

**Treasurystatuut
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
L1464**

Vastgesteld door de algemeen-directeur/Bestuurder: 27 juni 2016

Mevrouw Ir. I. de Boer

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen: 07 juli 2016

Inhoud

	Inleiding	3
1.	Status van het Treasurystatuut	4
	1.1. Doel	
	1.2. Vaststelling	
	1.3. Toepassing	
	1.4. Onderhoud en wijzigingen	
	1.5. Distributie	
2.	Uitgangspunten en proceskenmerken	5
	2.1. Inleiding	
	2.2. Algemene uitgangspunten	
	2.3. Proceskenmerken	
3.	Treasuryorganisatie & -besluitvorming	7
	3.1. Inleiding	
	3.2. Betrokkenen in het treasuryproces	
	3.3. Treasury Commissie	
	3.4. Besluiten	
4.	Financiering met WSW borging	11
	4.1. Definitie	
	4.2. Doelstellingen	
	4.3. Randvoorwaarden	
5.	Financiering zonder WSW borging	13
	5.1. Algemeen	
	5.2. Definitie	
	5.3. Doelstellingen	
	5.4. Randvoorwaarden	
6.	Beleggen	15
	6.1. Definitie	
	6.2. Doelstellingen	
	6.3. Randvoorwaarden	
7.	Rentemanagement	18
	7.1. Definitie	
	7.2. Doelstellingen	
	7.3. Randvoorwaarden	
8.	Liquiditeitenbeheer	19
	8.1. Definitie	
	8.2. Doelstellingen	
	8.3. Randvoorwaarden	
9.	Financiële logistiek	21
	9.1. Definitie	
	9.2. Doelstellingen	
	9.3. Randvoorwaarden	

Inleiding

In dit treasurystatuut van Woonbedrijf zijn de kaders vastgelegd waarbinnen het treasuryproces zich afspeelt. Het treasurystatuut wordt jaarlijks getoetst aan de actualiteit en wordt indien nodig aangepast. Ten opzichte van de vorige versie van het treasurystatuut zijn in deze versie wijzigingen doorgevoerd zodat het treasurystatuut voldoet aan de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en bijbehorende ministeriële regeling.

Treasurymanagement is een proces en maakt geïntegreerd deel uit van het financiële beleid. Doel is:

- tekorten of overschotten in de financiering te kennen en te beheersen,
- de financieringsrisico's te identificeren, te kwantificeren en te beheersen,
- de kosten van de financiering en van het beheer te minimaliseren.

Woonbedrijf heeft een Treasury Commissie bestaande uit de Manager Bedrijfsondersteuning, de Treasurer en de Senior Financial Controller. De Treasury Commissie adviseert de Manager Bedrijfsondersteuning bij het nemen van besluiten. De Manager Bedrijfsondersteuning heeft een gedelegeerde bevoegdheid binnen de door het Bestuur en RvC goedgekeurde kaders van het treasurystatuut en het treasury beleidsplan.

Treasury is onder te verdelen in onderstaande taken.

1. Financieren met WSW borging
2. Financieren zonder WSW borging
3. Beleggen
4. Rentemanagement
5. Liquiditeitenbeheer
6. Financiële logistiek

Ieder van deze taken is te beschouwen als een apart proces, hoewel de raakvlakken tussen de verschillende taken soms zeer groot zijn. In strikt formele zin kan de besluitvorming bij iedere taak los worden gezien van de andere.

Het treasurystatuut is een gedragscode en beschrijft de kaders als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van de hierboven aangegeven treasurytaken. De structuur van het treasurystatuut is als volgt:

In **hoofdstuk 1** is de status van dit treasurystatuut beschreven.

In **hoofdstuk 2** zijn de algemene uitgangspunten en proceskenmerken vastgelegd.

Doelstellingen en randvoorwaarden voor alle treasurytaken dienen hierbinnen te vallen.

In **hoofdstuk 3** is beschreven hoe de treasuryorganisatie vorm heeft gekregen en hoe daarbinnen de besluitvorming plaatsvindt. Op hoofdlijnen ziet dit er als volgt uit:

Omschrijving	Opstellen	Vaststellen	Goedkeuren
Treasury statuut	Treasurer	Bestuurder	RvC
Treasury beleidsplan	Treasurer	Manager F&C	Directeur FB
Treasury verantwoording	Treasurer	Manager BO	Directeur FB

Directeur FB = Directeur Financiën & Bedrijfsvoering

Manager F&C = Manager Financiën & Controlling

Manager BO = Manager Bedrijfsondersteuning

In de **hoofdstukken 4 t/m 9** wordt van ieder van de treasurytaken een definitie gegeven, wat de doelstellingen zijn en binnen welke randvoorwaarden besluiten mogen worden genomen.

1. Status van het Treasurystatuut

1.1. Doel

Het treasurystatuut van Woonbedrijf geldt als een gedragscode en kaderstellend document als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van ondernemingsfinanciering, projectfinanciering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en organisatie van de financiële logistiek.

Het treasurystatuut heeft een algemene werking en legt het raamwerk vast waarbinnen de bevoegdheden op het gebied van de treasury door de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering worden gedelegeerd.

Het treasurystatuut regelt de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van betrokkenen in het treasuryproces door afspraken en processen te formaliseren.

1.2. Vaststelling

Het treasurystatuut wordt vastgesteld door de algemeen directeur/bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het treasurystatuut heeft de status van een directiebesluit.

Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na een besluit daartoe door de algemeen directeur/bestuurder en na goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

1.3. Toepassing

De bepalingen van het treasurystatuut zijn van toepassing binnen Woonbedrijf.

De Manager Bedrijfsondersteuning is verantwoordelijk voor een juiste toepassing van het statuut en ziet toe op een juiste naleving ervan.

Geconstateerde afwijkingen van het Statuut worden door de Manager Bedrijfsondersteuning, danwel door de Manager Financiën & Controlling aan de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering gemeld. Incidentele beoogde afwijkingen van het treasurystatuut dienen altijd vooraf door de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering te worden goedgekeurd.

1.4. Onderhoud en wijzigingen

Het treasurystatuut wordt jaarlijks expliciet getoetst aan de actualiteit en, indien nodig, gewijzigd.

Het onderhoud van het treasurystatuut is opgedragen aan de Manager Bedrijfsondersteuning. Deze coördineert alle voorstellen tot wijziging.

Voorstellen tot wijziging worden beoordeeld door de Manager Financiën & Controlling en na diens instemming ter vaststelling aan de algemeen directeur/bestuurder voorgelegd.

1.5. Distributie

Het treasurystatuut is bestemd voor intern gebruik door functionarissen van Woonbedrijf.

Voor verspreiding van het treasurystatuut buiten Woonbedrijf is toestemming nodig van de algemeen-directeur/bestuurder of de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering.

2. Uitgangspunten en proceskenmerken

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten voor en de proceskenmerken van de treasuryfunctie bij Woonbedrijf in algemene zin beschreven. Specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden voor ieder van de treasurytaken staan beschreven in de hoofdstukken 4 tot en met 9 en worden, waar mogelijk, gekwantificeerd.

2.2. Algemene uitgangspunten

- Binnen Woonbedrijf wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend. Het gaat er om evenwicht te vinden tussen de aanvaardbaarheid van risico's in relatie tot het verwezenlijken van kostenbeheersing, respectievelijk het realiseren van rendement.
- De primaire taak van de treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de bedrijfsvoering, en wel op een zodanige wijze dat
 - de daaraan verbonden risico's binnen aanvaardbare grenzen blijven
 - de daarmee gepaard gaande kosten zo laag mogelijk zijn en
 - de te realiseren opbrengsten zo hoog mogelijk zijn.
- Woonbedrijf zal een blijvende toegang tot de financiële markten waarborgen teneinde de beschikbaarheid over voldoende financiële middelen voor het WSW geborgde bezit zeker te stellen. Woonbedrijf doet dit onder meer door te blijven voldoen aan de door geldgevers en sectorinstituten (Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Autoriteit woningcorporaties (Aw, de Autoriteit)) gestelde eisen.
- Voor de bedrijfsuitoefening maakt Woonbedrijf gebruik van de mogelijkheden van interne financiering (verkoop van bestaand bezit en een positieve operationele kasstroom na rente). Hierdoor wordt het beroep op externe financieringsbronnen geminimaliseerd en worden de financieringskosten beperkt.
- Rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de ondernemingsfinanciering en projectfinanciering worden in eerste instantie beheerst en beperkt door het realiseren van een evenwichtige spreiding van de risico's.
- Het aangaan van transacties en het afnemen van bancaire diensten geschiedt tegen marktconforme voorwaarden. Hiervoor zullen offertes in principe in concurrentie worden aangevraagd.
- Geldnemers van (tijdelijke) overtollige liquide middelen, kunnen woningcorporaties zijn met een positieve WSW-beoordeling van de financiële positie van het laatste verslagjaar. Een beoogde afwijking hiervan moet vooraf door de Directie worden goedgekeurd.
- Beleggingen en deelnemingen met een beleidsinhoudelijk doel vallen niet onder de beleggingen zoals bedoeld in het treasurystatuut.

2.3. Proceskenmerken

- De informatievoorziening is toegespitst op het identificeren en kwantificeren van de financieringsbehoefte, de liquiditeitspositie, de kasstroombegroting en de risicoposities.
- De informatievoorziening op het gebied van financiering, beleggen en rentemanagement op jaarbasis kent een planningshorizon van minimaal 10 jaar. De informatievoorziening op het gebied van het liquiditeitsbeheer op maandbasis kent een planningshorizon van minimaal 12 maanden.

- Eén keer per jaar wordt het te voeren beleid in een treasury beleidsplan door de Treasurer/Manager Bedrijfsondersteuning opgesteld en na voorafgaande vaststelling door de Manager Financiën & Controlling ter goedkeuring aan de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering voorgelegd.
- Periodiek wordt getoetst of aan de gestelde eisen van het treasury statuut wordt voldaan. Deze toetsing vindt plaats tijdens de bijeenkomsten van de Treasury Commissie. Zodra niet (meer) wordt voldaan aan de bepalingen van het treasury statuut, zullen maatregelen en besluiten worden genomen waardoor weer aan de gestelde eisen wordt voldaan.
- Er moet sprake zijn van een efficiënte treasury organisatie, een toereikende functiescheiding, een inzichtelijke informatievoorziening en een transparante besluitvorming. De Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC) rondom de treasury functie is vastgelegd in proces- en procedurebeschrijvingen.
- De effecten van de te nemen beslissingen op de toekomstige financieringsbehoefte, de liquiditeitspositie en de risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd. De besluiten worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de Manager Bedrijfsondersteuning.
- De uitvoering van besluiten op het gebied van de financiering, het beleggen en het rentemanagement geschiedt op basis van eenmalige (schriftelijke) machtigingen. De uitvoeringbesluiten op het gebied van het liquiditeitenbeheer worden conform de procuratie getekend door de Manager Bedrijfsondersteuning.
- De opzet en werking van de AO/IC wordt periodiek getoetst door de externe accountant. Alle rapportages zijn beschikbaar ten behoeve van de controle door de externe accountant. De externe accountant rapporteert hierover aan de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering.
- Minimaal één keer per jaar wordt door de Treasurer/Manager Bedrijfsondersteuning verantwoording over het gevoerde beleid afgelegd aan de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering door middel van het document “Verantwoording Treasury beleid”.
- Woonbedrijf is deelnemer van WSW en maakt voor (her)financiering van DAEB-activiteiten gebruik van borgstelling door WSW. Eén van de primaire treasurydoelstellingen is het openhouden van de weg naar de kapitaalmarkt. Hiervoor conformeert Woonbedrijf zich aan de eisen die WSW stelt om in aanmerking te komen en blijven voor borgstelling.

3. Treasuryorganisatie & -besluitvorming.

3.1. Inleiding

Hierna volgt een beschrijving van de rollen binnen het treasuryproces. Vervolgens wordt beschreven hoe de besluitvorming plaats vindt. Tot slot wordt aangegeven hoe besluiten worden voorbereid, onderbouwd en vastgelegd.

3.2 Betrokkenen in het treasuryproces

In het treasuryproces van Woonbedrijf wordt onderscheid gemaakt naar

- a. Houden van toezicht
- b. Beleidsbepaling
- c. Besluitvorming en verantwoording
- d. Beheer
- e. Toetsing beleid en controle

Van iedere rol wordt de inhoud op hoofdlijnen weergegeven:

Houden van toezicht (door de Raad van Commissarissen)

- Geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en de wijzigingen daarvan.
- Laat zich door middel van de tertiaalrapportage periodiek informeren over de resultaten van het gevoerde treasurybeleid.

Beleidsbepaling (door Bestuur en Directeur Financiën & Bedrijfsvoering)

- De algemeen-directeur/bestuurder stelt het treasurystatuut en eventuele wijzigingen hierin vast. De algemeen-directeur/bestuurder kan in bijzondere omstandigheden aanvullende richtlijnen uitvaardigen buiten het treasurystatuut.
- De algemeen-directeur/bestuurder neemt besluiten die afwijken van het treasurystatuut en meldt deze aan de Raad van Commissarissen. Afwijkende besluiten kunnen alleen na goedkeuring door de RvC worden genomen.
- De Directeur Financiën & Bedrijfsvoering keurt het jaarlijks op te stellen treasury beleidsplan en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin goed. Het Treasury beleidsplan wordt opgesteld door de Treasurer/Manager Bedrijfsondersteuning en vastgesteld door de Manager Financiën & Controlling.
- De Directeur Financiën & Bedrijfsvoering delegeert de besluitvorming en de uitvoering van het goedgekeurde treasury beleidsplan aan de Manager Bedrijfsondersteuning. De verantwoordelijkheid wordt echter niet gedelegeerd door de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering.
- De Directeur Financiën & Bedrijfsvoering laat zich periodiek informeren over de treasury-activiteiten.

Besluitvorming en verantwoording (door Manager Bedrijfsondersteuning)

- De Manager Bedrijfsondersteuning is verantwoordelijk voor een juiste toepassing van het treasurystatuut.
- De Manager Bedrijfsondersteuning is verantwoordelijk voor de uitvoering van het goedgekeurde treasury beleidsplan.
- Delegeert door ondertekening van transactievoorstellen de uitvoering ervan aan andere medewerkers binnen de organisatie.
- Stelt de werkwijze (processen en procedures) binnen de treasury in afstemming met de Manager Financiën & Controlling vast.
- Houdt toezicht op de naleving van externe maatregelen, richtlijnen en besluiten.
- Neemt (indien nodig) initiatieven tot het actualiseren van het treasurystatuut, stelt jaarlijks het treasury beleidsplan op (samen met Treasurer) en actualiseert dit indien nodig.
- Legt periodiek verantwoording af aan de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering over het gevoerde beleid en de genomen besluiten.

Beheer (door Treasurer)

- Is verantwoordelijk voor de uitvoering van operationele treasurytaken en -activiteiten en de schriftelijke vastlegging daarvan.
- Identificeert en analyseert risicoposities en rapporteert hierover aan de Manager Bedrijfsondersteuning en andere belanghebbenden.
- Geeft uitvoering aan besluiten op basis van getekende transactievoorstellen.
- Ziet (mede) toe op een juiste verantwoording van treasurytransacties in de verslaglegging.

Woonbedrijf heeft een functiescheiding aangebracht tussen het voeren van de administratie t.b.v. de treasury (Medewerker administratie) en de beheertaken (Treasurer).

Toetsing beleid en controle (door Manager Financiën & Controlling)

- De Manager Financiën & Controlling toetst en beoordeelt de inhoud van het Treasury statuut, het Treasury beleidsplan en de Treasury verantwoording en adviseert de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering hierover.
- De Manager Financiën & Controlling tekent het Treasury statuut (voor gezien) alvorens dit ter vaststelling aan de algemeen-directeur/bestuurder wordt aangeboden.
- Manager Financiën & Controlling tekent (ter vaststelling) het Treasury beleidsplan alvorens dit ter goedkeuring aan de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering wordt aangeboden.
- Conform de interne protocollen worden de treasury-activiteiten periodiek gecontroleerd.

3.3. Treasury Commissie

Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden. Dit overleg vindt plaats in de Treasury Commissie.

De volgende functionarissen vormen gezamenlijk de Treasury Commissie:

- Manager Bedrijfsondersteuning
- Treasurer
- Senior Financial Controller

De Manager Bedrijfsondersteuning treedt op als voorzitter van de Treasury Commissie. De Directeur Financiën & Bedrijfsvoering en de Manager Financiën & Controlling kunnen te allen tijde deelnemen aan de bijeenkomsten. De leden van de Treasury Commissie kunnen zich laten bijstaan door in- en externe deskundigen.

De uitvoering van bepaalde (deel) taken binnen het treasuryproces kunnen worden opgedragen aan derden via een Directiebesluit. Voorwaarde is dat deze derden onafhankelijk zijn en geen direct geldelijk belang hebben bij de uitkomst van te nemen beslissingen. De betrokkenheid mag evenmin conflicterend zijn met de gewenste functiescheiding.

De leden van de Treasury Commissie komen jaarlijks ten minste zes keer bijeen met als doel de Manager Bedrijfsondersteuning te adviseren over de treasurytaken.

- Het verkrijgen van een actueel inzicht in de financieringsbehoefte, de liquiditeitspositie, kasstroomprognose en de risicoposities.
- Het toetsen van de actuele situatie aan de bepalingen van het treasurystatuut en de uitgangspunten van het treasury beleidsplan.
- De wenselijkheid van wijzigingen in het treasurystatuut en het treasury beleidsplan.
- Het beoordelen van schriftelijke transactievoorstellen.
- Het beoordelen van de effecten van genomen beleids- en uitvoeringsbeslissingen.
- Het beoordelen van de borgbaarheid en financierbaarheid van (nieuwbouw) projecten.

De Treasurer is verantwoordelijk voor het verzorgen van de rapportages en analyses, evenals het uitwerken van transactievoorstellen en het inzichtelijk maken van de beoogde effecten ervan. De Treasurer verzorgt de notulen van de bijeenkomsten van de Treasury Commissie.

3.4. Besluiten

Besluiten passend binnen het treasury statuut en het goedgekeurde treasury beleidsplan worden genomen door de Manager Bedrijfsondersteuning, na advisering door de overige leden van de Treasury Commissie. Bij afwezigheid van de Manager Bedrijfsondersteuning kunnen in voorkomende gevallen de Treasurer en de Senior Financial Controller gezamenlijk besluiten nemen. De Manager Bedrijfsondersteuning tekent het besluit achteraf voor gezien.

Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van interne schriftelijke transactievoorstellen en dienen te passen binnen het beleid van Woonbedrijf en de randvoorwaarden van het treasury statuut en het treasury beleidsplan. Transactievoorstellen worden (waar mogelijk en zinvol) voorzien van kosten/baten analyse.

Het effect van de voorgestelde transactie op de toekomstige financieringsbehoefte, de liquiditeitspositie, kasstroomprognose en het risicoprofiel moet hierbij inzichtelijk gepresenteerd worden.

Een transactievoorstel kent een vaste indeling en dient minimaal het navolgende te vermelden:

1. Aanleiding:

- Geeft een beschrijving van de situatie die aanleiding geeft tot het voorstel.

2. Liquiditeitsprognose:

- Geeft inzicht in de ontwikkeling van de liquide middelen.

3. Renterisicoprofiel:

- Geeft inzicht in het renterisicoprofiel van de leningenportefeuille.

4. Borgingsplafond:

- Geeft inzicht in het borgingsplafond en de ontwikkeling daarvan.

5. Kaders:

- Geeft inzicht in de geldende kaders en toont aan dat het voorstel voldoet aan de dan geldende externe en interne kaders.

6. WSW rentemaxima:

- Geeft inzicht in de geldende WSW rentemaxima.

7. Transactievoorstel:

Doel van de transactie:

- Geeft een korte beschrijving van wat beoogd wordt met het voorstel. Het concrete voorstel wordt hier voorgelegd.

Uitwerking:

- Geeft een korte beschrijving van de manier waarop het beoogde doel gerealiseerd zal worden.
- Geeft een opsomming van de risico's en maatregelen om de risico's te minimaliseren.

8. Effect van het financieringsvoorstel op het renterisicoprofiel en de liquiditeitsprognose:

- Geeft inzicht in de effecten van het financieringsvoorstel op het renterisicoprofiel en de liquiditeitsprognose.

9. Besluit:

- De formele vastlegging van het genomen besluit door middel van ondertekening ervan door de Manager Bedrijfsondersteuning geldt als een mandaat voor de uitvoering ervan door de Treasurer.

De Treasurer is verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van genomen besluiten. De Treasurer rapporteert hierover aan de Manager Bedrijfsondersteuning en informeert de Medewerker administratie.

4. Financieringen met WSW borging

4.1. Definitie

Onder ondernemingsfinanciering wordt verstaan het voor langere termijn (> 2 jaar) aantrekken van gelden bij derden.

4.2. Doelstellingen

- *Algemeen*
 - a. Het structureren van vermogensverhoudingen waardoor te allen tijde een efficiënte toegang tot de vermogensmarkten wordt gewaarborgd.
 - b. Het minimaliseren van de vermogenskosten onder de voorwaarde van een zo gering mogelijk en beheersbaar financieel risico.
 - c. Het afstemmen van de financiële structuur op het beleid van de organisatie.
- *Financiering op ondernemingsniveau*

Bij Woonbedrijf wordt gestreefd naar ondernemingsfinanciering. Bij ondernemingsfinanciering wordt de financiering afgestemd op de financieringsbehoefte van de corporatie.
- *Flexibiliteit*

Er wordt naar gestreefd om voldoende flexibiliteit in haar leningenportefeuille te hebben, teneinde de omvang van de financiering aan te kunnen passen aan een veranderde financieringsbehoefte.
- *Spreiding van verplichtingen*

De samenstelling van de bestaande leningenportefeuille en meerjarige kasstroomprognoses zijn bepalend voor het aantrekken van leningen ten behoeve van de financiering op de lange(re) termijn. Er wordt gestreefd naar een in de tijd gelijkmatige spreiding van aflossingsverplichtingen, rentebetalingen en renteaanpassingen. Besluiten hierover worden in samenhang met het risicobeleid genomen.

4.3. Randvoorwaarden

- Per twaalf maanden mag maximaal 15 procent van het saldo uitstaande leningen van het laatste verslagjaar voor aflossing/herfinanciering en/of een renteaanpassing in aanmerking komen.
- De meerjarenbegroting is het uitgangspunt voor het aantrekken van financiering.
- Besluiten worden genomen op basis van actuele prognoses. Deze prognoses worden tenminste iedere 3 maanden geactualiseerd.

Bij het uitvoeren van het Treasury beleid conformeert Woonbedrijf zich altijd aan de op dat moment geldende kaders van WSW. In transactievoorstellen wordt ingegaan op de op dat moment geldende kaders van WSW en wordt aangetoond dat Woonbedrijf zich houdt aan de op dat moment geldende kaders.

- Het opnemen van leningen met als doel beleggen ("near-banking") is niet toegestaan.
- Bij het aantrekken van financiering hanteert Woonbedrijf geen rentevisie.
- Alle aan te trekken leningen moeten zijn genoteerd in euro.
- Onderstaand zijn de typen geldleningen opgenomen welke zijn toegestaan:
 - Onderhandse geldleningen (annuïtaire, fixe en lineaire geldleningen).
 - Roll-over leningen (inclusief lening variabele hoofdsom).
 - Rekening courant.
 - Kasgeld lening.

- Financieringen in andere typen financieringen is niet toegestaan en is in uitzonderingsgevallen slechts mogelijk na toestemming van de Raad van Commissarissen van een gemotiveerd uitzonderingsvoorstel en binnen de geldende wet- en regelgeving.
- Financiering wordt aangetrokken bij de volgende instellingen: Nederlandse overheden, Nederlandse banken (tenminste single A-rating, afgegeven door tenminste twee ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch), banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht (tenminste single A-rating, afgegeven door tenminste twee ratingbureaus) en professionele beleggers als bedoeld in die wet (pensioenfondsen en verzekeraars). Dit geldt voor nieuw aan te trekken financieringen en niet voor bestaande financieringsafspraken met banken, conform BTIV artikel 13.
- De omvang van de financiering (totale portefeuille) is gemaximeerd op 50% van de WOZ-waarde van de verhuureenheden conform BTIV artikel 13.

5. Financieren zonder WSW borging

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de kaders vastgelegd waarbinnen besluiten genomen worden over het aantrekken van niet WSW geborgde leningen voor niet-borgbare projecten. Omdat alle projecten uniek zijn, worden in dit hoofdstuk de randvoorwaarden op hoofdlijnen weergegeven. In de procedurebeschrijvingen "Proces Structuur voor Projectmatig werken Vastgoed" en "Proces Structuur voor Treasury" zijn de rollen van de actoren verder uitgewerkt.

5.2. Definitie

Onder projectfinanciering wordt verstaan het voor langere termijn (> 2 jaar) aantrekken van gelden bij derden zonder WSW borging voor de realisatie van een bepaald, niet WSW borgbaar project.

5.3. Doelstellingen

- *Financiering op projectniveau*
Bij projectfinanciering worden leningen aangetrokken om te voorzien in de financieringsbehoefte voor een bepaald project dat niet voldoet aan de WSW norm om in aanmerking te komen voor borging.

5.4. Randvoorwaarden

Zekerhedenbeleid

- Zekerheden (bv. hypothecaire zekerheid) voor de financiering van een project dat niet in aanmerking komt voor WSW borging, worden in eerste instantie gegeven op basis van de waarde van dat project.
- Mutaties in de omvang van het project hebben direct effect op de financieringsbehoefte, de waarde van het project en de benodigde hoeveelheid eigen vermogen van Woonbedrijf.
- Aanvullende zekerheden (bv hypothecaire zekerheid) kunnen door Woonbedrijf worden verstrekt op basis van het bestaand bezit dat niet behoort tot het sociale woningbezit of door het verstrekken van een bankgarantie.
- Alle zekerheden die Woonbedrijf verstrekt worden nauwkeurig omschreven en zijn altijd begrensd in omvang en looptijd. Er vindt vooraf overleg met WSW plaats.
- Te verstrekken zekerheden moeten de goedkeuring hebben van de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering.
- Te verstrekken zekerheden worden integraal opgenomen in het financieringsadvies.

Verantwoordelijkheden

Districtsmanager.

- De Districtsmanager is eindverantwoordelijke voor het project en vanuit die rol opdrachtgever voor de Manager Bedrijfsondersteuning om de financiering van het project ter hand te nemen. Financierbaarheid van niet borgbare projecten is een voorwaarde voor de voortgang van het project.
- De Districtsmanager neemt het advies van de Manager Bedrijfsondersteuning betreffende de financierbaarheid expliciet over in de overwegingen in het beslisdocument.

Manager Bedrijfsondersteuning

- De Manager Bedrijfsondersteuning is verantwoordelijk voor het uitbrengen van een advies of het project financierbaar is en zo ja tegen welke condities en garanties.
- De Manager Bedrijfsondersteuning is verantwoordelijk voor de onderhandelingen met de financiers en het aantrekken van de financiering.

Besluitvorming

- Periodiek vindt in de Treasury Commissie overleg plaats over de treasuryaangelegenheden van de projecten die niet WSW borgbaar zijn. Het is mogelijk om buiten de reguliere Treasury Commissie overleg te hebben (bijvoorbeeld n.a.v. de financieringsaanvraag voor een specifiek project).
- De leden van de Treasury Commissie adviseren de Manager Bedrijfsondersteuning over de financierbaarheid. De overwegingen die tot het advies hebben geleid worden geprotocolleerd.
- De Manager Bedrijfsondersteuning stelt de verklaring van borgbaarheid en financierbaarheid met het financieringsadvies vast en stelt het advies ter beschikking aan de Districtsmanager. Dit advies bevat de financierings (on)mogelijkheden van het project, de gegevens waarop het advies is gebaseerd en de aannames die daarbij zijn gedaan. De Districtsmanager neemt dit advies over in het beslisdocument.
- Na een goedkeurend besluit door de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering, is de Manager Bedrijfsondersteuning verantwoordelijk voor de contacten met de financiers en voor het aantrekken van de financiering voor het project.

Uitgangspunten niet-borgbare financiering:

Aanvullend op de randvoorwaarden bij het aantrekken van geborgde financiering gelden er de volgende voorwaarden.

- Rentemanagement.
Afhankelijk van de omvang en de duur van het project wordt een 'rentemanagementplan' opgesteld. In het 'rentemanagementplan' zal o.a. aandacht worden gegeven aan renterisicobeheersing, de flexibiliteit in de financiering en de kasstromen van het project.
- Financiering wordt afgestemd op de kasstroomprognose.
- Offertes worden bij minimaal 2 partijen gevraagd en tarieven worden getoetst op marktconformiteit.
- In geval van zekerheidstelling wordt WSW vooraf geïnformeerd.
- Leningen zonder WSW borging moeten wat betreft storting, rentebetaling, renteconversie en aflossing passen in de vervalkalender van de totale leningportefeuille.

6. Beleggen

6.1. Definitie

Het hoofddoel van het beleggingsbeleid is niet het behalen van een maximaal rendement, maar een zo gunstig mogelijk resultaat c.q. het spreiden van risico's. De beschikbaarheid van middelen komt voort uit een (onvoorziene) mismatch van geldstromen.

6.2. Doelstellingen

– *Vermijden van risico's*
Het beleggingsbeleid wordt gekenmerkt door voorzichtigheid, d.w.z. het vermijden van hoofdsomrisico en/of het beperken van debiteurenrisico's.

– *Realiseren van een hoger rendement*
Beleggingen worden geëffectueerd in de vorm die de meest optimale risico/rendementsverhouding heeft.

6.3. Randvoorwaarden

- Beleggingen worden uitgezet binnen de kaders vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) artikel 106, lid 1 en de Ministeriële Regeling (MR) artikel 41 lid 1 t/m 3.
- Beleggingen worden uitgezet binnen de kaders van het reglement financieel beleid en beheer.
- Alvorens beleggingen worden aangegaan wordt een beleggingsvoorstel opgesteld en goedgekeurd door de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering.
- Het beleggingsvoorstel maakt inzichtelijk hoe de belegging bijdraagt aan de financiële continuïteit en hoe risico's worden beperkt, conform BTIV artikel 106 lid 1 sub b.
- Beleggingen dienen te allen tijde genoteerd te zijn in euro, conform MR artikel 41 lid 1 sub g.
- Het opnemen van leningen met als doel beleggen ("near-banking") is niet toegestaan, conform BTIV artikel 106, lid 1 sub d.
- Het aanhouden van een (structurele) beleggingsportefeuille is niet toegestaan;
- Invulling gevend aan MR 41 lid 1 sub b. mogen beleggingen uitsluitend plaatsvinden in de volgende beleggingscategorieën:
 - Onderhandse leningen bij collega corporaties.
 - Deposito's;
 - Rekening-courant/ Spaarrekeningen.
- Beleggingen in aandelen en achtergesteld papier zijn expliciet niet toegestaan, conform MR artikel 41 lid 1 sub h.
- Bij beleggen bestaat er een direct verband tussen risico en rendement. Risicomijdend beleggen staat voorop. Het behalen van rendement op overtollige middelen is derhalve van ondergeschikt belang.
- In beginsel worden beschikbare middelen intern aangewend. Indien dat niet direct mogelijk is, worden middelen zodanig belegd dat ze vrijkomen op het moment dat zich naar verwachting een financieringsbehoefte voordoet, conform MR artikel 41 lid 1 sub d.

- 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 blijkend uit de liquiditeitsprognose, conform MR artikel 41 lid 1 sub j.
- De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd, conform MR artikel 41 lid 1 sub k.
- Het beleggingsbeleid van Woonbedrijf is risicomijdend.
- Woonbedrijf heeft geen rentevisie bij het aangaan van beleggingen, conform BTIV artikel 106 lid 1 sub a.
- Invulling gevend aan MR 41 lid 1 sub c mogen beleggingen geen langere looptijd hebben dan de beschikbaarheid van middelen, waarbij een looptijd langer dan 5 jaar niet is toegestaan, conform MR artikel 41 lid 1 sub i.
- Beleggen kan alleen plaatsvinden bij financiële instellingen die vallen onder de werking van de Wet Toezicht Kredietwezen, 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, conform MR artikel 41 lid 1 sub e, 1.
- Beleggen kan alleen plaatsvinden bij financiële instellingen die vallen onder de werking van de Wet Toezicht Kredietwezen en die een internationale creditrating hebben van minimaal A afgegeven door twee gerenommeerde rating agencies Moody's, Standard and Poor's en Fitch, conform MR artikel 41 lid 1 sub e, 2.
- Indien de rating van een tegenpartij, dan wel de lidstaat waarin deze gevestigd is, verlaagd wordt ("downgrading"), tot een niveau lager dan de minimale kredietwaardigheid, zal onderzocht worden of de huidige positie beëindigd wordt. Binnen vier weken na de "downgrading" zal een voorstel ter goedkeuring aan de Directie/ Bestuur voorgelegd worden, over het eventuele beëindigen van de betreffende positie. In dit voorstel dient een berekening opgenomen te worden van de kosten van het beëindigen van de positie afgezet tegen de kosten en risico's van alternatieven. De Directie legt dit voorstel ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen;
- Woonbedrijf zet slechts middelen uit in toegestane beleggingen waarvan op einddatum een inleg – of hoofdsomgarantie is afgegeven, conform MR artikel 41 lid 1 sub f
- Invulling gevend aan MR 41 lid 1 sub b mogen bedragen beleggingen maximaal € 10 miljoen per tegenpartij, tenzij in het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde treasurybeleidsplan wordt afgeweken van voorgenoemde limiet.
- Het verstrekken van middelen aan dochtermaatschappijen wordt niet gezien als beleggen. Deze dienen echter wel te passen binnen de kaders van WSW en Aw evenals de wettelijke kaders.
- Het verstrekken van WSW geborgde financiering aan dochtermaatschappijen is niet toegestaan.
- Overeenkomsten aangaan (met financiële) instellingen) bevatten geen clausules worden die de uitoefening van het toezicht op Woonbedrijf als toegelaten instelling belemmeren, conform MR artikel 41 lid 1 sub l.

- Beleggingen dienen in het jaarverslag of in het overzicht met gegevens, op een transparante, complete en inzichtelijke wijze te worden verantwoord. Waaronder:
 - Het beleid en de uitvoering ten aanzien van het beleggen.
 - De soorten en omvang van de beleggingen.
 - De looptijden van de beleggingen.
- Geldnemer kan een Woningcorporatie zijn met een positieve WSW-beoordeling van de financiële positie van het laatste verslagjaar. Een beoogde afwijking hiervan moet vooraf door de Directie worden goedgekeurd.
- Beleggingen mogen geen langere looptijd hebben dan de beschikbaarheid van middelen of een langere looptijd dan de planningshorizon.
- Bestaande beleggingen mogen worden geormerkt om bestaande toekomstige renterisico's die de maximale norm van 15% overschrijden te verlagen.
- In beginsel worden overtollige middelen intern aangewend.
- Leningen u/g, deelnemingen en rekening-courant verhoudingen met een beleidsinhoudelijk doel vallen niet onder de beleggingen zoals bedoeld in het treasurystatuut.

7. Rentemanagement

7.1. Definitie

Renterisico wordt gedefinieerd als de mogelijkheid dat het resultaat en/of de vermogensverhoudingen in de toekomst nadelig worden beïnvloed als gevolg van ontwikkelingen in de rente.

Rentemanagement kan worden omschreven als het geheel aan maatregelen en activiteiten om renterisico's te beheersen en zo nodig te beperken.

7.2. Doelstellingen

- *Evenwichtige spreiding van risico's*
Door jaarlijks een deel van de financiering een herfinanciering en/of renteaanpassing te laten ondergaan wordt de rente op de leningenportefeuille minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar.
- *Beperking van kosten*
Realiseren van een evenwichtige afweging van risicoacceptatie tegenover de aanvaardbaarheid van kosten van dekking.
- *Gebruik van rente-instrumenten*
Woonbedrijf heeft geen derivaten en sluit het gebruik van rentederivaten uit. Rentederivaten zijn niet toegestaan. In het reglement financieel beleid en beheer wordt inhoudelijk ingegaan op de motivatie hiervoor.

7.3. Randvoorwaarden

- Per twaalf maanden mag maximaal 15 procent van het saldo uitstaande leningen van het laatste verslagjaar voor aflossing/herfinanciering en/of een renteaanpassing in aanmerking komen, rekening houdend met geoordeelde beleggingen en overeengekomen leningen met uitgestelde storting.
- Bij voorkeur wordt bij het beheersen van het renterisico gebruik gemaakt van het oormerken van beleggingen, aantrekken van leningen met een uitgestelde storting en vroegtijdig vastleggen van renteafspraken bij renteconversie.

8. Liquiditeitenbeheer

8.1. Definitie

Onder liquiditeitenbeheer wordt verstaan het beheer van saldi in rekening courant en de portefeuille geldmarkttransacties met een looptijd van maximaal 2 jaar.

8.2. Doelstellingen

- *Voldoen aan de lopende verplichtingen*
Woonbedrijf moet te allen tijde kunnen beschikken over voldoende liquiditeiten en faciliteiten om aan alle lopende betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.
- *Interne financiering*
Betaalrekeningen worden aangehouden bij een daartoe aangewezen huisbank. Waar mogelijk worden door interne financiering de externe rentekosten geminimaliseerd. Alle rekeningen dienen te worden opgenomen in een saldo- en compensatieregeling
- *Rendementsverbetering*
Geldmarkttransacties moeten tot doel hebben het korte termijn renteresultaat over liquiditeitoverschotten en –tekorten te verbeteren (maximalisatie van renteopbrengsten, minimalisatie van rentekosten).

8.3. Randvoorwaarden

- Geldmarkttransacties dienen een zichtbare meeropbrengst te hebben in relatie tot de daarmee gemoeide werkzaamheden.
- Geldmarkttransacties (u/g) mogen een maximale looptijd van 24 maanden hebben.
- Woonbedrijf beschikt over een direct opvraagbare kredietfaciliteit teneinde:
 - op onverwachte ontwikkelingen in te kunnen spelen
 - kortstondige financieringsbehoeftes op te vangen
 - binnen de kaders van dit treasury statuut te kunnen financieren op basis van een geldmarktrente.
- Woonbedrijf zal over voldoende faciliteiten beschikken om te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.
- Financiering door middel van een kredietfaciliteit zal voldoen aan maximering zoals de WSW-norm die aangeeft. Met betrekking tot het verstrekken van zekerheden zijn de condities zoals uiteengezet in de standaarddocumentatie van WSW leidend.
- Verstrekken van een bankgarantie aan derden t.b.v. een bouwproject legt beslag op (een gedeelte van) de liquiditeiten is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming hiervoor van de Manager Bedrijfsondersteuning
- Uitzettingen zijn toegestaan in de vorm van rekening courant, onderhandse leningen, deposito's of hiermee vergelijkbare spaar- en beleggingsproducten en moeten voldoen aan de limieten per geldnemer en noteren in euro.
- Per geldnemer kan maximaal € 10 miljoen worden uitgezet, rekening houdend met de beleggingen bij diezelfde partij.
- Het saldo dat bij de huisbank in rekening courant wordt aangehouden kan hoger zijn dan € 10 miljoen.
- Woonbedrijf doet slechts beleggingen bij financiële ondernemingen die zijn gevestigd in een lidstaat met een AA-rating (door tenminste twee van de drie ratingburo's). Conform MR artikel 41 lid 1 sub e. 1°.

- Woonbedrijf doet slechts beleggingen bij financiële ondernemingen, die voor zichzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren beschikken over minimaal een A-rating (door tenminste twee van de drie ratingburo's). Conform MR artikel 41 lid 1 sub e. 2°.
- Geldnemers van (tijdelijke) overtollige liquide middelen, kunnen woningcorporaties zijn met een positieve WSW-beoordeling van de financiële positie van het laatste verslagjaar. Een beoogde afwijking hiervan moet vooraf door de algemeen-directeur/Bestuurder worden goedgekeurd.
- Besluiten worden genomen op basis van actuele prognoses. Deze prognoses worden tenminste iedere 3 maanden geactualiseerd.

9. Financiële logistiek

9.1. Definitie

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,
- informatievoorziening over dit betalingsverkeer.

Kosten van het betalingsverkeer kunnen worden onderverdeeld in

- a. directe kosten (in de vorm van provisies en tarieven)
- b. indirecte kosten (bv. in de vorm van gemist rendement)

9.2. Doelstellingen

- *Minimalisatie van de totale kosten van het betalingsverkeer.*
Het betalingsverkeer dient steeds op de meest efficiënte wijze plaats te vinden, waarbij rekening wordt gehouden met de daaraan verbonden indirecte kosten.
- *Goede informatievoorziening*
Optimalisatie van de informatievoorziening over het betalingsverkeer waardoor te allen tijde (elektronisch) inzicht bestaat in de beschikbare liquiditeiten.

9.3. Randvoorwaarden

- De bankprocuratie is vastgelegd in de procuratieregeling van Woonbedrijf. De regeling maakt deel uit van de procedures op het gebied van de AO/IC.
- Bankrekeningen mogen alleen geopend of gesloten worden door de Directie.
- Betaalrekeningen worden aangehouden bij een daartoe aangewezen huisbank en zijn opgenomen in een saldo- en rentecompensabel stelsel.
- Alle betalingsverkeer loopt over betaalrekeningen bij de huisbank(en). Hierbij kan gebruik gemaakt worden van zogenaamde bestemmingsrekeningen.
- De kostenstructuur van het betalingsverkeer dient steeds inzichtelijk te zijn
- De kosten van het betalingsverkeer dienen periodiek te worden geanalyseerd om, indien mogelijk, te komen tot een verlaging van kosten.
- De voorwaarden van het betalingsverkeer worden tenminste iedere drie jaar getoetst op marktconformiteit.