens door de Directeur-bestuurder vastgestelde treasury jaarplannen vormen de basis van de mandatering aan de Directeur-bestuurder van de uitwerking en invulling van de (trans)acties binnen het taakgebied van treasury.

4.3.2 Vaste onderwerpen treasury jaarplan

Hieronder volgt een opsomming van vaste onderwerpen die in ieder geval in het treasury jaarplan aan de orde moeten komen. Naast de vaste onderwerpen zullen, afhankelijk van de omstandigheden op dat moment, andere actuele onderwerpen aan de orde komen.

In het treasury jaarplan wordt, waar van toepassing, onderscheid gemaakt in verschillende soorten activiteiten (zoals borgbaar (DAEB) en niet borgbaar (niet-DAEB)).

In het treasury jaarplan worden bij de diverse onderwerpen relevante aandachts- en actiepunten opgenomen die gedurende het jaar tot treasury (trans)acties kunnen leiden.

➤ **Financierbaarheid**

- Toelichting bestaande kortlopende financieringsbronnen (e.g. Kredietfaciliteit of Lening met Variabele Hoofdsom)
- Liquiditeitenplanning korte termijn (minimaal 1 jaar vooruit)
- Beschikbaarheid en invulling behoefte korte financiering (looptijd korter dan 1 jaar) (o.a. (maximale) bedrag korte financiering)
- Liquiditeitenplanning lange termijn (minimaal 5 jaar)
- Beschikbaarheid en invulling financiering op lange termijn (looptijd langer dan 1 jaar) (o.a. ontwikkeling borgingsruimte WSW en voorziene (maximale) bedragen aan nieuwe lange financiering)
- Conclusie(s) financierbaarheid en invulling financieringsbehoefte

➤ **Rente- en risicomanagement**

- Huidig renterisicoprofiel (tot einde looptijd portefeuille)
 - (o.a. definitie, maximum en streefniveaus of rentedoelstelling spreiding renterisico)
- Conclusie(s) rente- en risicomanagement

➤ **Vervroegde aflossingen en contractuele rente, en spread-aanpassingen leningen**

- Voorziene (trans)acties vervroegde aflossingen en rente en spread-aanpassingen;

➤ **Financierings- en beleggingsstrategie**

- Voorziene (trans)acties invullen en indekken financieringsbehoefte;
 - Voorziene (trans)acties indekken renterisico's;
 - Voorziene (trans)acties inzet rentederivaten;
 - Voorziene (trans)acties inzet beleggen;
- **Relevante markt- en renteontwikkelingen**
- **Vaste bijlagen:**
- Liquiditeitsbehoefte lange termijn (minimaal 5 jaar)
 - Financierings- financierbaarheidsprognose lange termijn (minimaal 5 jaar)
 - Relevante geldende richtlijnen en normen van het WSW op het gebied van treasury.

5. FINANCIEREN

5.1 Uitgangspunten financiering

Leningen kunnen bedoeld zijn voor borgbare of niet borgbare activiteiten. Alleen borgbare activiteiten (daeb) kunnen met WSW borging gefinancierd worden. Voor het financieren van niet borgbare activiteiten (niet-daeb) kan geen beroep worden gedaan op WSW borging.

Bij het aantrekken van leningen gelden, naast de vigerende interne en externe kaders (zoals de wettelijke kaders en de geldende regels en normen van het WSW) onderstaande uitgangspunten.

1. Alle aan te trekken leningen moeten genoteerd zijn in euro's.
2. Het opnemen van leningen met als doel beleggen is niet toegestaan.
3. Uitzondering op het voorgaande punt is het binnen de geldende kaders en afspraken aantrekken van gelden die vervolgens tijdelijk worden belegd met het doel op die manier in een toekomstige financieringsbehoefte te voorzien. Dit moet in het besluit tot aantrekken van de betreffende financiering gemotiveerd worden.
4. In financieringsvoorstellen wordt aangegeven of het om borgbare of niet borgbare activiteiten gaat.
5. Leningen die zijn toegestaan zijn: Vastrentende geldleningen (annuïtair, fixe en lineaire geldleningen); Variabelrentende geldleningen (roll-over lening en lening met variabele hoofdsom); Rekening courant en Kasgeld lening.
6. Besluiten voor het aangaan van leningen worden genomen na afweging van aan minimaal twee marktpartijen opgevraagde concurrerende offertes. Als de omstandigheden het niet toestaan om twee offertes op te vragen kan worden volstaan met één offerte onder toelichting op de omstandigheden die daartoe hebben geleid (inclusief een beoordeling van de marktconformiteit van de ontvangen offerte).
7. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van portefeuille van leningen (in combinatie met eventuele beleggingen) door (onder andere) spreiding van vervaldata rente en aflossing, renteherzienings- en vervroegde aflossingsmomenten.
8. Mogelijkheden tot vervroegde aflossing van leningen gebeurt alleen als de herfinanciering – indien gewenst – is zeker gesteld en is opgenomen in het treasury jaarplan, dan wel is goedgekeurd middels een uitzonderingsvoorstel.
9. Woonplus heeft geen rentevisie bij het aangaan van financiering.
10. Financiering wordt aangetrokken bij:
 - Nederlandse overheden;
 - Nederlandse banken;
 - Banken die onder toezicht staan van De Nederlandse Bank of een vergelijkbare toezichthouder in de EU;
 - Partijen die conform de Woningwet zijn aangemerkt als toegestane geldgevers.
1. Afsluiten van niet-geborgde leningen gebeurt op basis van een business-case waaruit onder meer de financiële haalbaarheid van de niet-geborgde activiteiten blijkt.
2. Er wordt terughoudend omgegaan met het verstrekken van zekerheden. Het verstrekken van zekerheden wordt – voor zover mogelijk – tot een (noodzakelijk) minimum beperkt.
3. Er dient een adequate zekerhedenadministratie te worden gevoerd.

4. Besluiten voor het aangaan van leningen worden genomen na afweging van aan minimaal twee marktpartijen opgevraagde concurrerende offertes. Als de omstandigheden het niet toestaan om twee offertes op te vragen kan worden volstaan met één offerte onder toelichting op de omstandigheden die daartoe hebben geleid (inclusief een beoordeling van de marktconformiteit van de ontvangen offerte).

5.2

Flexibiliteit en variabel rentende financiering

1. Naarmate de onzekerheden in het verloop van de geldstromen groter zijn, is meer flexibiliteit in de financiering geboden.
2. Flexibiliteit wordt met name verkregen door direct opneembare kredietfaciliteiten of het aantrekken van variabel rentende financiering (zoals roll-over leningen, call- en kasgeldleningen).
3. Ter voorkoming van illiquiditeit en de financiering van kortstondige liquiditeitsbehoeften (korter dan **1** jaar) zullen voldoende ruime kredietfaciliteiten onderhouden worden teneinde aan de kortlopende verplichtingen te kunnen blijven voldoen.
4. Variabel rentende financiering betreft leningen of financieringen met een rentetypische looptijd korter dan **1** jaar, met inachtneming van de effecten van afgesloten rentederivaten.
5. In het treasury jaarplan wordt aangegeven:
 - wat de maximale, gewenste en bestaande omvang van de kredietfaciliteiten is;
 - hoe de bestaande omvang van de kredietfaciliteiten zich verhoudt tot de geldende interne en externe normen;
 - wat de maximale, gewenste en bestaande omvang van de variabel rentende financiering is;
 - hoe de bestaande omvang van de variabel rentende financiering zich verhoudt tot de geldende interne en externe normen.
 - welke (trans)acties met betrekking tot kredietfaciliteiten en variabel rentende financiering worden voorzien.
6. Woonplus zal zich voor wat betreft de definitie en maximale omvang van hoogte van de kredietfaciliteiten en de variabel rentende financiering in ieder geval conformeren aan de geldende externe kaders zoals vastgelegd in de vigerende regels en normen van het WSW.
7. Ingeval de geldende externe kaders verschillende definities hanteren zal in het treasury jaarplan aangegeven worden hoe hiermee wordt omgegaan.
8. De geldende externe norm van het WSW, voor de maximale omvang van de beschikbare kortgeldfaciliteiten is gelijk aan de omvang van drie maanden huuropbrengsten.
9. De maximale omvang van de variabel rentende financiering wordt bepaald binnen de definitie van het renterisico (zie hoofdstuk 6).
10. Bij de inrichting van kredietfaciliteiten wordt rekening gehouden met de benodigde omvang van liquiditeitsbuffers zoals bedoeld in de geldende regelgeving aangaande het gebruik van derivaten.

5.3

Uitgangspunten transacties

Het gebruik van financiële instrumenten is toegestaan binnen de kaders die zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen. De in beginsel toegestane financiële instrumenten staan vermeld in bijlage 2 van dit treasury statuut. Het daadwerkelijk verwachte gebruik van financiële instrumenten wordt kenbaar gemaakt middels vermelding in het treasury jaarplan.

Indien blijkt dat het gebruik van een bepaald financieel instrument gewenst is, doch deze niet vermeld staat in het treasury jaarplan, maar wel opgenomen is in het treasury statuut zal de Raad van Commissarissen door middel van een transactierapportage op de hoogte gesteld worden van het daadwerkelijk gebruik van het betreffende financieel instrument.

Voor het gebruik van financiële instrumenten die niet vermeld staan in het treasury jaarplan en niet vermeld staan in het treasury statuut, zal middels een uitzonderingsvoorstel aan de Raad van Commissarissen goedkeuring gevraagd dienen te worden. Indien het naar oordeel van de Directeur-bestuurder wenselijk is dat een financieel instrument wordt toegevoegd aan de toegestane financiële instrumenten als in bijlage 2 weergegeven, zal hiervoor toestemming gevraagd dienen te worden aan de Raad van Commissarissen.

Gebruik van nieuwe rentederivaten is alleen mogelijk met toestemming vooraf van Raad van Commissarissen middels het treasury jaarplan of uitzonderingsvoorstellen.

Besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury vinden, binnen de geldende kaders en afspraken, volgens de daarvoor geldende procedures met en na instemming van de Directeur-bestuurder van Woonplus plaats.

Bij zowel de formulering van het treasurybeleid in (meer)jarenplannen en jaarplannen als de (voorstellen tot) besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury zal steeds expliciet aangegeven worden wat de relatie is met de relevante interne en externe kaders. Voorziene relevante maar nog niet doorgevoerde wijzigingen of uitbreidingen in de kaders moeten daarin worden betrokken.

Basis voor besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury zijn te allen tijde de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen, beleggingen en rentederivaten voor minimaal de komende tien jaar en de meest recente inzichten in de renteverwachtingen.

Teneinde valutarisico uit te sluiten is in dit treasury statuut vastgelegd dat alle transacties in Euro's moeten luiden. Mocht om welke reden dan ook valutarisico (kunnen) ontstaan dan dient dit afgedekt te worden. In voorkomende gevallen dient dit hiermee bij het formuleren van voorstellen voor transacties rekening gehouden te worden.

Voor uitvoering van een transactie zal te allen tijde een transactievoorstel worden opgesteld. In het transactievoorstel dienen tenminste de volgende onderwerpen aan bod te komen:

1. Beschrijving aanleiding van de transactie;
2. Uitgangspunten;
3. Voorstel;
4. Toetsing van voorstel aan interne en externe kaders;
5. Vervolgproces met betrekking tot besluit (AO/IC).

Na elke transactie dient een transactieverslag te worden opgesteld. Dit verslag dient tenminste de volgende onderwerpen te bevatten:

1. Referentie voorstel;
2. Moment van de transactie;
3. Offertes;
4. Toetsing van de offertes op marktconformiteit;
5. Intern besluit;
6. Vervolgproces met betrekking tot besluit (AO/IC).

6. RENTERISICOMANAGEMENT

6.1 Uitgangspunten renterisicomanagement

1. Renterisico is in algemene termen gedefinieerd als het totale bedrag of de totale (restant) hoofdsom waarover in een bepaald jaar een nu nog onbekend nieuw rentepercentage betaald zal gaan worden.
2. Centraal uitgangspunt bij renterisicomanagement is het in de tijd spreiden van (her)financieringsrisico en renterisico ("risico spreiden = risico mijden") en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel.
3. Woonplus kent twee definities voor het renterisico. De eerste definitie meet het renterisico van de portefeuilles van leningen, beleggingen en rentederivaten. De tweede definitie meet het (bedrijfseconomische) renterisico van de totale exploitatie.
4. Woonplus hanteert de geldende definitie en norm(en) van het WSW voor het berekenen van het (maximale) renterisico als eerste definitie. Deze wordt jaarlijks opgenomen in het treasury jaarplan.
5. De norm van Woonplus voor het renterisico volgens de eerste definitie is 10% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van een jaar.
6. De geldende norm van het WSW voor het renterisico is 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van een jaar. Dit percentage geldt voor de sector als geheel. Alhoewel het WSW dit renterisico voor de hele sector hanteert, blijft Woonplus deze norm zelf wel hanteren.
7. Het (bedrijfseconomisch) renterisico volgens de tweede definitie is de som van:
 - het saldo van alle inkomende en uitgaande exploitatiekasstromen in een jaar, inclusief alle financieringskasstromen van leningen, beleggingen en rentederivaten;
 - de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende leningen (= leningen met een rentetypische looptijd langer dan 1 jaar) die in een jaar een renteaanpassing krijgt en de restant hoofdsom variabel rentende financiering (= leningen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, rekening houdend met het effect van afgesloten rentederivaten.
8. De norm van Woonplus voor het (bedrijfseconomisch) renterisico volgens de tweede definitie is 20% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van een jaar.
9. De effecten van afgesloten rentederivaten dienen betrokken te worden bij het bepalen van het renterisico in een jaar.
10. Effectuering van het voornemen om renterisico's te spreiden of te reduceren, binnen de hiervoor geldende kaders, zal sterk afhangen van de verhouding tussen het tarief en de mate van spreiding of reductie.
11. Ingeval (andere) geldende externe kaders verschillende definities voor renterisico hanteren zal aangegeven worden hoe hiermee wordt omgegaan.

6.2

Rentemissie en rentedoelstelling

Woonplus vormt zich regelmatig een beeld van de ontwikkelingen op de rentemarkten, onder meer door gebruik te maken van rentevisies die worden gepubliceerd door Nederlandse en buitenlandse banken en adviseurs. Het beeld dat zich aldus vormt van de ontwikkeling van de rente wordt niet gebruikt als rentevisie of middel voor het behalen van maximaal rendement of voor speculatie, maar dient als ondersteuning bij het streven naar minimalisatie en spreiding van de financieringskosten of het realiseren van een bepaalde rentemissie of doelstelling.

Woonplus baseert besluiten over treasury (trans)acties niet op een rentevisie.

7. BELEGGEN

7.1 Algemeen

Een belangrijk streven van het treasurybeleid is voorkomen en terugdringen van overliquiditeit. Uitgangspunt is daarom dat structurele overliquiditeit aangewend moet worden voor interne financiering (aflossing of afkoop van bestaande leningen, financiering van investeringen e.d.). Dit hoofdstuk geldt, binnen de context van dit treasury statuut, als 'beleggingsstatuut' zoals bedoeld in artikel 41 t/m 42 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (RTIV).

Onder beleggen wordt verstaan het tijdelijk uitzetten van middelen die niet voor lopende betalingen benodigd zijn. Leningen u/g in de vorm van interne financiering worden niet als belegging beschouwd. Het uitzetten van middelen bij een financiële onderneming is een belegging en dient te voldoen aan de voorwaarden zoals geformuleerd in deze regelgeving, ook wanneer deze uitzetting als lening u/g wordt geboekt door de toegelaten instelling.

7.2 Collegiale financiering

De definitie van het begrip 'Bankieren' zoals benoemd in MG 2001-26 wordt niet aangepast. Bankieren zoals geformuleerd in MG 2001-26 blijft een niet toegestane (neven-)activiteit. Als gevolg hiervan is het uitlenen van middelen aan bijvoorbeeld een Nederlandse decentrale overheid of aan personeel nog altijd niet toegestaan, terwijl collegiale financiering tussen toegelaten instellingen mogelijk blijft.

Collegiale financiering

Collegiale financiering is pas mogelijk na toestemming van de Raad van Commissarissen op basis van een gemotiveerd voorstel van de directeur-bestuurder. In dit voorstel wordt onder andere aangegeven onder welke voorwaarden en zekerheden de collegiale financiering wordt verstrekt. Hierbij gelden in ieder geval de onderstaande voorwaarden:

1. De looptijd van de collegiale lening bedraagt maximaal 5 jaar, conform RTiV artikel 40a sub a;
2. De rente van de collegiale lening is niet hoger dan het geldende rentemaximum van WSW, conform RTiV artikel 40a sub b;
3. De gebruikte leningsovereenkomst bij een collegiale lening is conform de in RTiV opgenomen modelovereenkomst, conform RTiV artikel 40a sub c;
4. Collegiale leningen worden uitsluitend verstrekt uit middelen die zijn ondergebracht in de DAEB-tak, conform RTiV artikel 40a sub d;
5. Over het verstrekken van collegiale leningen wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag, conform RTiV artikel 40a sub e.

7.3 Uitgangspunten beleggen

Als Woonplus toch overliquiditeit heeft kunnen deze middelen op basis van de uitgangspunten benoemd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer kopje '3.2 Beleggingen en collegiale leningen' risicomijdend worden uitgezet. Alle beleggingen of uitzettingen moeten hieraan voldoen.

8. RENTEDERIVATEN

8.1 Het gebruik van rente derivaten

Woonplus conformeert zich bij het gebruik van rentederivaten te allen tijde aan de geldende wet- en regelgeving. In het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Woonplus komt de regelgeving over derivaten uitgebreid aan bod.

Woonplus geeft de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Daarbij moet gedacht worden aan het maken van contractuele renteafspraken met geldgevers over bestaande leningen of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting. Woonplus heeft niet het voornemen om nieuwe financiële derivaten af te sluiten.

Voor alle rentederivaten wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Jaarlijks zal hiervoor een effectiviteitstoets worden uitgevoerd, waarbij de kritische kenmerken zullen worden geanalyseerd. Kritische kenmerken zijn onder meer de hoofdsom, looptijd en het rente betaalmoment.

BIJLAGE 1: KREDIETWAARDIGHEID MARKTPARTIJEN

S&P	Fitch	Moody's	Lange termijn ratings
AAA	AAA	Aaa	Extreem kredietwaardig.
AA	AA	Aa	Zeer kredietwaardig. Veiligheidsmarges echter niet zo hoog als bij de AAA-categorie
A	A	A	Zeer kredietwaardig. Er zijn echter factoren aanwezig waardoor de afbetaling in de toekomst enig gevaar loopt.
BBB	BBB	Baa	Kredietwaardig, maar gevoelig voor slechte economische tijding.
BB	BB	Ba	Speculatief. Matige bescherming van afbetaling aanwezig.
B	B	B	Heeft momenteel capaciteit voor rente en aflossing, slechte economische tijding zou direct invloed hebben.
CCC	CCC	Caa	Enige bescherming voor investeerders is aanwezig, maar grote risico's en onzekerheid aanwezig.
CC	CC	Ca	Zeer speculatief.
C	C	C	Groot gevaar voor faillissement, rentebetalingen gaan nog thans door.
D	D		Failiet

BIJLAGE 2: TOEGESTANE TYPEN LENINGEN EN BELEGGINGEN

Leningen

Type	Rentetypische looptijd ⁴	Beschikbaarheid geld ⁵
Eigen rekening-courant	Kort	Kort
Call- en Kasgeld o/g	Kort	Kort
Onderhandse leningen o/g ⁶	Lang	Lang
Roll-over lening o/g ⁷	Kort	Lang

Beleggingen⁸

Type	Rentetypische looptijd	Beschikbaarheid geld
Eigen rekening-courant	Kort	Kort
Spaarrekening	Kort	Kort
(Termijn)deposito	Kort	Kort
Call- en Kasgeld u/g	Kort	Kort
Onderhandse beleggingen u/g	Lang	Lang

⁴ Kort = rentevaste periode korter dan **1** jaar. Lang = rentevaste periode langer dan **1** jaar.

⁵ Kort = looptijd contract korter dan **1** jaar. Lang = looptijd contract langer dan **1** jaar.

⁶ De meest voorkomende aflossingsvormen zijn: fixe, annuïtair, lineair.

⁷ Bij dit type leningen is zowel een vaste als variabele hoofdsom mogelijk.

⁸ Bij het selecteren van typen beleggingen en tegenpartijen zijn de geldende criteria van het beleggingsbeleid van toepassing.