

# Treasury-statuuat WBV Arnemuiden

## INLEIDING

WBV Arnemuiden is primair een sociale verhuurder. Vanuit dat oogpunt opereert WBV Arnemuiden als maatschappelijk ondernemer op het gebied van de volkshuisvesting, met als voornaamste taak het bieden van betaalbare huisvesting voor de primaire doelgroep. Het bouwen en beheren, in de meest ruime zin, vergt de meeste tijd en aandacht. De prestatievelden zoals beschreven in het Besluit Beheer Sociale Huursector staan voorop en in het kader daarvan zijn er regels omtrent toezicht en verantwoording van toepassing.

WBV Arnemuiden heeft ook de Aedescode getekend welke een expliciete verwoording is van gemeenschappelijke waarden en normen waarvoor corporaties zich inzetten en waarop zij willen en kunnen worden aangesproken.

In financiële termen gezien, staan financieringen in het licht van het bovenstaande en dienen uitsluitend ten behoeve van het (betaalbaar) bouwen, beheren en het (financieel) kunnen continueren van de kerntaken van WBV Arnemuiden. Het is hierbij van belang om kansen en bedreigingen op langere termijn te kunnen overzien.

In dit financierings- en beleggingsstatuuat, kortweg treasury-statuuat genoemd, heeft WBV Arnemuiden uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en verantwoording.

Het statuuat vormt geen op zichzelf staand document, maar dient in samenhang met treasurybeleid te worden gezien. Het treasurybeleid geeft aan wat WBV Arnemuiden wil bereiken en het treasury-statuuat geeft het kader aan waarbinnen de betreffende functionarissen mogen handelen. Het statuuat is bedoeld als beheers- en sturingsinstrument en efficiënt hulpmiddel bij het nemen van financiële beslissingen. Tevens dient te kunnen worden getoetst of de uitvoering voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Een en ander betekent niet dat hiermee alles voor altijd vast ligt. Periodiek wordt het treasurybeleid geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

## BELEIDSKADER

Door het verzelfstandigingsproces binnen de volkshuisvesting, met als sluitstuk de bruting, zijn overheidsbijdragen en –subsidies verleden tijd. Corporaties dienen zelf te zorgen voor hun financiële continuïteit. Voorop staat dat het vermogen van WBV Arnemuiden wordt ingezet ten behoeve van volkshuisvesting. Daartoe wordt bij voorkeur geïnvesteerd in materiële vaste activa. Nieuwbouw en woningverbetering kunnen ook in de toekomst van WBV Arnemuiden de nodige investeringen vragen.

Tevens dienen wij ons te realiseren dat ook andere toekomstige ontwikkelingen een beslag kunnen leggen op het eigen vermogen. Te denken valt hierbij aan marktgericht huurbeleid, eventuele toename van huurderving, investeringen in leefbaarheid, verhoging van belastingen en dergelijke.

Momenteel is huur de belangrijkste inkomstenbron. WBV Arnemuiden streeft ernaar het rendement op het vermogen verder te verbeteren door een zo hoog mogelijke opbrengst van tijdelijk overtollige liquide middelen.

Met betrekking tot het financiële beleid is door WBV Arnemuiden vastgesteld dat een sluitende exploitatie moet worden gerealiseerd en een solvabiliteit van minimaal 10%. Dit is sinds enige jaren gelukt. Zelf met het nieuwbouw project in de Schoolstraat zakt de solvabiliteit niet onder het minimaal gestelde.

Het financieringsbeleid dient de doelstelling te ondersteunen om de solvabiliteit op een verantwoord niveau te houden.

In dit financieringsbeleid worden onder andere betrokken:

- ABR-beleid (weerstandvermogen/solvabiliteit)
- Rentabiliteit
- Gemiddelde vermogenskostenvoet
- Current-ratio (liquiditeit)
- Huur(som)beleid
- Onderhoudsbeleid

Op dit moment draagt het gevoerde beleid voor de komende jaren belangrijk bij aan de inkomensvorming. Het verkopen van bestaande huurwoningen is geen permanente activiteit en alleen bedoeld om leegstand te voorkomen. Leegstand is de afgelopen jaren niet voorgekomen en wordt ook in de nabije toekomst niet voorzien.

## **FINANCIERINGSBELEID**

### *Doelstelling*

Hoofddoel van het financieringsbeleid is het financierbaar houden van WBV Arnemuiden tegen zo laag mogelijke kosten en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er voldoende borgingsruimte dient te zijn bij het WSW. Op de middellange termijn moet er sprake zijn van voldoende financieringsruimte. Vaste activa worden in principe met langlopende verplichtingen gefinancierd (gouden balansregel).

### *Keuze financieringsvorm*

Bij WBV Arnemuiden wordt gekeken naar de financieringsbehoefte van de organisatie als geheel en niet uitsluitend naar projectfinanciering.

De keuze van financiering is enerzijds afhankelijk van aanwezige liquiditeiten en anderzijds van de op dat moment geldende rente.

De keuze voor de looptijd van een lening wordt enerzijds bepaald op basis van de rentestand en anderzijds op basis van de liquiditeitspositie van WBV Arnemuiden. Bij een lage rentestand geldt een langere financiering, bij een hoge rente zo mogelijk een korte financiering.

### *Risicobeperking*

Ten aanzien van risicobeperking neemt WBV Arnemuiden de navolgende punten in acht:

1. Nieuw aan te trekken leningen zullen worden afgestemd op de bestaande leningen. Bij de keuze van de precieze looptijd wordt rekening gehouden met piekjaren en met de noodzaak om renterisico's te minimaliseren.

Derivaten worden uitsluitend gebruikt ter beperking van financiële risico's. Dit houdt in dat geen open posities worden ingenomen.

Alvorens een derivatentransactie wordt afgesloten wint het dagelijks bestuur het advies in van een externe accountant en de Raad van Commissarissen.

2. Bij het aantrekken van nieuwe leningen geldt als uitgangspunt een optimale afweging van tariefstelling en flexibiliteit (bijvoorbeeld mogelijkheden tot vervroegde aflossing, rentebedenktijden) en zo mogelijk spreiding in geldgevers en leningsvorm.
3. Bij het aantrekken van leningen, zal WBV Arnemuiden zorgdragen dat zij voldoet aan de eisen welke het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt om voor borgstelling in aanmerking te komen.

#### *Procedure*

Als eerste zal aan de hand van hulpmiddelen als financiële meerjarenbegroting, meerjarenliquiditeitenbegroting en leningenportefeuille de financieringsbehoefte worden bepaald. De begroting wordt vervolgens door het bestuur vastgesteld.

Bij het aantrekken van leningen wordt door het dagelijks bestuur samen met de interne accountant afhankelijk van de markt bij meer dan 1 geldgever een offerte opgevraagd. De offertes worden vervolgens door het dagelijks bestuur beoordeeld en voorzien van een advies aan het bestuur aangeboden ter besluitvorming. Ook de Raad van Commissarissen wordt van het voorstel op de hoogte gesteld.

Na goedkeuring door het bestuur en instemming van de Raad van Commissarissen, zal het voorstel tot aangaan van een lening ter goedkering voorgelegd worden aan de algemene vergadering van de vereniging (statutair geregeld), tenzij dat reeds vooraf door de algemene vergadering een mandaat is afgeven voor het aangaan van een lening. Goedkeuring van de lening of mandaat moet in de notulen van de algemene vergadering vastgelegd worden.

## **BELEGGINGSBELEID**

Gezien de beperkte omvang van WBV Arnemuiden worden geen beleggingen aangegaan.

Dit statuut is in werking getreden op 22 januari 2013. Meest recente evaluatie heeft plaatsgevonden in november 2018.