

# TREASURY – EN BELEGGINGSSTATUUT

## Stichting Woontij

Status:	Versie 2017-01
Vastgesteld door bestuur d.d.:	30-08-2017
Goedgekeurd door RvC <sup>1</sup> d.d.:	11-09-2017

---

<sup>1</sup> Raad van Commissarissen

# 1. Inleiding

Een groot deel van de kosten bij een wooncorporatie bestaat uit rente. Richtlijnen ten aanzien van financieren en beleggen zijn belangrijk. Deze richtlijnen worden uitgewerkt in het treasury- en beleggingsstatuut.

In het treasury- en beleggingsstatuut wordt het financierings- en beleggingsbeleid van WoonTij nader uitgewerkt. Belangrijk daarbij is dat er rekening wordt gehouden met de voorschriften uit de Woningwet:

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.
2. De toegelaten instelling zet de middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid, in ten behoeve van de volkshuisvesting.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met de door het Aw en WSW gestelde eisen.

In het treasury- en beleggingsstatuut worden de volgende onderwerpen behandeld:

- Uitgangspunten treasury- en beleggingsbeleid;
- Organisatie treasury – en beleggingsfunctie en informatievoorziening.

## **2. Uitgangspunten treasury- en beleggingsbeleid**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden van treasury zijn de voorschriften volgens het Woningwet, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Bij transacties moet altijd, naast afspraken uit het statuut, worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving.

Er wordt uitgegaan van bedrijfsfinanciering (geld wordt voor meerdere projecten en herfinancieringen aangetrokken). Er wordt alleen geld aangetrokken als de liquiditeiten onvoldoende zijn, bij voldoende liquiditeiten wordt er intern gefinancierd.

In het treasury- en beleggingsstatuut wordt rekening gehouden met artikel 21-2<sup>e</sup>, 21a, 21c en 21d uit de woningwet. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de daarmee verbonden artikelen (artikel 10, 12, 13, 44, 70, 71, 82, 88) uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en Regeling toegelaten instellingen (MR, artikelen 2, 3 en 4).

Voorschriften WSW:

- In 1 boekjaar mag niet meer dan over 15% van de leningportefeuille een renterisico worden gelopen, deze richtlijn is vanaf 2015 niet meer van toepassing per corporatie maar geldt voor de sector als geheel. Woontij hanteert voorlopig deze richtlijn nog.
- Er zijn standaardleningovereenkomsten van toepassing, de lening wordt voor minimaal 2 en maximaal 50 jaar afgesloten. De rentevastperiode en wijze van aflossing zijn vrij.
- DSCR moet minimaal 1,0 bedragen. Dit is de Debt Service Coverage Ratio, hiermee beoordeelt het WSW of er voldoende operationele kasstromen gegenereerd worden voor rente en aflossing.
- ICR moet minimaal 1,4 bedragen. Dit is de Interest Coverage Ratio (interest dekkingsratio), in hoeverre een corporatie in staat is om aan haar renteverplichting te voldoen.
- Er zijn bestedingsdoelen benoemd die borgbaar zijn.
- Derivaten zijn toegestaan, er wordt maandelijks een maximaal tarief voorgeschreven en er zijn afspraken gemaakt met banken over de inhoud van de contracten.
- Het kort geld (< 2 jaar) mag maximaal 7,5% van de materiële vaste activa tegen bedrijfswaarde bedragen.
- Leningen die voor 01-01-2011 geborgd zijn door WSW worden toegewezen aan het DAEB-bezit en komen bij herfinanciering voor borging in aanmerking.
- De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde moet minimaal 20% bedragen. Op basis van marktwaarde en volkshuisvestelijk vermogen moet de solvabiliteit minimaal 20% bedragen voor DAEB bezit en minimaal 40% voor niet-DAEB bezit.
- De dekkingsratio is maximaal 50% (dekkingsratio is het percentage van de WOZ waarde van het totale bezit dat in leningen met WSW-garantie vastlegt).

- De loan to value (legt de relatie tussen de bedrijfswaarde en het aandeel externe financiering en geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd) mag maximaal 75% bedragen.

Jaarlijks ontvangt Woontij het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Daarnaast stelt WSW jaarlijks een risicoscore per corporatie vast op basis van financial risks en business risk. De financial risks worden jaarlijks bepaald aan de hand van de dPi (begroting en meerjarenraming) en dVi (jaarrekening). De business risks worden bepaald door Stichting Woontij te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen.

Tussen 1 september en 1 juni ontvangen corporaties jaarlijks het oordeel van het Aw. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gegevensaanlevering dPi en dVi. Daarnaast worden inspecties op locatie uitgevoerd waarbij de focus ligt op de beoordeling van governance. Het Aw en WSW hanteren dezelfde normen ten aanzien van ICR, DSCR, solvabiliteit, LTV en dekkingsratio.

Belangrijke doelstellingen van treasury zijn:

- Waarborgen van toegang tot geld- en kapitaalmarkt
- Beheersen renterisico's
- Waarborgen liquiditeitspositie
- Vaststellen spelregels met betrekking tot beleggen

## **2.2 Financierings- en beleggingsbehoefte**

Een belangrijk uitgangspunt voor het bepalen van de financierings- en beleggingsbehoefte is de financiële meerjarenbegroting. Op basis van de nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt deze financierings- en beleggingsbehoefte in kaart gebracht voor een periode van 5 tot 10 jaar. Voor het opstellen van de meerjarenbegroting wordt gebruik gemaakt van FMP. Onderdeel van de financiële meerjarenbegroting is het kasstroomoverzicht. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringskasstromen. Een goed inzicht in de realisatie van projecten en de kasstroom van deze projecten is essentieel om een goede inschatting te kunnen maken van de investeringskasstroom. Hiermee wordt ook de benodigde financieringsbehoefte bepaald. De financiële meerjarenbegroting wordt vastgesteld door de directeur bestuurder en goedgekeurd door de RvC.

Treasury - en beleggingsbeleid en –management staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van het totale beleid. Bij treasury gaat het om het beheersen van de financiële risico's en het optimaliseren van het rendement van de geldstromen.

Er zijn 4 deelreinen te onderscheiden:

1. cashmanagement
2. financieringsmanagement
3. beleggingsmanagement
4. renterisicomanagement

### *Cashmanagement*

Onder cashmanagement wordt het beheer van de gelden korter dan 2 jaar verstaan. Dit betreft het saldi-, liquiditeiten- en geldstromenbeheer. De bankrekeningen worden zoveel mogelijk ondergebracht in een overeenkomst met saldo- en rentecompensatie.

Het minimumsaldo aan liquide middelen bedraagt € 750.000,-. Wekelijks worden de saldi van de bankrekeningen beoordeeld. Sinds eind 2014 wordt gebruik gemaakt van het treasury pakket van Ortec.

Met de huisbankier wordt een kredietlimiet afgesproken om op onverwachte ontwikkelingen in te kunnen spelen. Het r/c krediet mag niet gebruikt worden voor structurele financiering. De huisbankier dient een door De Nederlandse Bank toegelaten instelling te zijn en deskundig te zijn op het gebied van corporaties.

### *Financieringsmanagement*

Financieringsmanagement betreft het managen van de kasstromen en het tijdig aantrekken van financiering op basis van de goedgekeurde begroting. Het aantrekken van financiering gebeurt tegen optimale voorwaarden en passend binnen de portefeuille, rekening houdend met de eisen van WSW.

Van de leningportefeuille dient een vervalkalender aanwezig te zijn, deze wordt periodiek bijgesteld (na aantrekken van een nieuwe geldlening).

Woontij beperkt zoveel mogelijk het financieren met vreemd vermogen. Eigen beschikbare middelen worden ingezet voor interne financiering.

### *Beleggingsmanagement*

Woontij is geen beleggingsinstelling, overtollige liquide middelen worden zoveel mogelijk aangewend voor interne financiering. Beleggen is alleen toegestaan als interne financiering niet mogelijk is.

Tijdelijk (< 1 jaar) overtollige middelen worden op een spaarrekening gezet. Indien er sprake is van een langere periode ( $\geq 1$  jaar en < 2 jaar) dan wordt er belegd in deposito's (geen achtergestelde deposito's) of Nederlandse staatsobligaties (risicomijdende beleggingen). Bij een langere beleggingstermijn wordt er een afzonderlijk besluit genomen in de RvC.

### *Renterisicomanagement*

Uitgangspunt is dat de omvang van de renterisico's dusdanig zijn dat de financiële continuïteit niet in gevaar komt. Woontij hanteert de WSW-methodiek voor het bepalen van de omvang van het renterisico. Het renterisico mag maximaal 15% van het rentedragend vreemd vermogen bedragen.

Het toepassen van renterisico-instrumenten is toegestaan. Dit kan on-balance door het vervroegd aantrekken van leningen ter dekking van toekomstige financieringsbehoefte of off-balance (derivaten).

Aan het toepassen van derivaten worden de volgende eisen gesteld:

- er moet voldoende kennis aanwezig zijn bij Woontij (of er moet geadviseerd worden door een onafhankelijk adviseur)
- er mag geen sprake zijn van de open-eindpositie
- de derivaten moeten altijd gekoppeld zijn aan een (toekomstige) lening
- beheer van derivaten moet extern plaats vinden

Indien Woontij gebruik wil maken van derivaten is vooraf toestemming nodig van de RvC en vindt overleg met WSW plaats.

## **3 Organisatie**

### **3.1 *Besluitvorming & verantwoording***

De manager Financiën adviseert de directeur-bestuurder op het gebied van treasury en stelt het treasury- en beleggingsstatuut en financieringsprognose (onderdeel van de financiële meerjarenprognose) op. De directeur-bestuurder stelt het treasury- en beleggingsstatuut en de financieringsprognose vast en de RvC keurt het goed. De bevoegdheid tot het nemen van treasury- en beleggingsbesluiten ligt bij de directeur-bestuurder. De RvC houdt toezicht op het financiële beheer en beleid. Van het vastgestelde beleid wordt slechts afgeweken na goedkeuring door de RvC.

### **3.2 *Administratieve organisatie***

Er wordt zoveel mogelijk functiescheiding aangebracht, gezien de omvang van de organisatie is dat niet altijd haalbaar.

Jaarlijks wordt een financiële meerjarenprognose opgesteld van minimaal 5 jaar. Onderdeel van de meerjarenprognose is een kasstroomoverzicht en een investering- en financieringsprognose. Op basis van de financieringsprognose wordt een treasuryjaarplan (zie bijlage 1) opgesteld. Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC.

Op basis van het treasuryjaarplan wordt door de manager Financiën een transactievoorstel gedaan (zie bijlage 2). De directeur-bestuurder keurt het transactievoorstel goed. Op basis van het transactievoorstel wordt door de manager Financiën offerte opgevraagd bij 3 partijen (rechtsreeks bij de bank of een makelaar) op de kapitaalmarkt. De gegevens van de opgevraagde offertes worden vastgelegd in een exceldocument (zie bijlage 3). Uitgangspunt is dat bij de partij met de laagste rente de lening wordt afgesloten onder WSW-borg en generieke achtervang van de gemeente Texel of Den Helder. Op basis van de offertes stelt de manager Financiën voor bij welke partij de lening wordt afgesloten. De directeur-bestuurder keurt het voorstel goed.

De leningovereenkomst wordt gecontroleerd door de manager Financiën en ondertekend door de directeur-bestuurder en WSW.

De gegevens van de leningovereenkomst worden door de medewerker financiële verslaglegging vastgelegd in de leningadministratie (in NCCW en Excel).

Voor commerciële financiering en beleggingen (m.u.v. tijdelijk geld op de spaarrekening zetten) wordt dezelfde procedure gevolgd als voor leningen met WSW-borg.

### **3.3 Eisen ten aanzien van beleggen**

Algemeen: beleggingen zijn geen kernactiviteit van de corporatie.

Eisen ten aanzien van het aangaan van beleggingen na 1 februari 2015:

1. “Near” - banking activiteiten zijn verboden (het aantrekken van middelen met het doel deze met winst uit te zetten). Beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:
  - a. gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
  - b. voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze ten minste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.
2. Indien de beleggingen worden uitgezet voor een periode van minder dan drie maanden, tonen de financiële ondernemingen aan dat ze, voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, ten minste over een A-rating, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch, beschikken.
3. Beleggingen hebben een maximale looptijd van 5 jaar.
4. Beleggingen in waardepapieren is uitsluitend toegestaan:
  - a. indien op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
  - b. in Euro's;
5. De looptijd van een belegging dient in verhouding te staan tot de periode waarin de belegde middelen feitelijk niet benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zoals blijkend uit de kasstroomprognose.
6. De intentie van de belegging is dat deze tot aan het eind van de looptijd wordt aangehouden.
7. Beleggen in aandelen en achtergesteld papier zijn niet toegestaan bij financiële instellingen.



### **3.4 Informatievoorziening**

Op basis van de door de directeur-bestuurder vastgestelde en door de RvC goedgekeurde uitgangspunten meerjarenraming wordt de meerjarenprognose opgesteld door Financiën. Onderdeel van de financiële meerjarenraming is de kasstroomprognose (operationele-, investerings- en financieringskasstroom), de investerings- en financieringsprognose, vervalkalender en renterisico voor 5 jaar. In de financieringsprognose wordt voor 5 jaar aangegeven hoeveel geld er per jaar nodig is en of dit voor nieuwbouw of herfinanciering nodig is. Er wordt aangegeven of er sprake is van overtollige liquide middelen en hoe deze worden ingezet. De meerjarenprognose wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC in december voor de komende 5 jaar.

In het treasury – en beleggingsjaarplan wordt toelichting op welk moment gedurende het jaar het geld wordt aangetrokken en overtollige middelen worden ingezet. Het treasury- en beleggingsjaarplan wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder ~~in december voorafgaand aan het begrotingsjaar~~ en goedgekeurd door de RvC ~~in januari van het begrotingsjaar~~. Periodiek worden de kasstromen door de manager Financiën besproken met de medewerker Financiële Zaken.

In de managementrapportage wordt gerapporteerd over de nieuw afgesloten leningen, belegging en de operationele kasstroom en de belangrijkste kengetallen.