

Financieel Statuut 2023

Financierings- en beleggingsbeleid



Stichting Beter Wonen
Maart 2023

Inhoud

1. Waarom een financieel statuut.....	3
1.1 Uitgangspunten	3
1.2 Instrumenten	3
1.3 Relatie externe toezichthouders	3
1.4 Positionering Financieel Statuut	4
1.5 Accountantscontrole	4
2 Financiële kaders	5
2.1 Kasstromen	5
2.2 Vermogen.....	5
2.3 Borgingsplafond	5
2.4 Risico	5
3 Financieringsbeleid	6
4 Beleggingsbeleid	7
4.1 Beleggingscategorieën.....	7
4.2 Rente-instrumenten	8
5 Cashmanagement.....	8
6 Planning & Controlcyclus	9
6.1 Definitie.....	9
6.2 Uitvoering Planning & Controlcyclus.....	9
6.3 Proces.....	9
6.4 Sturing- en verantwoordingsvelden.....	9
6.5 Uitgangspunten managementinformatie	9
7 Financiële kengetallen.....	11

1. Waarom een financieel statuut?

Beter Wonen is primair een sociale verhuurder. Vanuit dat oogpunt opereert Beter Wonen conform haar statuten als maatschappelijk ondernemer op het gebied van de volkshuisvesting, met als voornaamste taak het bieden van betaalbare huisvesting voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. De prestatievelden zoals beschreven in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting staan voorop en in het kader daarvan zijn er regels omtrent toezicht en verantwoording van toepassing.

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.

Het financieel beleid is er op gericht om de financiële continuïteit en realisatie van de ondernemingsdoelen op zowel de korte als de lange termijn te borgen. Het Financieel Statuut geeft aan welke instrumenten daarvoor worden gehanteerd.

1.1 Uitgangspunten

De navolgende algemene besturingsuitgangspunten kunnen worden gedefinieerd:

- Eenduidige toedeling van verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken;
- Lijnverantwoordelijkheid met eenhoofdige leiding (dus ook één bestuurder);
- Sturing op output en outputindicatoren, waarbij de financiële indicatoren een belangrijke plaats innemen;
- De output wordt afgezet tegen vooraf afgesproken kaders;
- De rapportages worden ontwikkeld om zowel het management van Beter Wonen in staat te stellen om te sturen evenals de RvC in staat te stellen om toezicht te houden.

1.2 Instrumenten

- De financiële sturing kent de volgende instrumenten;
Financiële kaders; kengetallen die normen stellen waarbinnen de financiële continuïteit is gewaarborgd.
- Planning & Control cyclus; dit is het proces van (strategische) planning, via uitvoering en bijsturing naar verantwoording, inclusief de bijbehorende producten. De Planning & Control cyclus vormt daarmee de basis voor zowel de interne sturing als de externe verantwoording van Beter Wonen.

1.3 Relatie externe toezichthouders

Beter Wonen kent de volgende externe toezichthouders;

- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), een onafhankelijke instituut dat de kredietwaardigheid van Beter Wonen beoordeelt om vervolgens borg te staan voor schuldposities.
- De Autoriteit woningcorporaties (Aw), De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).

De financiële sturing en de financiële kaders van Beter Wonen zijn er onder meer op gericht om aan de criteria van deze externe toezichthouders te voldoen. Beter Wonen heeft haar kaders hier volledig op aangesloten. (Hoofdstuk 7)

1.4 Positionering Financieel Statuut

Het Financieel Statuut is opgesteld door de manager Financiën en Beleid en vervolgens vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de RvC. In geval van wijzigingen, maar in elk geval jaarlijks, stelt het Bestuur het Financieel Statuut opnieuw vast, waarna het ter goedkeuring wordt aangeboden aan de Raad van Commissarissen. De financiële kaders worden jaarlijks getoetst tijdens het begrotingsproces.

1.5 Accountantscontrole

De accountant heeft de opdracht de jaarrekening te controleren en toetst of de hierin gehanteerde financiële kaders aanvaardbaar zijn, waaronder het continuïteitsbeginsel (RJ 930.23). Het continuïteitsbeginsel houdt in dat bij het opstellen van de jaarrekening wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de continuïteit van de organisatie is gewaarborgd en dat deze dus in de komende jaren haar bedrijf zal voortzetten. Bij het maken van deze veronderstelling wordt aangenomen dat de organisatie noch het voornemen heeft, noch in de noodzaak verkeert om te liquideren of de omvang van de activiteiten drastisch te beperken. Het is van belang van dit beginsel uit te gaan, omdat, indien wel de noodzaak of het voornemen tot discontinuïteit zou bestaan, dit in het merendeel van de gevallen zou moeten leiden tot andere waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen. Als uitgangspunt voor de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen gelden de wettelijke bepalingen van de Woningwet, de richtlijn voor de Jaarverslaglegging en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

2 Financiële kaders

De Financiële kaders kennen de volgende perspectieven;

- Kasstromen
- Vermogen
- Borgingsplafond
- Risico

De financiële kaders worden weergegeven en onderbouwd in hoofdstuk 7. Deze kaders worden jaarlijks geëvalueerd tijdens het begrotingsproces. Aanpassingen in de kaders worden beschouwd als aanpassingen in het Financieel Statuut.

2.1 Kasstromen

Beter Wonen onderscheidt de volgende typen kasstromen;

- Operationele activiteiten
- Investeringsactiviteiten
- Financieringsactiviteiten

Het volgende kader¹ worden gehanteerd;

- Interest Coverage Ratio (ICR).

Dit kader wordt zo gedefinieerd dat Beter Wonen te allen tijde haar verplichtingen die voortvloeien uit haar aangegane financiering (rente en aflossingen) vanuit de operationele kasstromen kan voldoen.

2.2 Vermogen

De vermogenspositie van Beter Wonen wordt weergegeven in haar jaarrekening. De volgende kaders² worden gehanteerd;

- Solvabiliteit;
- Loan To Value (LTV).

Deze kaders worden zo gekozen dat Beter Wonen ook op lange termijn in staat is om haar volkshuisvestelijke taken uit te voeren.

2.3 Borgingsplafond

Eind 2013 heeft het WSW het risicobeoordelingsmodel vastgesteld. Onderdeel van het nieuwe risicobeoordelingsmodel is de introductie van het borgingsplafond. Deze komt in de plaats van het faciliteringsvolume en is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het borgingsplafond is voor Beter Wonen voor 2023 vastgesteld op € 38.742.000 en 2024 € 38.742.000. De geborgde leningportefeuille WSW per 1 januari 2023 bedroeg € 34.498.000.

2.4 Risico

Naast de kaders³ die gericht zijn op de kasstromen en het vermogen wordt het volgende kader gehanteerd:

- Discontinuïteitsratio.

¹ Toelichting formule in H7.

² Toelichting formule in H7.

³ Toelichting formule in H7.

3 Financieringsbeleid

Beter Wonen streeft naar bedrijfsfinanciering. Uitgangspunt voor het aantrekken van leningen is de vermogensbehoefte van het totale bedrijf, zoals die blijkt uit de kasstroomprognoses. Hierbij geldt dat:

- Beter Wonen wil overfinanciering voorkomen. Er wordt daarom niet meer en voor langere tijd geld (leningen en krediet) aangetrokken dan op grond van de kasstroomprognoses strikt noodzakelijk is.
- We streven naar een gemiddelde rentevoet die maximaal gelijk is aan de disconteringsvoet die WSW hanteert.
- We streven naar een gelijkmatige vervalkalender, waarbij jaarlijks maximaal 15% van leningenportefeuille aan renterisico onderhevig mag zijn.
- Het aantrekken van nieuwe leningen op de kapitaalmarkt dient waar mogelijk te geschieden onder WSW-garantie of borging van de gemeente.
- Nieuwe leningen moeten Beter Wonen voldoende flexibiliteit bieden om ook in de toekomst in te kunnen blijven spelen op renteontwikkelingen en de portefeuilleontwikkeling.
- Beter Wonen speelt, met inachtneming van het streven overfinanciering te voorkomen en renterisicovolumes te spreiden, actief in op de actuele rente op geld- en kapitaalmarkt door in een laag rentende markt voor lange vastrentende leningen of voor korte variabel rentende leningen te kiezen en in een hoog rentende markt voor korte vastrentende leningen of voor variabel rentende leningen te kiezen. In beide situaties is van toepassing dat bij te verwachten verbetering van de vermogens en/of liquiditeitspositie gekozen kan worden voor leningen met een variabele hoofdsom.

4 Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid en beheer van Beter Wonen is dienstbaar aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen, en is op transparante wijze gericht op de financiële continuïteit. Dit wordt vormgegeven door de volgende uitgangspunten te hanteren:

- 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 niet hanteren van een rentevisie op basis waarvan beleggingsbesluiten worden genomen;
- 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.

4.1 Beleggingseisen

Beter Wonen hanteert de wettelijke eisen ten aanzien van het aangaan van nieuwe beleggingen. Deze eisen zijn:

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, voor een periode van meer dan drie maanden, 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-minusrating beschikken, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.
2. Indien de beleggingen worden uitgezet voor een periode van minder dan drie maanden, tonen de financiële ondernemingen aan dat ze, voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, ten minste over een A-rating, afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch, beschikken.
3. Beleggingen hebben een maximale looptijd van 5 jaar.
4. Beleggingen in waardepapieren is uitsluitend toegestaan:
 - a. indien op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
 - b. in Euro's⁴;
5. 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.
6. De intentie van de belegging is dat deze tot aan het eind van de looptijd wordt aangehouden.
7. Beleggen in aandelen en achtergesteld papier zijn niet toegestaan bij financiële instellingen.

⁴ Ter voorkoming van valutarisico's

8. Er mag geen overeenkomst worden aangegaan waarin clausules worden gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op Beter Wonen kan belemmeren.

4.2 Rente-instrumenten

Het gebruik van afgeleide financiële producten is slechts toegestaan als het in het teken staat van het rentemanagement (rente-instrumenten). Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide instrumenten met een open-einde karakter. Bij toepassing van rente-instrumenten of derivaten zal gehandeld worden binnen de geldende wet- en regelgeving van dat moment. Een voorstel tot gebruik van rente-instrumenten wordt, voorzien van een advies van een onafhankelijk deskundige, te allen tijde voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Er wordt niet overgegaan tot de inzet van rente-instrumenten dan nadat de Raad van Commissarissen haar goedkeuring heeft gegeven.

5 Cashmanagement

Tot het cashmanagement rekent Beter Wonen het saldobehoor, het liquiditeitenbeheer, het betalingsverkeer en de inrichting en het gebruik van de rekeningenstructuur van lopende rekeningen.

- Op de lopende rekeningen van Stichting Beter Wonen wordt voldoende saldo aangehouden om aan de dagelijkse verplichtingen te kunnen voldoen. Het totale saldo van de lopende rekeningen bedraagt minimaal een jaarlijks in de begroting op te nemen limiet (saldolimiet = 10% jaarhuur).
- Als het gezamenlijke saldo op de lopende rekeningen en op de direct opvraagbare spaarrekeningen/deposito's minder dreigt te worden dan 10% van de jaarhuur wordt - met inachtneming van paragraaf 2.3 - financiering aangetrokken.
- Als het saldo van de lopende rekeningen, de beleggingen op korte termijn en de vorderingen u/g op korte termijn op enig moment meer bedraagt dan de liquiditeitslimiet, wordt het meerdere (indien mogelijk) benut om leningen af te lossen. Hiervan wordt slechts afgeweken indien daartoe uit oogpunt van de verwachte liquiditeitsbehoefte en/of rendementsmogelijkheden aanleiding tot is.
- Beter Wonen houdt uitsluitend lopende rekeningen aan bij de onder het toezicht van de Nederlandsche Bank staande banken. Het aantal rekeningen wordt beperkt tot maximaal tien.

6 Planning & Controlcyclus

6.1 Definitie

De Planning & Controlcyclus is de cyclische weergave van de strategische planning in samenhang met de resultaten. Dit proces zorgt voor de structurering bij de beheersing van de onderneming. Deze beheersing van de organisatie omvat te allen tijde twee (met elkaar verbonden) aspecten:

- Sturen: leidend tot het bereiken van de doelstellingen
- Verantwoorden: leidend tot het verkrijgen van decharge over het gevoerde beleid.

6.2 Uitvoering Planning & Controlcyclus

De verantwoordelijkheid voor uitvoering van de Planning & Controlcyclus is belegd bij de manager Financiën en Beleid. Het Bestuur is verantwoordelijk voor het gevoerde beleid.

De output van het Planning & Controlproces zijn de volgende producten;

- Jaarplan + begroting komend jaar
- Meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar
- Quadrimester
- Jaarrekening

De RvC ontvangt bovenstaande producten.

6.3 Proces

Het is van belang dat de producten van de Planning & Controlcyclus tijdig beschikbaar komen. De volgende termijnen worden gehanteerd;

- Jaarplan/begroting komend jaar; gereed uiterlijk 1 december van lopend boekjaar
- Meerjarenbegroting; gereed uiterlijk 1 december van lopend boekjaar
- Quadrimester; gereed uiterlijk 1 maand na het kwartaal van rapportage
- Jaarrekening; uiterlijk 1 juli na het verstrijken van het boekjaar

6.4 Sturing- en verantwoordingsvelden

Beter Wonen kent vanuit haar ondernemingsplan 2022-2026 de volgende sturings- en verantwoordingsvelden;

1. Huidige klanten voelen zich thuis
2. Woningzoekenden vinden een huis
3. Een leefbare maatschappij
4. Vastgoed toekomstbestendig
5. Financieel gezond
6. Organisatie toegerust op de toekomst
7. Samenwerking met partners

Deze indeling sluit deels aan bij de benchmark van het Corporate Benchmark Centrum (CBC). Deze benchmark wordt door Aedes gefaciliteerd met als doel om corporaties te stimuleren om bedrijfsmatig te werken. Hierdoor kan Beter Wonen haar cijfers spiegelen aan onafhankelijke cijfers van de sector.

6.5 Uitgangspunten managementinformatie

Het doel van de managementinformatie is gericht op de sturing van de organisatie en haar doelstellingen en daarnaast op de verantwoording van de realisatie. Het Quadrimester betreft een 4 maandsrapportage. Uitgangspunten van de managementinformatie zijn:

- Doelstellingen, activiteiten en financiële resultaten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In voorliggende rapportages worden al deze aspecten dan ook in onderlinge samenhang toegelicht.
- De financiële administratie vormt de basis voor deze rapportage.
- De prognoses dienen realistisch te zijn. De betrouwbaarheid en geloofwaardigheid van de prognose is dan ook afhankelijk van de onderbouwing.
- Winsten worden pas genomen indien zij daadwerkelijk zijn gerealiseerd, terwijl de verliezen worden genomen zodra deze bekend zijn.

De managementinformatie van Beter Wonen wordt vanuit de verantwoordelijke afdelingen aangeleverd. Dit geldt niet voor alle opbrengsten en kostensoorten c.q. balansposten. Daar waar de verantwoordelijkheid voor de bewaking ervan op bedrijfsniveau is belegd, is Financiën verantwoordelijk voor deze informatie. Daarnaast zijn correcties mogelijk van het Bestuur.

7 Financiële kengetallen

Kader	Toezichtshouder	Norm
Interest Coverage Rate (ICR)	WSW/Aw	> 1,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	WSW/Aw	> 15%
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde	WSW/Aw	< 85%
Discontinuïteitsratio	WSW	< 70%

Interest Coverage Ratio (ICR): Kasstroom uit operationele activiteiten t.o.v. rente uitgaven vreemd vermogen (renteverdiencapaciteit).

Solvabiliteit: Omvang van het eigen vermogen t.o.v. omvang totaal vermogen.

Loan to Value: Lange termijn verdiencapaciteit van de voorraad (beleidswaarde) t.o.v. het vreemd vermogen.

Discontinuïteitsratio: Marktaandeel WSW geborgde leningen t.o.v. bij WSW ingezet onderpand tegen marktwaarde (zekerheidswaarde).