



TREASURYSTATUUT

Status: Definitief (gebaseerd op de consultatieversie Aedes/VTW-model d.d. 22-07-2016 en aangepast aan Reglement Financieel Beleid en Beheer van LWW dat voldoet aan het Model Reglement Financieel Beleid en Beheer d.d. 26 juli 2017 waarin de aanpassingen zijn opgenomen als gevolg van de Veegwet.

Versie: 29 augustus 2019

Vastgesteld door de Directeur-bestuurder d.d.: 29 augustus 2019

Beoordeeld en voorzien van positief advies door de auditcommissie d.d. 3 september 2019

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen d.d. 24 september 2019

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Leeswijzer	3
1.2.	Doel van de Treasuryfunctie	3
1.3.	Positionering van het treasurystatuut	4
1.4.	Reikwijdte treasurystatuut	4
1.5.	Vaststelling treasurystatuut.....	4
2.	Algemene uitgangspunten en wettelijke kaders.....	5
2.1	Algemene uitgangspunten	5
2.2	Externe bepalingen	6
3.	Administratieve organisatie en interne beheersing.....	7
3.1.	Uitgangspunten.....	7
3.2.	Functiescheiding	7
3.3.	Treasurycommissie	7
3.4.	Takenpakket treasuryfunctie	8
3.5.	Financiële beleidscyclus	8
3.6.	(Meerjaren)Begroting en treasuryparagraaf	8
3.7.	Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden	8
3.8.	Jaarverslag	12
4.	Het sturingsmodel m.b.t. treasury	13
5.	Risicomanagement	14
5.1.	Het renterisico	14
5.2.	Het beschikbaarheidsrisico (herfinancieringsrisico)	14
5.3.	Het liquiditeitsrisico	16
5.4.	Het tegenpartijrisico	16
5.5.	Het juridisch risico.....	17
5.6.	Het operationeel risico	17
5.7.	Het productrisico	17
6.	Treasuryactiviteiten.....	19
6.1.	Uitgangspunten financiering.....	19
6.2.	Financiering met WSW Borging	19
6.3.	Financiering zonder WSW-borging	20
6.4.	Financiële derivaten.....	21
6.5.	Beleggingen.....	22
6.6.	Liquiditeitenbeheer.....	24
Bijlage 1	Begrippenlijst	25
Bijlage 2	Kredietwaardigheidsbeoordelingen	30
Bijlage 3	Normenkader	32

1. Inleiding

Het treasurystatuut vormt voor Lek en Waard Wonen (hierna: LWW) het toetsingskader m.b.t. activiteiten / besluiten in het kader van de treasuryfunctie. De treasuryfunctie omvat het geheel van verantwoordelijkheden gericht op:

- geldmiddelenbeheer in enge zin (cash management zijnde: liquiditeitenbeheer, saldobeheer, geldstromenbeheer en bankrekeningbeheer).
- Beheer van risico's:
 - rente;
 - beschikbaarheidsrisico;
 - liquiditeitsrisico;
 - tegenpartijen.
- Financiering: het aantrekken van vreemd vermogen ten behoeve van LWW.
- Het beheersen van de financieringslasten binnen eigen vastgestelde risicokaders en extern opgelegde risicokaders.
- Beheer van financiële derivaten.
- Beheer van beleggingen.
- Het onderhouden van goede investor relations met, voor de uitoefening van de treasuryfunctie, relevante stakeholders (o.a. banken, financiers, WSW).

1.1. Leeswijzer

De structuur van het treasurystatuut is als volgt.

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de achtergrond, doel van de treasuryfunctie en reikwijdte van het treasurystatuut. Hoofdstuk 2 gaat over de algemene uitgangspunten en de wettelijke bepalingen. Hoofdstuk 3 gaat in op de administratieve organisatie en de interne beheersing. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 kort in op het sturingsmodel. Hoofdstuk 5 gaat over de risicomangement rond treasury. Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de treasuryactiviteiten zelf (leningen, beleggingen, financiële derivaten en liquide middelen).

1.2. Doel van de Treasuryfunctie

De treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De financiële continuïteit van LWW wordt in samenhang met de verbonden ondernemingen beschouwd.

De treasuryfunctie is geen winstgerichte functie. LWW heeft de volgende doelstellingen en kerntaken ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd.

De doelstellingen zijn:

- Het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het beheersen van de financiële risico's.
- Het optimaliseren van de financiële functie.

De kerntaken zijn:

- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld- als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste (financiële) risico's te weten renterisico's, kredietrisico's, liquiditeitsrisico's, juridische risico's, productrisico's en operationele risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- Het realiseren van informatiestromen ter ondersteuning van de opstelling van het Treasurybeleid en de Treasuryparagraaf in de begroting, de uitvoering van het beleid en de verantwoording daarvan aan de bestuurder en RVC.
- Het onderhouden van contacten met banken en financiers.

1.3. Positionering van het treasurystatuut

Het treasurystatuut is onderdeel van het toezichtskader van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC). Het RFBB (hierna: RFBB) bevat bepalingen waarbinnen de treasuryfunctie actief is. In het treasurystatuut worden de doelstellingen, de governance, de planning en control, de interne organisatie, het risicomanagement, verantwoordingskader en het normenkader rondom de treasuryfunctie beschreven.

Het normenkader is opgenomen in bijlage 3 van dit treasurystatuut, de jaarlijkse toetsing heeft plaats binnen de treasuryparagraaf.

1.4. Reikwijdte treasurystatuut

Dit statuut geldt voor zowel de toegelaten instelling en voor de verbonden ondernemingen conform de wettelijke bepalingen opgenomen in de Woningwet, het BTiV, de RTiV en het RFBB.

1.5. Vaststelling treasurystatuut

Het treasurystatuut omvat de lange termijn richtlijnen m.b.t. de treasuryfunctie en wordt minimaal elke drie jaar geactualiseerd. Indien veranderende wet- of regelgeving doorwerkingen hebben op de inhoud van dit statuut, hebben deze veranderingen in principe voorrang op de uitgangspunten opgenomen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut zal dan zo spoedig als mogelijk worden aangepast, zodat deze zich verhoudt met de nieuwe regelgeving. Het treasurystatuut wordt na voorafgaande goedkeuring door de RvC, vastgesteld door de Directeur-bestuurder.

Het onderhoud van het treasurystatuut is opgedragen aan de Manager Financiën, Vastgoed en Bedrijfsvoering, hierna Manager FVB genoemd. Deze coördineert alle voorstellen tot wijziging. Een voorstel tot wijziging wordt slechts dan aan de Directeur-bestuurder voorgelegd als de controlfunctie¹ zich er een oordeel over heeft gevormd. Indien een wijziging of een afwijking van het Treasurystatuut een bepaling betreft die rechtstreeks in het financieel reglement moet worden opgenomen dan moet dit aangepaste reglement worden voorgelegd aan de AW.

¹De controlfunctie (Business Controller) is in een afzonderlijke organisatie-eenheid opgenomen. Dit is verplicht voor T.I.'s met meer dan 2.500 vhe's. Zie ook RFBB.

2. Algemene uitgangspunten en wettelijke kaders

2.1 Algemene uitgangspunten

De uitgangspunten ten aanzien van de treasuryfunctie zijn t.a.v.:

Algemene uitgangspunten en wettelijke bepalingen:

- De bepalingen opgenomen in het RFBB van LWW.
- Wetgeving zoals opgenomen in Het Burgerlijk Wetboek, De Woningwet, BTIV, Ministeriële regeling TI, Regels en normen WSW, Regels en normen AW, Governancecode en Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.
- Treasuryactiviteiten hebben geen winstoogmerk, noch beogen extra geldstromen te creëren. Het gaat primair om evenwicht te vinden tussen continuïteit van de financiering in relatie tot de daarmee gepaard gaande kosten (rentelasten), secundair het realiseren van rendement op beleggingen.
- De houding van LWW is defensief en risicomijdend.
- Er moet niet alleen worden gehandeld naar de letter maar ook naar de geest van dit statuut en vigerende wetgeving.
- Incidentele beoogde afwijkingen van dit statuut dienen altijd schriftelijk onderbouwd aan de Directeur-bestuurder te worden voorgelegd en vooraf door de RvC te worden goedgekeurd.

Administratieve organisatie en interne beheersing:

- De RvC toetst (c.q. laat toetsen) of de uitgevoerde transacties jaarlijks aan het mandaat, zoals voortvloeiend uit de treasuryparagraaf in de begroting (verder: treasuryparagraaf) en maximumbedragen uit hoofde van bestuurlijke bevoegdheden, voldoen.
- LWW heeft een treasurycommissie. Dit is een adviesorgaan van de Directeur-bestuurder t.a.v. de treasuryfunctie.
- LWW heeft een auditcommissie (samengesteld uit leden RvC) die specifiek beoogde treasury-transacties en -posities beoordeelt en hierover de volledige RvC adviseert.
- De toekomstige financierings- en beleggingsbehoefte wordt in kaart gebracht met behulp van de opgestelde financiële meerjarenprognose en bijbehorende kasstroomprognose voor de komende 10 jaar.
- Op korte termijn wordt voortschrijdende maandelijkse liquiditeitsprognoses voor de komende vierentwintig maanden opgesteld.
- Besluiten worden genomen op basis van de meest actuele (meerjaren-)prognoses alsook in relatie tot de treasuryparagraaf.
- Indien er tussentijds majeure wijzigingen in de prognoses zijn te voorzien, worden eerst de prognoses geactualiseerd alvorens er een besluit wordt genomen.
- Alle treasurytransacties worden adequaat geregistreerd.
- De uitvoering van bepaalde (deel)taken van de treasuryfunctie kan worden opgedragen aan derden via een bestuursbesluit. Voorwaarde is dat deze derden onafhankelijk zijn en geen direct geldelijk belang hebben bij de uitkomst van te nemen beslissingen. De betrokkenheid mag evenmin conflicterend zijn met de gewenste functiescheiding. LWW gaat na dat de ingehuurde derden integer handelt richting LWW en niet tevens wordt betaald door een bank / derden m.b.t. de geleverde diensten / adviezen c.q. transacties.

Renterisicomanagement:

- Rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de ondernemingsfinanciering, projectfinanciering en beleggingen worden in eerste instantie beheerst door optimale aansluiting te zoeken op beleid en concrete plannen van de corporatie, tevens wordt gestreefd naar een beperking van de risico's.

Treasuryactiviteiten:

- 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.
- Financiering van LWW geschiedt in principe volgens de uitgangspunten van bedrijfsfinanciering.
- Externe financiering wordt zo veel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare financieringsmiddelen in te zetten teneinde de renterisico's en het renteresultaat te optimaliseren.
- LWW streeft naar een optimale vervalkalender van haar leningenportefeuille, beleggingen en financiële derivaten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille alsook de meerjarige kasstroomprognoses zijn bepalend voor het aantrekken van leningen. Er wordt daarbij gestreefd naar

een in de tijd gelijkmatige spreiding van aflossingsverplichtingen, rentebetalingen, rente- en spreadaanpassingen. Besluiten hierover worden in samenhang met het risicobeleid genomen.

- Offertes worden minimaal bij twee partijen opgevraagd, waaronder minimaal één broker. Zie ook paragraaf 6.1.
- Het weerstandsvermogen van LWW dient te voldoen aan de grenzen zoals gesteld door de Aw en de borgbaarheidscriteria van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast heeft LWW eigen normen ten aanzien van de minimum kredietwaardigheid en vermogen.

2.2 Externe bepalingen

LWW is een toegelaten instelling (T.I.) in de betekenis van de Woningwet. De Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (hierna BTiV) en ministeriële regelingen zijn dan ook van toepassing. Daarnaast zijn er in de Woningwet ook algemene bepalingen opgenomen rond verslaglegging, administratieve organisatie en informatievoorziening die ook betrekking hebben op treasury.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

LWW is deelnemer van het WSW en maakt voor (her)financiering van leningen mede gebruik van borgstelling door het WSW. Het WSW kent richtlijnen en normen waarbij onder andere wordt getoetst of deelnemers in aanmerking komen voor borgstelling door het fonds.

LWW conformeert zich sinds toetreding als deelnemer aan het deelnemersreglement en is voornemens dit te blijven doen. De richtlijnen en normen van het WSW vormen randvoorwaarden van het treasurybeleid van LWW. Over de mate waarin LWW heeft voldaan aan de richtlijnen en normen van het WSW op het gebied van treasury, wordt verantwoording afgelegd in het jaarlijks op te stellen verantwoordingsdocumenten (o.a. jaarverslag, dVi en dPi) van LWW aan het WSW.

3. Administratieve organisatie en interne beheersing

3.1. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten vormen onderdeel van het beleid:

- Iedere transactie kent een vier-ogenprincipe.
- De Directeur-bestuurder / de RvC kan zich desgewenst laten bijstaan door een externe deskundige.
- De externe accountant betreft de interne controle in haar controlewerkzaamheden en rapporteert daarover rechtstreeks aan de RvC.

3.2. Functiescheiding

De organisatiestructuur van LWW is, m.b.t. de treasuryfunctie, onderstaand op hoofdlijnen weergegeven.

De treasuryfunctie is gepositioneerd binnen de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering. Het treasurybeleid wordt uitgevoerd door de Manager FVB tezamen met de Senior Medewerker Financiën. Conform de bepalingen opgenomen in het RFBB, wordt de functiescheiding verder vorm gegeven.

3.3. Treasurycommissie

LWW heeft een treasurycommissie die minimaal éénmaal per jaar bijeenkomt. De treasurycommissie bestaat uit: de Directeur-bestuurder, de Manager FVB de Senior Medewerker Financiën en een extern deskundige. De treasurycommissie is een adviesorgaan dat de Directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd adviseert over de uit te voeren transacties en overige treasuryvraagstukken. De Directeur-bestuurder en controller nemen deel aan de treasurycommissie in de hoedanigheid van toehoorder. De belangrijkste bespreekpunten van het overleg van de treasurycommissie m.b.t de treasuryfunctie zijn:

- De beleidsuitgangspunten.
- De planning- en controlecyclus (van treasuryparagraaf via uitvoering/ bijsturing tot en met verantwoording).
- Het verkrijgen van een actueel inzicht in de financieringsbehoefte dan wel beleggings-behoefte, de liquiditeitspositie, kasstroomprognose en de risicopositie.
- Het toetsen van de actuele situatie aan de bepalingen van het treasurystatuut en de uitgangspunten van de treasuryparagraaf.
- De wenselijkheid van wijzigingen in het treasurystatuut en de treasuryparagraaf.
- Het beoordelen van mogelijke maatregelen en transacties (o.a. m.b.t. leningen, beleggingen, financiële derivaten) aan de hand van schriftelijke transactievoorstellen.
- Het beoordelen van de effecten van genomen beleids- en uitvoeringsbeslissingen.
- Het beoordelen van de borgbaarheid en financierbaarheid van (nieuwbouw)-DAEB-projecten.
- Het beoordelen van de financierbaarheid van (nieuwbouw) niet-DAEB-projecten.
- Bespreken van de liquiditeitsprognose o.b.v. de treasuryrapportages.
- Functioneren van de treasurycommissie (één keer per jaar).
- De keuze van een extern bureau. Hierbij worden betrokken: de integriteit, de financiële stabiliteit van het treasurybureau, de professionaliteit van het bureau en de betrokken adviseur, de onafhankelijkheid (geen resultaatfee), AFM-vergunning en ervaring in de corporatiesector.

De Manager FVB is voorzitter van de treasurycommissie. De Senior Medewerker Financiën vervult de secretarisrol binnen de treasurycommissie en stelt het verslag n.a.v. de bijeenkomsten op. Van iedere bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en deze wordt binnen 3 weken opgemaakt en ter vaststelling verzonden aan de leden van de Treasurycommissie.

Relevante kennis borgen m.b.t. de treasurycommissie

Omdat treasuryactiviteiten erg specialistisch van aard zijn en gedegen kennis van de materie noodzakelijk is, dient de treasurycommissie als collectief aantoonbaar relevante kennis daarvan te hebben. Minstens 2 leden van de treasurycommissie moeten inzicht hebben in aard, werking en risico's van de afgesloten financiële contracten (waaronder leningen, beleggingen en financiële derivaten). Zolang dit niet is ingevuld, dient de treasurycommissie een extern adviseur die aantoonbaar relevante kennis beschikt, deel uit te laten maken van de treasurycommissie.

3.4. Takenpakket treasuryfunctie

De taken van de treasuryfunctie binnen LWW op het gebied van treasury zijn:

- Het initiëren en coördineren van de beleidsvoorbereidende informatievoorziening.
- Het voorbereiden van vergaderingen van de treasurycommissie (rol van de secretaris).
- Het opstellen en actualiseren van het treasurystatuut en de treasuryparagraaf.
- Het bijhouden van externe ontwikkelingen (o.a. marktinformatie alsook wijzigingen in wet- en regelgeving) die mogelijk impact hebben op de treasuryfunctie.
- Het doen van transactievoorstellen.
- Uitvoeren van treasurytransacties.
- Het opstellen van verantwoordingsinformatie.
- Het onderhouden van contacten met banken en marktpartijen.
- Administratieve organisatie, interne beheersing en uitvoering daarvan.

3.5. Financiële beleidscyclus

LWW gebruikt de jaarlijks planning & controlcyclus voor het vaststellen van het treasurybeleid, voor het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en voor het tussentijds sturen van het beleid gedurende het jaar. De beleidscyclus heeft als startpunt de (meerjaren)begroting met daarin de treasuryparagraaf, de tertaalrapportages en als eindpunt het jaarverslag.

3.6. (Meerjaren)Begroting en treasuryparagraaf

De treasuryparagraaf is een onderdeel van de (meerjaren)begroting. Dit plan bevat het beleid, de doelstellingen, het mandaat en de treasurytaken voor het komende jaar, waarbij rekening wordt gehouden met het in het treasurystatuut geformuleerde beleidskader alsook een risico (beheersing)paragraaf. In de treasuryparagraaf worden o.a. de volgende zaken vastgelegd:

- Vertaling van (meerjaren-) begroting naar treasuryactiviteiten voor de duur van het begrotingsjaar;
- markt- en portefeuilleontwikkelingen;
- formulering treasurybeleid komend jaar;
- actiepunten en operationele activiteiten;
- limieten aan liquiditeiten en beleggingen, waaronder de liquiditeitsruimte, en omvang financiële derivatenportefeuille);
- de vastgestelde limieten beleggingen per tegenpartij
- controle-technische functiescheiding;
- de manier waarop wordt aangesloten op het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en deelnemersreglement van het WSW;
- informatie over de lenings-, beleggings- en financiële derivatenportefeuille;
- het renterisico op lange termijn;
- het verloop van de liquiditeitspositie voor de korte en lange termijn;
- het maximumbedrag van de uitstaande (netto) vordering per tegenpartij.
- het maximumpercentage provisie voor bemiddelaars/brokers.
- specifieke aandachtspunten.

De treasuryparagraaf wordt opgesteld door de Manager FVB en ter advisering voorgelegd aan de treasurycommissie. Vervolgens wordt de treasuryparagraaf voorgelegd aan de Directeur-bestuurder en wordt na voorafgaande goedkeuring door de RvC, vastgesteld. Middels het vaststellen van de begroting en het daarin opgenomen treasuryparagraaf geeft de Directeur-bestuurder het mandaat aan Manager FVB om de in de treasuryparagraaf voorgestelde transacties voor te bereiden. Bij het daadwerkelijk uitvoeren van de transactie is autorisatie nodig van de Directeur-bestuurder.

De Directeur-bestuurder kan alleen afwijken van de in het mandaat opgenomen bedragen na voorafgaande toestemming van de RvC.

3.7. Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Onderstaand overzicht op hoofdlijnen geeft de verdeling weer van de taken (verantwoordelijkheden) binnen LWW en aan haar verbonden ondernemingen. Uitgangspunt hierbij is dat een duidelijke controle-technische functiescheiding wordt gehanteerd. Voor het uitvoeren van alle leningentransacties, beleggingen en financiële

derivatentransacties wordt vooraf per transactie door de Directeur-bestuurder het mandaat bekrachtigd ten behoeve van de uitvoering door de Manager FVB:

Functie	Verantwoordelijkheden
Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none"> • Geeft goedkeuring aan het RFBB; • Geeft goedkeuring aan het treasurystatuut en de wijzigingen daarin; • Geeft goedkeuring aan de jaarlijks op te stellen treasuryparagraaf en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin; • Geeft goedkeuring aan transactievoorstellen die buiten het bereik van het treasurystatuut of de treasuryparagraaf vallen; • Verleent décharge aan de Directeur-bestuurder over het gevoerde treasurybeleid; • Houdt toezicht op het gevoerde treasurybeleid en laat zich periodiek informeren over het gevoerde beleid en de doelstellingen in de treasuryparagraaf, afgezet tegen de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen; • Geeft goedkeuring aan niet-DAEB activiteiten; • Geeft goedkeuring aan ongeborgde financieringen en garanties; • Bespreekt jaarlijks met de accountant de controlebevindingen van het treasuryproces. • Geeft goedkeuring aan het jaarverslag, waaronder verantwoording over het gevoerde treasurybeleid.
Directeur-bestuurder	<ul style="list-style-type: none"> • Stelt het RFBB vast; • Stelt het treasurystatuut en eventuele wijzigingen vast; • Stelt de treasuryparagraaf en eventuele tussentijdse wijzigingen vast; • Stelt de werkwijze (processen en procedures) binnen de treasury vast; • Laat zich periodiek informeren over de treasuryactiviteiten; • Houdt toezicht op de naleving van besluiten en richtlijnen door medewerkers binnen het treasuryproces; • Neemt besluiten op grond van schriftelijke transactievoorstellen, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryparagraaf; • Beoordeelt achteraf de effectiviteit van transacties (materiële controle); • Legt transactievoorstellen die buiten het bereik van het treasurystatuut of de treasuryparagraaf vallen, na vaststelling vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC; • Legt na vaststelling investeringen, garanties en ongeborgde financiering vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC; • Legt verantwoording af aan de RvC.
Treasurycommissie	<ul style="list-style-type: none"> • Het adviseren van de Directeur-bestuurder over het te volgen treasurybeleid; • Behandelt ingebrachte rapportages, notities en transactievoorstellen; • Beoordeelt de treasuryparagraaf en legt dit met een advies voor aan de Directeur-bestuurder; • Beoordeelt voorstellen ter verbetering van het liquiditeits- en tegenpartijrisico dat LWW loopt op haar contracten; • Beoordeelt periodiek de sturingsvariabelen t.a.v. treasuryfunctie en legt dit met advies voor aan de Directeur-bestuurder.
Manager FVB	<ul style="list-style-type: none"> • Is verantwoordelijk voor het formuleren van beleidsvoorstellen ter adequate aanpassing van treasury activiteiten aan het bedrijfsbeleid, RFBB of regelgeving; • Het opzetten van administratieve richtlijnen op het gebied van treasury; • Het opstellen/actualiseren van het treasurystatuut; • Het opstellen van de treasuryparagraaf bij de (meerjaren-)begroting; • Voert transacties uit op basis van goedgekeurde voorstellen; • Is verantwoordelijk voor de uitvoering van operationele treasurytaken en -activiteiten en de protocollering daarvan. • Is verantwoordelijk voor een goede voorbereiding van de vergadering van de treasurycommissie; • De zorg voor c.q. coördinatie van de opzet, werking, doelmatigheid en doelgerichtheid van de administratieve richtlijnen op het gebied van treasury; • Rapporteert aan de Directeur-bestuurder over de uitvoering van het treasurybeleid en treasurytransacties; • Is verantwoordelijk voor het maken van transactievoorstellen. • Opstellen van verantwoordingsrapportages.

Functie	Verantwoordelijkheden
Senior Medewerker Financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Het opstellen van de liquiditeitsplanning, onder verantwoordelijkheid van de Manager FVB; • Identificeert en analyseert risicoposities; • Het controleren of transactiebevestigingen overeenkomen met de transactie-informatie zoals verstrekt door de Manager FVB; • Het juist en volledig administreren van financiële posities en transacties in de financiële administratie en de leningen-, beleggingen- en financiële derivatenadministratie; • Onderhouden betaalmodule huisbankier; • Het beheer van de bankmiddelen, dagelijkse monitoring stand liquide middelen.
Controller	<ul style="list-style-type: none"> • Toetst en adviseert het de Directeur-bestuurder over de inhoud van het treasurystatuut, de treasuryparagraaf en de jaarlijkse verantwoording; • Controleert conform de interne protocollen periodiek de treasuryactiviteiten; • Toetst of tijdens de bijeenkomsten van de treasurycommissie een adequate besluitvorming conform het treasurystatuut, mandatering en intern vastgestelde procesgang, plaatsvindt; • Toetsen van de risicosturing en beheersing op basis van het interne risico-beheersingssysteem; • Voert interne audits uit op het treasuryproces.
De externe accountant	<ul style="list-style-type: none"> • Het in het kader van haar reguliere controletaak adviseren en controleren betreffende feitelijke naleving van het treasurystatuut; • Controleren wettelijke voorschriften en beleidsregels toezichhouder en WSW, voor zover van toepassing op het treasurybeleid en onderhevig aan accountantscontrole.

In onderstaande tabel staan de bevoegdheden en taken m.b.t. treasuryactiviteiten weergegeven alsmede de daarbij benodigde autorisatie:

Bevoegdheden treasury	Uitvoering	Autorisatie (vooraf)	Registratie (achteraf)	Controle (achteraf)
Betaling vanaf en op aangewezen rekening	Manager FVB	Directeur-Bestuurder	Senior medewerker Financiën	Directeur-Bestuurder
Afsluiten transacties geldmarkt (< 2 jaar)	Manager FVB	Directeur-Bestuurder	Senior medewerker Financiën	Directeur-Bestuurder
Afsluiten transacties kapitaalmarkt (> 2 jaar)	Manager FVB	Directeur-Bestuurder	Senior medewerker Financiën	Directeur-Bestuurder
Afsluiten transacties financiële derivaten	Manager FVB	Directeur-Bestuurder	Senior medewerker Financiën	Directeur-Bestuurder
Aangaan en beëindigen van contracten met banken en andere financiers	Manager FVB	Directeur-Bestuurder	Senior medewerker Financiën	Directeur-Bestuurder
Openen en sluiten van bankrekeningen	Manager FVB	Directeur-Bestuurder	Senior medewerker Financiën	Directeur-Bestuurder

In onderstaande tabel inzake 'documentatie en informatie treasury' is aangegeven welke specifieke documentatie en informatie van belang is, inclusief de frequentie van de informatievoorziening en de rol en bevoegdheden van de betrokken organen en functionarissen.

Documentatie en informatie treasury	Opstellen	Advies	Vaststellen	Goedkeuren	Ter info naar	Frequentie

Treasurystatuut	Manager FVB	TC	Directeur-Bestuurder	RvC	Extern acc.; TC en AC	Jaarlijks toetsen
Treasury paragraaf en begroting	Manager FVB	TC	Directeur-Bestuurder	RvC	Extern acc.; TC en AC	Jaarlijks
Uitzonderingsvoorstellen	Manager FVB	TC	Directeur-Bestuurder	RvC	TC en AC	Jaarlijks
Periodieke rapportages over treasury (onderdeel tertaalrapportage)	Manager FVB	-	Directeur-Bestuurder	n.v.t.	RvC	Per vier maanden
Liquiditeitsprognoses (minimaal 1 jaar vooruit op maandbasis)	Manager FVB	-	Directeur-Bestuurder	n.v.t.	-	Per vier maanden
Kasstroomoverzicht (onderdeel tertaalrapportage)	Manager FVB	-	Directeur-Bestuurder	n.v.t.	RvC	Per vier maanden
Voorstellen transacties <ul style="list-style-type: none"> • Geldmarkt • Kapitaalmarkt • Financiële derivaten 	Manager FVB	n.v.t. zolang binnen mandaat	Directeur-Bestuurder, indien buiten mandaat RvC	RvC, indien buiten mandaat	TC en AC	onregelmatig
Transactierapporten	Manager FVB	n.v.t.	Directeur-Bestuurder	n.v.t.	TC en AC	onregelmatig
Treasuryparagraaf in jaarverslag	Manager FVB	n.v.t.	Directeur-Bestuurder	RvC	Extern acc; TC en AC	jaarlijks

Besluiten rond treasuryactiviteiten

Besluiten passend binnen het treasurystatuut en de treasuryparagraaf worden genomen door de Directeur-bestuurder. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut en de treasuryparagraaf in de begroting worden vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen en dienen te passen binnen de randvoorwaarden van het treasurystatuut en de treasuryparagraaf.

Transactievoorstellen worden (waar mogelijk en zinvol) voorzien van een kosten-batenanalyse. De transactievoorstellen dienen door de treasurycommissie te worden besproken en van advies worden voorzien. Een transactievoorstel kent een vaste indeling met betrekking tot het aan trekken van kapitaalmarktleningen. De transactievoorstellen worden doorlopend genummerd en deugdelijk gearchiveerd.

Een transactievoorstel dient minimaal de volgende onderwerpen te beschrijven:

1. **Uitgangssituatie:**
Geeft een beschrijving van de situatie die aanleiding geeft tot het voorstel.
2. **Marktomstandigheden:**
Geeft indicaties van actuele marktverhoudingen en tarieven.
3. **Transactievoorstel:**
Doel van de transactie.
Geeft een korte beschrijving van wat met het voorstel wordt beoogd.
Uitwerking.
Geeft een korte beschrijving van de wijze waarop het beoogde doel gerealiseerd zal worden.
4. **Alternatieven:**
Geeft (voor zover aanwezig) andere mogelijkheden om hetzelfde doel te bereiken, met eventuele voor- en nadelen.
5. **Randvoorwaarden:**
Geeft de beperkingen aan waarbinnen de transactie kan/mag worden uitgevoerd.
6. **Besluit:**
Is de formele vastlegging van het genomen besluit door middel van ondertekening ervan door de Directeur-bestuurder en geldt als een mandaat voor de uitvoering er van.
Het bestuursbesluit wordt opgenomen in het besluitenregister van LWW.

Financiële transacties t.a.v. liquiditeitsbeheer

Additioneel monitort de Senior Medewerker Financiën wekelijks de liquiditeitspositie en de vervalkalender van LWW en indien nodig vinden er overboekingen naar spaarrekeningen plaats.

Alle betalingen vinden plaats binnen de vastgestelde en goedgekeurde jaarbegroting. In afwijkende gevallen wordt dit door de Directeur-bestuurder onderbouwd en vooraf ter instemming voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Betalingen vinden plaats binnen de vastgestelde betalingsprocedure en overige hieraan gekoppelde interne procedures.

Mandaatregelingen / procuratiebevoegdheden

De bevoegdheden van bovengenoemde functionarissen zijn vastgelegd in een mandateringsregeling, zie hiervoor paragraaf 1.5 van het RFBB.

Voortgangsrapportages

Per tertaal worden er door de Directeur-bestuurder voortgangsrapportages opgesteld over de realisatie van de in de treasuryparagraaf opgenomen doelstellingen. Ten behoeve van de beheersing van het beschikbaarheidsrisico worden er tevens liquiditeitsprognoses opgenomen in de tertaalrapportages. De tertaalrapportages worden besproken in het MT, vastgesteld door de Directeur-bestuurder en besproken met de RvC. In de tertaalrapportages worden minimaal de volgende onderwerpen behandeld:

- Ontwikkeling van de kaspositie over de rapportageperiode in vergelijking tot de prognose uit de vorige rapportage.
- Gebruik van rekening-courant en kasgeldfaciliteit over de rapportageperiode, inclusief de ontwikkeling van de rentestanden over beide faciliteiten.
- Gedurende de rapportageperiode verrichte financiële transacties (type, tegenpartij, modaliteiten):
- De ontwikkeling van het percentage kort vreemd vermogen gerelateerd aan de totale omvang het rentedragend vreemd vermogen gedurende de rapportageperiode.
- De ontwikkeling van de beleggingsportefeuille in totaal alsmede de samenstellende delen gedurende de rapportageperiode. De spreiding over de verschillende waarden wordt tevens aangegeven.
- Ontwikkeling van het gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille gedurende de rapportageperiode.
- Renterisicometing op basis van de WSW-methodiek.
- Liquiditeitsprognoses.
- Alle interne en externe ontwikkelingen die voor het resterende jaar van belang zijn met betrekking tot de liquiditeitspositie en het aantrekken en uitzetten van gelden.
- De toets van de beleggingen per tegenpartij aan de gestelde limieten en geformuleerde eisen binnen dit treasurystatuut.
- Het treasurybeleid dat de organisatie voorstaat voor het resterende jaar en de financiële consequenties ervan.
- Toetsing uitgevoerde transacties aan het mandaat.
- Rapportage indien er sprake is van een downgrading van een tegenpartij.

3.8. Jaarverslag

In het jaarverslag wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze over het gevoerde beleid verslag gedaan van:

- het treasurystatuut: het beleid en de uitvoering ten aanzien van treasuryactiviteiten in relatie tot dit statuut.
- De beleggings-, leningen- en financiële derivatenportefeuille.
- De samenstelling en omvang (vorm) van de beleggingen, alsmede voor de financiële derivaten inclusief marktwaarde.
- De looptijden van de beleggingen, leningen en financiële derivaten.
- De risicobeheersing rond de beleggingen en financiële derivaten in relatie tot marktwaarde, liquiditeits- en renterisico's.
- De bestaande beleggingen- en financiële derivatenportefeuille: voortgang / verantwoording plan van aanpak afbouw bestaande beleggingen en financiële derivaten met toezichtsbelemmerende bepalingen.
- De interne organisatie rond treasury, procesgang, mandatering, interne controle en verantwoording en betrokkenheid externe accountant en interne toezichthouder.

4. Het sturingsmodel m.b.t. treasury

LWW neemt in de MJB (en de treasury paragraaf) tevens voor ten minste tien jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op treasury. Deze worden in relatie tot de in die jaren te verwachte financiële situatie en financiële risico's vastgelegd. In de treasury paragraaf zijn de sturingsvariabelen t.a.v. treasury opgenomen. De frequentie van deze rapportage is jaarlijks.

5. Risicomanagement

Risicomanagement kan worden omschreven als een proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de corporatie, en deze risico's zodanig te beheersen dat deze binnen de risicobereidheid van LWW vallen, zodat een redelijke zekerheid bestaat ten aanzien van het behalen van de doelstellingen van de LWW. Hoe beter het risicomanagement bij LWW ontwikkeld is, hoe beter LWW in staat is zijn doelstellingen te realiseren op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze. LWW heeft daarmee een hogere mate van stabiliteit en voorspelbaarheid van de (financiële) resultaten (bron WSW).

De belangrijkste risico's die betrekking hebben op alle treasuryactiviteiten zijn:

- het renterisico;
- het beschikbaarheidsrisico (herfinancieringsrisico);
- het liquiditeitsrisico;
- het tegenpartijrisico;
- het juridisch risico;
- het operationeel risico;
- het product risico.

5.1. Het renterisico

Dit is het risico dat de toekomstige operationele kasstromen van LWW negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden.

Het renterisico wordt gemeten als de verhouding tussen het schuldrestant van schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden ten opzichte van de totale schuldpositie van de corporatie in de DAEB- en niet-DAEB-tak van de TI.

- Voor een gegeven periode is het renterisico gelijk aan:
 - het totaal van de schuldrestanten:
 - van leningen die vervallen in de betreffende periode en die niet effectief afgedekt zijn met rentederivaten,
 - van onafgedekte variabel rentende leningen die uitstaan aan het einde van de periode,
 - van leningen die een onafgedekte integrale renteherziening kennen in de periode.
 - gedeeld door totaal schuldrestant van alle leningen aan het begin van de meetperiode.
- Variabele hoofdsomleningen worden voor de volledige omvang meegenomen, tenzij deze zijn aangetrokken als liquiditeitsbuffer voor derivaten.
- Spreadherzieningen van basisrenteleningen worden voor de helft meegenomen.

Alleen de bestaande renterisicopositie is onderwerp van renterisicobeheer.

Doelstelling

Doel is het renterisico in de tijd te spreiden zodat LWW een hoge mate van zekerheid krijgt over de toekomstige rentekosten. Daarnaast, gegeven de mogelijkheid in beperkte mate een renterisico te lopen, de rentekosten te minimaliseren voor de langere termijn.

Limieten

Voor het renterisicobeheer gelden de volgende limieten:

- Het afgesproken rentetarief mag niet het (maandelijks door het WSW gepubliceerde) renteplafond overschrijden;
- Voor het overige voldoet LWW aan de harde en zachte vereisten van het WSW, als vastgelegd in de beleidsregels van laatstgenoemde.

5.2. Het beschikbaarheidsrisico (herfinancieringsrisico)

Het risico bestaat uit de behoefte aan nieuwe (her)financiering voor de komende twaalf maanden minus de mate waarin op dit moment met zekerheid in deze behoefte kan worden voorzien. In paragraaf 2.1 is

opgenomen dat nieuwe leningen worden aangetrokken op basis van verloop kasstromen volgens vastgesteld beleid en dat gekozen wordt voor gelijkmatig verloop van de aflossingen om daarmee overfinanciering te vermijden. Indien er sprake is van structurele overtollige liquiditeit dan wordt onderzocht of vervroegde aflossing mogelijk is.

Het beschikbaarheidsrisico is afhankelijk van:

- De algemene economische situatie, en meer specifiek de woningmarkt, inclusief het aanbod van financieringsmiddelen;
- Overtollige middelen, maar in principe dient de leningenportefeuille zodanig flexibel te zijn, dat deze dit kan opvangen. c.q. we zien in praktijk dat nagenoeg elke bank meewerkt aan vervroegde aflossing indien er sprake is van structurele overtollige liquiditeit.
- het risicoprofiel van LWW;
- een aantal andere elementen die in het treasurystatuut worden geadresseerd (zie onderdeel Instrumenten).

Het herfinancieringsrisico wordt gemeten aan de hand van de liquiditeitstypische vervalkalender van de leningen in de DAEB- en niet-DAEB-tak van de TI. De liquiditeitstypische vervalkalender geeft de periode weer die resteert tot het moment dat een lening moet worden afgelost.

- Voor een gegeven periode is het herfinancieringsrisico gelijk aan:
 - het totaal van de schuldrestanten van leningen:
 - die hergefinancierd moeten worden,
 - waarbij de geldgever op het moment van rente- of opslagherziening kan afdwingen.
 - gedeeld door totaal schuldrestant van alle leningen aan het begin van de meetperiode.
- Variabele hoofdsomleningen worden voor de volledige omvang meegenomen. In een gegeven periode telt het schuldrestant van een lening maximaal één keer mee in de berekening. Verder tellen in de berekening de schuldrestanten van leningen met opslagherzieningen wel mee (voor 100%) in de berekening van het maximaal limiet, maar niet in de berekening van het minimaal limiet omdat niet zeker is dat aflossing ook daadwerkelijk plaats zal vinden.

Doelstelling

Doel is in hoge mate in de financieringsbehoefte voor de komende zes maanden te voorzien. LWW wil op langere termijn in haar financieringsbehoefte voldoen, echter kan hier maximaal voor 6 maanden op inspelen.

Limieten

In het algemeen zal LWW alleen geborgde lange-termijnfinanciering kunnen aantrekken indien het WSW een borgingsplafond toekent en LWW dit gestelde maximum niet overschrijdt. Om ongeborgde financiering te kunnen aantrekken is voldoende onderpand noodzakelijk, dat door het WSW moet zijn vrijgegeven. De hoogte van het borgingsplafond dient voldoende te zijn om aan de financieringsbehoefte in een jaar te voldoen. het WSW ken het borgingsplafond toe, op het moment dat wordt voldaan aan de FR-ratio's. In paragraaf 2.2 is opgenomen dat de richtlijnen en normen van het WSW randvoorwaarden vormen van het treasurybeleid van LWW

Instrumenten

Voor het beheren van het beschikbaarheidsrisico heeft LWW de volgende instrumenten tot haar beschikking:

- De wijze waarop wordt omgegaan met financiers.
- De wijze waarop wordt omgegaan met het aantal financiers.
- De wijze waarop eisen worden gesteld aan de kwaliteit van de financiers.
- De wijze waarop de samenloop van vervaldata van lopende leningen wordt toegestaan (zie onderdelen Financiering en Liquiditeitenbeheer).

De financieringsbehoefte wordt op basis van een geactualiseerde liquiditeitsplanning ingeschat. In de treasury paragraaf zal worden vastgelegd in welke mate de financieringsbehoefte zal worden afgedekt. Bij een verwachte significante verslechtering van het risicoprofiel zal de toekomstige financieringsbehoefte idealiter voortijdig worden gefinancierd.

5.3. Het liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico betreft het risico dat de corporatie of haar verbonden ondernemingen op enig moment niet aan de direct opeisbare financiële verplichtingen kan voldoen.

Doelstelling

Doelstelling van LWW is het zorgdragen voor een effectieve en efficiënte financiering van alle voorgenomen activiteiten (inclusief verbindingen). Concreet betekent dit dat er voldoende borgingsplafond bij het WSW voor de investeringen in sociale woningbouw beschikbaar is, dat tijdig ongeborgde (her-)financiering beschikbaar is en voor de korte termijn voor ruimte in beschikbare kredietlijnen bij banken.

Limieten

Kortgeldfinanciering (waaronder rekening-courant) dient te allen tijde onder de grens zoals gesteld door het WSW te blijven. De looptijd van de aan te trekken leningen mag niet langer zijn dan twee jaar.

De liquiditeit c.q. liquiditeitsruimte dient te voldoen aan de grens zoals opgenomen in de treasuryparagraaf.

Instrumenten

- LWW zorgt voor een kwalitatief goede en periodiek geactualiseerde 24 maanden liquiditeitsprognose en-planning, inclusief scenario-analyse.
- Bij de totstandkoming van de treasuryparagraaf levert de afdeling Bedrijfsvoering een actieve bijdrage aan de kaderzetting, het opstellen en de beoordeling daarvan. Op basis daarvan kan beoordeeld worden of zowel voor het eerstkomende jaar als over een periode van 10 jaar voldoende liquiditeiten en financieringsruimte beschikbaar zijn.

5.4. Het tegenpartijrisico

Bij het aangaan van financiële transacties loopt LWW een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt LWW mogelijk een verlies. Doelstelling is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren.

Limieten

Teneinde mogelijke verliezen te voorkomen streeft LWW er naar financiële (trans)acties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze lange termijn credit rating van de betreffende tegenpartij zal minimaal "single A" of vergelijkbaar (met betrekking tot beleggingen en financiële derivaten) dienen te zijn (Standard & Poor's: "A", Fitch: "A" en Moody's "A2"), afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus. In geval van een downgrading, waarbij de nieuwe kredietwaardigheid van de tegenpartij onder de vereiste minimale rating komt te liggen, zal dit door de manager FVB gerapporteerd worden aan de Directeur-bestuurder, die dit aansluitend ter kennisname van de RvC zal brengen.

Omwille van nog verdere reductie van risico worden beleggingen bij voorkeur gespreid over meerdere partijen en zal per partij op enig moment een bepaald maximum aan beleggingen uitstaan. In de treasuryparagraaf van de jaarbegroting zal worden aangegeven welke limieten worden gesteld aan de beleggingen per tegenpartij.

Daarnaast zal de uitstaande (netto) vordering per tegenpartij op enig moment niet meer bedragen dan het bedrag zoals opgenomen in de treasuryparagraaf. De vordering is de som van de saldi op de bankrekeningen en uitstaande uitzettingen (call geld en/of deposito's). Het treasurystatuut omvat de lange termijn richtlijnen m.b.t. de treasuryfunctie en wordt minimaal elke drie jaar geactualiseerd. Indien veranderende wet- of regelgeving doorwerkingen hebben op de inhoud van dit statuut, hebben deze veranderingen in principe voorrang op de uitgangspunten opgenomen in het treasurystatuut.

Instrumenten

Er bestaat voor LWW een aantal mogelijkheden om het tegenpartij risico te reduceren. Deze zijn:

- De keuze van tegenpartijen.
- De spreiding over tegenpartijen.
- Het verkrijgen van onderpand. Indien de totale uitstaande vordering de gestelde limiet dreigt te overschrijden dan kan LWW van de tegenpartij onderpand gaan vragen. Indien de tegenpartij hiertoe niet genegen is, of de gestelde condities zijn niet acceptabel, dan dient de positie door LWW afgebouwd te worden.

5.5. Het juridisch risico

Juridisch risico is het risico dat gelopen wordt ten gevolge van:

- veranderingen in wet- en/of regelgeving;
- niet naleven van contractuele bepalingen en/of wet- en/of regelgeving;
- niet-afdwingbaarheid van contractuele bepalingen;
- niet-correct gedocumenteerde contractuele bepalingen.

Ter voorkoming van juridische risico's draagt Rentree 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.

Er mogen geen Toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.

5.6. Het operationeel risico

Een operationeel risico is het risico van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, dan wel menselijk gedrag, falende systemen en/of externe gebeurtenissen.

LWW vermindert dit risico 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.

De opzet en werking van het treasury-proces wordt jaarlijks getoetst door de Controller.

De Directeur-Bestuurder van LWW zorgt dat het bij de treasury-activiteiten betrokken personeel voldoende deskundig is en blijft door opleidingseisen te stellen.

De RvC zorgt ervoor om over voldoende kennis te beschikken van de treasury-producten en de daarmee verbonden risico's.

5.7. Het productrisico

Slechts producten en instrumenten zijn toegestaan voor zover opgenomen in het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB).

Nieuwe producten dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- Toegestaan (Aw, WSW en het Ministerie BZK);
- Passend in het risicoprofiel;
- Transparant;
- Begrijpelijk;
- Toegevoegde waarde;
- Liquide markt: voldoende vraag en aanbod.

Alvorens LWW nieuwe financiële instrumenten of leningsvormen kan gaan gebruiken, dient aan de volgende voorwaarden voldaan te zijn:

- LWW maakt een beschrijving van het nieuwe instrument;
- LWW motiveert de ingebruikname van het nieuwe product, waarin o.a. de voordelen en nadelen ten opzichte van traditionele instrumenten worden beschreven;
- LWW 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.
- LWW maakt een beschrijving van het beheer en de administratieve organisatie van het nieuwe product;
- Op basis van deze informatie neemt de Directeur-Bestuurder een besluit dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC;
- 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.

6. Treasuryactiviteiten

6.1. Uitgangspunten financiering

- Bepalingen opgenomen in paragraaf 2.1 algemene uitgangspunten.
- Het streven naar flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderde financieringsbehoefte.
- Er wordt gestreefd naar spreiding over de diverse geldgevers; het aandeel van een enkele geldgever in de totale financiering mag nooit meer bedragen dan 50% van de waarde van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, als vastgesteld conform artikel 17 en 18 van de Wet Waardering Onroerende Zaken.
- De categorieën van geldgevers, waarbij LWW geld mag aantrekken, zijn gelimiteerd tot de volgende:
 - a. Nederlandse overheden;
 - b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht;
 - c. Banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het Financieel Toezicht;
 - d. Professionele beleggers als bedoeld in artikel 1:1, begripsomschrijving van professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het Financieel Toezicht;
- Alvorens nieuwe leningen aan te trekken, worden er bij minimaal drie verschillende instanties concurrerende offertes aangevraagd, waaronder minimaal één broker / bemiddelaar. Dit vindt mede plaats ten dienste van informatieverwerving, optimalisatie van besluitvorming en om de marktwerking optimaal tot stand te laten komen.
- Financieringen mogen uitsluitend plaatsvinden in euro.

Gebruik brokers, bemiddelaars

1. Brokers of bemiddelaars zijn tussenpersonen die bemiddelen tussen twee partijen in het tot stand brengen van financiële contracten, waarvoor zij na het afsluiten van de transactie worden vergoed middels een bemiddelingsprovisie;
2. Het gebruik van brokers/bemiddelaars is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. zij dienen geregistreerd te staan bij de Autoriteit Financiële Markten, en daarvan een vergunning als makelaar te hebben ontvangen, en/of onder toezicht te staan van een Europese centrale bank;
 - b. indien in de besluitvorming gebruik wordt gemaakt van een bemiddelaar, dan worden de totale kosten inclusief de bemiddelingsprovisie, meegenomen;
 - c. de maximale provisie over de looptijd en (het verloop van de) hoofdsom van de lening wordt in de treasuryparagraaf opgenomen;
 - d. indien de provisie meer bedraagt dan het maximum percentage volgens het geldende treasuryparagraaf, dan besluit de Directeur-bestuurder en wordt goedkeuring gevraagd aan de RvC;Een separate provisienota wordt direct aan de afdeling Bedrijfsvoering van LWW gestuurd.

6.2. Financiering met WSW Borging

Ten behoeve van de DAEB-tak wordt in principe de financiering met borging van het WSW aangetrokken en vindt er geen projectfinanciering plaats. Afwijkingen van dit uitgangspunt dient goed gemotiveerd te worden voorgelegd aan de Directeur-bestuurder ter besluitvorming.

De randvoorwaarden t.a.v geborgde financiering zijn:

- Per twaalf maanden (voortschrijdend) dient maximaal een percentage (gebaseerd op de renterisiconorm zoals door het WSW gehanteerd voor de sector als geheel of individuele corporatie) van het saldo uitstaande leningen van het laatste verslagjaar voor aflossing / herfinanciering en / of rente- of spreadaanpassing in aanmerking te komen.
- Er worden geen middelen aangetrokken voor een langere periode dan op grond van de (meerjaren-) begroting / prognoses en op basis van het beleid van LWW noodzakelijk is.
- Financiering wordt aangetrokken op basis van een geprognosticeerde financieringsbehoefte. Voor geborgde financieringen geldt een uiterste stortingsdatum, na het afsluiten overeenkomst, die voldoet aan de beleidsregels van het WSW.
- Nieuwe leningen waarin zogenaamde embedded options zijn verwerkt, zijn niet toegestaan.
- Voor het aantrekken van nieuwe financiering dient de gemeentelijke achtervang op voorhand geregeld te zijn conform WSW-reglement. Financiering wordt aangetrokken op basis van een geprognosticeerde

financieringsbehoefte. Voor geborgde financieringen geldt een uiterste stortingsdatum, na het afsluiten overeenkomst, die voldoet aan de beleidsregels van het WSW (zie ook paragraaf 6.2.).

6.3. Financiering zonder WSW-borging

In deze paragraaf zijn de contouren vastgelegd waarbinnen besluiten genomen worden over het aantrekken van ongeborgde leningen voor niet-borgbare projecten door LWW. Omdat alle projecten uniek zijn, worden de randvoorwaarden op hoofdlijnen weergegeven. Aangezien het met name nieuwe niet-DAEB-projecten betreft zal er veelal sprake zijn van projectfinanciering. Onder projectfinanciering wordt in dit kader verstaan het voor korte termijn (< 2 jaar) aantrekken van gelden bij derden zonder WSW-borging voor de realisatie van een bepaald project.

Bij financiering van niet-DAEB-projecten is sprake van (onderdelen) van de markttoets conform de Woningwet en het BTiV. Er zal conform de wettelijke procedure gehandeld dienen te worden: aanvragen externe offertes, WSW-toets, rendementseisen etc. Het daadwerkelijk aangaan van financieringsverplichtingen kan pas plaatsvinden na toestemming van de Aw om het niet-DAEB project te mogen uitvoeren. Financierbaarheid (intern dan wel extern) van een niet-borgbare project is een voorwaarde voor de voortgang van het project.

Uitgangspunten niet-borgbare financiering.

- LWW komt zowel voor als na aantrekking van de ongeborgde lening voor reguliere borging door WSW in aanmerking.
- De ongeborgde lening past binnen het financieringsbeleid van LWW op totaal niveau (bedrijfsfinanciering).
- Er is specifiek aandacht voor het herfinancieringsrisico en het renterisico van de totale ongeborgde leningenportefeuille (inclusief de nieuw aan te trekken ongeborgde lening).
- Het project waarvoor borging wordt aangetrokken past binnen de portefeuillestrategie van LWW.
- Verplichtingen (van enige omvang) ten aanzien van niet-DAEB activiteiten kunnen pas aangegaan worden nadat gecommiteerde financiering binnen criteria van het investeringsstatuut geregeld is.
- Voordat de lening wordt aangetrokken heeft het WSW daarvoor toestemming verleend inclusief toestemming van het WSW t.a.v. vrijgave van onderpand (indien aan de orde).
- Rentescenario's: ieder project wordt "doorgerekend" op basis van rentescenario's.
- Rentemanagement: afhankelijk van de omvang en de duur van het project wordt een 'rentemanagementplan' opgesteld. In dat plan zal o.a. aandacht worden gegeven aan de renterisicobeheersing, de flexibiliteit in de financiering en de kasstromen van het project.
- Het tegenpartijrisico wordt beperkt door geen leningsovereenkomsten te sluiten waarin is opgenomen dat leningen terstond opeisbaar zijn indien de lening-verstrekker in surseance van betaling verkeert, of andere clausules met een dergelijke strekking.
- Nieuwe financiële producten worden voor het afsluiten getoetst of ze voldoen aan de wet- en regelgeving en zo nodig voorgelegd aan het WSW, de Aw en de accountant (i.v.m. verslagleggingsvereisten).

Interne financiering van de Daeb-tak aan de niet-Daeb-tak (dit geldt niet bij verlicht regime).

Ten aanzien van interne financiering van de Daeb-tak aan de niet-Daeb-tak hanteert LWW de volgende uitgangspunten:

- De rente- en aflossingsverplichtingen van de interne startlening worden voldaan conform de intern vastgestelde leningsvoorwaarden, welke zijn getoetst aan de wettelijke bepalingen.
- Indien de niet-Daeb-tak extra kasstromen genereert dan worden deze in principe aangewend om de interne starterslening (deels) vervroegd af te lossen.
- Financieringen voor nieuwe niet-Daeb-activiteiten worden in principe geacht extern plaats te vinden. Indien deze mogelijkheden echter ontbreken kan er gebruik gemaakt worden van een interne vervolffinanciering conform de wettelijke bepalingen, opgenomen in de Woningwet.

Zekerheden

- De Directeur-bestuurder besluit over het geven van (aanvullende) garanties en / of zekerheden.
- Voor het verstrekken van zekerheden aan derden is toestemming van het WSW vereist.
- Zekerheden (bijvoorbeeld hypothecaire zekerheid) voor de financiering van een nieuw project worden in eerste instantie gegeven op basis van de waarde van dat project.

- Alle zekerheden die LWW verstrekt worden nauwkeurig omschreven en zijn altijd begrensd in omvang en looptijd.
- De te verstrekken zekerheden worden integraal opgenomen in het financieringsadvies.
- Externe kaders (met name artikel 21d van de Woningwet) worden in acht genomen.

Besluitvorming

- De Manager FVB adviseert de Directeur-bestuurder over de financierbaarheid. De overwegingen die tot het advies hebben geleid worden geprotocolleerd.
- Dit advies vormt onderdeel van de formele besluitvorming van het doorgaan van het project.

Na een goedkeurend besluit door de Directeur-bestuurder, is de Manager FVB verantwoordelijk voor de contacten met financiers en voor het aantrekken van de financiering ten behoeve van het project.

6.4. Financiële derivaten

Financiële derivaten zijn:

- a. financiële contracten waarvan de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs,
of
- b. onderdelen van financiële contracten die, op zichzelf beschouwd, financiële contracten als bedoeld in onderdeel a zijn. Financiële derivaten dienen altijd één op één aan te sluiten op de financieringsactiviteiten van de onderneming.

Beleid t.a.v. financiële derivaten

Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten heeft uitsluitend ten doel om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken, specifiek het beheer van het renterisico. Derhalve zal de netto financiële derivatenportefeuille per saldo nooit de omvang van de leningenportefeuille overstijgen.

Uitgangspunt zal zijn dat LWW in principe geen gebruik maakt van financiële derivaten. Uitzonderingen zijn:

- Er is geen goede alternatieve oplossing beschikbaar;
- ten opzichte van de geoffreerde financieringsalternatieven resulteert het aangaan van een lening in combinatie met een financiële derivatentransactie in substantieel lagere financieringskosten (de verschillende mogelijkheden moeten (per saldo) volledig vergelijkbaar zijn). In deze situatie wordt, indien mogelijk, het derivaat integraal onderdeel van de leningendocumentatie.

Eisen ten aanzien van financiële derivaten:

- Het aantrekken van financiële derivaten wordt alleen toegestaan na het afwegen van alternatieven (kosten- en batenanalyse) en risicoanalyse.
- Deelnemersreglement / richtlijnen WSW.

Vanuit het wettelijke kader, weergegeven in het RFBB:

LWW hanteert t.a.v. financiële derivaten de volgende bepalingen:

- LWW en de verbonden ondernemingen hanteren geen rentevisie voor derivaten. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- Het vervreemden van derivaten, anders dan met het doel om derivaatposities te sluiten, is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub c.
- Dat toezicht belemmerende bepalingen zijn niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 2.
- Dat LWW en de verbonden ondernemingen, voor derivaten met toezicht belemmerende bepalingen een plan van aanpak heeft opgesteld dat is gericht op het binnen een redelijkerwijs haalbare termijn afbouwen van deze bepalingen. Conform RTiV artikel 45 lid 2.
- Dat LWW en de verbonden ondernemingen geen andere financiële derivaten aantrekt 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 toezicht belemmerende bepalingen. Conform BTiV artikel 107² lid 1 sub a en b.
- Dat LWW en de verbonden ondernemingen uitsluitend financiële derivaten aantrekt, als de financiële instelling bij wie ze aankoopt haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub a.
- Dat LWW. en de verbonden ondernemingen uitsluitend financiële derivaten aantrekt, 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 b en c.
- Dat LWW. en de verbonden ondernemingen uitsluitend financiële derivaten aantrekt die in euro's luiden. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub d.
- De bank, waarbij een dochtermaatschappij financiële derivaten afsluit of middelen uitzet, voldoet aan de eisen, genoemd in BTiV artikel 13, eerste lid. Conform BTiV artikel 107 lid 3.

Overige bepalingen:

- Derivatencontracten worden afgesloten zonder marktwaardeverrekening, ofwel zonder CSA. Een CSA is een contractuele afspraak om het marktwaardeverschil tussentijds te verrekenen en kan als annex bij een raamovereenkomst voor financiële derivatentransacties worden opgenomen. LWW heeft dit onderdeel voor af te sluiten financiële derivatencontracten uitgesloten.
- Derivatencontracten worden afgesloten zonder breakclausule. Een breakclausule is een contractuele bepaling, waarbij afgesproken wordt dat een of beide contractpartijen de mogelijk heeft/hebben om een financiële derivatencontract op een moment in de toekomst dat ligt voor de einddatum van de overeenkomst, te beëindigen.

Rente-instrumenten ontwikkelen een marktwaarde, afhankelijk van de beweging van de marktrente.

De waardeveranderingen van rente-instrumenten kunnen van invloed zijn op het resultaat van een onderneming. Om de waardeveranderingen van rente-instrumenten buiten de resultatenrekening te houden, is het van belang de rente-instrumenten voor accounting doeleinden te koppelen aan leningen.

Voor het gebruik van interest rate swaps past LWW daarom hedge-accounting toe. LWW maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge-accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290, Financiële Instrumenten. Voor het kunnen toepassen van hedge accounting dient sprake te zijn van een effectieve relatie tussen het derivaat en de onderliggende lening. Deze hedge effectiviteit wordt in ieder geval één keer per jaar, te weten op 31 december, beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en financiële derivaten.

6.5. Beleggingen

Beleggingsbeleid

Beleggingen zijn geen kernactiviteit van LWW. Dit wordt door LWW vormgegeven door:

- het aantrekken en afstoten van beleggingen is uitsluitend ingegeven op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en op het borgen van de financiële continuïteit;
- uitsluitend risicomijdend te beleggen.

Eisen aan beleggingen

- De looptijd van een belegging dient in verhouding te staan tot de periode waarin de belegde middelen feitelijk niet benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zoals blijkt uit een actuele kasstroomprognose.
- Van de bestaande beleggingsportefeuille wordt periodiek geanalyseerd of deze voldoet aan het RFBB. Indien een belegging niet voldoet dan stelt de treasurycommissie een plan van aanpak op en legt deze na vaststelling door de Directeur-bestuurder, voor aan de Aw. Het uitgangspunt bij dit plan is dat de

desbetreffende belegging in een zo spoedig mogelijk haalbaar te achten termijn wordt afgebouwd, rekening houdend met bedrijfseconomische uitgangspunten.

Vanuit het wettelijke kader, weergegeven in het RFBB:

LWW hanteert t.a.v. beleggingen en het verstrekken van collegiale leningen de volgende bepalingen:

- LWW en de verbonden ondernemingen hanteren geen rentevisie voor beleggingen. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van beleggingen uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- Het minimum saldo liquide middelen wordt jaarlijks in de treasury paragraaf opgenomen.
- LWW en de verbonden ondernemingen hanteren geen rentevisie voor beleggingen en collegiale leningen. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van beleggingen uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- In het treasury statuut zijn bepalingen opgenomen rond beleid en uitvoering ten aanzien van het beleggen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub a.
- In het treasury statuut zijn mogelijke soorten beleggingen en omvang daarvan opgenomen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub b.
- In het treasury statuut zijn bepalingen opgenomen rond mogelijke looptijden van beleggingen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub c.
- In het treasury statuut zijn bepalingen opgenomen (voor t.i's en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A) rond de gelden die in aanmerking komen voor beleggingen (alleen tijdelijk overtollige middelen). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub d.
- LWW en de verbonden ondernemingen zetten slechts middelen uit bij financiële ondernemingen die gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e.
- LWW en de verbonden ondernemingen 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, afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform BTiV artikel 13 lid 2a.
- LWW en de verbonden ondernemingen slechts beleggingen doen met een hoofdsomgarantie op de einddatum. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub f.
- LWW en de verbonden ondernemingen doen slechts beleggingen in euro's. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub g.
- LWW en de verbonden ondernemingen doen geen beleggingen in aandelen en achtergesteld papier. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub h. LWW en de verbonden ondernemingen doen geen beleggingen met een looptijd > 5 jaar. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub i.
- De middelen die zijn gemoeid met de beleggingen, gedurende de looptijd van de belegging, zijn niet nodig om te voldoen aan lopende financiële verplichtingen (zoals blijkend uit de kasstroomprognose). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub j.
- De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub k.
- LWW en de verbonden ondernemingen gaan geen beleggingsovereenkomsten met toezicht belemmerende clausules aan. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub l.
- LWW en de verbonden ondernemingen, waarvan de beleggingsportefeuille op 1 juli 2015 voldoet en daarom geen plan van aanpak heeft opgesteld dat is gericht op het zo spoedig mogelijk beëindigen van die beleggingen. Conform RTiV artikel 41 lid 2.

Met betrekking tot het verstrekken van collegiale leningen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

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

6.6. Liquiditeitenbeheer

De definitie van liquiditeitenbeheer is het beheer van saldi in rekening-courant en de portefeuille geldmarkttransacties met een looptijd van maximaal 2 jaar.

Uitgangspunten

De uitgangspunten t.a.v. liquiditeitenbeheer zijn:

- de liquiditeitspositie dient te allen tijde te waarborgen dat verplichtingen tijdig kunnen worden nagekomen.
- optimaliseren van het rendement op beschikbare liquide middelen tegen zo min mogelijke kosten. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat deze liquide middelen op elk moment tijdig en tegen lage kosten verkrijgbaar zijn. Ontwikkelingen in de kaspositie worden periodiek vergeleken met de prognose.
- Kortgeldfinanciering (waaronder rekening-courant) dient altijd onder de grens zoals gesteld door het WSW te blijven.

Doelstelling

De doelstelling van liquiditeitenbeheer is dat de corporatie te allen tijden moet kunnen voldoen aan de lopende betalingsverplichtingen.

Eisen ten aanzien van liquiditeitenbeheer:

- Het zorgdragen voor een effectief, veilig en efficiënt betalingsverkeer.
- Betaalrekeningen aangehouden bij een daartoe aangewezen huisbank. Deze heeft haar hoofdkantoor in de eurozone en is voorzien van minimaal een A-rating afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Bij de selectie van een huisbank wordt vooraf vastgelegd op basis van welke criteria de selectie gemaakt wordt.
- Waar mogelijk worden door interne financiering de externe rentelasten geminimaliseerd. Alle rekeningen worden zo veel mogelijk opgenomen in een saldo-en compensatieregeling.
- Geldmarkttransacties moeten tot doel hebben het korte-termijnresultaat over liquiditeitsoverschotten en -tekorten te verbeteren (maximalisatie van de renteopbrengst, minimalisatie van de rentekosten).
- Geldmarkttransacties dienen een zichtbare meeropbrengst te hebben in relatie tot de daarmee gemoeide werkzaamheden.
- Geldmarkttransacties (u/g) mogen een maximale looptijd van 2 jaar hebben.

Kredietfaciliteit:

LWW hanteert een liquiditeitsondergrens, deze wordt in de treasury paragraaf opgenomen:

- op onverwachte ontwikkelingen in te kunnen spelen;
- kortstondige financieringsbehoefte op te vangen;

De eisen ten aanzien van de kredietfaciliteit zijn:

- Financiering door middel van een kredietfaciliteit zal voldoen aan maximering zoals de WSW-norm die aangeeft.
- Voor het aantrekken van een kredietfaciliteit is voorafgaande toestemming van WSW nodig.
- Verstrekken van een bankgarantie aan derden legt beslag op (een gedeelte van) de liquiditeiten en is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming hiervoor van de Manager FVB. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het deelnemersreglement van het WSW.
- Uitzonderingen zijn toegestaan in de vorm van rekening courant, onderhandse leningen, deposito's of hiermee vergelijkbare spaar- en beleggingsproducten en moeten voldoen aan de limieten per geldnemer en noteren in euro. De geldnemers zijn solide debiteuren met een recente rating.

De dienstverlening van de huisbank wordt elke drie jaar geëvalueerd.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aflossingsvrije (fixe) lening

Lening waarbij gedurende de looptijd alleen rentebetalingen plaatsvinden. Aflossing van het Hoofdsom vindt plaats aan het eind van de looptijd.

AFM

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

Annuïtaire lening

Lening waarbij jaarlijks een vast bedrag aan rente en aflossing wordt betaald. In de beginjaren zal de jaarlijkse betaling voor het grootste deel uit rente bestaan, in de eindjaren voor het grootste deel uit aflossing op het Hoofdsom.

Administratieve organisatie

Het complex van organisatorische maatregelen dat gericht is op het tot stand brengen en houden van de informatieverzorging omtrent de organisatie. De informatieverzorging dient effectief, efficiënt en betrouwbaar te zijn.

Afscherpende instrumenten

Rente-instrumenten die tot doel hebben het renterisico te minimaliseren door de ongunstige ontwikkelingen in rente te beperken, zonder dat het effect van een gunstige renteontwikkeling teniet wordt gedaan.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties is de integrale toezichthouder die vanaf 1 juli 2015 het financieel toezicht (tot 1 juli 2015 uitgevoerd door CFV) en het volkshuisvestelijk toezicht (tot 1 juli 2015 uitgevoerd door ILT) combineert. De saneringsfunctie voor de sector wordt via mandatering gedelegeerd aan het WSW. De Aw 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.

Beleggingshorizon

Periode waarover een belegger middelen kan en wenst uit te zetten.

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 risicobedoordelingsklasse en is gebaseerd op de dPi-opgaaft op basis van de begroting en de financiële meerjarenbegroting.

Broker/bemiddelaar

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

Bulletlening

Dit betreft een fixe lening ofwel een lening zonder tussentijdse aflossingsverplichtingen. Aan het eind van de looptijd wordt het Hoofdsom ineens terugbetaald.

Callgeld

Een overeenkomst tussen twee partijen om voor 1 dag een vast bedrag tegen een vaste vergoeding met elkaar uit te wisselen. Wanneer de overeenkomst geldt voor enkele dagen spreekt men van een Call-fixe.

Cashmanagement

De activiteiten van treasurymanagement gericht op saldoregulatie, liquiditeitsbeheer, geldstromenbeheer en valutarisicobeheer.

Competentietabel

Bestand in de computer waarin is vastgelegd welke functionarissen toegang hebben tot bestanden en programma's en wat de aard van deze bevoegdheid is (bijvoorbeeld raadplegen of muteren). De bevoegdheden dienen in overeenkomst met de controletechnische functiescheidingen te zijn.

Controletechnische functiescheiding

Het creëren van belangentegenstellingen tussen functionarissen in een organisatie om het risico van waardeverlies te beperken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschikkende, bewarende, registrerende, controlerende en uitvoerende functies.

DAEB-activiteiten

Als gevolg van inwerkingtreding van nieuwe regelgeving zijn de activiteiten van corporaties onderverdeeld in DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Alleen voor DAEB-activiteiten mag staatssteun ontvangen worden. Er zijn drie verschillen vormen van DAEB-activiteiten: huisvesten van huishoudens onder een vooraf vastgestelde inkomensgrens, maatschappelijk vastgoed dat is vastgelegd in een gelimiteerde lijst van de Europese beschikking en overige DAEB-activiteiten waaronder infrastructuur die verbonden is met een woning en investeringen in leefbaarheid.

Delegatie

Overdracht van bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar een functioneel lager niveau in de organisatie.

Deposito

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

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 bijvoorbeeld algemene (markt)omstandigheden maar ook 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.

Financieringsrisico

. Herfinancieringsrisico is het risico dat de corporatie geen financiering kan aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is.

Gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet

De rentekosten van het vreemd vermogen uitgedrukt in een percentage van dat vreemd vermogen.

Gemiddelde looptijd

De periode waarover een lening, gegeven het aflossingsschema, gemiddeld uitstaat.

Herbeleggingsrisico

De kans dat het Hoofdsom en tussentijdse opbrengsten van een belegging tegen een ander rendement dan het gewenste rendement dienen te worden belegd.

Informatieverzorging

Het verkrijgen, vastleggen en verwerken van gegevens, gericht op het verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen en doen functioneren van een organisatie en de verantwoording die daarover moet worden afgelegd.

Interne controle

Controle gericht op de oordeelsvorming en activiteiten van anderen voor zover die controle ten behoeve van de leiding van een huishouding door of namens die leiding wordt uitgevoerd.

Interne financiering

Financiering van de vermogensbehoefte door de aanwending van geldmiddelen die reeds in de organisatie aanwezig zijn.

Interne rekenrente

Rentepercentage waarmee de exploitatie en het rendement van het vastgoed wordt gemonitord.

Kasgeldlening

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

Koersrisico (hoofdsomrisico)

De kans dat de marktwaarde van een beleggingsobject fluctueert als gevolg van ontwikkelingen in de rente en eventuele andere variabelen.

Looptijd:

De periode die resteert tot het moment dat de voorwaarden van een lening of belegging wijzigingen.

Liquiditeitspositie

De mate waarin op korte termijn aan de opeisbare verplichtingen kan worden voldaan.

Liquiditeitstypische looptijd

De periode die resteert tot het moment dat de lening (o/g) moet worden afgelost dan wel een belegging (u/g) vrijvalt.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de corporatie niet aan zijn direct opeisbare verplichtingen kan voldoen.

Looptijdmanagement

Een onderdeel van portefeuillemanagement, waarbij ter beperking van renterisico's looptijden worden afgestemd op renteverwachtingen alsook renteconversie- en herfinancieringsmomenten in de tijd worden gespreid.

Macro-hedging

Dit is de strategie waarbij niet naar elke post afzonderlijk wordt gekeken maar naar meerdere posten tegelijk, zoals de leningenportefeuille in zijn geheel (of gedeeltelijk) of de begrote investeringsprojecten voor de komende twee jaar.

Netto financiering(sbehoefte)

Het totaal van opgenomen leningen waarop de aanwezige beleggingen en liquide middelen in mindering zijn gebracht. Bij een negatief saldo liquide middelen heeft dit het effect dat de netto financieringsbehoefte toeneemt.

Niet-DAEB-activiteiten

Hieronder vallen alle activiteiten die niet onder de drie categorieën vallen die zijn opgenomen voor DAEB-activiteiten. Bijvoorbeeld koopwoningen, huurwoningen boven bepaalde huurgrens, commerciële activiteiten etc.

Onderhandse lening

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

Portefeuillemanagement

Wijze van beheren van leningen en beleggingen.

Professionele belegger

Professionele belegger 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 grondstoffen/Derivaten; plaatselijke onderneming; rechtspersoon of vennootschap die aan twee van de volgende omvangvereisten voldoet (balans ten minste € 20,0 miljoen; netto-omzet ten minste € 40,0 miljoen; eigen vermogen ten minste € 2,0 miljoen); verzekeraar.

Rating agency

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

	S&P	Moody's	Fitch
Extremely strong	AAA	Aaa	AAA
Very strong	AA	Aa2	AA
Strong	A	A2	A

Renteconversie

Tussentijdse aanpassing van de contractuele rente.

Renterisico:

Renterisico is het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat van de corporatie negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden.. 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) in een percentage van de netto financieringsbehoefte ultimo periode uitgedrukt.

Rentestructuur

Patroon van onderlinge verschillen in rentepercentage, ontstaan als gevolg van looptijdverschillen van de verschillende vermogenstitels en als gevolg van renteverwachtingen.

Rentetypische looptijd

De periode die resteert tot het moment dat de rente op een lening of belegging een herziening ondergaat.

Rentevisie

Toekomstverwachting betreffende de renteontwikkeling, uitgaande van een aantal rentebepalende factoren op basis waarvan een financierings- en beleggingsbeleid wordt gevoerd.

Roll-overlening

Een Roll-overlening 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 eveneens het 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).

Risicoprofiel

De mate waarin een belegger risico wil lopen.

Risicospreiding (diversificatie)

Het spreiden van vermogen over meer (soorten) vermogenstitels, waardoor vermindering van risico optreedt.

Solvabiliteit

De mate waarin een organisatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

Treasurymanagement

Onderdeel van het financieel management dat belast is met de controle en het beheer van de inkomende en uitgaande geldstromen, het beheersen van rente- en valutarisico's, het uitzetten van overtollige middelen en het aantrekken van financieringsmiddelen.

Verbindingen

Onder een verbinding wordt verstaan een 100% dochter van LWW, dan wel een meerderheids- of minderheidsdeelneming of een andere vorm van samenwerking.

Verbonden onderneming

Onder een verbonden onderneming wordt verstaan:

- een verbinding als bedoeld in artikel 1 lid 2 onder a (dochtermaatschappij)
- een deelneming in de zin van artikel 24c boek 2 van het BW
- een duurzame band

Ten behoeve van het bepalen of er sprake is van een 'duurzame band' kan het volgende kader worden gehanteerd dat volgt uit de Woningwet, de memorie van toelichting, het BW en de jurisprudentie. Er is sprake van een duurzame band wanneer:

- de toegelaten instelling stemrechten heeft in de algemene vergadering; en/of
- wanneer er sprake is van een bestuurlijke band of financiële band, met dien verstande dat het uitsluitend verstrekken van financiering niet voldoende is om van een duurzame band te kunnen spreken; en/of
- wanneer de duurzame band uit de statuten van de verbinding (bijvoorbeeld een dochterstichting) kan worden afgeleid; en/of
- wanneer er sprake is van een duurzame band als bedoeld in artikel 2:24c lid 1 BW.

Uit de memorie van toelichting op dat artikel kan worden afgeleid dat er een oogmerk moet bestaan om duurzaam verbonden te zijn. Hiermee wordt e.e.a. afgebakend ten opzichte van:

- de "eenvoudige belegging"; en/of
- wanneer er sprake is exclusieve invloed op de benoeming van het bestuur van de verbinding; en/of
- wanneer er sprake is van bezit van 100% van de aandelen.

Onder duurzame band wordt niet verstaan uitsluitend het hebben van een langdurige contractuele relatie.

Vervalkalender

Overzicht van een leningenportefeuille waaruit het tijdstip en de omvang van de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen blijken, alsmede het tijdstip en de omvang van toekomstige renteconversies en vervolgfinancieringen.

Bijlage 2 Kredietwaardigheidsbeoordelingen

LANGETERMIJNRATINGS	Standard & Poors	Moody's	Fitch
Extreem sterke capaciteit om aan financiële verplichtingen te voldoen.	AAA	Aaa	AAA
Zeer sterke capaciteit om aan financiële verplichtingen te voldoen. Veiligheidsmarges echter minder hoog dan bij AAA.	AA	Aa2	AA
Sterke capaciteit om aan financiële verplichtingen te voldoen. Echter, gevoeliger voor veranderende omstandigheden.	A	A2	A
Adequate capaciteit om aan financiële verplichtingen te voldoen. Veranderende omstandigheden kunnen de capaciteit verzwakken. Lager dan deze rating beleggen wordt als speculatief gezien.	BBB	Baa2	BBB

KORTETERMIJNRATINGS	Standard & Poors	Moody's	Fitch
Extreem sterke respectievelijk sterke capaciteit om aan financiële verplichtingen te voldoen.	A-1 (+)	P-1	F-1(+)
Voldoende capaciteit om aan verplichtingen te voldoen. Echter, gevoeliger voor veranderende omstandigheden.	A-2	P-2	F-2
Adequate capaciteit om aan financiële verplichtingen te voldoen. Veranderende omstandigheden kunnen de capaciteit verzwakken. Lager dan deze rating beleggen wordt als speculatief gezien.	A-3	P-3	F-3
Tegenpartij is kwetsbaar. Beleggen is speculatief.	B	Not Prime	B

Moody's		S&P		Fitch		
Long-term	Short-term	Long-term	Short-term	Long-term	Short-term	
Aaa	P-1	AAA	A-1+	AAA	F1+	Prime
Aa1		AA+		AA+		High grade
Aa2		AA		AA		
Aa3		AA-	AA-			
A1		A+	A-1	A+	F1	Upper medium grade
A2		A	A	A		
A3	P-2	A-	A-2	A-	F2	
Baa1		BBB+		BBB+		
Baa2	P-3	BBB	A-3	BBB	F3	Lower medium grade
Baa3		BBB-		BBB-		
Ba1	Not prime	BB+	B	BB+	B	Non-investment grade speculative
Ba2		BB		BB		
Ba3		BB-		BB-		
B1		B+	B+	Highly speculative		
B2		B	B			
B3		B-	B-			
Caa1		CCC+	C	CCC	C	Substantial risks
Caa2		CCC				Extremely speculative
Caa3		CCC-				In default with little prospect for recovery
Ca	CC					
	C					
C		DDD				
/		D	/	DD	/	In default
/				D		

Bijlage 3 Normenkader

De volgende normen/percentages/toetsen in het kader van het beoordelingskader WSW en de Aw en eigen interne normen zijn in het treasurystatuut van LWW beschreven:

Definitie	Paragraaf
Renterisico Portefeuille-methode: Renterisiconorm WSW	5.1.
Tegenpartijrisico - rating: Minimale rating voor uitzettingen/beleggingen.	6.5
Tegenpartijrisico - nominaal: Nominaal maximum (plus opgelopen rente) voor het tegenpartijrisico voor uitzettingen/beleggingen bij één tegenpartij.	6.5
Vrije buffer: Som van positieve banksaldi en de opnameruimte onder roll-over leningen met variabele hoofdsom.	5.3
Interest Coverage Ratio	2.1 en 2.2
Interest Coverage Ratio niet-DAEB / geconsolideerde verbindingen	2.1 en 2.2
Interest Coverage Ratio enkelvoudig/ geconsolideerd	2.1. en 2.2.
Loan to Value DAEB (en verlicht regime): Maximaal percentage nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.1 en 2.2
Loan to Value niet-DAEB/ geconsolideerde verbindingen: Maximaal percentage nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.1 en 2.2
Loan to Value enkelvoudig/ geconsolideerd: Maximaal percentage nominale schuld t.o.v. beleidswaarde van het bezit	2.1 en 2.2
Solvabiliteit DAEB (en verlicht regime): Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde t.o.v. balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	2.1 en 2.2
Solvabiliteit niet-DAEB/ geconsolideerde verbindingen Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde t.o.v. balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	2.1 en 2.2
Solvabiliteit Enkelvoudig/ geconsolideerd: Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde t.o.v. balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	
Dekkingsratio DAEB (en verlicht regime): Maximaal percentage nominale waarde t.o.v. marktwaarde verhuurde staat	2.1 en 2.2
Dekkingsratio Niet-DAEB/ geconsolideerde verbindingen: Maximaal percentage nominale waarde t.o.v. marktwaarde verhuurde staat	2.1 en 2.2
Dekkingsratio enkelvoudig/ geconsolideerd: Maximaal percentage nominale waarde t.o.v. marktwaarde verhuurde staat	2.1 en 2.2
Voorwaarts vastleggen rente: Er worden geen renteafspraken gemaakt voor renteconversies en opslagherzieningen op WSW-geborgde leningen die een startdatum kennen die verder in de toekomst ligt dan:	2.2
Voorwaarts vastleggen nieuwe WSW-geborgde financiering: Er worden geen nieuwe WSW-geborgde leningen aangetrokken die een startdatum kennen die verder van de afsluitdatum ligt dan:	6.2
Marktconforme rente interne financiering niet-DAEB:	1.4 en 6.3
Maximale looptijd belegging:	6.5
Kortgeld faciliteiten: Maximaal percentage van het MVA (bedrijfswaarde) volgens de meest recente jaarrekening.	6.6

De genoemde normen worden samen met de streefwaarden en prestatie-indicatoren van het financieel beleid jaarlijks in de MJB/treasuryparagraaf opgenomen. Indien de opgenomen normen, streefwaarden en prestatie-indicatoren in de MJB/treasuryparagraaf afwijken van bovenstaande normen, gelden de actuele in de MJB/treasuryparagraaf opgenomen normen.