

Treasurystatuut

Woningstichting HEEMwonen

Versienummer	1.0
Datum	26 mei 2015

Inhoud

Het treasurystatuut op hoofdlijnen	1
1 Inleiding	2
2 Treasurybeleid	3
2.1 Doelstellingen van de treasuryfunctie	3
2.2 Waarborgen financiële continuïteit	4
2.2.1 Solvabiliteit	4
2.2.2 Liquiditeit	4
2.3 Relatiebeheer	4
2.4 Sturen op kasstromen	5
3 Financieringsbeleid	6
3.1 Financiering	6
3.2 Marktinformatie & rentebeslistabel	6
3.3 Beheersing van renterisico's	7
3.3.1 Spreiding van renterisico's	7
3.3.2 Bepaling van het renterisico	7
3.3.3 Indekken van renterisico's	8
3.3.4 Toepassing van derivaten	8
4 Cash management en beleggen	9
4.1 Uitgangspunten	9
4.2 Beheersing van beleggingsrisico's	9
4.3 Collegiale financiering	10
4.4 Betalingsverkeer	10
4.5 Saldo- en liquiditeitenbeheer	10
5 Administratieve organisatie	11
5.1 Uitgangspunten	11
5.2 Taken en verantwoordelijkheden	12
5.3 Bevoegdheden	13
5.4 Overlegstructuren	13
5.4.1 Treasurybespreking in auditcommissie	13
5.4.2 Treasurycommissie	14
6 Informatievoorziening	15
6.1 Beleidsmatige informatie	15
6.1.1 Treasuryjaarplan	15
6.2 Operationele informatie	15
6.3 Verantwoordingsinformatie	16
6.4 Overzicht treasuryinformatie	16

Het treasurystatuut op hoofdlijnen

De kaders van het treasurybeleid van HEEMwonen zijn vastgelegd in dit treasurystatuut. Hieronder worden de hoofdlijnen van het statuut weergegeven.

De treasuryfunctie van HEEMwonen heeft de volgende doelstellingen:

- Het waarborgen van de financiële continuïteit en het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;
- Het beschermen van vermogens- en renteresultaten tegen ongewenste financiële risico's;
- Het minimaliseren van de interne verwerkingskosten en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
- Het optimaliseren van de renteresultaten binnen de limieten en richtlijnen van het treasurystatuut.

HEEMwonen voert een zodanig financieel beleid en beheer dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. De balansstructuur (solvabiliteit) en liquiditeit spelen hierbij een belangrijke rol.

- HEEMwonen hanteert een minimale solvabiliteitsgraad van 20% op basis van bedrijfswaarde;
- Om zicht te houden op de ontwikkeling van de liquiditeitspositie wordt ieder kwartaal een liquiditeitsplanning gemaakt, De realisatie versus de planning wordt op maandbasis geanalyseerd. De kasstromen worden vastgelegd in een geautomatiseerd systeem, SG Treasury;
- De financierings- c.q. borgingsruimte bij het WSW wordt scherp gevolgd;
- Gestreefd wordt naar goede relaties met het WSW en overige financiële instellingen.

Het financierings- en beleggingsbeleid wordt afgestemd op de liquiditeitsplanning en de marktontwikkelingen. Beheersing van risico's speelt hierbij een belangrijke rol:

- Uitgangspunten renterisicobeheer:
 - Jaarlijks maximaal 15% renterisico uit herfinanciering of renteherziening;
 - Vlottende financiering (rente-typische looptijd korter dan één jaar) maximaal 7,5% van het materieel vast actief;
 - Het indekken van toekomstige renterisico's is onder voorwaarden toegestaan;
 - Het hanteren van derivaten is onder voorwaarden toegestaan maar uitsluitend ter beperking van renterisico's;
- Koersrisico's worden beperkt door uitsluitend te beleggen in vastrentende waarden;
- Kredietrisico's worden beperkt door uitsluitend te beleggen bij overheden of instellingen met een AA- rating. Deze rating dient afgegeven te zijn door twee gerenommeerde rating bureaus;
- Valutarisico's worden uitgesloten.

HEEMwonen streeft naar een efficiënt en effectief betalingsverkeer.

Door functiescheiding tussen uitvoering, autorisatie, administratie en controle wordt gewaarborgd dat de treasuryfunctie op een rechtmatige en doelmatige wijze wordt uitgevoerd.

De informatievoorziening geeft inzicht in de uitvoering van de treasury-activiteiten, zodat deze controlebaar en beheersbaar blijven.

1 Inleiding

Bij het besturen van de woningcorporatie is het van belang grip te hebben op de huidige en de verwachte financiële positie. De financiële positie bepaalt immers de kaders waarbinnen de corporatie haar (maatschappelijke) doelstellingen kan realiseren.

HEEMwonen onderkent het belang van een verantwoord en adequaat beheer van haar financiële middelen. Gegeven de relatieve omvang van de financiële lasten in de meerjarenbegroting, dient het treasurybeleid op een transparante en beleidsmatige wijze te worden ingevuld. Treasury wordt hierbij gedefinieerd als:

het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op: de financiële vermogenswaarden, de geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

Treasury is geen geïsoleerde activiteit. Het is dienend aan de bedrijfsstrategie en behoort hiermee tot één van de kritische succesfactoren.

In dit treasurystatuut zijn de kaders van het treasurybeleid van HEEMwonen vastgelegd. Dat gebeurt in de eerste plaats door het aangeven van de doelstellingen van de treasuryfunctie. Vervolgens geeft het treasurystatuut aan binnen welke richtlijnen en limieten de doelstellingen dienen te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het "risicoprofiel" van HEEMwonen bepaald, waarbinnen de treasury-activiteiten dienen te worden uitgevoerd.

In het statuut is tevens de administratieve organisatie vastgelegd, waarmee wordt gewaarborgd dat de treasury-activiteiten op een rechtmatige en doelmatige wijze worden uitgevoerd. Hierbij is functiescheiding tussen uitvoering, autorisatie, administratie en controle aangebracht. De informatievoorziening geeft inzicht in de uitvoering van de treasury-activiteiten, zodat deze controleerbaar en beheersbaar blijven.

Het treasurystatuut sluit aan bij de bestaande wet- en regelgeving in de sector. Het vertrekpunt wordt hierbij gevormd door het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Corporaties zijn ingaande het jaar 2015 verplicht om een beleggingsstatuut op te stellen. HEEMwonen kiest er voor om een beleggingsparagraaf op te nemen in het treasurystatuut.

De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn gepubliceerd in de Staatscourant op 30 januari 2015 en zijn per 1 februari 2015 van kracht.

Met deze beleidsregels wordt nadere invulling gegeven aan de normen inzake beleggingsactiviteiten door toegelaten instellingen. Dit is een aanvulling op hetgeen is vastgelegd in MG 1994-31 en MG 2001-26, alsmede op artikel 21 van het Besluit beheer sociale huursector.

In samenhang met het treasurystatuut wordt een treasuryjaarplan opgesteld, waarin jaarlijks de concrete invulling van het treasurybeleid wordt weergegeven. Met deze documenten beschikt HEEMwonen over een solide basis voor een verantwoord financieel beleid.

Indien veranderende wet- of regelgeving doorwerkingen heeft op de inhoud van dit statuut, heeft dit voorrang boven de uitgangspunten opgenomen in het statuut c.q. de beleggingsparagraaf.

2 Treasurybeleid

2.1 Doelstellingen van de treasuryfunctie

Een verantwoorde uitvoering van de treasuryfunctie is één van de randvoorwaarden om de volkshuisvestelijke kerntaken te kunnen (blijven) uitvoeren. Dit uitgangspunt komt naar voren in de doelstellingen van de treasuryfunctie:

1. Het waarborgen van de financiële continuïteit en het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;
2. Het beschermen van vermogens- en renteresultaten tegen ongewenste financiële risico's;
3. Het minimaliseren van de interne verwerkingskosten en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
4. Het optimaliseren van de renteresultaten binnen de limieten en richtlijnen van het treasurystatuut.

Ingevolge de statuten heeft woningstichting HEEMwonen als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het wettelijke kader wordt gevormd door het BBSH. Hoofdstuk III van het BBSH artikel 21 en 22 luidt als volgt:

Artikel 21:

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

2. De toegelaten instelling zet de middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid, in ten behoeve van de volkshuisvesting."

Artikel 22:

"De toegelaten instelling bestemt batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

De treasury dient hiertoe te bewaken dat de organisatie duurzaam in staat is de benodigde middelen aan te trekken of overtollige middelen uit te zetten. De condities die daarbij worden bedongen dienen marktconform te zijn.

HEEMwonen kan te maken krijgen met de volgende financiële risico's: renterisico's, koersrisico's, kredietrisico's en liquiditeitsrisico's. Het is de taak van de treasury dergelijke risico's tegen acceptabele condities te beperken.

De derde doelstelling is het minimaliseren van de kosten bij het beheren van de geldstromen en de financiële posities. Deze kosten bestaan o.a. uit rentekosten, provisies en kosten van het betalingsverkeer. Het is de taak van de treasury het beheer zo efficiënt en effectief mogelijk uit te voeren.

De treasury richt zich tot slot op optimalisatie van renteresultaten, maar uitsluitend binnen het acceptabele risicoprofiel zoals vastgelegd in dit statuut. De prioriteiten van de treasuryfunctie liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's; de treasuryfunctie is immers géén winstgerichte afdeling binnen HEEMwonen ("profit-center").

2.2 Waarborgen financiële continuïteit

HEEMwonen voert een zodanig financieel beleid en beheer dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Vanuit een solide vermogenspositie dient de corporatie te allen tijde aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

De ontwikkeling van de vermogenspositie vloeit voort uit het (strategische) beleid van de organisatie en komt tot uitdrukking in de begroting en jaarrekening. Het is de taak van de treasury de financiële continuïteit te bewaken, zodat toegang tot de financiële markten gewaarborgd blijft. De wijze waarop de corporatie is gefinancierd (solvabiliteit en liquiditeit) speelt hierbij een belangrijke rol.

2.2.1 Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Het eigen vermogen vormt het weerstandsvermogen, wat kan worden aangewend om (onverwachte) financiële tegenvallers op te vangen.

HEEMwonen hanteert een minimale solvabiliteitseis van 20% op basis van bedrijfswaarde.

2.2.2 Liquiditeit

De treasury dient te zorgen voor voldoende liquiditeit, om de verplichtingen op zowel de korte als de lange termijn te kunnen voldoen.

Om deze doelstelling te kunnen realiseren is het van belang actueel zicht te hebben op de verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie. HEEMwonen brengt deze ontwikkeling in beeld in:

- een liquiditeitsplanning met een 12-maands voortschrijdende horizon, waaruit de actuele maandelijkse ontvangsten en verplichtingen blijken. Deze liquiditeitsplanning wordt maandelijks geactualiseerd en is voorzien van een toelichting op gehanteerde uitgangspunten;
- een liquiditeitsplanning met een horizon van tien jaar, waarin de ontwikkeling van de financieringsbehoefte (c.q. ruimte) op de langere termijn naar voren komt. Deze liquiditeitsplanning wordt minimaal één keer per jaar geactualiseerd.

HEEMwonen streeft er naar over- en/of onder financiering te voorkomen. Om voldoende liquiditeit te waarborgen is het vooral van belang dat de corporatie beschikt over voldoende borgingsruimte bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om schommelingen in de liquiditeitspositie op te kunnen vangen wordt daarnaast een kort-geldfaciliteit¹ aangehouden bij een financiële instelling. Hiervan wordt regelmatig gebruik gemaakt. HEEMwonen houdt een deel van de faciliteit beschikbaar voor onvoorziene omstandigheden. Jaarlijks wordt in het treasuryjaarplan aangegeven welk deel van de faciliteit hiervoor is gereserveerd.

Het beheer van de liquide middelen geschiedt conform het eigen middelen beleid van het WSW.

2.3 Relatiebeheer

Relatiebeheer omvat het onderhouden van relaties met WSW en financiële instellingen. Het doel is het realiseren van gunstige c.q. marktconforme condities voor af te nemen financiële diensten.

Bij het onderhouden van relaties met financiële instellingen wenst HEEMwonen zich te profileren als een betrouwbare, solide partner die de financiële verplichtingen tijdig en op de juiste

¹ De kort-geldfaciliteit bij de Rabobank bedraagt voor HEEMwonen € 3 miljoen (per 1 maart 2015)

wijze nakomt. Het imago van de treasury-organisatie versterkt de maatschappelijke positie van de organisatie.

Omgekeerd wordt van financiële instellingen² verwacht dat deze onder toezicht staan van de Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Tussenpersonen dienen een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten te hebben. HEEMwonen beoordeelt haar bankrelaties en hun bancaire condities minimaal eens in de vier jaar.

Door meerdere offertes op te vragen bij transacties krijgt de organisatie een objectief beeld van de op dat moment gebruikelijke tarieven en voorwaarden op de financiële markten. Op basis daarvan kan een afgewogen keuze worden gemaakt en wordt marktconformiteit gewaarborgd.

Op basis van borgingsruimte bij het WSW kan HEEMwonen tegen scherpe tarieven financiering aantrekken. HEEMwonen hecht er belang aan om aan de vereisten van deze instelling te (blijven) voldoen. De ontwikkeling van de borgingsruimte wordt jaarlijks weergegeven in het treasuryjaarplan.

2.4 Sturen op kasstromen

Sturen op kasstromen is, naast het veiligstellen van de liquiditeitspositie, ook een belangrijk onderdeel van de Treasury. Het sturen op de operationele kasstroom (na rente en aflossingsfictie van het WSW) is hier een belangrijk onderdeel van. HEEMwonen stuurt op een positief saldo van de operationele kasstroom na rente en aflossing.

² Onder financiële instellingen worden kredietinstellingen, beleggingsinstellingen, effecteninstellingen, verzekeraars, pensioenfondsen gerekend.

3 Financieringsbeleid

3.1 Financiering

Financieren is het aantrekken van financiële middelen om de kerntaken van HEEMwonen te kunnen bekostigen. Deze middelen kunnen zowel bestaan uit eigen vermogen als vreemd vermogen.

De treasuryfunctie streeft naar optimalisatie van de renteresultaten tegen aanvaardbare risico's. Deze doelstelling wordt geconcretiseerd middels de volgende uitgangspunten:

1. Financiering met vreemd vermogen wordt zoveel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare (financiële) middelen te gebruiken (interne financiering);
2. Het aantrekken van vreemd vermogen met het doel de middelen tegen een hoger rendement te beleggen (bankieren) is niet toegestaan;
3. De modaliteiten³ van nieuwe leningen worden afgestemd op:
 - de verwachte financieringsbehoefte, waarbij overfinanciering moet worden vermeden;
 - het bestaande en gewenste risicoprofiel van de portefeuille (zie §3.3);
 - Marktinformatie en rentebeslistabel, welke eens per jaar wordt opgesteld op basis van de marktinformatie van tenminste twee financiële instellingen.
4. HEEMwonen vraagt offerte bij minimaal twee partijen, voordat een financiering wordt aangetrokken. Indien het mogelijk is om drie partijen te benaderen geniet dat de voorkeur. Bij de keuze worden naast de prijsstelling ook andere aspecten, zoals kwaliteit van dienstverlening en spreiding van de leningenportefeuille, meegewogen.
5. Conform de voorwaarden in de nieuwe woningwet trekt HEEMwonen alleen geldleningen aan bij Nederlandse overheden, Nederlandse banken, banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht en professionele beleggers als bedoeld in die wet (o.a. pensioenfondsen en verzekeraars).

Op basis van actuele marktinformatie maakt HEEMwonen een zorgvuldige afweging inzake het tijdstip waarop financiering wordt aangetrokken en onder welke voorwaarden.

3.2 Marktinformatie & rentebeslistabel

De marktinformatie geeft een inschatting weer van toekomstige ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt. Tijdens het treasury-overleg wordt de marktinformatie besproken. HEEMwonen hanteert de marktinformatie om een "rentebeslistabel" vast te stellen. Beslissingen ten aanzien van het aangaan van transacties of het afsluiten van renteherzieningen worden genomen op basis van deze "rentebeslistabel". De "rentebeslistabel" bevat richtlijnen voor het tijdstip waarop renteherzieningen en eindaflossingen worden ingedekt. Middels deze tabel wordt de argumentatie voor het fenomeen "gunstige marktomstandigheden" onderbouwd. Deze tabel wordt ieder jaar vastgelegd in het treasuryjaarplan.

Indien de marktomstandigheden gedurende het jaar dusdanig wijzigen, dat de treasurycommissie het nodig acht de tabel aan te passen, zal deze een voorstel voor een nieuwe tabel maken. Deze tabel wordt vervolgens door de auditcommissie opnieuw vastgesteld.

³ looptijd, aflossingsmethodiek, stortingsdata, rentepercentage etc.

De rentebeslistabel geeft aan onder welke marktomstandigheden HEEMwonen actief is op de kapitaalmarkten. Tevens geeft de tabel aan welke looptijden bij verschillende marktomstandigheden worden aangetrokken. De rentebeslistabel geldt als richtlijn voor de activiteiten op de kapitaalmarkt. De in de tabel genoemde rentetarieven zijn de rentetarieven waarvoor HEEMwonen renteafspraken kan maken. Dit betekent dat de genoemde percentages bestaan uit de marktrente plus liquiditeitsopslag.

3.3 Beheersing van renterisico's

Renterisico is het gevaar van ongewenste veranderingen van de (financiële) resultaten als gevolg van rentewijzigingen. Renterisicobeheer is gericht op het beperken van de invloed van (externe-) rentewijzigingen op de financiële resultaten.

3.3.1 Spreiding van renterisico's

Om de renterisico's beheersbaar te houden worden deze gespreid in de tijd. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille.

1. Maximaal 15% van de restschuld van de leningenportefeuille mag over een voortschrijdende periode van 12 maanden een rentewijziging ondergaan door herfinanciering of renteherziening;
2. Bij het aantrekken van nieuwe financiering wordt rekening gehouden met dit maximale jaarlijks renterisico (door herfinanciering of renteherziening) van 15%;
3. De omvang van de financiering met een rente-typische looptijd korter dan één jaar wordt beperkt tot maximaal 7,5% van de materiële vaste activa.

De genoemde normen passen binnen de richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

3.3.2 Bepaling van het renterisico

De bepaling van het renterisico wordt gedaan op basis van de exposure. De exposure is het totale bedrag waarvoor HEEMwonen een nieuwe rente moet afsluiten. Het renterisico wordt bepaald door de jaarlijkse exposure te delen door de omvang van de verwachte leningenportefeuille aan het einde van het lopende boekjaar.

De exposure wordt als volgt bepaald:

Som van renteherzieningen
Som van (eind) aflossingen
Som van herziening opslag basisrente
<i>Exposure zonder derivaten</i>
Derivatenposities
<i>Totale exposure</i>

Het WSW-renterisico mag in een periode van 12 maanden maximaal 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille aan het begin van het jaar bedragen.

3.3.3 Indekken van renterisico's

Tenminste tweemaal per jaar brengt HEEMwonen de verwachte renterisico's in een meerjar-perspectief in beeld. Deze renterisico's kunnen voortvloeien uit de bestaande leningen- en beleggingsportefeuilles en de liquiditeitsplanning.

De renterisico's worden beoordeeld in relatie tot de geldende spreidingsnormen en de actuele rentestructuur en de marktinformatie. Op basis hiervan wordt besloten welke acties worden ondernomen om renterisico's in te dekken of het renteresultaat verder te optimaliseren. Jaarlijks wordt in het treasuryjaarplan vastgelegd welke renterisico's worden ingedekt. Voor het indekken van renterisico's zijn verschillende soorten instrumenten voorhanden. Meestal worden hiervoor conventionele instrumenten ingezet, zoals een uitgestelde storting⁴. Daarnaast is het mogelijk renterisico's in te dekken met behulp van derivaten. In sommige gevallen zijn deze flexibeler of tegen lagere kosten toepasbaar dan conventionele instrumen-ten.

3.3.4 Toepassing van derivaten

Derivaten zijn financiële instrumenten die hun bestaan ontleen aan een bepaalde onderlig-gende waarde. De onderliggende waarden kunnen financiële producten, zoals leningen of obligaties, zijn. Derivaten worden onder andere gebruikt om renterisico's te sturen en financie-ringskosten te minimaliseren.

HEEMwonen hanteert de volgende richtlijnen voor het gebruik van derivaten:

1. Het gebruik van derivaten is uitsluitend toegestaan ter vermindering van renterisico's;
2. Slechts de rente-instrumenten "payers swap" en "rentecap" zijn toegestaan;
3. Derivaten hebben altijd betrekking op een onderliggende waarde;
4. Rente-instrumenten worden enkel afgesloten bij financiële instellingen met een A- rating of hoger van Standard & Poors of Moody's;
5. Er mogen geen toezicht belemmerende clausules zijn opgenomen in de documentatie met betrekking tot de derivaten;
6. De looptijd van een derivaat betreft maximaal het huidige kalenderjaar plus negen opvol-gende kalenderjaren;
7. Derivaten worden uitsluitend toegepast indien deze een aantoonbare meerwaarde hebben boven conventionele instrumenten en methodieken;
8. Voordat een derivatentransactie wordt afgesloten wint de organisatie het advies in van een externe adviseur;
9. HEEMwonen vraagt offerte op bij minimaal twee instellingen voordat een derivaten-transactie wordt afgesloten;
10. Het afsluiten van derivaten mag geen negatieve gevolgen hebben op de borgstelling van het WSW.

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste rentederivaten.

⁴ Bij een uitgestelde storting wordt een renteafspraak gemaakt voor een lening die op een toekomstig moment ingaat (de hoofdsom wordt op de uitgestelde datum gestort, het rentepercentage van de lening staat nu reeds vast).

4 Cash management en beleggen

4.1 Uitgangspunten

Conform het BBSH (artikel 21 lid 2) zal HEEMwonen haar middelen uitsluitend inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Wanneer zij echter de beschikking heeft over middelen die niet direct kunnen worden aangewend, kunnen deze tijdelijk worden belegd. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

1. Liquide middelen worden in eerste instantie aangewend voor interne financiering;
2. De looptijd van de beleggingen wordt afgestemd op de meest actuele liquiditeitsplanning;
3. Bij het extern uitzetten wordt offerte opgevraagd bij minimaal 2 verschillende partijen alvorens een transactie wordt afgesloten.

Verder sluit HEEMwonen aan bij de beleidsregels die d.d. 27 januari 2015 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn gepubliceerd (zie 4.2).

4.2 Beheersing van beleggingsrisico's

Het beleggingsbeleid is dienstbaar aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen, en is op transparante wijze gericht op de financiële continuïteit. Dit wordt 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 de financiële continuïteit;
- uitsluitend risicomijdend te beleggen;
- het uitsluitend beleggen van de niet voor lopende betalingen benodigde middelen.

Er moet niet alleen gehandeld worden naar de letter maar ook naar de geest van dit statuut.

HEEMwonen streeft naar optimalisering van het rendement binnen aanvaardbare risicogrenzen. Het risicomijdende karakter van beleggingen wordt gewaarborgd door het hanteren van de volgende eisen, welke gelden voor nieuwe beleggingen en voor de bestaande beleggingsportefeuille:

1. "Near" - banking activiteiten zijn verboden (het aantrekken van middelen met het doel deze met winst uit te zetten).
- Beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:
 - a. gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
 - b. voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze ten minste over een AA- rating beschikken, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.
2. Beleggingen hebben een maximale looptijd van 5 jaar.
3. Beleggingen in waardepapieren is uitsluitend toegestaan:
 - a. indien op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
 - b. in Euro's⁵;

4. De looptijd van een belegging dient in verhouding te staan tot de periode waarin de belegde middelen feitelijk niet benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zoals blijkend uit de kasstroomprognose.
5. De intentie van de belegging is dat deze tot aan het eind van de looptijd wordt aangehouden.
6. Beleggen in aandelen en achtergesteld papier zijn niet toegestaan bij financiële instellingen⁶.

HEEMwonen mag geen overeenkomst aangaan waarin clauses worden gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de corporatie kan belemmeren.

4.3 Collegiale financiering

HEEMwonen kan tijdelijk middelen ter beschikking stellen ten behoeve van de werkzaamheden van andere toegelaten instellingen. Dergelijke collegiale financiering kan plaats hebben door het verstrekken van een lening ofwel het participeren in een gemeenschappelijk investerings- of garantiefonds. Een besluit tot collegiale financiering wordt vooraf door de directie ter goedkeuring voorgelegd aan de Auditcommissie (zie § 5.3).

4.4 Betalingsverkeer

Het betalingsverkeer omvat al die activiteiten die nodig zijn om liquiditeiten over te maken tussen HEEMwonen en derden. Geldstromenbeheer omvat vooral het zorgdragen voor een efficiënt en effectief betalingsverkeer.

Om de kosten⁷ van het betalingsverkeer te beperken wordt het liquiditeitsgebruik beperkt door de geldstromen op elkaar en de liquiditeitsplanning af te stemmen. Hierbij wordt erop toegezien dat de liquiditeitspositie voldoende is om te garanderen dat de verplichtingen tijdig kunnen worden nagekomen.

Daarnaast wordt in het kader van efficiëntie en beheersbaarheid het betalingsverkeer zoveel mogelijk elektronisch uitgevoerd bij één bank. Hiermee worden de kosten van overboekingen tussen verschillende banken zo veel mogelijk vermeden.

4.5 Saldo- en liquiditeitenbeheer

Het saldo en liquiditeitenbeheer betreft het beheer van de dagelijkse saldi op de rekeningen. Om de noodzaak tot het doen van interne overboekingen te beperken, worden verschillende rekeningen bij één bank opgenomen in een *rentecompensatiecircuit*. Dit is een systeem waarbij de (valutare) debet en creditsaldi van alle rekeningen van een organisatie worden samengevoegd tot één gecombineerd saldo, waarover de rente wordt berekend. Daarnaast streeft HEEMwonen naar zo min mogelijk geld op de rekening-courant en zoveel mogelijk geld op een spaarrekening.

⁵ Ter voorkoming van valutarisico's

⁶ Achtergestelde leningen bij dochterorganisaties zijn wel mogelijk.

⁷ Deze bestaan uit externe kosten (valutadagen, provisies, betalingsverkeer en datacommunicatiekosten) en de interne handelingskosten (bijv. aanmaken betalingen of traceren te betalen facturen)

5 Administratieve organisatie

5.1 Uitgangspunten

De administratieve organisatie is het stelsel van procedures, richtlijnen en limieten dat waarborgt dat de treasury-activiteiten op een rechtmatige en doelmatige wijze worden uitgevoerd. Door een betrouwbare informatievoorziening dient men de activiteiten te kunnen beheersen en indien noodzakelijk bij te sturen. Het geheel dient gericht te zijn op de beheersing van de verschillende soorten interne risico's van de treasury.

Het belangrijkste uitgangspunt van de administratieve organisatie is *functiescheiding* tussen uitvoering, autorisatie, administratie en controle. Deze functiescheiding kent de volgende karakteristieken:

1. iedere transactie wordt door minimaal twee functionarissen geautoriseerd (vier-ogen principe);
2. de uitvoering en de controle gebeuren door afzonderlijke functionarissen;
3. Een transactie wordt onmiddellijk schriftelijk vastgelegd door de functionaris die de transactie heeft afgesloten;
4. Na ontvangst van de transactiebevestiging wordt de transactie direct gecontroleerd door de functionaris die belast is met de interne controle.

In de volgende paragrafen van dit statuut zijn de verantwoordelijkheden en bevoegdheden verder uitgewerkt.

5.2 Taken en verantwoordelijkheden

De taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de treasuryfunctie van de organisatie staan in onderstaande tabel gedefinieerd.

Functie	Verantwoordelijkheden
RvC	<ul style="list-style-type: none"> Het vaststellen van het treasurystatuut.
Auditcommissie	<ul style="list-style-type: none"> Het vaststellen van het treasuryjaarplan; Het evalueren en als gevolg daarvan (eventueel) bijstellen van het treasurybeleid.
Directeur bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> Het autoriseren van door de bedrijfseconomisch adviseur voorgestelde transacties; Het tekenen van leningovereenkomsten.
Bedrijfseconomisch adviseur	<ul style="list-style-type: none"> Het uitvoeren van de treasury-activiteiten op het gebied van financiering, beleggen en relatiebeheer; Het opstellen van het treasuryjaarplan; Het opstellen van de liquiditeitsplanning; Het adviseren van de directie en de audit commissie over de financiële gevolgen van activiteiten en projecten; Het schriftelijk aanleveren van tijdige, volledige en betrouwbare (transactie-) gegevens aan de financiële administratie; Het opzetten van administratieve richtlijnen op het gebied van treasury; Het bewaken van de kwaliteit van de treasuryprocessen; Het rapporteren aan de directie en audit commissie over de uitvoering van het treasurybeleid.
Financieel-administratief medewerker	<ul style="list-style-type: none"> Het afhandelen van het girale betalingsverkeer; Het beheren van de debiteuren en crediteuren; Het aanleveren van tijdige, volledige en betrouwbare gegevens aan de administratie.
Budgethouders	<ul style="list-style-type: none"> Het zorgdragen voor goede informatie aan de bedrijfseconomisch adviseur over toekomstige uitgaven en ontvangsten; Het fatteren van betalingen en ontvangsten ten laste c.q. ten gunste van hun budgetten.
Financiële administratie	<ul style="list-style-type: none"> Het juist en volledig administreren van financiële posities en transacties in de financiële administratie; Het controleren of transactiebevestigingen overeenkomen met de transactie informatie zoals verstrekt door de bedrijfseconomisch adviseur.
De externe accountant	<ul style="list-style-type: none"> Het in het kader van haar reguliere controletaak adviseren en controleren omtrent feitelijke naleving van het treasurystatuut.
Treasury-commissie	<ul style="list-style-type: none"> Het adviseren van de directie en audit commissie over treasuryvraagstukken⁸ en het te voeren treasurybeleid; Beoordelen van de voor treasury relevante rapportages en overzichten. Bespreken van actualiteiten op het gebied van treasury en marktinformatie

⁸ Bijvoorbeeld bij het vaststellen van het treasury-jaarplan of het hanteren van (complexe) financiële instrumenten, zoals derivaten.

5.3 Bevoegdheden

In onderstaande tabel staan de bevoegdheden met betrekking tot treasury-activiteiten weer-gegeven evenals de daarbij benodigde autorisatie.

	Uitvoering (eerste handtekening)	Autorisatie (tweede handtekening)
Saldo-, liquiditeiten- en geldstromenbeheer		
1. Het aantrekken van financiering met een looptijd korter dan één jaar (dag- of kasgeldleningen)	Medewerker financiële administratie	Bedrijfseconomisch adviseur
2. Het uitzetten van deposito's met een looptijd korter dan één jaar	Medewerker financiële administratie	Bedrijfseconomisch adviseur
3. Betalingsopdrachten verzenden	Medewerker financiële administratie	Directeur bedrijfsvoering / controller
Bankrelatiebeheer		
4. Bankrekeningen openen/sluiten/wijzigen	Medewerker financiële administratie	Bedrijfseconomisch adviseur
5. Bankcondities en tarieven afspreken	Medewerker financiële administratie	Bedrijfseconomisch adviseur
Risicobeheer		
6. Het afsluiten van derivatentransacties	Bedrijfseconomisch adviseur	Directeur bedrijfsvoering
Financiering en belegging		
7. Het afsluiten van kredietfaciliteiten	Bedrijfseconomisch adviseur / medewerker financiële administratie	Directeur bedrijfsvoering
8. Het aantrekken van middelen met een looptijd van één jaar of langer	Bedrijfseconomisch adviseur / medewerker financiële administratie	Directeur bedrijfsvoering
9. Het beleggen van middelen met een looptijd van één jaar of langer	Bedrijfseconomisch adviseur / medewerker financiële administratie	Directeur bedrijfsvoering
10. Het verstrekken van collegiale financiering	Directeur bedrijfsvoering	Auditcommissie

5.4 Overlegstructuren

5.4.1 Treasurybespreking in auditcommissie

Het treasurybeleid wordt periodiek (in ieder geval twee keer per jaar) besproken in de auditcommissie. Tijdens deze bijeenkomst worden in ieder geval het treasuryjaarplan en de evaluatie van het treasurybeleid (zie §6.3) besproken.

5.4.2 Treasurycommissie

De treasurycommissie is een adviesorgaan, bestaande uit 4-5 leden dat eenmaal per kwartaal vergadert. De treasurycommissie bestaat uit de directeur bedrijfsvoering, de bedrijfseconomisch adviseur, de financieel administratief medewerker belast met treasury, de controller en een externe deskundige.

De aandachtsgebieden van de treasurycommissie zijn:

- bespreken en beoordelen van de leningenportefeuille, renterisico en acties ondernemen op basis van deze informatie;
- volgen van- en sturen op de liquiditeitspositie;
- vaststellen op welke wijze en op welk moment er transacties op de financiële markten worden afgesloten;
- beoordelen van transacties op de geld- en kapitaalmarkt;
- bespreken van marktomstandigheden en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van treasury;
- opstellen van het treasuryjaarplan;
- beheersen van de treasuryrisico's.

6 Informatievoorziening

In artikel 25 van het BBSH is vastgelegd dat de toegelaten instelling zorg dient te dragen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden en haar financiële situatie. Om de treasury activiteiten controleerbaar en beheersbaar te maken is een goed functionerende interne en externe informatievoorziening noodzakelijk. Drie typen informatie kunnen hierbij worden onderscheiden:

- Beleidsgerichte informatie (doelstellingen, richtlijnen, etc.);
- Operationele informatie (posities, liquiditeitsplanning, investeringsplannen, afgesloten treasury transacties);
- Verantwoordingsinformatie (performance rapportages, interne controles, etc.).

Naast interne informatie heeft de treasury-afdeling ook externe informatie nodig zoals informatie met betrekking tot de geld- en kapitaalmarkt en met betrekking tot met de bank afgesloten transacties.

6.1 Beleidsmatige informatie

Het treasurystatuut geeft de kaders weer, waarbinnen de treasury-activiteiten dienen te worden uitgevoerd. HEEMwonen stelt daarnaast jaarlijks een treasuryjaarplan op. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan het treasurybeleid.

6.1.1 Treasuryjaarplan

In het treasuryjaarplan dienen tenminste de volgende onderwerpen aan de orde te komen:

- De ontwikkeling van de financiële positie in een meerjarenperspectief. Belangrijke elementen hierbij zijn:
 - de ontwikkeling van de solvabiliteit;
 - de liquiditeitsplanning en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoefte;
 - de ontwikkeling van de borgingsruimte bij het WSW;
- De samenstelling en omvang van leningen- en beleggingsportefeuilles;
- De renterisico's in een meerjarenperspectief;
- De verwachte ontwikkelingen op de financiële markten;
- De hoofdlijnen van het voorgenomen financierings- en beleggingsbeleid;
- Het beleid met betrekking tot beheersing van renterisico's, inclusief de toepassing van derivaten.

Het treasuryjaarplan wordt behandeld in de treasurycommissie en ter goedkeuring voorgelegd aan de Audit Commissie van HEEMwonen.

6.2 Operationele informatie

Het opstellen en hanteren van operationele informatie is de verantwoordelijkheid van de functionarissen die bij de uitvoering betrokken zijn (zie § 5.2).

De belangrijkste operationele informatie wordt tenminste eens per jaar en voor het nemen van belangrijke financieringsbeslissingen geactualiseerd. Dit betreft in ieder geval de volgende aspecten:

- liquiditeitsplanning;

- Marktinformatie, welke is gebaseerd op de informatie van tenminste twee (financiële) instellingen;
- analyse renterisico's.

De betreffende aspecten worden minimaal één keer per jaar in beeld gebracht, in het treasuryjaarplan. Deze informatie wordt besproken in de treasurycommissie.

6.3 Verantwoordingsinformatie

De evaluatie van het treasurybeleid vindt plaats samen met de behandeling van het treasuryjaarplan voor het nieuwe begrotingsjaar. In de evaluatie wordt weergegeven in hoeverre de beleidsvoornemens uit het treasuryjaarplan zijn uitgevoerd en wat de oorzaken zijn van eventuele afwijkingen.

Om een goede vergelijkbaarheid mogelijk te maken dient de indeling en de onderwerpen van de evaluatie aan te sluiten bij het treasuryjaarplan van het betreffende jaar. De evaluatie wordt opgesteld door de treasurycommissie en inhoudelijk besproken met de Audit Commissie.

6.4 Overzicht treasuryinformatie

Onderstaande tabel geeft weer welke personen de betreffende informatie met welke frequentie verstrekken. Daarnaast is opgenomen aan welke functionaris of orgaan de informatie wordt voorgelegd.

Informatie	Frequentie	Informatieverstrekker	Informatieontvanger
1. Treasuryjaarplan	Jaarlijks	Directeur bedrijfsvoering	Audit Commissie
2. Overzicht portefeuille leningen en beleggingen	Jaarlijks	Bedrijfseconomisch adviseur	Directeur bedrijfsvoering & TC ⁽¹⁾
3. Overzicht afgesloten derivaten en resultaat	Jaarlijks	Bedrijfseconomisch adviseur	Directeur bedrijfsvoering & TC ⁽¹⁾
4. Overzicht renterisico's	Jaarlijks	Bedrijfseconomisch adviseur	Directeur bedrijfsvoering & TC ⁽¹⁾
5. Marktonwikkelingen	Halfjaarlijks	Bedrijfseconomisch adviseur/externe deskundige	Directeur bedrijfsvoering & TC ⁽¹⁾
6. Liquiditeitsplanning;	Maandelijks	Medewerker financiële administratie / Bedrijfseconomisch adviseur	Directeur bedrijfsvoering & TC
7. Verantwoording liquiditeitsontwikkeling	Maandelijks	Bedrijfseconomisch adviseur	Directeur bedrijfsvoering
8. Evaluatie treasurybeleid	Jaarlijks	Directeur bedrijfsvoering	Audit Commissie

⁽¹⁾ TC = Treasurycommissie

Bijlage 1: Credit ratings

Een (credit-) rating is een beoordeling van de kredietwaardigheid van een instelling, die voor zowel de korte als voor de lange termijn wordt toegekend door gerenommeerde rating “agencies” zoals Standard & Poor’s, Moody’s en Fitch IBCA. Een hogere rating houdt een betere kredietwaardigheid in. De gebruikte rating-systemen zijn dermate consistent, dat ratings zowel tegelijkertijd als in de tijd met elkaar vergelijkbaar zijn.

Credit Ratings zijn er in verschillende vormen, zoals ‘long term’ ratings, waarbij het risico van wanbetaling op langere termijn wordt voorspeld, en ‘short term’ ratings, welke de kredietwaardigheid voor de termijn van een jaar weergeven.

Overzicht lange termijn ratings

Moody	S&P’s	Kwalificatie kredietwaardigheid
Aaa	AAA	Extreem kredietwaardig
Aa	AA	Zeer kredietwaardig. Veiligheidsmarges zijn echter niet zo hoog als bij AAA-categorie.
A	A	Zeer kredietwaardig. Er zijn echter factoren aanwezig waardoor afbetaling in de toekomst enig gevaar loopt.
Baa	BBB	Kredietwaardig, maar gevoelig voor slechte economische tijding.
Ba	BB	Speculatief, matige bescherming van afbetaling aanwezig.
B	B	Heeft momenteel capaciteit voor rente en aflossing, maar is gevoelig voor faillissement.
Caa	CCC	Enige bescherming voor investeerders is aanwezig, maar grote risico’s en onzekerheid aanwezig.
Ca	CC	Zeer speculatief, meestal achtergestelde schuld.
C	C	Rentebetalingen zijn reeds gestopt.
D		Failliet.

N.B. De - en + ratings (bijvoorbeeld AA-) geven aan dat de rating naar beneden (-) of naar boven (+) neigt.

Overzicht korte termijn ratings

Moody	S&P’s	Kwalificatie kredietwaardigheid
P-1	A-1+ A-1	Capaciteit voor rente en aflossing is extreem respectievelijk zeer groot.
P-2	A-2	Voldoende capaciteit voor tijdige betaling aanwezig. Echter niet zo groot als in bovenste categorie.
P-3	A-3	Adequate capaciteit voor tijdige betalingen aanwezig. Echter kwetsbaar indien de omstandigheden tegenzitten.
NP	B	Speculatief.
	C	Capaciteit voor tijdige betalingen is zeer twijfelachtig.
	D	Reeds failliet of binnenkort failliet.

Bijlage 2: Overzicht rentederivaten

Bij het indekken van renterisico's kan, naast de conventionele instrumenten⁹, gebruik worden gemaakt van twee soorten derivaten: *fixerende*- en *afschermende* derivaten.

Met een *fixerend* instrument wordt een toekomstig renteniveau vastgelegd. Dit sluit de risico's van ongunstige renteontwikkelingen uit, maar ook de kansen op het profiteren van gunstige renteontwikkelingen. De kosten voor dit instrument zitten verwerkt in het overeen te komen rentepercentage. *Afschermende* instrumenten zijn een verzekering tegen ongunstige renteontwikkelingen, maar laten de mogelijkheid tot profiteren van een lagere rente open. Om deze verzekering te kunnen afsluiten dient een premie te worden betaald.

Hieronder wordt van de belangrijkste rente-instrumenten op hoofdlijnen het toepassingsgebied weergegeven¹⁰.

Instrument	Toepassing	Karakter
Cap	Vastleggen van een maximumniveau van het rentepercentage op variabel rentende leningen	Afschermend
Payers Swap	Omzetten van een variabel rentende lening naar een vastrentende lening	Fixerend
Forward starting payer swap	Vaststellen van de toekomstige rente van een langlopende variabele geldlening die reeds is aangetrokken	Fixerend

⁹ Zoals een "uitgestelde storting" of een "lenen-en-beleggen constructie"

¹⁰ Hierbij is uitgegaan van een risicobeperkend gebruik van de betreffende instrumenten. Dat wil zeggen een "longpositie" en een gesloten positie met de (toekomstige) onderliggende waarde.

Bijlage 3: Definities en begrippen

Aandeel:

Verhandelbaar bewijs van deelname in het eigen vermogen van een onderneming, waarbij de vergoeding (dividend) en terugbetaling bij eventuele liquidatie volledig afhankelijk is van het resultaat van de onderneming.

Aflossingsvrije (=fixe)lening:

Lening waarbij gedurende de looptijd alleen rentebetalingen plaatsvinden. Aflossing van de hoofdsom vindt plaats aan het einde van de looptijd.

Annuïtaire lening:

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

Beleggingsfonds:

Financiële instelling die voor rekening en risico van de deelnemers belegt in (van te voren) bepaalde financiële waarden.

Callgeld:

Een overeenkomst tussen twee partijen om voor één 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.

Cap:

Een Cap is een overeenkomst tussen twee partijen, waarbij voor de koper een bovengrens aan de rentevariabele financiering over een vooraf afgesproken hoofdsom wordt vastgesteld. Een Cap is dus eigenlijk een call-optie op de geldmarktrente. Een Cap wordt gekocht om een maximum voor de te betalen rente vast te leggen voor een bepaalde periode. Een Cap is geen lening want er vindt geen uitwisseling van de hoofdsom plaats.

Een Cap kent als product wel een premie. De premie is sterk afhankelijk van de geldende situatie op de rentemarkt en hangt in hoge mate af van de hoofdsom, de looptijd en het ingedekte renteniveau.

Deposito:

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

Derivaten:

Zie rente-instrumenten.

Euribor:

Staat voor **E**uropean **I**nter**B**ank **O**ffered **R**ate. Het is het tarief dat banken elkaar in rekening brengen voor kortlopende financiering. Het geldt als gangbare referentierente voor kortlopende leningen.

Financieringsrisico:

Het risico dat geen nieuwe financiering kan worden aangetrokken.

Interest Rate Swap (IRS)

Een Swap is een contract waarbij over een vooraf afgesproken hoofdsom het uitwisselen ("Swap" = ruil) van kasstromen tussen twee partijen wordt overeen gekomen. Een IRS is een kapitaalmarktproduct. Een IRS is geen lening want er vindt geen uitwisseling van de hoofdsom plaats.

Bij een IRS worden rentebedragen tegen elkaar uitgewisseld. Daarbij wordt afgesproken dat partij A een vast rentepercentage gaat betalen over een vooraf afgesproken hoofdsom aan partij B. Partij B op haar beurt betaalt een variabel rentepercentage over hetzelfde bedrag aan partij A. Partij heeft dan een "payer's"-Swap (zij betaalt vaste rente) en partij B heeft een "receiver's"-Swap (zij ontvangt de vaste rente). De bedragen worden op de overeengekomen vervaldatum in dezelfde valuta afgerekend. De looptijd van de Swap wordt de partijen samen overeengekomen. Een IRS kent als product geen premie.

Een Swap is geschikt om het renteniveau van een toekomstige financieringsbehoefte of renteaanpassingen vooraf te fixeren. Door op de ingangsdatum van de Swap een tegengestelde Swap in te laten gaan wordt in de eerste Swap overeengekomen vaste rente daadwerkelijk voor de looptijd, die overeengekomen is, gefixeerd. De bijbehorende financieringsbehoefte moet zo nodig separaat aangetrokken worden. Een Swap gaat zeker in en heeft geen optioneel karakter, zoals de Swaption.

Kasgeldlening:

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

Lineaire lening:

Lening, waarbij periodiek een vast bedrag aan aflossing wordt betaald. De rentebetaling wordt berekend over de nog openstaande hoofdsom. De totale betaling aan rente en aflossing zal elk jaar verminderen.

Looptijd:

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

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

Medium Term Notes:

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

Nettingovereenkomst:

Een overeenkomst op grond waarvan de wederzijdse verplichtingen tussen partijen verrekend worden waardoor wordt bepaald wat de ene partij per saldo aan de andere partij verschuldigd is.

Netto financieringsbehoefte

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.

Obligatie

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

Optie:

Een optie is een rente-instrument waaraan de koper, tegen betaling van een premie, bepaalde vast omschreven rechten kan ontleneren. Tegen ontvangst van een premie gaat de verkoper bepaalde vast omschreven verplichtingen aan. Gangbare renteopties zijn Cap, Floor en Swaption.

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.

Renteconversie:

Bij een renteconversie dient over een bestaande lening rente voor de volgende rentevast periode opnieuw te worden overeengekomen.

Rente-instrument:

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

Renterisico:

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

Roll-over lening:

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

Swap:

Zie Interest Rate Swap

Swaprate:

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

Voorwaarts fixatie:

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

Bijlage 4: Voorbeeld rentebeslistabel

De onderstaande tabel¹¹ geeft aan onder welke marktomstandigheden HEEMwonen actief is op de kapitaalmarkten. Tevens geeft de tabel aan welke looptijden bij verschillende marktomstandigheden worden aangetrokken. Deze tabel geldt als richtlijn voor de activiteiten op de kapitaalmarkt. De genoemde rentetarieven zijn de rentetarieven waarvoor HEEMwonen renteafspraken kan maken. Dit betekent dat de genoemde percentages bestaan uit de marktrente plus liquiditeitsopslag.

Marktomstandigheden	Maximale termijn renteafspraken	Indekking renterisico *	Periode
Rente lager dan 1,5%	maximaal 50jr renteafspraken, voorkeur langer dan 20jr	50% waarschijnlijk renterisico, 100% zeker renterisico	Indekken voor de komende 3 jaar
Rente tussen 1,5%-2,5%	maximaal 30jr renteafspraken, voorkeur langer dan 10jr	40% waarschijnlijk renterisico, 80% zeker renterisico	Indekken voor de komende 2 jaar
Rente tussen 2,5%-4,0%	maximaal 25jr renteafspraken, voorkeur langer dan 7jr	20% waarschijnlijk renterisico, 50% zeker renterisico	Indekken voor het komende jaar
Rente hoger dan 4,0%	maximaal 15jr renteafspraken	0% waarschijnlijk renterisico, 20% zeker renterisico	Indekken voor het komende jaar

*zekere renterisico's vloeien voort uit de leningenportefeuille (herfinanciering en renteherziening) terwijl de waarschijnlijke renterisico's voortkomen uit de investeringskasstromen.

¹¹ De bovenstaande tabel stelt de corporatie jaarlijks vast in het jaarplan. Als de rente extreme bewegingen maakt, dan kan de corporatie ervoor kiezen om deze tabel tussentijds aan te passen. De tabel dient enige houvast te bieden bij het aantrekken van financiering (enerzijds hoeveel en anderzijds welke looptijd).