

TREASURYSTATUUT

Stichting Woonopmaat
(d.d. 25 augustus 2016)

Goedgekeurd tijdens de vergadering van de
Raad van Commissarissen van 25 augustus 2016

Drs. F.J. Wehrmeijer
Plaatsvervangend voorzitter Raad van Commissarissen Woonopmaat

Inhoud	Pagina
1. Inleiding.....	3
2. Uitgangspunten financierings- en beleggingsbeleid.....	5
3. Financieringsbeleid	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Financieren met WSW borging.....	7
3.3 Financieren zonder WSW borging.....	7
3.4 Financiering van verbindingen	8
4. Beleggingsbeleid	9
5. Cashmanagement	11
6. Rentemanagement	12
6.1 Algemeen.....	12
6.2 Conversies van leningen	12
6.3 Het gebruik van rente-instrumenten (derivaten).....	12
7. Organisatorische randvoorwaarden	14
7.1 Algemeen.....	14
7.2 Beschrijving procedure financiering en belegging	14
7.3 Financiële commissie.....	14
8. Informatievoorziening	15

1. Inleiding

In de woningexploitatie van een corporatie vormen de kapitaallasten de grootste kostencomponent (circa 35%). De kapitaallasten zijn voor een groot deel een gegeven daar hier langlopende contracten onder liggen.

Rond treasury activiteiten zijn de volgende hoofdprocessen te onderscheiden:

- Het vaststellen en aanpassen van beleidsstukken, zoals vermeld in de statuten van Woonopmaat
- Het opstellen van een liquiditeitsprognose
- Het aantrekken van financiering en het uitzetten van beleggingen
- Het monitoren en beheersen van risico's
- Het toepassen van financiële instrumenten
- Het opstellen van de rapportages.

Voor Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen is het van belang om de risico's rondom het 'beheren van de gelden' goed te beschrijven en aan te geven hoe hier mee om wordt gegaan. Binnen het kader van de treasuryfunctie zien we een drietal risico's, te weten renterisico, liquiditeitsrisico en solvabiliteitsrisico. Daar Woonopmaat altijd in euro's zaken zal doen is er geen rekening gehouden met valutarisico's.

In het treasury statuut wordt het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat nader uitgewerkt. Belangrijk daarbij is om te voldoen aan wet- en regelgeving. In dit geval de voorschriften van de Woningwet. Voor het treasurystatuut geldt specifiek Artikel 55a. In artikel 55a van de Woningwet staat, dat:

- De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
- Zij stelt daartoe een reglement op, waarin zij in elk geval opneemt binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren ingeval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Het reglement heeft mede betrekking op de dochtermaatschappijen en op de samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het reglement.

In de statuten van Woonopmaat is het belang van een beleggings- en/of financieringsstatuut onderkend. Conform artikel 7 lid 4 sub q. moet de Raad van Commissarissen **vooraf** goedkeuring verlenen inzake het vaststellen of wijzigen van een treasurystatuut.

Ten slotte wordt in dit treasurystatuut rekening gehouden met de door het WSW gestelde eisen.

Het treasurystatuut wordt jaarlijks beoordeeld. Minimaal eens in de vier jaar wordt het treasurystatuut voorgelegd voor eventuele herziening.

In het treasurystatuut worden de volgende onderwerpen behandeld:

- Uitgangspunten financierings- en beleggingsbeleid in hoofdstuk 2;

- Het financieringsbeleid in hoofdstuk 3;
- Het beleggingsbeleid in hoofdstuk 4;
- Het cashmanagement in hoofdstuk 5;
- Rentemanagement in hoofdstuk 6;
- De organisatorische randvoorwaarden in hoofdstuk 7 en
- De informatievoorziening in hoofdstuk 8.

2. Uitgangspunten financierings- en beleggingsbeleid

In dit treasurystatuut zijn de contouren vastgelegd waarbinnen het beheer van de gelden van Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen, treasuryproces, zich afspeelt.

Het managen van het treasuryproces is een geïntegreerd onderdeel van het financiële beleid van Woonopmaat. Het doel is:

- Tekorten of overschotten in de financiering te kennen en te beheersen;
- Treasuryrisico's te identificeren, te kwantificeren en te beheersen en
- Kosten van de financiering, het beheer en het betalingsverkeer te minimaliseren.

Naast de Woningwet heeft Woonopmaat rekening te houden met de voorschriften van het WSW, de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woonopmaat streeft er naar om jaarlijks van het WSW een positieve verklaring te ontvangen in relatie tot de eisen van borgbaarheid.

Het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Dit geldt zowel voor de woningen in de sociale huursector, Daeb woningen, als de woningen in de vrije sector, niet Daeb woningen. Voor de niet Daeb woningen gelden andere regels voor het verkrijgen van financiering. In de uitwerking van het financieringsbeleid in hoofdstuk 3 wordt apart aandacht gegeven aan hoe Woonopmaat toegang houdt tot de kapitaalmarkt voor beide type financiering.

3. Financieringsbeleid

3.1 Algemeen

Woonopmaat streeft naar een optimalisatie van haar leningportefeuille. Continu zal de afweging worden gemaakt tussen interne en externe financiering, waarbij interne financiering prevaleert.

De basis voor het financieringsbeleid wordt gevormd door het meerjaren kasstroomoverzicht. Dit kasstroomoverzicht wordt jaarlijks geactualiseerd en belooft een periode van tien jaar.

Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. Renterisico ontstaat door aflossingen ineens van leningen en door conversies (=veranderingen van rentepercentages). Door het aantrekken van nieuwe leningen mag in enig (toekomstig) jaar nooit een renterisicovolume ontstaan dat meer bedraagt dan vijftien procent van de schuldrestant van de totale leningportefeuille.

De Raad van Commissarissen (RvC) geeft het Bestuur mandaat om tot een soepele en efficiënte uitvoering van de taakstellingen over te kunnen gaan. In de statuten van Woonopmaat, artikel 7 lid 1, geeft de RvC het Bestuur de vrijheid om leningen aan te gaan. De intentie van het aangaan van financiering is aangegeven in een door de RvC goedgekeurde begroting (artikel 7 lid 4 sub I). In deze begroting is aangegeven welk deel van de aan te trekken financiering geborgd is en welk deel niet.

Het vervroegd aantrekken van middelen ter financiering van toekomstige financieringsbehoeften is slechts toegestaan als financiering effectief plaats kan vinden tegen een percentage dat lager is dan de interne rendementseis van de organisatie. Hiervan mag slechts worden afgeweken indien de transactie het verlagen van reeds bestaande renterisico's ten doel heeft. Voor deze transactie is vooraf een goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig.

Het aantrekken van leningen met korte rentelooptijden, vijf jaar of korter, is toegestaan mits hierdoor de in dit hoofdstuk geformuleerde voorwaarde, maximum van vijftien procent in enig jaar, met het oog op toekomstige renterisico's niet wordt overschreden. Voor het aantrekken van kortgeldfaciliteiten, bijvoorbeeld een kasgeldlening, houden we ons aan het door het WSW gestelde, zijnde maximaal 7,5 procent van de materiële vaste activa gewaardeerd tegen bedrijfswaarde, voorwaarde.

Teneinde marktconforme tarieven te behalen bij het aantrekken van financiering vraagt Woonopmaat bij minimaal twee en maximaal vier geldverstrekkers tegelijk een offerte aan. Het uiteindelijk besluit tot aangaan van een lening wordt opgemaakt in een besluitvormingsformulier, welke worden getekend door de directeur/bestuurder, de controller en de adjunct directeur interne bedrijfsvoering.

Voor de activiteiten met betrekking tot renteconversies én het aangaan van nieuwe leningen is Woonopmaat afhankelijk van de kapitaalmarkt op enig moment. Bij een markt waar de rente lager is dan de interne rendementseis zal Woonopmaat trachten om voor een langere periode conversies zeker te stellen.

3.2 Financieringen met WSW borging

Het aantrekken van leningen met een WSW borging is alleen mogelijk binnen de door het WSW gestelde randvoorwaarden.

Deze randvoorwaarden zijn onder meer de volgende:

- De door Woonopmaat uit te voeren investeringen zijn gericht op het bouwen, aankopen en onderhouden van woonegelegenheden en maatschappelijk vastgoed in de zin van de Woningwet;
- De waarde van het onderpand is voldoende om de lening af te sluiten;
- De afgesloten lening mag geen gevolg hebben voor de kredietwaardigheidspositie van Woonopmaat;
- De afgesloten lening mag niet ervoor zorgen dat het renterisico in enig jaar boven de gestelde norm van vijftien procent komt;
- Ook na het afsluiten van een nieuwe lening houdt Woonopmaat een positieve kasstroomprognose;
- De gemeentelijke achtervang is geregeld;
- De som van de afgelopen periode aangetrokken leningen gaat het actuele borgingsplafond niet te boven;
- De som van de schuldrestanten van de geborgde leningen is niet meer dan 50% van de WOZ waarde van het ingezette onderpand;
- De som van de schuldrestanten van de geborgde leningen is niet meer dan 75% van de bedrijfswaarde van het ingezette onderpand;
- Het afgesloten rentepercentage behorende bij een (toekomstige) lening mag niet meer bedragen dan door het WSW vastgestelde rentemaximum;
- De afgesloten periode behorende bij een lening is altijd op de kapitaalmarkt oftewel is langer dan twee jaar.

3.3 Financieringen zonder WSW borging

Het aantrekken van leningen zonder borging van het WSW is gerelateerd aan zowel investeringen in als herfinanciering van niet borgbare projecten (niet daeb projecten). In afwijking van de financiering met borging waar naar ondernemingsfinanciering wordt gekeken, wordt hier gewerkt met projectfinanciering.

Bij financiering van niet-DAEB projecten is sprake van (onderdelen) van de markttoets conform de Woningwet en 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 plaats vinden na toestemming van de Aw om het niet-DAEB project te mogen gaan uitvoeren. Financierbaarheid (intern danwel extern) van een niet borgbare project is een voorwaarde voor de voortgang van het project.

De randvoorwaarden bij projectfinanciering zijn de volgende:

- Zekerheid, bijvoorbeeld hypothecair, op basis van waarde van het project;
- De aangetrokken lening mag niet meer zijn dan 100% van de executiewaarde;
- Aanvullende zekerheden mogelijk indien deze wordt verstrekt op basis van bestaand bezit dat niet behoort tot het geborgde bezit c.q. door het WSW is vrijgegeven;
- Aflossingscomponent in lening met een minimale aflossing van twee procent per jaar;
- Looptijd van de lening is tussen de twee en de dertig jaar;

- Het af te sluiten rentepercentage past binnen de rendementseis van Woonopmaat.

3.4 Financiering van verbindingen

Financiering van verbindingen vindt plaats aan de hand van de doelstelling van de verbinding.

In de praktijk van Woonopmaat zijn de volgende financieringen afgegeven:

- Kortlopende financiering bij een verbinding ten behoeve van grondexploitatie;
- Langlopende financiering, middels leningen u/g, bij investeringen in het kantoor van Woonopmaat;
- Langlopende financiering, middels lening u/g, bij investeringen in de WKO installatie van de Kerkweg.

De gevraagde vergoedingen aan de verbindingen zijn marktconform. De afgesloten overeenkomsten worden ondertekend door het bestuur. Alleen na goedkeuring van het bestuur kan worden afgeweken van een marktconform tarief. De directie toetst vooraf of de afgesloten overeenkomsten passen, handelingsbevoegdheid, binnen de statuten van Woonopmaat. Indien dit niet het geval is wordt vooraf goedkeuring gevraagd van de RvC.

4. Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid is ondersteunend aan de primaire werkzaamheden van Woonopmaat én met name gericht op het minimaliseren van de rentelasten. Daarbij wordt gekeken naar beheersing van renterisico's. Pas als mogelijkheden ontbreken om de leningportefeuille op economische wijze af te bouwen, komen beleggingen in overweging. In het beleggingsbeleid is er een onderscheid tussen beleggingen met een looptijd van meer dan twee jaar en voor beleggingen met een kortere looptijd. De beleggingen met een kortere looptijd dan twee jaar worden beschreven in hoofdstuk 5, cashmanagement.

De basis voor het beleggingsbeleid, langer dan twee jaar, wordt gevormd door een meerjaren kasstroomoverzicht.

Bij de samenstelling van de totale beleggingsportefeuille wordt gestreefd naar een laag risicoprofiel, uitsluitend Nederlandse staatsobligaties. Beleggingen in aandelen zijn uitgesloten. Dit vanwege de onzekerheid van de waardering van deze aandelen met als mogelijke uitkomst een onbeheerste wegloop van vermogen.

Bij het bepalen van de beleggingshorizon wordt rekening gehouden met de afweging tussen interne en externe financiering, zoals gesteld in hoofdstuk drie, het financieringsbeleid.

Woonopmaat is bereid om collega-corporaties te ondersteunen, indien deze zelfstandig tijdelijk geen toegang meer hebben tot de kapitaalmarkt. Deze collegiale financiering vindt plaats tegen de dan geldende voorwaarden van het WSW. Woonopmaat is bereid om collega-corporaties een lagere rente te vragen dan de gestelde interne rendementseis. Er wordt alleen een lening aan een collega-corporatie verstrekt als deze een actuele positieve waardering hebben van het WSW. Het verstrekken van een lening aan een collega-corporatie is alleen mogelijk indien er een goedkeuring van de directie aan ten grondslag ligt. De directie vraagt vooraf aan de RvC goedkeuring om deze lening te verstrekken.

Woonopmaat sluit met zijn eventuele beleggingsactiviteiten aan bij de vigerende regels zoals opgenomen in het reglement financieel beheer en beleid. Deze regels zijn onder meer de volgende:

- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen hanteren geen rentevisie voor beleggingen.
- Het aantrekken en afstoten van beleggingen uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.
- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen doen slechts beleggingen bij financiële ondernemingen die zijn gevestigd in een lidstaat met een AA-rating (door tenminste twee van de drie ratingburo's).
- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen doen slechts beleggingen bij financiële ondernemingen, die voor zichzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren beschikken over minimaal een A-rating (door tenminste twee van de drie ratingburo's).

- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen slechts beleggingen doen met een hoofdsomgarantie op de einddatum.
- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen doen slechts beleggingen in euro's.
- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen doen geen beleggingen in aandelen en achtergesteld papier.
- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen doen geen beleggingen met een looptijd > 5 jaar.
- 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).
- De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd.

In aanvulling op het reglement financieel beheer en beleid hanteert Woonopmaat ook nog de volgende regels:

- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen gaan geen beleggingsovereenkomsten met toezicht belemmerende clausules aan.
- Het gebruik van afgeleide instrumenten, zoals derivaten, met als uitsluitend doel rendement te behalen is in alle gevallen uitgesloten.
- Het uitvoeren van near-banking activiteiten is uitgesloten.

5. Cashmanagement

Het cashmanagement is gericht op het beheer van de banksaldi, liquiditeitenbeheer, en de portefeuille geldmarkttransacties met een looptijd van maximaal twee jaar.

Het liquiditeitenbeheer is gericht op het kunnen voldoen aan lopende verplichtingen. Woonopmaat moet te allen tijde kunnen beschikken over voldoende liquiditeiten en faciliteiten om aan alle lopende betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Woonopmaat zal gebruik maken van geldmarkttransacties, bijvoorbeeld kasgeldleningen, als het korte termijn renteresultaat over liquiditeitstekorten en –overschotten positief is voor de organisatie. Financiering middels een geldmarkttransactie moet binnen de gestelde randvoorwaarden van het WSW plaatsvinden.

Woonopmaat zet liquiditeiten vooral uit in de vorm van rekening courant, deposito's of hiermee vergelijkbare spaarproducten. De liquiditeiten worden uitsluitend uitgezet bij een bank die onder toezicht staat van De Nederlandsche Bank.

Geldnemers van (tijdelijke) overtollige liquide middelen, kunnen woningcorporaties zijn met een actuele positieve WSW-beoordeling. Alleen na goedkeuring van de directie kan een tijdelijke verstrekking aan een andere woningcorporatie worden gegeven. De tijdelijke verstrekking zal tegen een marktconform tarief plaatsvinden.

6. Rentemanagement

6.1 Algemeen

Rentemanagement is het geheel aan maatregelen en activiteiten om renterisico's te beheersen en zo nodig te beperken.

Bij het beheersen van de renterisico's horen de volgende doelstellingen:

- Door jaarlijks een deel van de financiering, een herfinanciering en/of renteaanpassing te laten ondergaan wordt de rente op de leningenportefeuille minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar;
- Realiseren van een evenwichtige afweging van risicoacceptatie tegenover de aanvaarbaarheid van kosten van dekking;
- Gebruik van rente-instrumenten is alleen ter afdekking van het renterisico.

6.2 Conversies van leningen

Contractueel heeft Woonopmaat met geldgevers afgesproken dat rentepercentages naar verloop van een periode kunnen veranderen. De impact van deze renteaanpassingen zijn vertaald in een rentevervalkalender.

Woonopmaat wil maximaal drie jaar voor conversiemoment afspraken maken. Bij het afsluiten van een 'forward' rentetarief en eventuele nieuwe rentelooptijd wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden van het WSW, zoals bijvoorbeeld het rentemaximum.

6.3 Het gebruik van rente-instrumenten (derivaten)

Rente-instrumenten, derivaten, kunnen worden ingezet om de met financieren en beleggen samenhangende rente- en rendementsrisico's af te dekken.

Woonopmaat sluit met zijn eventuele derivaten aan bij de vigerende regels zoals opgenomen in het reglement financieel beheer en beleid. Deze regels zijn onder meer de volgende:

- Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen hanteren geen rentevisie voor derivaten.
- Het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.
- Het vervreemden van derivaten, anders dan met het doel om derivaatposities te sluiten, is niet toegestaan.
- Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") niet is toegestaan.
- Toezicht belemmerende bepalingen zijn niet toegestaan.
- Dat Woonopmaat en de aan haar 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.
- Dat Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen uitsluitend financiële derivaten aantrekt van financiële instellingen met ten minste een A-rating van twee van de drie (Moody's, Standard & Poor's, Fitch) ratingsbureau's.
- Dat Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen uitsluitend financiële derivaten aantrekt, als de financiële instelling bij wie ze aankoopt haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger.
- Dat Woonopmaat en de aan haar 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.
- Dat Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen uitsluitend financiële derivaten aantrekt die in euro's luiden.
- De bank, waarbij een dochtermaatschappij financiële derivaten afsluit of middelen uitzet, voldoet aan de eisen genoemd in de vigerende wetgeving.
- Dat Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen die financiële derivaten gebruiken voldoende liquiditeitsbuffer aanhouden om een daling van 2% van de vaste rente in de markt te kunnen opvangen.
- Dat Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen als de liquiditeitsbuffer geen 2% rentedaling kan opvangen, dit terstond mededelen aan de Aw en na overleg met de Aw maatregelen vaststelt.
- Dat Woonopmaat en de aan haar verbonden ondernemingen als de liquiditeitsbuffer geringer wordt om 1% rentedaling op te vangen, geen payer swaps aantrekt.

Bij het aangaan van een contract dient met de volgende randvoorwaarden rekening gehouden te worden:

- Er mogen alleen eenduidige contracten worden afgesproken, waarbij Woonopmaat de volledige impact van het rente-instrument kent én
- Contracten mogen alleen worden afgesloten met goedkeuring van de directie. De directie toetst vooraf of de afgesloten overeenkomsten passen, handelingsbevoegdheid, binnen de statuten van Woonopmaat. Indien dit niet het geval is wordt vooraf goedkeuring gevraagd van de RvC.

7. Organisatorische randvoorwaarden

7.1 Algemeen

Teneinde de volledigheid en betrouwbaarheid van de informatieverschaffing omtrent het financierings- en beleggingsbeleid te waarborgen houdt Woonopmaat bij de financierings- en beleggingsbeslissingen rekening met de van toepassing zijnde functiescheiding:

- De uitvoerende functie is in handen van het Hoofd Financiële Zaken;
- De controlerende functie is de verantwoordelijkheid van de Controller;
- De beschikkende functie is voorbehouden aan de Directeur/Bestuurder van Woonopmaat.

7.2 Beschrijving procedure financiering en belegging

Woonopmaat stelt liquiditeitsprognoses op voor periodes van 18 maanden. Deze prognoses worden maandelijks geactualiseerd. Het streven is om de hoeveelheid liquiditeiten te beperken tot een noodzakelijk minimum waardoor een beleggingsbehoefte wordt voorkomen. Woonopmaat dekt een tijdelijk liquiditeitstekort eventueel af met een kredietfaciliteit tot maximaal € 5 miljoen.

De Financiële commissie vergadert minimaal vier maal per jaar over de invulling van de financieringsbehoefte. Bij een volgens de liquiditeitsprognose verwachte financieringsbehoefte bespreekt de Financiële commissie wanneer, welke kapitaalverschaffers worden benaderd voor een offerte. Met de door de commissie geselecteerde kapitaalverschaffers wordt een afspraak gemaakt dat zij op dag x en tijdstip x gevraagd worden om telefonisch een offerte te doen. Elke lid van de commissie heeft contact met één kapitaalverschaffer. Binnen vijf minuten na ontvangst van de offertes komen de leden van de Financiële commissie bij elkaar en in het bijzijn van de directeur-bestuurder wordt een keuze gemaakt tussen de offertes.

Het traject van overwegingen en besluitvorming behorend bij bovenstaande keuze wordt vastgelegd middels een besluitvormingsformulier. Het besluitvormingsformulier wordt geaccordeerd door de directie. De besluitvormingsformulieren worden doorlopend genummerd opgenomen in een register.

7.3 Financiële commissie

De kenmerken van de financiële commissie zijn de volgende:

- De vergaderingen vinden plaats aan de hand van de bedrijfsvoeringscyclus;
- De commissie bespreekt de prognosecijfers (kasstromen), voordat deze worden ingediend bij de betreffende instanties;
- De commissie monitort de voortgang van de liquiditeitsprognoses;
- Alle (her) financieringsbeslissingen, rente-aanpassingen komen ter vaststelling c.q. ter bespreking middels een ingediend document op de agenda van de commissie;
- De verslagen van de financiële commissie worden ter informatie gestuurd aan het ManagementTeam en (de auditcommissie van) de Raad van Commissarissen;
- De financiële commissie bestaat uit de Adjunct Directeur Interne Bedrijfsvoering, de Controller én het Hoofd Financiële Zaken.

8. Informatievoorziening

Woonopmaat maakt gebruik van maand-, kwartaal- en jaarrapportages.

In de maandrapportage, Woonopmaat meter, wordt de liquiditeitsprognose voor de komende 18 maanden gevolgd. De prognose wordt vergeleken met het laatst goedgekeurde activiteitenplan(meerjarenbegroting). De Woonopmaat meter is opgesteld volgens het plan, do, check en act principe. Naast een waarneming en een verklaring wordt tevens een conclusie getrokken met een eventueel aangepaste actie. De liquiditeitsprognose is een vast agendapunt van de financiële commissie.

In de kwartaalrapportage wordt aangegeven:

- welke leningen de komende drie jaar in eens worden afgelost c.q. voor welke leningen nieuwe rente-afspraken moeten gaan gelden.
- De prognose van de kapitaalslasten in relatie tot de huur rekening houdend met de resterende levensduur van het bezit.
- De prognose van de rentelasten in relatie tot de huur.

Jaarlijks, in begroting en verslaglegging, wordt een aantal kengetallen gepresenteerd. Deze kengetallen worden vergeleken met de normen, zoals die gelden volgens het WSW en het CFV.

De kengetallen zijn de volgende:

- a. De ontwikkeling van de Interest Coverage Rate;
- b. De mate waarin Woonopmaat aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen (DSCR);
- c. De omvang van de leningportefeuille per verhuureenheid;
- d. Het vergelijk van de leningportefeuille met de bedrijfswaarde (LTV);
- e. Het vergelijk van de leningportefeuille met de WoZ waarde;
- f. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningportefeuille;
- g. De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningportefeuille;
- h. Het overzicht van de spreiding van de renterisico's voor een periode van tien jaar;
- i. De ontwikkeling van het weerstandsvermogen voor een periode van vijf jaar.

In de presentatie van de kengetallen zal periodiek worden aangesloten op cijfers van de referentiecorporatie en op landelijke cijfers.