

Financieel statuut 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Uitgangspunten financierings- en beleggingsbeleid	2
2.1 Algemeen kader	2
2.2 Liquiditeit en vermogensstructuur	2
2.3 Financieringsbeleid	4
2.4 Beleggingsbeleid	4
3. Rentemanagement	5
3.1 Doelstelling	5
3.2 Renterisico's en inzet rente instrumenten	5
4. Cash management	6
4.1 Algemeen	6
4.2 Liquiditeitenbeheer	6
4.3 Werkkapitaalbeheer	6
5. Organisatorische voorwaarden	6
5.1 Ten aanzien van transacties	6
5.2 Ten aanzien van de administratieve organisatie	7
5.3 Autorisatie	8
6. Informatievoorziening	8
6.1 Algemeen	8
6.2 Overzichten	8

Vastgesteld door het Bestuur d.d. 16 juli 2019

Goedgekeurd door de RvC d.d. 10 september 2019

1. Inleiding

Woningcorporaties opereren in een omgeving met beperkte bewegingsvrijheid. Dat komt omdat we werken met maatschappelijk kapitaal en veel belangengroepen inspraak hebben op het te voeren beleid. Sociaal ondernemerschap is vereist, waarbij we rekening dienen te houden met de financiële risico's en de continuïteit van de organisatie. Onder de financiële continuïteit verstaan we de mate waarin de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om de toekomst veilig te stellen. Een stabiele ontwikkeling is hierbij essentieel. Dit vereist enerzijds dat de corporatie haar bedrijfsprocessen beheerst en anderzijds dat zij de financiële risico's beheerst.

Met het opstellen van dit financieel statuut beoogt Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken een nadere uitwerking te geven aan haar financierings- en beleggingsbeleid. Tevens wil Vecht en Omstreken een adequaat inzicht bieden in haar financierings- en beleggingsbeleid. Ook bieden we inzicht in de administratieve organisatie en interne controle zoals deze in onze organisatie is verankerd.

Dit financieel statuut wordt jaarlijks beoordeeld en - afhankelijk van gewijzigde omstandigheden, voortschrijdende ontwikkelingen in de markt en/of ontwikkelingen van de liquiditeits- en solvabiliteitspositie en leningenportefeuille - herzien.

2. Uitgangspunten financierings- en beleggingsbeleid

2.1 Algemeen kader

De doelstelling hierbij is dat de uitvoering op een dusdanige wijze geschiedt dat het een maximale bijdrage levert aan de realisatie van de primaire doelstelling. Waarbij het belangrijk is de lastenvoet van de opgenomen gelden te minimaliseren en de opbrengsten van de uitgezette gelden te maximaliseren. Daarnaast dient de invloed van herfinanciering en renterisico's op het eigen vermogen en het jaarresultaat zodanig gestuurd en beheerst te worden dat zij zich bewegen binnen aanvaardbare marges.

Voor de bepaling van marges die voor Vecht en Omstreken aanvaardbaar zijn hanteren wij de marges die Aw/WSW in hun beoordelingskader toepassen, verhoogd met een opslag van 10%. Dit biedt extra zekerheid om te voorkomen dat onvoorziene tegenvallers direct leiden tot opmerkingen van Aw/WSW.

2.2 Financiële continuïteit

Vecht en Omstreken dient ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit op korte en lange termijn gewaarborgd is. De beoordeling van de financiële continuïteit bestaat uit drie onderdelen:

- Liquiditeit: Creëert Vecht en Omstreken op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan de liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen: beschikt Vecht en Omstreken – nu en in de toekomst – over voldoende vermogen om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Onderpand: Is de waarde van het onderpand bij Vecht en Omstreken voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Deze onderdelen komen overeen met hetgeen is aangegeven in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en de hierbij gehanteerde ratio's.

Als stelregel hanteren wij intern als minimale ratio de norm van Aw en WSW, verhoogd met een veiligheidsmarge (oftewel extra buffer) van 10%. In verband met afronding kan dit percentage per kengetal afwijken. De ratio's zijn als volgt:

ICR (Liquiditeit)

Maakt inzichtelijk of Vecht en Omstreken op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Wij streven naar een voldoende duurzame kasstroom dat deze de verplichtingen vanuit de leningenportefeuille op korte en lange termijn kan dragen. Zolang de kasstroomgenererende capaciteit van de voorraad voldoende in stand gehouden wordt, kunnen wij een schuldpositie op lange termijn aanhouden. Aflossingen kunnen dan gehefinancierd worden. De operationele kasstroom moet duurzaam voldoende zijn om rente-uitgaven te dragen.

De minimale norm die Aw en WSW voorschrijven is 1,4. Inclusief marge komt onze interne norm uit op 1,6.

LTV (Vermogen)

Maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille van Vecht en Omstreken op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie, waarbij de onderliggende kasstromen rekening houden met ons maatschappelijk beleid

Van belang voor onze financiers en borgstellers is de mate waarin materiële vaste activa zijn gefinancierd met vreemd vermogen. Hierbij wordt de beleidswaarde gebruikt als basis voor de bepaling van de relatie tussen bezit en hiermee samenhangende financiering.

Aw en WSW stellen hiervoor als norm dat de materiële vaste activa voor maximaal 75% met vreemd vermogen mag worden gefinancierd (1), intern hanteren we een norm van maximaal 70%.

Solvabiliteit (Vermogen)

Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van Vecht en Omstreken, rekening houdend met ons maatschappelijk beleid.

De solvabiliteit meet de omvang tussen ons weerstandsvermogen in relatie tot het totaal vermogen. Voldoende weerstandsvermogen zorgt ervoor dat wij een periode of situatie van onverwacht "slecht weer", leidend tot onvoorziene verliezen, kunnen doorstaan zonder dat dit leidt tot een situatie dat wij niet aan de verplichtingen vanuit de leningenportefeuille kunnen voldoen. Hierbij wordt de beleidswaarde als uitgangspunt genomen voor de bepaling van eigen vermogen en totaal vermogen.

De minimale norm die Aw en WSW voorschrijven is 20% (1). Inclusief marge komt onze interne norm uit op 22%.

Dekkingsratio (Onderpand)

Beoordeelt in gevallen van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de de schuldpositie van Vecht en Omstreken af te lossen.

Het WSW moet haar positie in geval van een mogelijk omvallen van Vecht en Omstreken veilig kunnen stellen. In dergelijke gevallen moet zij terug kunnen vallen op een bepaalde zekerheid / onderpand. Dit onderpand heeft een bepaalde waarde bij gedwongen verkoop. De dekkingsratio meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden, waarbij de onderpandwaarde de marktwaarde van het ingezette

(1) Percentage voorlopig vastgesteld

onderpand is.

Aw en WSW stellen hiervoor als norm dat de onderpandwaarde voor maximaal 50% met door het WSW geborgde leningen mag worden gefinancierd. Intern hanteren we een norm van maximaal 45%.

2.3 Financieringsbeleid

Doel van het financieringsbeleid is te komen tot een bedrijfsfinanciering tegen zo laag mogelijke kosten met voldoende aandacht voor de hieraan verbonden risico's

Voor invulling van de doelstelling zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

- Leningen worden aangetrokken ter financiering van:
 - Bestaande en nieuwe complexen
 - Groot onderhoudsprojecten en herstructurering.
 - Kapitaalgoederen ten dienste van de exploitatie
 - Registergoederen ten dienste van de volkshuisvesting
 - Een liquiditeitstekort, blijkende uit de kasstroom- en liquiditeitsprognose
- Het aantrekken van nieuwe leningen op de kapitaalmarkt dient waar mogelijk te geschieden onder WSW-garantie of borging van de gemeente.
- Indien de markt geen leningen aanbiedt met een minimale 10 jaar rentevast periode tegen een rentepercentage gelijk of lager dan het door WSW gepubliceerde rentemaximum dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van interne financiering. Indien interne financiering niet mogelijk/wenselijk is, dient financiering met looptijden van maximaal 5 jaar te geschieden ter overbrugging, waarbij rekening gehouden dient te worden met de gelijkmatige vervalkalender van de leningenportefeuille.
- We streven naar een gelijkmatige vervalkalender, waarbij jaarlijks maximaal 15% van de leningenportefeuille aan renterisico onderhevig mag zijn.
- Ter verkrijging van een gelijkmatige vervalkalender van de leningenportefeuille is het toegestaan leningen aan te trekken met een kortere rentevaste periode dan 10 jaar.
- Voorstellen tot vervroegd aantrekken van middelen ter afdekking van een renterisico worden goedgekeurd door de raad van commissarissen.
- Voorstellen tot vervroegd aflossen van leningen worden goedgekeurd door de raad van commissarissen.
- Maximaal 15% van de materiële vaste activa wordt middels kort krediet (< 2 jaar) gefinancierd.

2.4 Beleggingsbeleid

In dit financieel statuut wordt de basis gelegd voor een verantwoord beleggingsbeleid via het verplichten van voldoende professionaliteit, beheersingsstructuren rond de risico's, interne controle en het afdwingen van een relatie tussen het doen van beleggingen en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling. Onder beleggingen verstaan we het uitzetten van gelden die tijdelijk niet nodig zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te voldoen, met uitzondering van financiële derivaten.

Het beleggingsbeleid vormt een afgeleide van de primaire werkzaamheden van de corporatie. Wij beleggen uitsluitend onze niet voor lopende betalingen benodigde middelen. Het aantrekken van middelen met als specifiek doel deze uit te zetten bij een andere partij (near banking), is niet geoorloofd.

Voor het beleggen van gelden vormen de lange termijn kasstroomanalyse en de ontwikkeling van de leningenportefeuille de basis. Deze twee factoren bepalen of en op welke termijn middelen kunnen worden belegd. De tijdsduur waarop de middelen "overtollig"

zijn (dat wil zeggen: niet voor bijvoorbeeld interne financiering kunnen worden aangewend) bepaalt tevens de beleggingshorizon.

Gelet op onze sociale taakstelling dienen wij ons maatschappelijke kapitaal op een verantwoorde wijze te beheren. Dit houdt in dat wij geen onverantwoorde risico's mogen nemen met onze beleggingen. We spelen niet in op een te verwachten rentedaling of rentestijging (rentevisie). Ook beleggen we risicomijdend. Hiervoor dient er sprake te zijn van een laag debiteurenrisico en mag er geen sprake zijn van enig risico t.a.v. de hoofdsom.

Het doen van beleggingen is slechts toegestaan na goedkeuring door de raad van commissarissen. Het voorstel aan de raad van commissarissen dient te worden onderbouwd aan de hand van de bepalingen uit artikel 3.3 uit het Reglement financieel beleid en beheer.

In onze jaarlijkse verantwoording doen we verslag van het beleid en de uitvoering ten aanzien van het beleggen, de soorten en omvang van de beleggingen en de looptijden van de beleggingen.

3. Rentemanagement

3.1 Doelstelling

Het doel van rentemanagement is duidelijk in kaart brengen welke renterisico's de corporatie op enig moment loopt. De mate waarin we renterisico lopen, bepaalt hoe afhankelijk de financiële positie is van ontwikkelingen in de rente.

3.2 Renterisico's en inzet rente instrumenten

Voordat we daadwerkelijk overgaan tot het beheren van de renterisico's dienen we eerst te bepalen wat de rentepositie van de corporatie is. Deze rentepositie geeft aan hoe gevoelig het resultaat van de woningcorporatie is voor toekomstige renteontwikkelingen. Naast inzicht in de verval - en conversiedata in de leningenportefeuille dient ook de totale bedrijfsvoering in een kasstroomprognose c.q. liquiditeitsprognose weergegeven te worden. Vervolgens dient aan de hand van de geformuleerde rentevisie bepaald te worden welk beleid de corporatie in het kader van het rentemanagement wil voeren. Het gebruik van derivaten is niet toegestaan.

Rentepositie van de corporatie

Om de positie te bepalen dient een actuele analyse van het risicoprofiel van de leningenportefeuille voorhanden te zijn. Uit deze analyse dient de periode te blijken waarin renteconversies en herfinancieringen plaatsvinden. Hieruit blijken de afwijkingen tussen het gewenste en het vastgestelde risicoprofiel.

Kasstroomprognose

De jaarlijks op te stellen kasstroomprognose dient een periode van minimaal 5 jaar te beslaan. Hierbij wordt, mede op basis van het risicoprofiel van de leningenportefeuille, de geformuleerde rentevisie en eventuele afdekkende maatregelen door het ramen van de in- en uitgaande kasstromen een prognose gemaakt van het verloop van het werkkapitaal. Deze prognose vormt een onderdeel van de jaarlijks op te stellen begroting.

Liquiditeitsprognose

De maandelijks op te stellen liquiditeitsprognose geeft een beeld van de te verwachten liquiditeitstekorten c.q. overschotten. Deze prognose dient voortschrijdend voor een jaar te worden opgesteld en maandelijks te worden geactualiseerd.

De raad van commissarissen keurt eens per jaar, met het vaststellen van de begroting, de rentevisie voor de komende 5 jaar goed. Op basis van deze rentevisie zal onder meer bepaald worden welke dekkingsstrategie gehanteerd wordt. Hierbij worden uitsluitend jaarlijkse renterisico's afgedekt boven 15% van de leningenportefeuille. Voor het toepassen van maatregelen die dienen ter afdekking van toekomstige renterisico's dient vooraf goedkeuring te worden verleend door de raad van commissarissen.

4. Cash management

4.1 Algemeen

Cash management is het onderdeel dat zich richt op het beheer van de binnenkomende en uitgaande kasstromen die op de korte termijn gegenereerd worden. Hiernaast wordt ook ingegaan op de relatie met de huisbankier.

4.2 Liquiditeitenbeheer

Aan de hand van de liquiditeitsprognose wordt het liquiditeitstekort c.q. overschot bepaald voor een voortschrijdende periode van 12 maanden. Overschotten mogen worden uitgezet zoals omschreven onder punt 2.4 (beleggingsbeleid). Tekorten mogen, met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 2.3, worden gefinancierd door middel van rekening-courant krediet.

4.3 Werkkapitaalbeheer

Middels effectief werkkapitaalbeheer kunnen externe bankkosten verlaagd worden en het liquiditeitsgebruik van de corporatie beperkt worden. We onderscheiden drie deelgebieden binnen het werkkapitaalbeheer.

De keuze en rol van de huisbankier

Voor het dagelijkse betalingsverkeer maken wij gebruik van onze huisbankier de Rabobank, er vinden geen transacties plaats via andere bankinstellingen. Ter verlaging van de bankkosten wordt gestreefd naar een hoge incassograad bij de huurdebiteuren.

Gemiddelde betaaltermijn crediteuren

Inkomende facturen worden 30 dagen na factuurdatum betaald. In geval van termijnfacturen bij bijvoorbeeld grotere projecten dient het hoofd Vastgoed te beoordelen in hoeverre de betaalde termijnen gelijke tred houden met de voortgang van de werkzaamheden en de contractuele bepalingen.

Gemiddelde ontvangstermijn huurdebiteuren

Op de 1^e dag (voor oudere huurovereenkomsten de 15^e dag) dienen de huurpenningen van iedere maand binnen te zijn. We streven ernaar de totale betaalachterstand van de huurdebiteuren aan het einde van iedere maand beneden de 1% (op jaarbasis) te houden. Hiertoe wordt het gebruik van automatische incasso's gestimuleerd. Voor het incasseren van achterstallige betalingen wordt verwezen naar betreffende aparte procedure.

5. Organisatorische voorwaarden

5.1 Ten aanzien van transacties

Gezien de omvang van de transacties en de hiermee samenhangende risico's voor de financiële continuïteit, dienen de beschikkende, registrerende, beherende, bewarende, controlerende en monitorende functie gescheiden te worden.

De wijze waarop dit is geregeld, staat beschreven in het Reglement financieel beleid en beheer en de regeling inkoop, aanbesteding en procuratie.

5.2 Ten aanzien van de administratieve organisatie

In hoofdlijnen zijn onderstaande regelingen getroffen, deze zijn of worden nader uitgewerkt in procedurebeschrijvingen. Het hoofd financiën is verantwoordelijk voor het voeren van een inzichtelijke administratie waarin alle transacties uit hoofde van financierings- en beleggingsbeleid alsmede het rentemanagement worden vastgelegd.

De beleidsvoorbereiding wordt uitgevoerd door de directeur-bestuurder in samenspraak met het managementteam. Tot de beleidsvoorbereiding behoren onder meer:

- Het vaststellen van de uitgangspunten voor de meerjarenbegroting en de lange termijn cashflow analyse.
- Het op basis van de lange termijn cashflow analyse en het verloop van de leningenportefeuille bepalen van de vermogensbehoeften en de tijdstippen waarop hierin moet worden voorzien alsmede het bepalen van de overige uitgangspunten voor het financieringsbeleid, rentemanagement en het beleggingsbeleid.
- Het vaststellen van de uitgangspunten voor het investerings-, onderhouds-, en huurbeleid.

De raad van commissarissen keurt de volgende onderwerpen goed:

- De concept (meerjaren)begroting.
- De (her)financieringsvoorstellen.
- De inzet van rente-instrumenten.
- Het vervroegd aflossen van leningen.
- De beleggingsvoorstellen.

De raad van commissarissen kan zich laten adviseren en bijstaan door de controller of een externe deskundige.

Het hoofd financiën is belast met de uitvoering van:

- Het cash management.
- Het aantrekken van financieringsmiddelen.
- Het rentemanagement.
- Het beleggen van middelen.

Deze uitvoering mag pas plaatsvinden nadat hiertoe van het bevoegde orgaan, zoals vermeld in bovenstaande alinea's toestemming is verkregen. Bij het aangaan van financiële transacties dient elke, door het hoofd financiën geïnitieerde, transactie schriftelijk door de financiële instelling te worden bevestigd aan de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen en de accountant voeren de volgende maatregelen uit:

- Het toetsen of de bevoegdheden zijn nageleefd.
- Het toetsen of bij de uitvoering van het treasury management de voorafgaande toestemming van de bevoegde organen is verkregen.
- Het beoordelen of afgesloten transacties, openstaande posities en risico's overeenkomen met de beleidsuitgangspunten en besluiten dienaangaande.
- Het in samenspraak met de betrokken personen analyseren van verschillen tussen geprognosticeerde en gerealiseerde uitkomsten van het financiële beleid.

De raad van commissarissen kan besluiten de controller of de accountant een controle hierop te laten uitvoeren en hierover rechtstreeks te laten rapporteren. Als onderdeel van de jaarlijkse accountantscontrole wordt ook de aansluiting met de grootboekadministratie gecontroleerd.

5.3 Autorisatie

Als aan de voorwaarden in de procuratieregeling is voldaan, zijn directeur-bestuurder en hoofd financiën gemachtigd gezamenlijk namens de corporatie betalingen (elektronisch) te ondertekenen. Bij afwezigheid van één van beiden kan ook het hoofd Vastgoed (elektronisch) tekenen. Het doen van telefonische betalingen is in geen geval toegestaan.

6. Informatievoorziening

6.1 Algemeen

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de rapportages aan de raad van commissarissen. Deze rapportages komen mede tot stand op basis van aan te leveren gegevens door leden van het managementteam. Hierbij valt te denken aan gegevens vanuit de financiële -, onderhouds- en huuradministratie.

6.2 Overzichten

Periodiek dient de volgende informatie aan de raad van commissarissen verstrekt te worden:

- Per kwartaal een exploitatieoverzicht waarin geprognosticeerde periodecijfers worden afgezet tegen werkelijke cijfers. Dit wordt voorzien van een toelichting en geeft bovendien inzicht in de ontwikkeling van planmatig onderhoud, projecten, treasury en verhuur.
- Jaarlijks wordt een (meerjaren)begroting en jaarrekening opgesteld. Bij het verstrekken van de begroting is ook de leningenportefeuille in kaart gebracht met daarin aangegeven de momenten van aflossing en renteherziening, de volumes die voor herfinanciering in aanmerking komen welke de informatie vormt die als basis dient voor financieringsbeslissingen en de eventuele inzet van rente - instrumenten. Onderdeel van de begroting is een kasstroomprognose voor minimaal de komende 5 jaar.

Voordat we de informatie aan de raad van commissarissen verstrekken, wordt deze eerst besproken in het managementteam.