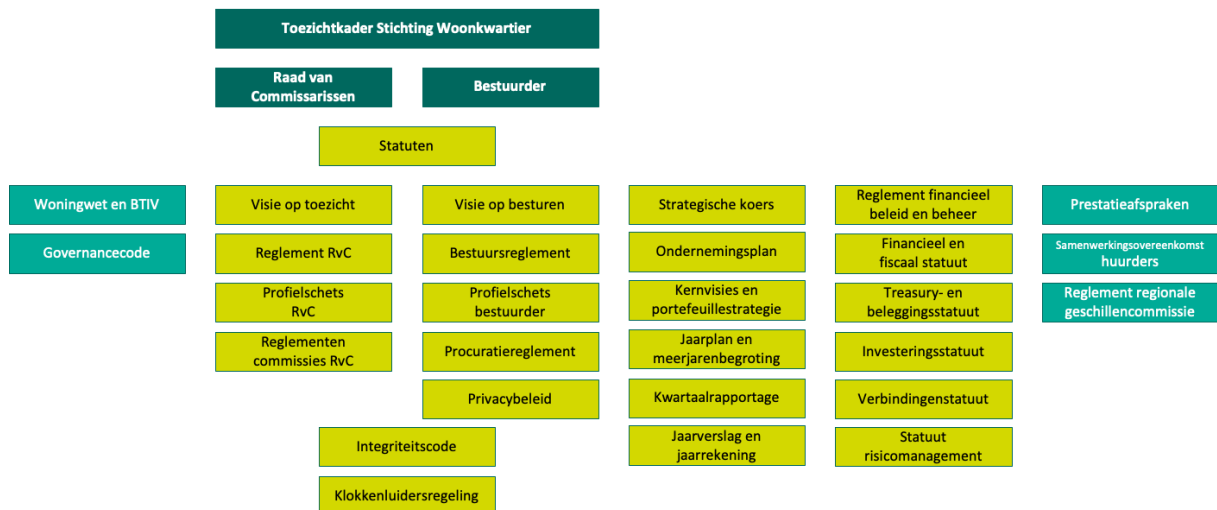


Treasury- en beleggingsstatuut



Versie: 2023 01

Vastgesteld door bestuur: 1 maart 2023

Goedgekeurd door RvC: 10 mei 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Financieringsstrategie	3
1.2. Algemene bepalingen Treasury- en beleggingsstatuut.....	5
1.3. Extern kader van het Treasury- en beleggingsstatuut	6
1.4. Doel van het Treasury- en beleggingsstatuut.....	6
1.5. Doelstelling van de treasury-functie	6
1.6. Opstellen, vaststellen, goedkeuren en wijzigen van het Treasury- en beleggingsstatuut..	7
1.7. Distributie	8
1.8. Accountantscontrole	8
1.9. Definities.....	8
2. Risicobeheer	9
2.1. Definitie	9
2.2. Doelstelling.....	9
2.3. Renterisicobeheer	9
2.4. Opslagrisico	10
2.5. Tegenpartijrisicobeheer	10
2.6. Liquiditeitsrisico.....	11
2.7. Herfinancieringsrisico (en Beschikbaarheidsrisico).....	12
2.8. Valutarisico	12
2.9. Juridisch risico	12
2.10. Operationeel risico	13
2.11. Productrisico en nieuwe producten	13
2.12. Risico-overschrijding.....	14
3. Financieringen	15
3.1. Definitie	15
3.2. Doelstellingen en richtlijnen financiering algemeen.....	15
3.3. Geborgde financieringen (DAEB-tak)	15
3.4. Niet-geborgde financieringen (niet-DAEB-tak: administratieve scheiding)	16
4. Liquiditeitenbeheer & Beleggen	17
4.1. Definitie	17
4.2. Doelstellingen.....	17
4.3. Wettelijke bepalingen Beleggingen.....	17
4.4. Overige richtlijnen liquiditeitenbeheer en beleggen	18
4.5. Betalingsverkeer	19

5. Relatiebeheer	21
5.1. Uitgangspunten	21
5.2. Huisbank	21
5.3. Gebruik bemiddelaars	21
6. Derivaten	23
6.1. Definitie	23
6.2. Wettelijke bepalingen derivaten	23
6.3. Overige richtlijnen derivaten	24
7. Administratieve Organisatie en Interne Controle.....	26
7.1. Uitgangspunten administratieve organisatie en interne controle	26
7.2. Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden	26
7.3. Besluiten	29
7.4. Transactievoorstellen	30
7.5. Interne en externe informatievoorziening	31
Bijlage 1 - Definities algemeen	33
Bijlage 2 - Definities normenkader	42
Bijlage 3 - Bevoegdheden matrix	44

1. Inleiding

1.1. Financieringsstrategie

Introductie

Voor het aantrekken van nieuwe financiering is de strategische vastgoedsturing (portefeuillestrategie) van Woonkwartier leidend. De portefeuillestrategie is een lange termijn strategie. In de tijd kunnen wijzigingen in de portefeuillestrategie noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde wet- en regelgeving, beleidswijzigingen of andere onverwachte omstandigheden.

Uit de portefeuillestrategie volgt de wensportefeuille van Woonkwartier. De meerjaren kasstroomprognose, op basis waarvan treasurybesluiten worden genomen, zijn een uitvloeisel van de wensportefeuille. Op het moment dat de portefeuillestrategie/wensportefeuille wordt aangepast zal ook de meerjaren kasstroomprognose worden herijkt.

Het besluit om een nieuwe financiering aan te trekken, wordt gedaan op basis van een actuele kasstroomprognose met een horizon van 10 jaar waarin naast de verwachte exploitatiekasstromen ook 'harde' investeringsuitgaven en financiële kasstromen zijn opgenomen. Deze kasstroomprognoses worden opgenomen in de periodieke Treasuryrapportage die in de Treasurycommissie besproken wordt. Nieuwe financiering wordt aangetrokken binnen het door de RvT aan de bestuurder verstrekt mandaat volgens het jaarlijks goed te keuren Treasuryjaarplan. Het mandaat betreft in ieder geval het nieuwe jaar en eventueel tot medio het daaropvolgende jaar. Bij het aantrekken van nieuwe financiering zullen de modaliteiten zodanig gekozen worden dat deze passend zijn binnen de normen die Woonkwartier hanteert.

In het kader van het realiseren van de portefeuillestrategie is het van belang om de leningenportefeuille zodanig in te richten dat deze voldoende flexibiliteit kent en er beheersbare risico's gelopen worden. Hieronder wordt dit verder uitgewerkt.

Renterisico

De norm van het renterisico zoals benoemd in het Treasury- en beleggingsstatuut en vastgelegd in het normenkader is gebaseerd op de omvang van de leningenportefeuille per ultimo van het laatst afgesloten jaar. Naast deze portefeuille methode hanteert Woonkwartier ook een bedrijfseconomische methode voor de beheersing van het renterisico. Voor deze methode worden alle renterisico's meegenomen. Deze norm is ook in het Treasury- en beleggingsstatuut opgenomen en de norm is vastgelegd in het normenkader bij de meerjarenbegroting. Op basis van het renterisicoprofiel op basis van beide methodes zal, afhankelijk van de hoofdsom en het type van de nieuwe financiering, bij het aantrekken van (her)financiering beoordeeld worden welke looptijd passend is.

Looptijd

Naast het renterisico is het primaire uitgangspunt bij het kiezen van een geschikte looptijd voor nieuwe financiering dat overfinanciering dient te worden vermeden en dat een spreiding van aflossingen over de jaren wordt verkregen. Hiermee wordt tegenpartijrisico (als gevolg van overliquiditeit) en een nadelig effect op bijvoorbeeld de Loan to Value en Solvabiliteit voorkomen. Voor de bepaling van de geschikte looptijd van nieuwe (her)financiering wordt gekeken in welke jaren een surplus bestaat aan operationele kasstroom ten opzichte van de voorgenomen netto investeringen.

Om mogelijke overliquiditeit te voorkomen zouden de jaarlijkse exploitatiekasstromen (na rente) gelijk moeten zijn aan de jaarlijkse aflossingsverplichtingen. Wanneer de exploitatiekasstroom in enig jaar groter is dan het volume aan aflossingen, dan kan dit leiden tot overliquiditeit (mits er niet of beperkt geïnvesteerd wordt).

Woonkwartier stuurt actief op het in evenwicht brengen van het exploitatieoverschot door nieuwe aflossingen te plaatsen in jaren die nu beperkte aflossingsverplichtingen kennen.

Flexibiliteit

Om in zekere mate mee te kunnen bewegen in aanpassingen in de strategie zal Woonkwartier voor een deel nieuwe leningen aantrekken die een flexibel karakter kennen, zoals bijvoorbeeld roll-over leningen met een variabele hoofdsom (goedkoper dan bankkrediet). Roll-over leningen kennen een hoog renterisico. Daardoor kan slechts een klein gedeelte van de leningenportefeuille ingevuld worden met roll-over leningen, als tegelijkertijd aan de renterisiconormen voldaan moet worden.

Strategie is om te sturen op een volume van circa € 10 mln. aan roll-over leningen met variabele hoofdsom, mits dit passend is binnen het renterisicoprofiel.

Liquiditeitsbuffer

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele en toekomstige (potentiële) financiële verplichtingen. Om dit risico te beheersen streeft Woonkwartier ernaar om over een vrije liquiditeitsbuffer te beschikken om minimaal één maand geen financieringsbehoefte te kennen. Bij het opstellen van de liquiditeitsbegroting wordt hiermee rekening gehouden. Deze buffer bestaat zowel uit positieve banksaldi als de opnameruimte onder de kredietfaciliteit bij de huisbankier en de opnameruimte op lopende roll-over leningen met variabele hoofdsom onder WSW borging. Met deze buffer zal Woonkwartier steeds in staat zijn om op korte termijn haar (financiële) verplichtingen na te komen. Immers, er is ongeveer 2 tot 4 weken nodig om een geborgde lening aan te trekken, waarmee de liquiditeiten weer voldoende beschikbaar zullen zijn.

Overige keuzes

Woonkwartier confirmeert zich aan het 'plain vanilla' beleid van het WSW waarin de voor corporaties toegestane producten zijn opgenomen. Woonkwartier trekt slechts geborgde financiering aan van geldgevers die wettelijk toegestaan zijn en binnen de kaders van het Reglement financieel beleid en beheer en het Treasury- en beleggingsstatuut vallen.

Naast de financiering via sectorbanken staat Woonkwartier hierbij ook open voor andere geldverstreckers waarmee de concurrentie wordt bevorderd.

1.2. Algemene bepalingen Treasury- en beleggingsstatuut

- 1.2.1 Dit Treasury- en beleggingsstatuut is opgesteld op basis van de strategische en wettelijk e kaders die zijn vastgelegd in het Reglement financieel beleid en beheer. Het Reglement financieel beleid en beheer is opgesteld om ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht zodat Woonkwartier haar volkshuisvestelijke doelstellingen blijvend kan realiseren. De specifieke kaders en richtlijnen voor de treasuryactiviteiten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in dit Treasury- en beleggingsstatuut.
- 1.2.2 Woningcorporatie Woonkwartier te Zevenbergen (verder: Woonkwartier) is een toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet. Woonkwartier is een kapitaalintensieve organisatie en loopt derhalve risico's die samengaan met de noodzaak tot het aantrekken van vreemd vermogen en het uitzetten van middelen.
- 1.2.3 Treasury is het proces waarbij de huidige en toekomstige financiële posities en kasstromen en de hieraan verbonden financiële en operationele risico's, worden bestuurd en beheerst.
- 1.2.4 Treasuryactiviteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten met het bijbehorende risicobeheer en tevens alle activiteiten die erop gericht zijn de huidige en de toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en te beheersen.
- 1.2.5 De kaders, afspraken en procedures waarbinnen Woonkwartier haar treasuryactiviteiten uitvoert zijn vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten, c.q. -kaders:
- a. de statuten van Woonkwartier;
 - b. het Reglement financieel beleid en beheer;
 - c. het Treasury- en beleggingsstatuut;
 - d. de Administratieve Organisatie/Interne Controle (AO/IC);
 - e. het Financieel jaarplan, bestaande uit de Begroting inclusief de Meerjarenbegroting (verder: MJB) en het Treasuryjaarplan;
 - f. een intern normenkader (definities omschreven in bijlage 2 en onderdeel van de MJB) voor financiële risico's uit kasstroom- en/of balansratio's;
 - g. een periodiek overleg van de Treasurycommissie;
 - h. een periodiek overleg van de Auditcommissie.
- 1.2.6 Dit Treasurystatuut geldt mede voor haar in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer genoemde dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen in de zin van de Woningwet, waarvan Woonkwartier meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan. Indien afzonderlijke bepalingen in dit Treasurystatuut niet gelden voor de gehele organisatie maar voor onderdelen (bijvoorbeeld DAEB-tak, niet-DAEB-tak) zal dit apart worden aangegeven.
- 1.2.7 De *wettelijke bepalingen* met betrekking tot het beleggen van middelen en derivaten zijn zowel opgenomen in dit Treasury- en beleggingsstatuut als in het Reglement financieel beleid en beheer. In dit Treasury- en beleggingsstatuut zijn naast de wettelijke bepalingen ook aanvullende richtlijnen opgenomen voor beleggen en derivaten.

1.3. Extern kader van het Treasury- en beleggingsstatuut

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

- a. het Burgerlijk Wetboek;
- b. de Woningwet;
- c. het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder: BTiV);
- d. de Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verder: RTiV, of de Regeling);
- e. de regels en normen van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (verder: WSW);
- f. de regels en normen van de Autoriteit woningcorporaties (verder: Aw);
- g. de Governancecode Woningcorporaties;
- h. de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving;

1.4. Doel van het Treasury- en beleggingsstatuut

Dit Treasury- en beleggingsstatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasuryactiviteiten bij Woonkwartier dienen plaats te vinden, waardoor financiële - en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is. Het Treasury- en beleggingsstatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. De normen die onderhoudsgevoelig zijn of een tijdsgebonden karakter hebben, zijn vastgelegd in bijlage 2 (definities normenkader) en zullen jaarlijks in de MJB worden opgenomen. Woonkwartier hanteert normen die minimaal gelijk zijn aan de vereisten van het WSW en de Aw.

1.5. Doelstelling van de treasury-functie

- 1.5.1 Alle treasuryactiviteiten zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie, zoals vastgelegd in het strategische beleid, de kerntaken en de doelstellingen van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting.
- 1.5.2 De treasury-functie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier, die bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen.
- 1.5.3 Treasury geeft uitvoering aan het financieel beleid door de volgende doelstellingen na te streven:
 - a. Het waarborgen van beschikbaarheid van financiële middelen, zodat Woonkwartier te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen;
 - b. Het beheersen van de financiële risico's;
 - c. Het optimaliseren van de financiële functie.
- 1.5.4 Treasury levert een bijdrage aan de financiële continuïteit op korte en lange termijn, door de volgende kerntaken uit te voeren:
 - a. Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten om financiering tegen acceptabele (marktconforme) condities aan te trekken;

- b. Het beschermen en beheersen van vermogens- en (rente)resultaten tegen ongewenste financiële risico's, zoals Renterisico, Tegenpartijrisico, Liquiditeitsrisico en operationeel risico;
 - c. Het minimaliseren van interne en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
 - d. Het optimaliseren van de renteresultaten binnen de vastgestelde interne en externe kaders;
 - e. Het realiseren van tijdige, juiste en volledige informatiestromen ter ondersteuning van:
 - o het opstellen van het Treasury-beleid in het Treasuryjaarplan;
 - o de uitvoering en monitoring van dit beleid;
 - o de verantwoording daarover aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen (verder: RvC).
 - f. Het onderhouden van contacten met banken en andere financiers.
- 1.5.5 Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasury-beleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's; de treasury-functie is géén winstgerichte afdeling ('profit center').

1.6. Opstellen, vaststellen, goedkeuren en wijzigen van het Treasury- en beleggingsstatuut

- 1.6.1 De adjunct directeur bedrijfsvoering stelt het Treasury- en beleggingsstatuut op en initieert wijzigingen hierin.
- 1.6.2 Bij wijzigingen van het Treasury- en beleggingsstatuut laat de bestuurder zich adviseren door de controller en de Treasurycommissie.
- 1.6.3 Vaststelling van het Treasury- en beleggingsstatuut vindt plaats door de bestuurder.
- 1.6.4 Goedkeuring van het Treasury- en beleggingsstatuut vindt plaats door de RvC.
- 1.6.5 Het Treasury- en beleggingsstatuut wordt jaarlijks, en zoveel eerder wanneer wet- en/of regelgeving dit noodzakelijk maken, door de adjunct directeur bedrijfsvoering getoetst aan de actualiteit. Bij wijzigingen wordt conform regel 1.6.1 tot en met regel 1.6.4 gehandeld.
- 1.6.6 Afwijkingen op het vigerende Treasury- en beleggingsstatuut mogen slechts plaatsvinden na vaststelling door de bestuurder én na schriftelijke goedkeuring door de RvC.
- 1.6.7 Als een wijziging van de wet- en/of regelgeving plaatsvindt waardoor strijdigheid met het vigerende Treasury- en beleggingsstatuut ontstaat, wordt de RvC geïnformeerd door de bestuurder. Het Treasury- en beleggingsstatuut is dan ondergeschikt aan de wet- en regelgeving en is voor afwijkingen op het Treasury- en beleggingsstatuut als gevolg van deze strijdigheid, geen voorafgaande schriftelijke toestemming van de RvC nodig. De adjunct directeur bedrijfsvoering zal na bekendmaking van nieuwe wet- en/of regelgeving handelen conform regel 1.6.1 t/m 1.6.4.
- 1.6.8 Als een wijziging van het Reglement financieel beleid en beheer plaatsvindt, wordt door de adjunct directeur bedrijfsvoering getoetst of deze wijziging ook gevolgen heeft voor het Treasury- en beleggingsstatuut, waarna gehandeld wordt conform regel 1.6.1 t/m 1.6.4.

1.7. Distributie

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

1.8. Accountantscontrole

- 1.8.1 Bij de controle van de jaarrekening zal de accountant aandacht geven aan de beheersing van de financiële risico's en hierbij, voor zover van belang in het kader van de jaarrekeningcontrole, de toepassing van de regels uit het Treasury- en beleggingsstatuut betrekken.
- 1.8.2 De accountant beoordeelt jaarlijks, voor zover van belang in het kader van de jaarrekeningcontrole, het bestaan en de opzet van de AO/IC van de treasury-processen en rapporteert eventuele bijzonderheden in de managementletter en/of in het accountantsverslag.

1.9. Definities

De definities in dit Treasury- en beleggingsstatuut worden met een hoofdletter geschreven en omschreven c.q. gedefinieerd in de bijgesloten lijst van algemene definities (zie bijlage 1).

2. Risicobeheer

2.1. Definitie

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

2.2. Doelstelling

- 2.2.1 Doel van het risicobeheer is het gestructureerd expliciet maken en vervolgens beheersen van risico's, teneinde de doelstellingen van Woonkwartier blijvend te realiseren.
- 2.2.2 Het beheersen van financiële - en operationele risico's dient volgens strikte richtlijnen plaats te vinden en dient frequent gemonitord en getoetst te worden.
- 2.2.3 Woonkwartier herkent de volgende risico's op het gebied van treasury: Renterisico, Opslagrisico, Tegenpartijrisico, Liquiditeitsrisico, Herfinancieringsrisico (Beschikbaarheidsrisico), valutarisico, juridisch risico, operationeel risico en productrisico.
- 2.2.4 Risico's zijn beschreven en van toepassing zijnde specifieke richtlijnen en normen verder uitgewerkt. De normen die 'onderhoudsgevoelig' zijn, zijn benoemd in bijlage 2 (definities normenkader), waarvan jaarlijks een overzicht in het Financieel jaarplan wordt opgenomen.

2.3. Renterisicobeheer

- 2.3.1 Renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter beheersing van renteresultaten en ter bescherming van het eigen vermogen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.
- 2.3.2 Doelstelling van renterisicobeheer is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen door een evenwichtige spreiding van Renterisico's in de tijd en door het nemen van maatregelen die de risico's verlagen.
- 2.3.3 Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd volgens twee methodes:
 - a. De portefeuille-methode: Woonkwartier maximeert haar portefeuille-renterisico op een maximaal percentage (zie bijlage 2) per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar. Het Renterisico bestaat uit de optelsom van: de aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met Renteconversies, opslagherzieningen van Basisrenteleningen (voor 50%), minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de Renterisico's afgedekt zijn met Derivaten en de (uitgestelde) stortingen van leningen.
 - b. De bedrijfseconomische methode: Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume per jaar, dat gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en het portefeuille-renterisico. Voor de beoordeling van de omvang van het risico wordt het renterisicovolume gedeeld door het totaal van de verwachte financiering aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft (= relatief risico). De 'totale verwachte financiering' wordt

gevormd door het totaal van opgenomen leningen, vermeerderd met het cumulatieve financieringstekort. Woonkwartier maximeert haar bedrijfseconomisch Renterisico op een maximaal percentage (zie bijlage 2) per jaar van de ‘totale verwachte financiering’ aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft.

2.4. Opslagrisico

- 2.4.1 Opslagrisico is het risico dat op herzieningsmoment de opslag, die de financier/bank boven de variabele Euribor-rente óf Basisrente (Basisrenteleningen) in rekening brengt, na enige tijd voor een zelfde Looptijd, hoger is dan de huidige opslag. Dit kan het gevolg zijn van een wijziging in de kredietbeoordeling van Woonkwartier en/of door een verslechterend beeld voor de sector en/of door hogere kosten ten gevolge van marktomstandigheden en/of wet- en regelgeving, die de financier/bank genoodzaakt is door te berekenen.
- 2.4.2 Opslagrisico doet zich voor bij Roll-over leningen met een overeengekomen opslagherzieningsdatum en bij Basisrenteleningen met een Opslagherziening.
- 2.4.3 Het Opslagrisico van Roll-over leningen en Basisrenteleningen samen is gemaximeerd op een maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar (zie bijlage 2).

2.5. Tegenpartijrisicobeheer

- 2.5.1 Tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij in gebreke blijft en niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Woonkwartier loopt Tegenpartijrisico op financiële contracten waarbij zij een vordering heeft op de tegenpartij, zoals rente en/of hoofdsom van beleggingen, positieve marktwaardes op Derivaten en storting van aangetrokken financiering.
- 2.5.2 Voor Tegenpartijrisico zijn de richtlijnen uit de Woningwet, BTiV en de Regeling leidend. Voor zover onderstaande regels strenger zijn dan de kaders van de bovengenoemde wetgeving, gelden onderstaande regels.
- 2.5.3 Om het Tegenpartijrisico te beperken heeft Woonkwartier de volgende richtlijnen opgesteld:
 - a. Beleggingen vinden, conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e. en BTiV artikel 13 lid 1, 2, 3 en 5, uitsluitend plaats bij:
 - Financiële ondernemingen waarvan het land van vestiging tot de Europese Unie behoort én waarvan het desbetreffende land minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van AA/Aa2 (zie bijlage 2) toegekend heeft gekregen door ten minste twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus (Standard & Poor’s Ratings Services, Moody’s Investors Service of Fitch Ratings) én de tegenpartij minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van A/A2 (zie bijlage 2) toegekend heeft gekregen door minstens twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus;
 - De Nederlandse staat;
 - Verbindingen, mits wettelijk toegestaan en na voorafgaande goedkeuring van de RvC.
 - b. Beleggingen hebben een maximale Looptijd van vijf jaar.

- c. Nieuwe derivatentransacties vinden, conform BTiV artikel 13 en artikel 107, uitsluitend plaats met financiële ondernemingen die voldoen aan de in 2.5.3 a. gestelde ratingvereisten.
 - d. Het is slechts toegestaan om nieuwe financiering aan te trekken van Nederlandse overheden, Nederlandse banken, banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht (Wft), professionele beleggers als bedoeld in de Wft. Tevens zijn categorieën van instellingen toegestaan, die bij ministeriële regeling daartoe zijn aangewezen.
- 2.5.4 Indien de kredietbeoordeling van een partij, dan wel het land waarin deze gevestigd is, verlaagd wordt ('Downgrading') tot een niveau lager dan de in 2.5.3 a. voorgeschreven normen, zal de adjunct directeur bedrijfsvoering dit melden aan de bestuurder. Tevens zal de adjunct directeur bedrijfsvoering onderzoeken of lopende transacties (Beleggingen en/of derivaten) afgewikkeld kunnen worden en wat hiervan de (financiële) consequenties zijn. Na advies van de Treasurycommissie, neemt de bestuurder een besluit, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.
- 2.5.5 Het Tegenpartijrisico dat Woonkwartier per tegenpartij accepteert wordt begrensd door een maximaal bedrag (zie bijlage 2). Een overschrijding van deze norm voor een periode van twee weken als gevolg van bijvoorbeeld de storting van nieuwe financiering of incasso van de huren wordt geaccepteerd. Langdurige overschrijding van deze norm voor het Tegenpartijrisico wordt door de adjunct directeur bedrijfsvoering / controller gemeld aan de bestuurder en voorzien van een toelichting en advies, die dit meldt aan de RvC.

2.6. Liquiditeitsrisico

- 2.6.1 Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele en toekomstige (potentiële) financiële verplichtingen.
- 2.6.2 Woonkwartier wenst te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Om Liquiditeitsrisico's uit hoofde van financieringsacties en uit haar bedrijfsvoering te mitigeren, streeft Woonkwartier ernaar om te allen tijde een vrije liquiditeitsbuffer (conform WSW-berekening) als werkkapitaal beschikbaar te hebben (zie bijlage 2). Onder vrije liquiditeitsbuffer wordt hier verstaan de som van positieve banksaldi, de ruimte onder de kredietfaciliteit op de rekening-courant en de opnameruimte onder roll-over leningen met variabele hoofdsom.
- 2.6.3 Woonkwartier heeft te allen tijde een adequate kasstroomprognose voor minimaal de komende 12 maanden beschikbaar. Bij het opstellen van de kasstroomprognose wordt de actuele informatie van de budgethouders betrokken.
- 2.6.4 Liquiditeitsrisico's uit hoofde van derivatencontracten worden beschreven in hoofdstuk 6 Derivaten.

2.7. Herfinancieringsrisico (en Beschikbaarheidsrisico)

- 2.7.1 (Her)financieringsrisico/Beschikbaarheidsrisico is het risico dat Woonkwartier niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering, respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overvloedige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.
- 2.7.2 Woonkwartier dient minimaal te voldoen aan de eisen voor financiële ratio's van het WSW, de Aw en aan specifieke eisen van haar geldgevers.
- 2.7.3 Woonkwartier hanteert een intern normenkader dat minimaal gelijk is aan de vereisten van het WSW en de Aw.
- 2.7.4 Indien Woonkwartier dreigt hier niet aan te voldoen, dienen terstond maatregelen genomen te worden.
- 2.7.5 Woonkwartier vermindert het Beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van leningen en faciliteiten, door voldoende (gecommitteerde) kredietfaciliteit(en) ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.
- 2.7.6 Woonkwartier maximeert het Herfinancieringsrisico door een maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar (zie bijlage 2).
- 2.7.7 Woonkwartier minimaliseert het Herfinancieringsrisico en daarmee het risico van overliquiditeit door een minimaal tweejaarlijks percentage van de vreemd vermogenspositie van het laatst afgesloten boekjaar (zie bijlage 2) te hanteren.

2.8. Valutarisico

- 2.8.1 Valutarisico of wisselkoersrisico is het risico dat de waarde van de ene valuta verandert ten opzicht van een andere valuta, zodat een huidige of toekomstige schuld of vordering nadelig is gewijzigd.
- 2.8.2 Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

2.9. Juridisch risico

- 2.9.1 Juridisch risico is het risico van waardeverlies of verzwakking van de rechtspositie door veranderingen in wet- en regelgeving, het niet naleven van contractuele bepalingen of wet- en regelgeving, de niet-afdwingbaarheid van contractuele bepalingen en/of door de niet-correct gedocumenteerde contractuele bepalingen.
- 2.9.2 Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaard documentatie beschikbaar is, door het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist.
- 2.9.3 Er mogen geen Toezichtbelemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.

2.10. Operationeel risico

- 2.10.1 Operationele risico's zijn risico's van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, dan wel menselijk gedrag, falende systemen of externe gebeurtenissen.
- 2.10.2 Woonkwartier vermindert deze risico's door een deugdelijke functiescheiding tussen besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies, een goed beschreven AO/IC en door toezicht op naleving van de afgesproken procedures zoals vastgelegd in de AO/IC.
- 2.10.3 De opzet en werking van het treasury-proces wordt jaarlijks getoetst door de adjunct directeur bedrijfsvoering / controller.
- 2.10.4 De bestuurder van Woonkwartier zorgt dat het bij de treasuryactiviteiten betrokken personeel voldoende deskundig is en blijft door opleidings- en/of kenniseisen te stellen.
- 2.10.5 De RvC zorgt ervoor om over voldoende kennis te beschikken van de treasury-producten en de daarmee verbonden risico's. De RvC heeft een auditcommissie.

2.11. Productrisico en nieuwe producten

- 2.11.1 Productrisico is de kans dat een (nieuw) treasuryproduct faalt in relatie tot de verwachte schade wanneer dit optreedt. Een (nieuw) treasuryproduct kan falen door bijvoorbeeld de complexiteit van het product, onkundig gebruik, het niet juist kunnen vastleggen en/of waarderen in de administratie.
- 2.11.2 Slechts producten en instrumenten met hoofdsomgarantie op einddatum zijn toegestaan.
- 2.11.3 De volgende producten en instrumenten zijn toegestaan: rekening-courant krediet, Kasgeldlening, Termijndeposito, daggeld, Roll-over leningen met vaste of variabele hoofdsom op basis van een Euribor-tarief, spaarrekening, onderhandse geborgde (WSW of Gemeente) of ongeborgde lening, Caps, Payer swaps, fondsbelegging, Medium Term Note (MTN), openbare lening.
- 2.11.4 Nieuwe producten zijn financiële instrumenten of leningsvormen die afwijken van de hierboven genoemde producten en instrumenten.
- 2.11.5 Nieuwe producten dienen te voldoen aan de volgende eisen:
 - a. Toegestaan (Aw, WSW en het Ministerie BZK);
 - b. Passend in het risicoprofiel;
 - c. Transparant;
 - d. Begrijpelijk;
 - e. Toegevoegde waarde;
 - f. Liquide markt: voldoende vraag en aanbod.
- 2.11.6 Alvorens Woonkwartier nieuwe financiële instrumenten of leningsvormen kan gaan gebruiken, dient aan de volgende voorwaarden voldaan te zijn:
 - a. Woonkwartier maakt een beschrijving van het nieuwe instrument;
 - b. Woonkwartier motiveert de ingebruikname van het nieuwe product, waarin onder andere de voordelen en nadelen ten opzichte van traditionele instrumenten worden beschreven;

- c. Woonkwartier maakt een beschrijving van de risico's van het nieuwe product, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:
 - De liquiditeit, c.q. verhandelbaarheid van het nieuwe instrument;
 - De prijsvorming van het nieuwe instrument;
 - De kosten en consequenties voor de administratieve organisatie;
 - Het oordeel van de Controller;
 - Het oordeel van de accountant;
 - Het oordeel van het WSW;
 - Het oordeel van de Aw;
 - Het oordeel van een Extern Treasury-adviseur.
- d. Woonkwartier maakt een beschrijving van het beheer en de administratieve organisatie van het nieuwe product;
- e. Op basis van deze informatie neemt de bestuurder een besluit dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC;
- f. Zes maanden na ingebruikname wordt een evaluatie gedaan of het product aan de gestelde eisen voldoet. Indien het product niet aan de gestelde eisen voldoet, zullen terstond maatregelen genomen worden om wel aan de gestelde eisen te voldoen, en indien dit niet mogelijk is, zal het afsluiten van dit instrument of leningsvorm stopgezet worden.

2.12. Risico-overschrijding

- 2.12.1 Indien richtlijnen of normen overschreden worden, zal dit terstond gemeld worden aan de bestuurder, die dit meldt aan de RvC. Woonkwartier zal direct een plan van aanpak opstellen om ervoor te zorgen dat zij binnen een redelijke termijn weer voldoet aan de richtlijnen en normen.
- 2.12.2 Indien Woonkwartier tussentijds merkt dat ze haar streefwaarden onvoldoende kan halen *en* mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, dan zal de bestuurder dit terstond melden aan de Aw (Woningwet, artikel 29).

3. Financieringen

3.1. Definitie

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

3.2. Doelstellingen en richtlijnen financiering algemeen

- 3.2.1 Woonkwartier trekt tijdig financiering bij derden aan tegen de best mogelijke condities en laagst mogelijke tarieven rekening houdend met het ontstaan en de duur van de financieringsbehoefte.
- 3.2.2 De financieringsbehoefte wordt inzichtelijk gemaakt door (meerjarige) kasstroomprognoses voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB tak op te stellen op basis van de MJB, welke jaarlijks in het Treasuryjaarplan wordt vastgelegd. In het Treasuryjaarplan vraagt de bestuurder toestemming aan de RvC om financiering aan te mogen trekken voor DAEB-activiteiten tot maximaal het door het WSW afgegeven Borgingsplafond of voor niet-DAEB activiteiten. De planningshorizon van het Treasuryjaarplan bedraagt minimaal het lopende jaar plus negen aansluitende jaren.
- 3.2.3 De risico's uit de bestaande leningenportefeuille en de (meerjarige) kasstroomprognoses zijn bepalend voor de keuze van de modaliteiten van aan te trekken leningen. De keuze van de modaliteiten (Looptijd, hoofdsomverloop en rentebetalingen en -conversies) dient passend te zijn, binnen het risicoprofiel van Woonkwartier.
- 3.2.4 Er worden geen renteafspraken gemaakt voor Renteconversies en opslagherzieningen die een startdatum kennen die verder dan een bepaalde tijdsperiode in de toekomst ligt (zie bijlage 2).
- 3.2.5 Er worden geen leningen aangetrokken met als doel deze uit te zetten bij dezelfde of andere partij ('near banking'). Conform BTIV artikel 106 lid 1 sub d.
- 3.2.6 De totale schuldpositie is gemaximeerd op een percentage van de WOZ-waarde van het bezit (zie bijlage 2) zoals vastgelegd in de Woningwet.
- 3.2.7 Het is slechts toegestaan om nieuwe financiering aan te trekken van tegenpartijen zoals vastgelegd in artikel 2.5.3 sub d.
- 3.2.8 Voor het aantrekken van financiering wordt bij minimaal twee partijen offerte opgevraagd.

3.3. Geborgde financieringen (DAEB-tak)

- 3.3.1 Definitie:
Met 'geborgde financiering' wordt bedoeld: financiering onder garantie van het WSW of een gemeente ten behoeve van 'borgbare activiteiten'. Een actueel overzicht van borgbare activiteiten is beschikbaar op de website van het WSW (www.wsw.nl).
- 3.3.2 Dekkingsratio: De totale schuldpositie (kortlopende en langlopende schulden) dient in verhouding te staan tot de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit (zie bijlage 2).

- 3.3.3 Dekkingsratio per gemeente: Het schuldrestant van WSW-geborgde leningen per gemeente en leningen met gemeente garantie dient in verhouding te staan tot de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit per gemeente (zie bijlage 2).
- 3.3.4 Woonkwartier heeft voldoende ruimte onder het Borgingsplafond om de financieringsbehoefte voor het lopende (en volgende) jaar af te dekken. Indien het Borgingsplafond onvoldoende blijkt, meldt de adjunct directeur bedrijfsvoering dit aan de bestuurder en neemt contact op met het WSW om voldoende borgingsruimte te verkrijgen.
- 3.3.5 Bij het aantrekken van nieuwe financieringen voldoet Woonkwartier aan het door het WSW gepubliceerde rentemaximum voor de betreffende stortingsdatum en Looptijd.
- 3.3.6 De stortingsdatum van WSW-geborgde leningen mag niet verder na de afsluitdatum liggen dan een door het WSW gemaximeerde aantal maanden (zie bijlage 2), tenzij van het WSW vooraf toestemming is verkregen voor een latere stortingsdatum. In dat geval ligt de stortingsdatum maximaal 3 jaar na de afsluitdatum van de lening.

3.4. Niet-geborgde financieringen (niet-DAEB-tak: administratieve scheiding)

- 3.4.1 Definitie:
Niet-geborgde financiering (ook wel aangeduid als 'commerciële' of 'niet-DAEB' financiering), betreft financiering die aangetrokken wordt zonder borging door het WSW (of een gemeente) ten behoeve van niet-DAEB investeringen.
- 3.4.2 De niet-DAEB-tak dient zelfstandig financierbaar en structureel levensvatbaar te zijn.
- 3.4.3 Bij herstructurering is, mits externe financiering aantoonbaar niet mogelijk is en er aan de wettelijke voorwaarden is voldaan, interne financiering van de niet-DAEB-tak toegestaan uit een te vormen reserve verkoopopbrengsten (minus de aan deze verkochte woningen toe te rekenen WSW-geborgde schuld) van de DAEB-tak.
- 3.4.4 Interne financiering of startlening dient een marktconforme rente (10-jaars Nederlandse staatsrente plus een opslag) te hebben en dient tenminste per 5 jaar afgelost te worden verhoudingsgewijs overeenkomstig de aflossing op de geborgde leningenportefeuille door de DAEB-tak.
- 3.4.5 Bij het overeenkomen van niet-geborgde financiering (of kredietfaciliteit) is vooraf goedkeuring van het WSW vereist.
- 3.4.6 Woonkwartier hanteert marktconforme financiële ratio's voor de niet-DAEB-tak.
- 3.4.7 Woonkwartier keert pas dividend uit als de interne - of startlening volledig is afgelost.

4. Liquiditeitenbeheer & Beleggen

4.1. Definitie

- 4.1.1 Onder liquiditeitenbeheer wordt verstaan het beheer van saldi in rekening-courant en spaarrekening, van de portefeuille geldmarkttransacties en het muteren van de hoofdsommen van leningen met een variabele hoofdsom (Roll-over leningen met een variabele hoofdsom).
- 4.1.2 Beleggen betreft het tijdelijk uitzetten van tijdelijk overtollige middelen die niet voor lopende betalingen benodigd zijn. Ook aangehouden tijdelijke positieve saldi op rekeningcourant- of spaarrekening worden gekwalificeerd als Beleggingen (conform definitie Aw). Leningen u/g in de vorm van interne financiering vallen niet onder de werking van de Regeling.

4.2. Doelstellingen

- 4.2.1 Het liquiditeitenbeheer en beleggen is dienstbaar aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen en dient daartoe op transparante wijze gericht te zijn op financiële continuïteit.
- 4.2.2 Optimaliseren van de financiële geldstromen binnen Woonkwartier door het realiseren van een hogere opbrengst dan wel lagere kosten, met inachtneming van de geformuleerde randvoorwaarden.
- 4.2.3 Voorkomen van fraude en vergissingen bij het betalingsverkeer en bij het beheer van liquiditeiten door een deugdelijke functiescheiding en toezicht op naleving zoals beschreven in de AO/IC.
- 4.2.4 Zeker stellen van de beschikbaarheid van middelen zodat verplichtingen tijdig nagekomen kunnen worden.

4.3. Wettelijke bepalingen Beleggingen

- 4.3.1 De in deze paragraaf opgenomen wettelijke bepalingen zijn overeenkomstig het Reglement financieel beleid en beheer. Indien bepalingen hieronder afwijken van de bepalingen in het Reglement financieel beleid en beheer zijn de bepalingen in het Reglement financieel beleid en beheer leidend.
- 4.3.2 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer hanteren geen rentevisie voor Beleggingen. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- 4.3.3 Het aantrekken en afstoten van beleggingen geschiedt uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- 4.3.4 Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub d.
- 4.3.5 In hoofdstuk 4 van het Treasurystatuut zijn bepalingen opgenomen rond beleid en uitvoering ten aanzien van het beleggen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub a.
- 4.3.6 In hoofdstuk 4 van het Treasurystatuut zijn mogelijke soorten beleggingen en omvang daarvan opgenomen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub b.

- 4.3.7 In hoofdstuk 4 van het Treasurystatuut zijn bepalingen opgenomen rond mogelijke looptijden van beleggingen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub c.
- 4.3.8 In hoofdstuk 4 van het Treasurystatuut zijn bepalingen opgenomen (voor t.i's en Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer) rond de gelden die in aanmerking komen voor Beleggingen (alleen tijdelijk overtollige middelen). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub d.
- 4.3.9 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer doen slechts beleggingen bij financiële ondernemingen die zijn gevestigd in een lidstaat met minimaal een AA-rating (afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e. 1°.
- 4.3.10 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer zetten slechts middelen uit bij banken als bedoeld in BTiV artikel 13 lid 1 b en c, die ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating hebben, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus. Conform BTiV artikel 13 lid 2a.
- 4.3.11 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer doen slechts beleggingen met een hoofdsomgarantie op de einddatum. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub f.
- 4.3.12 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer doen slechts beleggingen in euro's. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub g.
- 4.3.13 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer doen geen beleggingen in aandelen en achtergesteld papier. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub h.
- 4.3.14 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer doen geen beleggingen met een looptijd > 5 jaar. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub i.
- 4.3.15 De middelen die zijn gemoed met de beleggingen, gedurende de looptijd van de belegging, zijn niet nodig om te voldoen aan lopende financiële verplichtingen (zoals blijkend uit de kasstroomprognose). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub j.
- 4.3.16 De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub k.
- 4.3.17 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer gaan geen beleggingsovereenkomsten met Toezichtbelemmerende bepalingen aan. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub l.

4.4. Overige richtlijnen liquiditeitenbeheer en beleggen

- 4.4.1 De volgende soorten Beleggingen, omvang en Looptijden zijn toegestaan en voldoen aan de vereiste hoofdsomgarantie op einddatum (zie bijlage 2):
 - a. rekening-courant (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: dagelijks opvraagbaar);
 - b. spaarrekening(en) (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: dagelijks opvraagbaar);

- c. termijndeposito's (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: maximaal 12 maanden);
 - d. onderhandse leningen (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: maximaal 5 jaar);
 - e. rentedragende spaar- en beleggingsproducten met hoofdsomgarantie (omvang: maximaal Tegenpartijrisico; Looptijd: maximaal 5 jaar).
- 4.4.2 Het inkopen of voortijdig aflossen van opgenomen leningen is toegestaan. Indien vereist wordt hierover voor WSW-geborgde leningen vooraf met het WSW afgestemd.
- 4.4.3 Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de Treasurycommissie, waarin ook een Externe treasurer zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake Beleggen aanwezig is.
- 4.4.4 In het Treasuryjaarplan wordt de kasstroomprognose opgenomen en indien van toepassing de verwachte beleggingspositie en -mandatering beschreven.
- 4.4.5 In de jaarrekening wordt gerapporteerd over de beleggingsposities.
- 4.4.6 Besluiten inzake het saldo- en liquiditeitenbeheer worden genomen op basis van een liquiditeitsplanning op maandbasis met een minimale horizon van twaalf maanden, die minimaal viermaal per jaar geactualiseerd wordt.
- 4.4.7 De kortgeldfaciliteiten in het lopende boekjaar van Woonkwartier zijn gemaximeerd door een richtlijn van het WSW (zie bijlage 2). Onder een kort geld (faciliteit) wordt verstaan: het aantrekken van vreemd vermogen met een Looptijd korter dan twee jaar.
- 4.4.8 Geldmarkttransacties worden alleen afgesloten indien dit zinvol is in relatie tot de daarmee gemoeide directe en indirecte kosten. Geldmarkttransacties dienen een aantoonbare meeropbrengst te hebben van € 1.000 per handeling ten opzichte van 'geen transactie'.
- 4.4.9 Beschikbare middelen worden primair binnen de eigen organisatie aangewend. Aanwending van middelen buiten de eigen organisatie is uitsluitend het gevolg van een mismatch tussen inkomende en uitgaande geldstromen.
- 4.4.10 Opnamen in het kader van liquiditeitenbeheer zijn toegestaan in de vorm van:
- a. Rekening-courant;
 - b. Opnames van spaarrekeningen bij een financiële onderneming;
 - c. Kasgeldleningen;
 - d. Opname van bedragen op roll-over leningen met een variabele hoofdsom.
- 4.4.11 Het is toegestaan tijdelijk overtollige middelen van de niet-DAEB tak uit te lenen aan de DAEB tak, mits dit gebeurt tegen vergelijkbare of betere condities dan die in de markt beschikbaar zijn voor de DAEB tak.

4.5. Betalingsverkeer

- 4.5.1 Woonkwartier heeft te allen tijde inzicht in de verwachte inkomsten en uitgaven voor de eerstvolgende twaalf maanden, de beschikbare ruimte op haar rekening-courant- en kasgeldfaciliteit, en de opnameruimte onder Roll-over leningen met variabele hoofdsom.
- 4.5.2 De kostenstructuur van het betalingsverkeer dient inzichtelijk te zijn. Deze wordt minimaal één maal per 3 jaar in de TC aan de orde gesteld, waarna besloten wordt of er aanleiding is hiervoor elders een offerte te vragen.

- 4.5.3 Het betalingsverkeer verloopt op rekeningen die aangehouden worden bij (een) daartoe aangewezen Huisbank.
- 4.5.4 De rekeningen maken, waar mogelijk, deel uit van een saldo- en rentecompensatie stelsel.
- 4.5.5 De bankprocuratie voor het betalingsverkeer is geregeld in een interne en externe procuratieregeling.
- 4.5.6 Kastransacties worden tot een minimum beperkt.

5. Relatiebeheer

5.1. Uitgangspunten

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

5.2. Huisbank

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

- a. een vestiging in Nederland en vallend onder het toezicht van De Nederlandsche Bank en Autoriteit Financiële Markten (AFM);
- b. een minimale lange termijn kredietrating van A/A2 toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus;
- c. een marktconforme tarifiering van de afgenomen diensten (betalingsverkeer, credit- en debetrente);
- d. bereid om een kredietfaciliteit in rekening-courant beschikbaar te stellen.

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

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

5.2.4 Voor het verstrekken van een volmacht voor het bezwaren van bezit ten behoeve van een rekening-courant faciliteit wordt vooraf goedkeuring gevraagd aan de RvC.

5.3. Gebruik bemiddelaars

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

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

- a. Zij dienen geregistreerd te staan bij de AFM, en daarvan een vergunning als makelaar te hebben ontvangen en/of onder toezicht te staan van een centrale bank in de Europese Unie;
- b. Zij verklaren geen bemiddelingsprovisie van de geldgever ontvangen te hebben;

- c. De bemiddelingsprovisie wordt meegenomen in de vergelijking van de totale financieringskosten;
 - d. De maximale provisie bedraagt de netto contante waarde van 0,03%, gerekend over looptijd en hoofdsom van de lening;
 - e. Indien de provisie meer bedraagt dan 0,03%, dan dient de RvC hiervoor vooraf goedkeuring verleend te hebben;
 - f. Provisienota's worden direct aan Woonkwartier gestuurd en separaat betaald.
- 5.3.3 Mocht een Broker/Bemiddelaar geen vergunning als makelaar hebben van de AFM en/of niet onder toezicht staan van een centrale bank in de Europese Unie dan mag Woonkwartier alsnog van de diensten van deze Broker/Bemiddelaar gebruik maken, mits:
- a. Het voordelen biedt ten opzichte van de Broker/Bemiddelaar met AFM vergunning;
 - b. De onafhankelijkheid van de Broker/Bemiddelaar gewaarborgd is;
 - c. De beveiliging van het systeem gewaarborgd is;
 - d. Vooraf goedkeuring wordt gevraagd aan de RvC;
 - e. Wordt voldaan aan de overige voorwaarden uit paragraaf 5.3.2.
- 5.3.4 Het is Woonkwartier toegestaan om deelnemer te worden van het digitale uitgifteplatform LIST. Hiermee wordt alleen een uitzondering gemaakt op de AFM voorwaarde van 5.3.2 sub a. De overige voorwaarden blijven ongewijzigd.

6. Derivaten

6.1. Definitie

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

6.2. Wettelijke bepalingen derivaten

- 6.2.1 De in deze paragraaf opgenomen wettelijke bepalingen zijn overeenkomstig het Reglement financieel beleid en beheer. Indien bepalingen hieronder afwijken van de bepalingen in het Reglement financieel beleid en beheer zijn de bepalingen in het Reglement financieel beleid en beheer leidend.
- 6.2.2 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer hanteren geen rentevisie voor Derivaten. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- 6.2.3 Het aantrekken en afstoten van derivaten geschiedt uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- 6.2.4 Het vervreemden van derivaten, anders dan met het doel om derivaatposities te sluiten, is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub c.
- 6.2.5 Toezichtbelemmerende bepalingen zijn niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 2.
- 6.2.6 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer trekken geen andere financiële derivaten aan dan rentecaps of payer swaps:
- ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken;
 - welke payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren;
 - waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is;
 - of Basisrenteleningen indien zij uitsluitend tot doel hebben om daarin derivaten in te 'laten doorzakken' om te kunnen voldoen aan de buffereis of het sluiten/unwinden van contracten met Toezichtbelemmerende bepalingen. Conform BTiV artikel 107 lid 1 sub a en b.
- 6.2.7 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer trekken uitsluitend financiële derivaten aan als de financiële instelling haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub b.
- 6.2.8 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer trekken uitsluitend financiële derivaten aan nadat zij met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt een raamovereenkomst interest rate swaps (bijlage 6 bij de Regeling) en een zogenaamd "ISDA Master Agreement" (zie ook onderdeel B van bijlage 7: "Schedule to 2002 Master Agreement") heeft afgesloten. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub c.

- 6.2.9 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer trekken uitsluitend financiële derivaten aan die in euro's luiden. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub d.
- 6.2.10 De bank, waarbij een dochtermaatschappij financiële derivaten afsluit of middelen uitzet, voldoet aan de eisen, genoemd in BTiV artikel 13 lid 1. Conform BTiV artikel 107 lid 3.
- 6.2.11 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer die financiële Derivaten gebruiken waarvoor tussen bank en Woonkwartier een CSA of een vergelijkbare overeenkomst voor het verrekenen van marktwaardes is overeengekomen, houden voldoende liquiditeitsbuffer aan om een daling van 2% van de vaste rente in de markt te kunnen opvangen. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub a.
- 6.2.12 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer zullen, als de liquiditeitbuffer geen 2% rentedaling kan opvangen, dit terstond mededelen aan de Aw en na overleg met de Aw maatregelen vaststellen. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub b.
- 6.2.14 Woonkwartier en de Verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A van het Reglement financieel beleid en beheer trekken, als de liquiditeitbuffer geringer wordt om 1% rentedaling op te vangen, geen payer swaps aan. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub c.

6.3. Overige richtlijnen derivaten

- 6.3.1 Derivaten mogen alleen afgesloten worden in combinatie met een onderliggende roll-over lening(en). 'Open posities' in Derivaten zijn derhalve niet toegestaan.
- 6.3.2 Voor derivaten gelden tevens de regels zoals vastgelegd in de Europese verordening 'European Market Infrastructure Regulation', de zogenaamde EMIR-regelgeving, en de Richtlijn Derivaten van het WSW.
- 6.3.3 Woonkwartier heeft, mede door de samenstelling van de Treasurycommissie, waarin ook een Extern Treasurer/-adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake Derivaten aanwezig is.
- 6.3.4 Woonkwartier beschikt over beheersingsstructuren en administratieve systemen die de risico's van financiële derivaten monitoren en beheersen, dan wel 'huurt' deze expertise in bij een onafhankelijke en ter zake kundige adviseur.
- 6.3.5 Nieuwe derivatentransacties worden slechts afgesloten na voorafgaande schriftelijke toestemming van de RvC.
- 6.3.6 Woonkwartier past het model Kostprijs-hedge-accounting toe, zoals gepubliceerd door de Raad van de Jaarverslaggeving in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en RJ-uitingen (RJ hoofdstuk 290, Financiële Instrumenten). Derivatentransacties worden verantwoord volgens de voorschriften behorend bij dit model:
 - a. Documentatie van de hedge-relatie vindt plaats op basis van documentatie per individuele hedge-relatie;
 - b. Documentatie beschrijft bij aanvang:
 - hoe de hedge-relatie past in de doelstellingen van risicobeheer;
 - de hedge-strategie;
 - de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge-relatie;

- het in de hedge-relatie betrokken afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
 - c. Aan het einde van ieder boekjaar wordt de effectiviteit van de hedge beoordeeld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
 - d. Indien de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie gedurende de looptijd van de hedge-relatie niet overeenkomen, zal jaarlijks een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting plaatsvinden. De ineffectiviteit wordt in de jaarrekening toegelicht en wordt alleen in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en zover dit (cumulatief) een verlies betreft.
- 6.3.7 De marktwaardeontwikkeling van de Derivatenportefeuille dient te allen tijde inzichtelijk te zijn.
- 6.3.8 De lopende derivatenposities worden minimaal driemaal per jaar in een interne treasuryrapportage opgenomen. Hierin komen minimaal de volgende zaken aan de orde:
- a. De modaliteiten, waaronder ook CSA, Break clauses (Mandatory of Mutual);
 - b. De marktwaarde per tegenpartij;
 - c. De kredietbeoordeling van de tegenpartij waarbij derivatentransacties lopen;
 - d. Het liquiditeitsrisico op basis van twee rentescenario's (1% en 2% rentedaling);
 - e. De liquiditeitsbuffer op basis van 2%-stress scenario in geval van een afgesproken Margin call of een Breakclause.
- 6.3.9 De verplichte liquiditeitsbuffer dient ingevuld te kunnen worden uit dagelijks (of binnen 48-uur) beschikbare middelen, zoals rentedragende tegoeden, opnameruimte 'onder' variabele roll-over leningen (met 48-uurs clause), of andere, gecommiteerde, daartoe expliciet toegestane kredietfaciliteiten.

7. Administratieve Organisatie en Interne Controle

7.1. Uitgangspunten administratieve organisatie en interne controle

- 7.1.1 De administratie van Woonkwartier is zo ingericht dat het bestuur steeds op de hoogte kan zijn van de ontwikkelingen van waarden en indicatoren bedoeld in artikel 104 lid 2 sub c. BTiV.
- 7.1.2 Woonkwartier draagt er, ten behoeve van te nemen besluiten en maatregelen in het treasury-proces en de bewaking daarvan, zorg voor dat de administratieve organisatie kwalitatief en kwantitatief voldoende toegerust is om de administratieve verwerking van de aangegane overeenkomsten doelmatig, accuraat en tijdig te verzorgen.
- 7.1.3 Woonkwartier draagt er zorg voor dat tijdig betrouwbare informatie aan de bestuurder aangeleverd kan worden over de lopende risico's.
- 7.1.4 Woonkwartier draagt zorg voor een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.
- 7.1.5 De opzet, het bestaan en werking van de AO/IC wordt jaarlijks door de accountant getoetst.
- 7.1.6 Woonkwartier waarborgt dat er voldoende aandacht is voor de interne organisatiestructuur inzake financieringen, aanschaf en gebruik van financiële Derivatens en beleggingen, waaronder in elk geval regels inzake bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording, rol en betrokkenheid van de externe accountant, en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen.

7.2. Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

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

- 7.2.1 Raad van Commissarissen (RvC)
 - a. Geeft goedkeuring aan het Reglement financieel beleid en beheer en wijzigingen daarin, waarna het ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Aw;
 - b. Geeft goedkeuring aan het Treasury- en beleggingsstatuut en de wijzigingen daarin;
 - c. Geeft goedkeuring aan het jaarlijks op te stellen Treasuryjaarplan en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin;
 - d. Geeft goedkeuring aan transactievoorstellen die buiten het bereik van het Treasury- en beleggingsstatuut of het Treasuryjaarplan vallen;
 - e. Geeft vooraf schriftelijke goedkeuring aan nieuw af te sluiten derivatentransacties;
 - f. Geeft goedkeuring aan niet-DAEB activiteiten (onbeborgde financieringen en garanties);
 - g. Verleent decharge aan de bestuurder over het gevoerde treasury-beleid;
 - h. Houdt toezicht op het gevoerde treasury-beleid en laat zich periodiek informeren over het gevoerde beleid en de doelstellingen in het Treasuryjaarplan;

- i. Heeft een auditcommissie, bestaande uit minimaal twee leden uit zijn midden;
- j. Bespreekt jaarlijks met de accountant de controlebevindingen van het treasury-proces.

7.2.2 Bestuurder

- a. Stelt het Reglement financieel beleid en beheer en wijzingen hierin vast, waarna het na goedkeuring door de RvC ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Aw;
- b. Stelt het Treasury- en beleggingsstatuut en eventuele wijzigingen hierin vast;
- c. Stelt het Treasuryjaarplan en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin vast;
- d. Stelt de werkwijze (processen en procedures) binnen de treasury vast;
- e. Laat zich periodiek informeren over de treasuryactiviteiten;
- f. Neemt besluiten op grond van schriftelijke Transactievoorstellen, die passen binnen het Treasury- en beleggingsstatuut en Treasuryjaarplan;
- g. Legt transactievoorstellen die buiten het bereik van het Treasury- en beleggingsstatuut of het Treasuryjaarplan vallen, na vaststelling ter goedkeuring voor aan de RvC;
- h. Legt investeringen, garanties en ongeborgde financiering ter goedkeuring voor aan de RvC;
- i. Verleent decharge aan de bij de uitvoering betrokken medewerkers binnen het treasury-proces;
- j. Legt per kwartaal verantwoording af over de belangrijkste risico's middels een door het bestuur opgestelde kwartaalrapportage aan de RvC.

7.2.3 Adjunct directeur bedrijfsvoering

- a. Initieert en stelt het Reglement financieel beleid en beheer en het Treasury- en beleggingsstatuut op;
- b. Initieert en coördineert de beleidsvoorbereidende informatievoorziening;
- c. Beoordeelt de in het treasury-overleg ingebrachte rapportages en analyses op consistentie en volledigheid;
- d. Initieert acties aangaande risicobeheer, financieringen en liquiditeitenbeheer & beleggen.
- e. Beoordeelt transactievoorstellen op wenselijkheid en parafeert transactievoorstellen voor gezien;
- f. Houdt toezicht op de naleving van besluiten en richtlijnen door medewerkers binnen het treasury-proces;
- g. Monitort mede de kredietbeoordeling van tegenpartijen in financiële contracten en signaleert afwijkingen ten opzichte van het Treasury- en beleggingsstatuut;
- h. Brengt, ondersteund door de treasurer, binnen twee weken een voorstel in bij de Treasurycommissie en bestuurder, indien de rating van de tegenpartij van een uitzetting/belegging, een rente-instrument of de huisbank wordt verlaagd tot een niveau lager dan in het Treasury- en beleggingsstatuut staat opgenomen;
- i. Legt per kwartaal verantwoording af over de uitvoering van het treasury-beleid aan de bestuurder;
- j. Aanspreekpunt voor banken, het WSW en de Aw.

7.2.3 Teamleider financiën

- a. Voert, op basis van vastgelegde procedures, de operationele treasuryactiviteiten op het gebied van risicobeheer, financieringen en liquiditeitenbeheer & beleggen uit;
- b. Stelt, ondersteund door de treasurer, transactievoorstellen op;
- c. Houdt mede toezicht op de naleving van besluiten en richtlijnen door medewerkers binnen het treasury-proces;
- d. Stelt minimaal éénmaal per kwartaal de kasstroomprognose op;
- e. Draagt zorg dat iedere treasury-transactie vast wordt gelegd in de (financiële) administratie. Tevens worden verplichtingen als gevolg van het afsluiten van financieringen en/of derivaten in de (financiële) administratie geregistreerd;
- f. Is opsteller van het Treasuryjaarplan.

7.2.4 Controller

- a. De control-functie is opgenomen in een onafhankelijke organisatie-eenheid;
- b. Geeft gevraagd of ongevraagd advies aan de bestuurder of RvC omtrent de in het kader van het financiële beleid en beheer te nemen maatregelen;
- c. Toetst vooraf of transacties voldoen aan interne en externe normen;
- d. Beoordeelt vooraf en achteraf de effectiviteit van treasuryactiviteiten en -transacties (materiële controle);
- e. Controleert de naleving van genomen besluiten en gemaakte afspraken (formele controle);
- f. Ziet toe op de juiste vastlegging van treasury-transacties (intra- en extracomptabel);
- g. Ziet toe op de juiste verantwoording van treasury-resultaten in de verslaglegging;
- h. Ziet toe op de naleving van de AO/IC van de treasury-functie;
- i. Rapporteert over ontwikkelingen in het tegenpartij- en liquiditeitsrisico dat de corporatie loopt op haar financiële contracten;
- j. Rapporteert (onafhankelijk) over geconstateerde afwijkingen aan de bestuurder;
- k. Toetst jaarlijks de opzet, het bestaan en de werking van de AO/IC.

7.2.5 Treasurer

- a. Woonkwartier maakt gebruik van een Externe treasurer. De Externe treasurer staat onder toezicht van het AFM en heeft geen direct (geldelijk of anderszins) belang bij het afsluiten van transacties en de uitkomst van te nemen beslissingen. De Externe treasurer verricht treasury-werkzaamheden voor Woonkwartier welke in een contract zijn vastgelegd. Indien Woonkwartier operationele taken zelf uitvoert zal dit niet plaatsvinden door de adjunct directeur bedrijfsvoering of de bestuurder;
- b. Houdt marktinformatie bij en interpreteert deze;
- c. Brengt kennis in van financiële markten en de werking van financiële producten;
- d. Bereidt de bijeenkomsten van de Treasurycommissie voor;
- e. Stelt ten behoeve van de Treasurycommissie rapportages en analyses op;
- f. Werkt op basis van de ingebrachte rapportages en analyses, indien nodig, transactievoorstellen uit;

- g. Geeft uitvoering aan de operationele treasuryactiviteiten op het gebied van risicobeheer, financieringen en liquiditeitenbeheer & beleggen ;
- h. Is uitsluitend bevoegd te handelen op basis van getekende transactievoorstellen;
- i. Legt verantwoording af aan de bestuurder en adjunct directeur bedrijfsvoering over de uitgevoerde transacties;
- j. Monitort de kredietbeoordeling van tegenpartijen in financiële contracten en signaleert afwijkingen ten opzichte van het Treasury- en beleggingsstatuut;
- k. Doet voorstellen ter verbetering van het liquiditeits- en tegenpartijrisico dat de corporatie loopt op haar financiële contracten;
- l. Adviseert, indien nodig, over wijzigingen in het Treasury- en beleggingsstatuut.

7.2.6 Budgethouders

- a. Dragen zorg voor een goede kwaliteit van de informatie over toekomstige uitgaven en ontvangsten;
- b. Dragen zorg voor het tijdig aandragen van betrouwbare operationele informatie over toekomstige geldstromen;
- c. Fiatteren betalingen en ontvangsten ten laste c.q. ten gunste van de budgetten waarvan zij in de begroting als budgethouder zijn aangewezen.

7.2.7 Accountant

- a. Adviseert en controleert in het kader van haar reguliere controletaak jaarlijks de feitelijke naleving van het Treasury- en beleggingsstatuut. Hierin wordt ten minste het bestaan, de opzet en de werking van het administratieve en het organisatorische treasury-proces getoetst. De bevindingen worden vastgelegd in de managementletter.

7.2.8 De bevoegdheden-matrix is opgenomen in bijlage 3.

7.3. Besluiten

7.3.1 Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden binnen de Treasurycommissie. Dit overleg vindt minimaal driemaal per jaar plaats. De leden van de Treasurycommissie hebben naar elkaar toe een adviserende taak. Deelnemers aan de Treasurycommissie zijn tenminste de adjunct directeur bedrijfsvoering, teamleider financiën en een Externe treasurer. De bestuurder kan op eigen verzoek deelnemen aan de vergaderingen van de Treasurycommissie. De controller kan op eigen verzoek de vergadering van de Treasurycommissie bijwonen als toehoorder. Zij ontvangen evenals de leden van de Treasurycommissie de agenda en de stukken voor elke vergadering.

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

7.3.3 De leden van de Treasurycommissie adviseren de bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasury-vraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden

genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.

- 7.3.4 Bij het streven naar minimalisatie van de financieringskosten kan gebruik worden gemaakt van actuele markt- en renteontwikkelingen. Bij besluiten over treasury-transacties worden de markt- en renteontwikkelingen meegewogen. Risicobeheersing is echter leidend bij het nemen van besluiten.
- 7.3.5 In de reguliere bijeenkomsten van de Treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:
- a. Algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
 - b. Het Borgingsplafond en de ruimte daaronder bij het WSW;
 - c. Kasstroomprognoses (eerstvolgende 12 maanden en een reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de Treasurycommissie geactualiseerd;
 - d. Derivatenportefeuille;
 - e. Risicoanalyses;
 - f. Markt- en renteontwikkelingen;
 - g. Het toetsingskader van het WSW en Aw;
 - h. Ingebrachte transactievoorstellen (inclusief effecten op het risicoprofiel).
- 7.3.6 Van elke bijeenkomst wordt een verslag met een lijst van actiepunten gemaakt. Dit verslag wordt naar de leden van de Treasurycommissie gezonden en in de eerstvolgende bijeenkomst vastgesteld.
- 7.3.7 De uitvoering van besluiten op het gebied van financieren, beleggen en rentemanagement geschiedt uitsluitend op basis van een schriftelijke machtiging (getekend transactievoorstel) en dient te passen binnen de randvoorwaarden van het Treasury- en beleggingsstatuut en het Treasuryjaarplan.
- 7.3.8 Uitvoeringsbesluiten op het gebied van het liquiditeitenbeheer worden genomen binnen vastgestelde kaders en procedures.

7.4. Transactievoorstellen

- 7.4.1 Voorstellen voor transacties worden besproken in de Treasurycommissie. Naar aanleiding van dit overleg stelt de Externe treasurer transactievoorstellen op. Ieder transactievoorstel wordt vooraf door de adjunct directeur bedrijfsvoering en de controller geaccordeerd en door de bestuurder goedgekeurd. Na deze goedkeuring voert de Externe treasurer de transactie uit. De uitgevoerde transactie wordt vervolgens direct gerapporteerd aan de leden van de Treasurycommissie.
- 7.4.2 Transactievoorstellen worden doorlopend genummerd en deugdelijk gearhiveerd.
- 7.4.3 Transactievoorstellen worden (waar mogelijk en zinvol) voorzien van een kosten/baten analyse.
- 7.4.4 Een transactievoorstel dient minimaal de volgende onderwerpen te beschrijven:
- a. Uitgangssituatie: geeft een beschrijving van de situatie die aanleiding geeft tot het voorstel;
 - b. Marktomstandigheden: geeft indicaties van actuele marktverhoudingen en tarieven;

- c. Doel van de transactie: geeft een korte beschrijving van wat met het voorstel wordt beoogd
- d. Uitwerking: geeft een korte beschrijving van de wijze waarop het beoogde doel gerealiseerd zal worden; het effect van de voorgestelde transactie op de toekomstige financieringsbehoefte en risicoprofiel;
- e. Alternatieven: geeft (voor zover aanwezig) andere mogelijkheden om hetzelfde doel te bereiken, met eventuele voor- en nadelen;
- f. Motivatie: korte omschrijving waarom voor dit specifiek voorstel gekozen is;
- g. Randvoorwaarden: geeft de beperkingen aan waarbinnen de transactie kan/mag worden uitgevoerd;
- h. Besluit: is de formele vastlegging van het genomen besluit door middel van ondertekening ervan door de bestuurder en geldt als een mandaat voor de uitvoering ervan.

7.4.5 In een transactievoorstel voor derivaten wordt minimaal aandacht besteed aan:

- a. De toegevoegde waarde van het gebruik van het derivaat in vergelijking met traditionele instrumenten;
- b. De gevolgen voor het toekomstig tegenpartij- of kredietrisico en de andere risico's uit hoofdstuk 2;
- c. Toetsing aan het Treasury- en beleggingsstatuut;
- d. Toetsing van kritische kenmerken van derivaat en onderliggende waarde (RJ 290);
- e. Ontwikkeling van de marktwaarde van het derivaat op basis van twee scenario's (1% daling en 2% daling);
- f. Omschrijving van de onderliggende waarde.

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

7.5. Interne en externe informatievoorziening

7.5.1 Zodra de Externe treasurer een transactie uitvoert, informeert hij, middels een schriftelijke terugkoppeling terstond de bestuurder en de leden van de Treasurycommissie hierover. De adjunct directeur bedrijfsvoering dient op basis van de terugkoppeling per omgaande te (laten) controleren of de overeenkomst is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde transactievoorstel.

7.5.2 De adjunct directeur bedrijfsvoering legt iedere vier maanden verantwoording af aan de bestuurder over het gevoerde treasury-beleid en de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen. De transacties worden afgezet tegen de doelstellingen uit het vigerende Treasuryjaarplan.

- 7.5.3 Het Treasuryjaarplan bevat minimaal de volgende onderwerpen: financieringsbehoefte, Beleggingen, Borgingsplafond en de ruimte daaronder, Tegenpartijrisico, ontwikkelingen externe regelgeving, ontwikkeling leningenportefeuille, resultaat beoordeling WSW, markt- en renteontwikkelingen, Derivatenportefeuille + gekoppelde Roll-over leningen en Renterisico's. Actiepunten voor het nieuwe boekjaar worden vastgesteld en gedurende het jaar gemonitord.
- 7.5.4 Een overzicht van de geldende regels en normen van het WSW en Aw op het gebied van Treasury (zie bijlage 2) wordt als bijlage in de MJB opgenomen.
- 7.5.5 De RvC wordt minimaal halfjaarlijks geïnformeerd over de ontwikkeling van de treasuryactiviteiten. In de treasuryrapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van de acties zoals die in het Treasuryjaarplan staan genoemd.
- 7.5.6 De bestuurder legt minimaal halfjaarlijks verantwoording af aan de RvC over het gevoerde treasury-beleid.
- 7.5.7 In de toelichting op de jaarrekening wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoording en inzicht gegeven in de interne organisatie en de samenstelling en omvang van de beleggingsportefeuille en de derivatenportefeuille inclusief contractuele bepalingen zoals Margin calls, Breakclauses en eventuele overige Additional termination events, met de mogelijke liquiditeitsrisico's.

Bijlage 1 - Definities algemeen

Additional termination events

In een derivatencontract beschreven situaties of gebeurtenissen, die kunnen leiden tot het (direct) opvragen/opeisen van vorderingen.

AFM

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

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

Bankieren (of 'near banking')

Near banking of Bankieren (conform MG 2001-26 en Beleidsregels verantwoord beleggen) betreft 'het aantrekken van geldelijke middelen speciaal met het doel die vervolgens aan derden uit te lenen.' Ook is het niet toegestaan uit de eigen bedrijfsreserve middelen vrij te maken met het speciale doel die vervolgens aan derden uit te lenen. Dit geldt niet voor interne financiering bij verbindingen, mits onder marktconforme voorwaarden verstrekt. Het uitlenen van middelen aan bijvoorbeeld een Nederlandse decentrale overheid of aan personeel is niet toegestaan.

Basisrente

De rente in een basisrentelening-contract, die voor de volledige looptijd vastligt. Bovenop de basisrente komt de opslag voor een kortere looptijd.

Basisrentelening

Een basisrentelening is een lening waarin de marktrente (exclusief opslag) voor een lange periode wordt vastgelegd en de krediet-/liquiditeitsopslag voor een kortere periode. De minimale eerste looptijd tot eerste opslagherzieningsmoment bedraagt vijf jaar.

Beleggen

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

Beleggingen

Beleggingen betreffen uitgezette middelen die tijdelijk niet benodigd zijn om aan lopende financiële verplichtingen te voldoen, met uitzondering van financiële derivaten als bedoeld in de beleidsregels derivaten (in het bijzonder Margin calls). Leningen u/g of rekening-courant in de vorm van interne financiering worden niet als belegging beschouwd. Het uitzetten van middelen bij een financiële onderneming (bijv. op rekening-courant of op spaarrekening) is een belegging (conform beleidsregels beleggen vanaf 1 februari 2015).

Beschikbaarheidsrisico

Het risico dat geldgevers niet bereid zijn om (tegen acceptabele tarieven) geld te lenen.

Borgingsplafond

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

Break clause

Een break clause is een bepaling in een financieel contract waarin overeengekomen wordt dat het contract op een afgesproken datum in de toekomst ontbonden wordt tegen afrekening van de marktwaarde. Er zijn twee typen break clauses: Mutual Break Clause en Mandatory Break Clause. Bij een Mutual Break Clause hebben beide partijen het recht om het contract te ontbinden en bij een Mandatory Break Clause hebben beide partijen de plicht om het contract te ontbinden.

Broker/Bemiddelaar

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

Cap

Een cap is een renteoptie met een afschermende werking. De koper van de cap ontvangt, als de geldmarktrente op vooraf bepaalde data hoger is dan de contractrente (strike), het verschil van de verkoper. Bij een lagere geldmarktrente vindt geen verrekening plaats. De koper van een cap betaalt een premie die onder meer afhankelijk is van de looptijd en de contractrente.

CSA

Credit Support Annex is een overeenkomst bij een ISDA raamovereenkomst, die voorziet in kredietbescherming door regels te stellen voor marktwaardeverrekening en onderpand.

DAEB

Onder de term Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) voor de aanduiding van bepaald bezit wordt hetzelfde verstaan als onder de term borgbaar bezit. De eerste categorie bestedingsdoelen waarvoor het WSW kan borg staan betreft investeringen in (1) woongelegenheden; (2) woonzorgcomplexen; (3) grond; (4) woonschepen met ligplaatsen; (5) woonwagens en -standplaatsen; (6) kindertehuizen en jeugdinternaten; (7) sjaeve huse.

Derivaten

Zie rente-instrumenten.

Downgrading

Een credit rating kan door de rating agency die deze heeft verstrekt, neerwaarts worden bijgesteld. Dit wordt een downgrading genoemd. Een downgrading kan zowel het gevolg zijn van algemene (markt)omstandigheden als van specifieke zaken waarmee de betreffende organisatie te maken heeft.

Euribor

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

European Market Infrastructure Regulation (EMIR)

EMIR is een Europese verordening, die 15 maart 2013 is ingegaan, om de handel en risico's in OTC-derivaten veiliger en transparanter te maken. De EMIR regelgeving onderscheidt in drie verschillende risico-classificaties: FC (Financial Counterparty), NFC+(Non-Financial Counterparty plus) en NFC- (Non-Financial Counterparty minus). Afhankelijk van de uitstaande ongedekte derivatenpositie vallen woningcorporaties over het algemeen onder de NFC-categorie, omdat zij haar derivaten heeft afgesloten ter dekking van bedrijfsrisico's, waarop de lichtste vorm van regelgeving van toepassing is. Partijen dienen onderling vast te leggen onder welke categorie de tegenpartij valt. Partijen dienen een geschillenregeling en een reconciliatieregeling overeen te komen. Voor nieuw af te sluiten derivaten geldt tijdige confirmatie volgens EMIR-regels. Vanaf 2014 geldt een rapportageplicht voor lopende derivaten vanaf 16 augustus 2012 aan een transactieregister (trade repository).

Extendible lening

Een extendible lening is een gestructureerde lening waarbij voor verschillende perioden van de looptijd van de lening verschillende rentecondities gelden. Voor de laatste periode geldt een vooraf afgesproken vaste rente als de marktrente bij het begin van deze laatste periode lager is dan de afgesproken rente. Als de marktrente bij het begin van deze laatste periode hoger is dan de vooraf afgesproken rente dan vervalt de lening of gaat deze over in een lening met een variabel rentetype (bijvoorbeeld 3-maands Euribor).

Externe treasurer

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

Financieel jaarplan

Het financieel jaarplan bestaat uit de begroting, de meerjarenbegroting (MJB) en het Treasuryjaarplan.

Governancecode woningcorporaties

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

Interest Coverage Ratio (ICR)

Het WSW hanteert de interest coverage ratio om vast te stellen in hoeverre een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Voor financiers is de ICR, samen met de DSCR, een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen.

ISDA

Een ISDA is een raamovereenkomst voor het aangaan van derivaten. Deze is ontwikkeld door de International Swaps and Derivatives Association. De ISDA bestaat ten minste uit een master agreement en een schedule. In de master agreement worden geen aanpassingen gemaakt: voor afwijkingen van en aanvullingen op condities uit de master agreement wordt de schedule gebruikt. In aanvulling op deze documenten kan ook een CSA worden overeengekomen. De ISDA is een Engelstalig, juridisch document.

Kasgeldlening

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

Liquiditeitsbuffer

De wettelijke liquiditeitsbuffer is de beschikbaarheid van liquiditeiten (uit eigen middelen conform WSW beleid) ten behoeve van (toekomstige) marktwaardeverrekening-verplichtingen (conform beleidsregels gebruik financiële derivaten artikel 8) onder een rentedalingscenario van 2%.

Liquiditeitsrisico

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

Looptijd

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

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

Margin call

Een margin call is een in een CSA afgesproken liquiditeitsverplichting, die liquide aangehouden moet worden bij de tegenpartij en dient als onderpand indien de marktwaarde van derivaten bij die tegenpartij negatief is. De margin call kan dagelijks of maandelijks bepaald worden op basis van de marktwaarde van de derivaten bij die tegenpartij en gecorrigeerd voor een afgesproken threshold-bedrag.

Medium Term Note (MTN)

Een standaard schuldtitlet waarin de kenmerken van een Obligatie en een Onderhandse lening zijn samengevoegd. MTN's zijn courant verhandelbaar.

Minimum Transfer Amount (MTA)

De Minimum Transfer Amount is een drempel in aanvulling op een andere drempel, de zogenaamde Threshold: pas als de marktwaarde van een groep derivaten de som van Threshold en MTA overschrijdt, moet daadwerkelijk een afstorting van middelen door de ene contractpartij aan de andere partij plaatsvinden.

Near banking, 'bankieren'

Zie bankieren.

Obligatie

Verhandelbaar bewijs van deelname in het vreemde vermogen van een onderneming voor een van te voren overeengekomen periode tegen een van te voren overeengekomen vergoeding (couponrente).

Onderhandse lening

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

Open positie

Een open positie is een positie in een financieel derivaat, waartegen nog geen onderliggende waarde (een variabele lening) is aangetrokken of waarvan de looptijd van het financieel derivaat langer loopt dan de onderliggende waarde.

Opslagrisico

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

Optie

Een optie is een rente-instrument waaraan de koper, tegen betaling van een premie, bepaalde vast omschreven rechten kan ontlenuen. Tegen ontvangst van een premie gaat de verkoper bepaalde vast omschreven verplichtingen aan. Gangbare renteopties zijn cap, floor, en swaption.

Professionele belegger

Professionele beleggers zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn: banken; beheerder van een beleggingsinstelling, van een instelling voor collectieve beleggingen in effecten

(icbe), van een pensioenfonds of van een daarmee vergelijkbare rechtspersoon of vennootschap; beleggingsinstelling of -onderneming; nationaal of regionaal overheidslichaam of overheidslichaam dat de overheidsschuld beheert; centrale bank; financiële instelling; internationale of supranationale publiekrechtelijke organisatie of daarmee vergelijkbare internationale organisatie; market maker; onderneming wiens belangrijkste activiteit bestaat uit beleggen in financiële instrumenten, het verrichten van securitisaties of andere financiële transacties; pensioenfondsen of daarmee vergelijkbare rechtspersoon of vennootschap; persoon of vennootschap die voor eigen rekening handelt in grondstoffenderivaten; plaatselijke onderneming; rechtspersoon of vennootschap die aan twee van de volgende omvangvereisten voldoet (balans ten minste € 20 mln.; netto-omzet ten minste € 40 mln.; eigen vermogen ten minste € 2 mln.); verzekeraar.

Raamovereenkomst

Overeenkomst tussen twee partijen, waarbij de algemene voorwaarden en de belangrijkste bijzondere voorwaarden van toekomstige transacties vooraf worden overeengekomen. In de raamovereenkomst worden geen aanpassingen gemaakt: voor afwijkingen van en aanvullingen op condities uit de raamovereenkomst wordt de bijlage gebruikt, waarin ook de marktwaardeverrekening afgesproken kan worden. In bijlage I en II van de beleidsregels gebruik financiële derivaten woningcorporaties worden modelovereenkomsten voor respectievelijk de raamovereenkomst en de bijlage voorgeschreven.

Rating agency

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

Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Kwaliteit
Moody's		S&P		Fitch		
Aaa	P-1	AAA	A-1+	AAA	F1+	Uitzonderlijk
Aa1		AA+		AA+		
Aa2		AA		AA		Uitstekend
Aa2		AA-		AA-		
A1	P2	A+	A-1	A+	F1	Goed
A2		A		A		
A3		A-	A-2	A-	F2	
Baa1		BBB+		BBB+		
Baa2	P-3	BBB	A-3	BBB	F3	Aanvaardbaar
Baa3		BBB-		BBB-		

Renteconversie

Bij een renteconversie dient over een bestaande lening de rente voor de opvolgende rentevastperiode opnieuw te worden overeengekomen.

Rente-instrumenten

Een rente-instrument (derivaat) is een financieel contract waarmee het renterisico over een lening of belegging kan worden veranderd of beïnvloed. Onderscheid wordt gemaakt naar instrumenten met een fixerende werking (het tarief wordt vastgelegd) en instrumenten met een beschermende werking (het tarief wordt gelimiteerd). Een rente-instrument kan het (her)financieringsrisico niet beïnvloeden.

Renterisico

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

Roll-over lening

Een roll-over lening is een overeenkomst tussen twee partijen om gedurende een langere periode (meestal tussen 2 en 10 jaar) geld te lenen waarbij de rente periodiek wordt herzien. De rente is meestal gekoppeld aan het Euribortarief. Bij een roll-over met variabele hoofdsom kan bij renteaanpassing (bijvoorbeeld maandelijks bij 1-maands Euribor) eveneens de hoofdsom worden gewijzigd (tussen 20% en 100%). Een roll-over met variabele hoofdsom combineert de voordelen van een lange financiering (lage bancaire opslagen, langdurige beschikbaarheid) met de voordelen van kasgeldfinanciering (grote flexibiliteit, lage tariefstelling).

Stresstest

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

Swap

Het Engelse woord swap staat voor ruil. Bij een swap (ook wel renteswap) komen twee partijen overeen renteverplichtingen met elkaar te ruilen. De ene partij betaalt gedurende de looptijd van de swap een vaste rente aan de tegenpartij waarbij de tegenpartij als tegenprestatie een variabele rente betaalt (meestal Euribor). De onderliggende hoofdsom waarover de renteberekening plaats vindt, wordt niet uitgewisseld. De hoogte van de vaste rente wordt aan het begin van de looptijd van de swap afgesproken. De variabele rente hangt af van de ontwikkeling van de geldmarktrente (meestal Euribor). De gangbare rentetypische looptijd voor de vaste rente is twee tot tien jaar, de gangbare variabele rente is drie of zes maanden. Er wordt onderscheid gemaakt naar:

- Payer Swap: de koper van een Payer Swap betaalt een lange rente (Swaptarief) in ruil voor de ontvangst van een korte rente (Euribor)
- Receiver Swap: de koper van een Receiver Swap betaalt een korte rente (Euribor) in ruil voor de ontvangst van een lange rente (Swaptarief).

Swaprente

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

Swaption

De swaption is een optie op deelname in een renteswap. Tegen betaling van een premie heeft de koper het recht op één bepaald tijdstip tegen een vastgesteld renteniveau deel te nemen in een swap. Een swaption heeft betrekking op de kapitaalmarktrente. De koper van een 'Payer Swaption' heeft het recht om op een bepaald tijdstip een swap aan te gaan en een vooraf bepaalde vaste rente te gaan betalen voor een bepaalde periode en een variabele rente te ontvangen. De koper zal van zijn recht gebruik maken indien de marktrente op expiratedatum hoger is dan de overeengekomen rente in de swaption. De koper van een 'Receiver Swaption' heeft het recht om op een bepaald tijdstip een swap aan te gaan en een vooraf bepaalde vaste rente te gaan ontvangen voor een bepaalde periode en een variabele rente te betalen. De koper zal van zijn recht gebruik maken indien de marktrente op expiratedatum lager blijkt te zijn dan de overeengekomen rente in de swaption.

Tegenpartijrisico

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

Termijndeposito

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

Terugkoppeling

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

Threshold

Als in een (CSA bij een) ISDA specifieke afspraken worden gemaakt over periodieke marktwaardeverrekening, wordt voor beide contractpartijen een drempel (threshold) benoemd. Pas als de negatieve marktwaarde van een groep instrumenten deze drempel (en de minimum transfer amount (zie onder MTA)) overschrijdt, zal sprake zijn van daadwerkelijke afstorting van middelen door een der partijen ter dekking van een negatieve marktwaarde.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Toezichtbelemmerende bepalingen zijn bepalingen in financiële contracten die verwijzen naar het toezichtinstrumentarium van de minister of Aw en die dat toezicht kunnen hinderen. Niet alleen het expliciet noemen van de wetsartikelen uit de Woningwet en BTIV, betreffende het toezichtinstrumentarium, maar ook het voorkomen van begrippen, die verwijzen naar de betreffende toezichtsbevoegdheden uit die artikelen uit het BTIV en/of de Woningwet, maken dat het contract

mogelijk als toezichtbelemmerend gezien wordt. Het betreft de volgende drie begrippen: 'aanwijzing', 'bewindvoerder' of 'onder bewindstelling' en 'voorafgaande goedkeuring' in relatie tot de genoemde artikelen.

Treasurybeleid

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

Treasuryjaarplan

In het treasuryjaarplan worden het voorgenomen treasurybeleid en de operationele treasuryactiviteiten in een bepaald jaar beschreven. Hierin staat vermeld het volume tot welk bedrag dat jaar geldleningen kunnen worden aangetrokken. Het treasuryjaarplan is onderdeel van het financieel jaarplan en gebaseerd op de laatste begroting en (meerjaren) begroting. Het treasuryjaarplan wordt middels besluit vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de RvC.

Treasury- en beleggingsstatuut

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

Treasurycommissie

De Treasurycommissie is het adviesorgaan voor de bestuurder. De Treasurycommissie adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Voorwaartse fixatie

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

Verbonden onderneming

Rechtspersoon of vennootschap, welke een dochtermaatschappij is in welke een toegelaten instelling deelneemt of met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.

WSW

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

Bijlage 2 - Definities normenkader

De volgende definities zijn als normenkader in het Treasury- en beleggingsstatuut beschreven:

Definitie	Paragraaf statuut	Norm extern	Norm intern
Renterisico Portefeuille-methode Maximaal percentage per jaar van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar	2.3.3	-	max 15%
Renterisico Bedrijfseconomische methode Maximaal percentage per jaar van de totale verwachte financiering aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft	2.3.3	-	max 15%
Opslagrisico Maximaal percentage per jaar van het volume van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar	2.4.3	-	max 15%
Tegenpartijrisico - landenrating beleggingen Minimale rating voor uitzettingen/beleggingen en derivaten	2.5.3	min AA/Aa2	Conform extern
Tegenpartijrisico - rating tegenpartij Minimale rating voor uitzettingen/beleggingen en derivaten	2.5.3	min A/A2	Conform extern
Tegenpartijrisico - nominaal Nominaal maximum (plus opgelopen rente) voor het tegenpartijrisico voor uitzettingenbeleggingen bij één tegenpartij	2.5.5	-	€ 10 mln. plus € 1 mln. opg. rente.
Vrije liquiditeitsbuffer Bedraagt een percentage van de jaarhuuropbrengsten en vergoedingen.	2.6.2	max 10%	min 5% en max 10%
Renterisico Maximaal percentage van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar gedurende eerste vijf jaren per jaar	2.7.2	Laag: ≤ 15% Midden: ≤ 15% Hoog: > 20%	max 15 % t.b.v. laag risico
Renterisico Maximaal percentage van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar gedurende eerste en tweede vijf jaren totaal	2.7.2	Laag: ≤ 20% Midden: ≤ 30% Hoog: > 40%	max 20 % t.b.v. laag risico
Herfinancieringsrisico Maximaal percentage van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar per jaar	2.7.6	Laag: ≤ 15% Midden: ≤ 18% Hoog: > 20%	max 15% t.b.v. laag risico
Herfinancieringsrisico Minimaal percentage van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar per twee jaar	2.7.7	Laag: ≥ 5% Midden: ≥ 3% Hoog: < 2%	min. 5% t.b.v. laag risico

Definitie	Paragraaf statuut	Norm extern	Norm intern
Interest Coverage Ratio (ICR) Geconsolideerd en DAEB	2.7.2	min 1,4	min 1,6
Interest Coverage Ratio (ICR) niet-DAEB	2.7.2	min 1,8	Conform extern
Loan to Value Geconsolideerd en DAEB (gecorrigeerd voor interne lening, netto lening) Maximaal percentage van de nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.7.2	max 75%	max 60%
Loan to Value niet-DAEB: Maximaal percentage t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.7.2	max 75%	Conform extern
Dekkingsratio Geconsolideerd en DAEB Maximaal percentage t.o.v. de marktwaardewaarde verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand	2.7.2 & 3.3.2	max 70%	Conform extern
Dekkingsratio per gemeente Streefwaarde van een maximaal percentage van de marktwaarde verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand in die betreffende gemeente.	2.7.2 & 3.3.3	max 100%	max 70%
Vreemd vermogen in verhouding tot WOZ-waarde: Maximaal percentage t.o.v. WOZ-waarde.	3.2.6	max 50%	max 50%
Voorwaarts vastleggen nieuwe WSW-geborgde financiering en/of renteafspraken Er worden geen nieuwe WSW-geborgde leningen aangetrokken die een startdatum kennen die verder van de afsluitdatum ligt dan:	3.3.6	6 maanden	6 maanden
Maximale looptijd rekening-courant en spaarrekeningen	4.4.1	Dagelijks opvraagbaar	Conform extern
Maximale looptijd termijndeposito's	4.4.1	12 maanden	Conform extern
Maximale looptijd onderhandse leningen en rentedragende spaar- en beleggingsproducten	4.4.1	5 jaar	Conform extern
Kort geld faciliteiten Maximale omvang conform regelgeving WSW	4.4.7	3 maanduur opbrengsten	Conform extern

Bijlage 3 - Bevoegdheden matrix

Taak	Initi-eren	Opstel-len	Beoor-delen	Vast-stellen	Goed-keuren	Uit-voeren	Regis-treren
Risicobeheer							
Rapportages							
Opstellen kasstroomprognose	AD	F	C&M	B	B	AD	F
Opstellen Treasuryrapportage	AD	T	C&F	M	B	T	F
Opstellen Treasuryjaarplan	AD	F	C&M	B	RvC	AD	F
Renterisico							
Renteconversie	T&M	T&F	C&M	B	B	T	F
Opslagherziening	T&M	T&F	C&M	B	B	T	F
Tegenpartijrisico							
Melden / actie bij overschrijding	T&M	T&M	C	B	RvC	T	F
Financieringen							
Lange financiering							
Aantrekken van lange financiering en acties binnen Treasuryjaarplan	AD	T&F	C&M	B	B	T	F
Aantrekken van lange financiering en acties buiten Treasuryjaarplan	AD	T&F	C&M	B	RvC	T	F
Liquiditeitenbeheer & Beleggen							
Geldstromenbeheer							
Aangaan van r/c overeenkomsten met huisbank	AD	F	C&M	B	B	AD	F
Keuze en wijzigen van huisbank	AD	F	C&M	B	RvC	AD	F
Saldobeheer							
Uitzetten tijdelijk overtollige middelen tot maximaal 2 jaar	AD	F	C&M	B	B	AD	F
Beleggen							
Uitzetten overtollige middelen > 2 jaar tot max 5 jaar	AD	T&F	C&M	B	B	T	F

RvC: Raad van Commissarissen

B: Bestuurder

AD: Adjunct directeur bedrijfsvoering

F: Teamleider financiën

T: (Externe) Treasurer

C: Controller