

## **Reglement Financieel beleid en beheer**

**Status:**

Vastgesteld door de directeur-bestuurder: 18 juni 2020

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen: 18 juni 2020

## Inhoud

0.	Inleiding .....	3
1.	Status van het Reglement financieel beleid en beheer .....	4
1.1.	Doelstellingen financieel beleid en beheer .....	4
1.2.	Reikwijdte reglement financieel beleid en beheer .....	4
1.3.	Meerjarenbegroting (MJB).....	4
1.4	Streefwaarden en prestatie-indicatoren.....	4
1.5	Mandatering.....	8
2.	Interne kaders.....	8
2.1.	Managementinformatie.....	8
2.2.	Risicobeheersing .....	8
2.3.	Proces- en functiebeschrijvingen.....	8
2.4.	Organisatiestructuur financieel beleid en beheer .....	10
2.5.	Eindverantwoordelijkheid m.b.t. financiële- en controlfunctie .....	10
2.6.	Betrokkenheid financiële- en controlfunctie .....	10
2.7.	De controlfunctie .....	12
2.8.	Kennisniveau Raad van Commissarissen t.a.v. financieel beleid en beheer .	12
2.9.	Auditcommissie .....	12
2.10.	Bespreken financiële risico`s.....	12
2.11.	Financiële jaarplan .....	12
2.12.	Controleaanpak .....	13
3.	Specifieke treasury-bepalingen.....	13
3.1.	Derivaten .....	13
3.2.	Beleggingen .....	14

## **0. Inleiding**

Stichting Wonen Midden-Delfland is een Toegelaten instelling (T.i.) op basis van Hoofdstuk IV, artikel 19 en volgende van de Woningwet. Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat Stichting Wonen Midden-Delfland een reglement financieel beleid en beheer opstelt teneinde inzichtelijk te maken op welke wijze zij haar financiële continuïteit borgt.

In het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV) en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: regeling) zijn nadere eisen gesteld aan dit reglement.

De eisen die aan het reglement van Stichting Wonen Midden-Delfland zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.

Stichting Wonen Midden-Delfland zorgt ervoor dat het reglement financieel beleid en beheer actueel blijft, dat er een feitelijke beschrijving van de processen is en dat zij toeziet op de naleving daarvan. Het reglement financieel beleid en beheer wordt één keer per jaar in de treasurycommissie geëvalueerd. Indien van toepassing worden de wijzigingen vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De vastgestelde en goedgekeurde wijzigingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Tevens ziet de accountant toe op de naleving van het reglement financieel beleid en beheer.

Stichting Wonen Midden-Delfland heeft elementen van het reglement die periodiek herziening vereisen, zoals parametrisering en jaarlijkse aanpassing van streefwaarden, niet opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer zelf. Deze worden in de vorm van verwijzingen in dit reglement naar het desbetreffende document weergegeven. Hiermee voorkomt Stichting Wonen Midden-Delfland dat het reglement jaarlijks moet worden voorgelegd aan de Aw.

Indien Stichting Wonen Midden-Delfland tussentijds merkt dat ze haar streefwaarden onvoldoende kan halen en mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, dan zal ze dat conform artikel 29 Woningwet dit terstond aan de Aw melden.

De goedkeuring door de Aw is de (formele) toetsing dat het reglement financieel beleid en beheer in opzet aan de wettelijke kaders voldoet. Naleving en werking van het reglement zal de Aw in een later stadium bij de uitoefening van haar toezicht toetsen.

## **1. Status van het Reglement financieel beleid en beheer**

Het reglement financieel beleid en beheer is getoetst aan de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet (artikel 29, artikel 55a), het BTiV (artikelen 103 tot en met 108) en regeling (artikel 40a en 41. Conform BTiV artikel 103 heeft het bestuur geconstateerd dat dit reglement voldoet aan de wettelijke bepalingen en heeft het op 18 juni 2020 voorgelegd ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft het d.d. 18 juni 2020 goedgekeurd.

Op grond van artikel 14 van de BTiV maakt Stichting Wonen Midden-Delfland in het reglement financieel beheer en beleid inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen afzonderlijk betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie. De bepalingen, opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer hebben in principe betrekking op de gehele organisatie (dus zowel de daeb-tak alsook de niet daeb-tak), tenzij er expliciet wordt vermeld dat hiervan wordt afgeweken.

### **1.1. Doelstellingen financieel beleid en beheer**

Conform BTiV artikel 104 lid 1 zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Stichting Wonen Midden-Delfland ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit.

### **1.2. Reikwijdte reglement financieel beleid en beheer**

Het reglement van Stichting Wonen Midden-Delfland geldt waar het specifiek is aangegeven voor haar dochtermaatschappijen en de in bijlage A genoemde ondernemingen in de zin van de Woningwet. In bijlage A zijn de dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen opgenomen, waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, conform wijziging BTiV. Dit reglement is ook van toepassing op alle nieuw op te richten verbonden ondernemingen.

Stichting Wonen Midden-Delfland maakt conform BTiV artikel 104 lid 2 sub d in het jaarverslag melding van de met haar verbonden ondernemingen, op een wijze conform artikel 41 lid 4 van de RTiV).

### **1.3. MeerJarenBegroting (MJB)**

Stichting Wonen Midden-Delfland stelt jaarlijks een jaarwerkplan en MJB op voor ten minste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, conform BTiV artikel 104 lid 2 sub b. Deze documenten worden jaarlijks goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Alleen voor de initiële goedkeuring van dit reglement stuurt Stichting Wonen Midden-Delfland het meest actuele en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde **Jaarwerkplan en de MeerJarenBegroting** aan de Aw toe.

### **1.4. Streefwaarden en prestatie-indicatoren**

Stichting Wonen Midden-Delfland neemt in de MJB tevens voor ten minste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op de in die jaren te verwachte financiële situatie en financiële risico's, conform BTiV artikel 104 lid 2 sub c. De minimale streefwaarden uit de MJB sluiten aan bij die van het WSW en de Aw. Stichting Wonen Midden-Delfland neemt een samenvatting van de streefwaarden en prestatie-indicatoren op in een aparte paragraaf van de MJB.

Stichting Wonen Midden-Delfland heeft vijf financiële doelstellingen geformuleerd:

- Sturen op vermogen
- Sturen op kasstromen
- Sturen op rendement
- Sturen op operationeel resultaat
- Sturen op risico

### Sturen op (eigen) vermogen

Ten behoeve van de financiële continuïteit stuurt Stichting Wonen Midden-Delfland op het (eigen) vermogen. Het (eigen) vermogen moet voldoende zijn om financiële tegenvallers op te vangen.

Voor het sturen op vermogen hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland de volgende financiële ratio's:

- a. Solvabiliteit op basis van beleidswaarde;
- b. Solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat;
- c. Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde;
- d. LTV op basis van marktwaarde in verhuurde staat;
- e. LTV op basis van WOZ-waarde.

#### *a. Solvabiliteit op basis van beleidswaarde*

De solvabiliteit o.b.v. van beleidswaarde is de verhouding van het eigen vermogen en het totaal vermogen, waarbij het vastgoed gewaardeerd wordt o.b.v. beleidswaarde. Zowel het WSW als Stichting Wonen Midden-Delfland hanteren de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. Voor Stichting Wonen Midden-Delfland is het noodzakelijk om aan de externe minimumnorm van het WSW te blijven voldoen, om zodoende de borging van leningen zeker te stellen. Specifieke kenmerken zijn de zekerheidsstructuur en afwijkende beleidskastromen. De volgende minimumnorm hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland:

<b>Solvabiliteit beleidswaarde</b>	<b>Externe minimumnorm</b>
DAEB	20%
Niet-DAEB	40%

#### *b. Solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat*

De solvabiliteit o.b.v. van marktwaarde is de verhouding van het eigen vermogen en het totaal vermogen, waarbij het vastgoed gewaardeerd wordt o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat. De volgende minimumnorm hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland:

<b>Solvabiliteit marktwaarde</b>	<b>Externe minimumnorm</b>
DAEB	20%
Niet-DAEB	40%

#### *c. Loan-to-value (LTV) op basis van beleidswaarde*

De LTV o.b.v. beleidswaarde is de verhouding van het totale bedrag van aangetrokken leningen en de waarde van het vastgoed gewaardeerd op beleidswaarde. Stichting Wonen Midden-Delfland stuurt net zoals het WSW op de LTV op basis van beleidswaarde. De volgende maximumnorm hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland:

<b>LTV o.b.v. beleidswaarde</b>	<b>Externe maximumnorm</b>
DAEB	75%
Niet-DAEB	75%

#### *d. Loan-to-value (LTV) op basis van marktwaarde in verhuurde staat*

De LTV o.b.v. marktwaarde is de verhouding van het totale bedrag van aangetrokken leningen en de waarde van het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde. De volgende maximumnorm hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland:

<b>LTV o.b.v. marktwaarde</b>	<b>Externe maximumnorm</b>
DAEB	75%
Niet-DAEB	75%

#### *e. Loan-to-value (LTV) op basis van WOZ-waarde (dekkingsratio)*

De LTV o.b.v. WOZ-waarde is de verhouding van het totale bedrag van aangetrokken leningen en de waarde van het vastgoed gewaardeerd op WOZ-waarde. De onderbouwing van deze norm is dat het WSW deze maximumnorm voor elke corporatie oplegt. De normen gelden niet voor de niet-DAEB omdat hier geen geborgde leningen voor mogen worden aangetrokken. De volgende maximumnorm hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland:

LTV o.b.v. WOZ waarde	Externe maximumnorm
DAEB	70%
Niet-DAEB	70%

#### Sturen op kasstromen

Een van de belangrijkste pijlers voor de financiële continuïteit van Stichting Wonen Midden-Delfland zijn kasstromen. De operationele kasstromen uit het woningbezit moeten voldoende zijn om de reguliere betalingsverplichtingen te voldoen.

Voor sturen op kasstromen hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland de volgende ratio's:

- a. Interest Coverage Ratio (ICR)
- b. Investerings/financieringsratio

#### a. Interest Coverage Ratio (ICR)

Stichting Wonen Midden-Delfland stuurt op de ICR, omdat deze financiële ratio inzicht geeft in hoeverre zij in staat is om haar rentelasten te betalen aan financiële instellingen vanuit haar operationele kasstromen. De ICR is een van de belangrijkste ratio's waar het WSW en de externe vermogensverschaffers op monitoren. De volgende minimumnorm hanteert Stichting Wonen Midden-Delfland:

ICR	Externe minimumnorm
DAEB	1.4
Niet-DAEB	1.8

#### Sturen op rendement

Sturen op rendement is noodzakelijk voor:

- Het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van Stichting Wonen Midden-Delfland;
- Het genereren van toereikende kasstromen om aan de verplichtingen te voldoen die aan het eigen vermogen (voldoende risicobuffer) en vreemd vermogen (rentelasten) worden gesteld;
- Benchmarking.

Stichting Wonen Midden-Delfland hanteert de volgende ratio's voor het sturen op rendement:

- a. Weighted Average Cost of Capital (WACC)
- b. Direct rendement
- c. IRR

#### a. WACC

Stichting Wonen Midden-Delfland stuurt op de WACC. De WACC (weighted average cost of capital) is de gewogen gemiddelde marginale kostenvoet (na belasting) van elke bron van kapitaal. Jaarlijks wordt de WACC vastgesteld.

#### b. Direct rendement

Stichting Wonen Midden-Delfland stuurt op een direct rendement op haar vastgoed, omdat uit het direct rendement minimaal de operationele lasten betaald moeten worden.

### *c. Internal Rate of Return (IRR)*

Stichting Wonen Midden-Delfland stuurt op de IRR bij investeringen om te zorgen dat deze in positieve zin bijdragen aan de resultaten uit de bedrijfsvoering van de organisatie.

### Sturen op operationeel resultaat

Stichting Wonen Midden-Delfland stuurt in het kader van efficiëntie en het verhogen van kostenbewustzijn op het operationeel resultaat. Een maatstaf voor de beoordeling van het operationeel resultaat is de efficiencyratio. De efficiencyratio is gedefinieerd als de verhouding van de som van de personeelslasten, bedrijfslasten, onderhoudslasten inclusief leefbaarheid, verhuurdersheffing en saneringsbijdrage en de som van de huuropbrengsten en de overige bedrijfsopbrengsten. Jaarlijks wordt de efficiencyratio vastgesteld.

### Sturen op risico

Sturen op kasstromen, vermogen en rendementen dient plaats te vinden binnen een bepaald risicokader. Om inzicht te krijgen in de risico's en eventuele beheersmaatregelen te nemen worden de risico's minimaal op de volgende gebieden in kaart gebracht:

- a. Business Risks
- b. Meerjarenbegroting inclusief scenario-analyses
- c. Treasury

#### *a. Business Risks*

Risico's van Stichting Wonen Midden-Delfland worden op verschillende gebieden – o.a. op projecten, verkoop, belastingen, treasury - met een vaste frequentie in kaart gebracht, gemonitord en besproken in het managementteam en met de Raad van Commissarissen. Als onderdeel van het risicomanagement monitort en stuurt Stichting Wonen Midden-Delfland actief op de Financial Risks en de Business Risks (24 vragen van het WSW).

In de Business Risks (24 vragen van het WSW) brengt Stichting Wonen Midden-Delfland haar eigen risicoprofiel in kaart op basis van de 24 vragen van het WSW. Stichting Wonen Midden-Delfland actualiseert deze 24 vragen als onderdeel van het risicomanagementcyclus minimaal één keer per drie jaar.

#### *b. Meerjarenbegroting inclusief scenario-analyses*

In de meerjarenbegroting wordt met veel (toekomstige) aannames gewerkt. Deze aannames zijn veelal onzeker zoals de ontwikkeling van rente, inflatie, huurstijging, leegstand, waardeontwikkeling vastgoed et cetera.

De scenario-analyse van Stichting Wonen Midden-Delfland is gericht op de ontwikkeling van de kasstromen en het vermogen. Stichting Wonen Midden-Delfland organiseert jaarlijks voor het opstellen van de meerjarenbegroting een risk-assessmentsessie met de MT-leden. Daarbij onderkent zij een drietal scenario's:

- Verwacht scenario
- Slecht weer scenario
- Goed weer scenario

In dit risk-assessment worden de aannames vastgesteld voor het verwachte, slecht en goed weer scenario. De tijdshorizon van de (niet)-beïnvloedbare aannames bedraagt minimaal 5 jaar.

#### *c. Treasury*

De activiteiten van Stichting Wonen Midden-Delfland zijn kapitaalintensief en worden voornamelijk gefinancierd met lang vreemd vermogen. Het financiële resultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de rentekosten van het vreemd vermogen. Ontwikkelingen hierin kunnen - zowel positief als negatief - belangrijke invloed uitoefenen op de financiële resultaten en daarmee op de ontwikkeling van het eigen vermogen van Stichting Wonen Midden-Delfland. In het Treasury- en beleggingsstatuut is een aantal risico's aangegeven. De belangrijkste risico's op het gebied van treasury zijn:

- Liquiditeitsrisico
- (Her)financieringsrisico
- Renterisico
- Tegenpartijrisico (kredietrisico)

In het Treasury- en beleggingsstatuut worden prestatie-indicatoren en normen voor bovengenoemde risico's benoemd en deze worden in de Treasurycommissie gemonitord. De Treasurycommissie van Stichting Wonen Midden-Delfland komt in beginsel drie keer per jaar bij elkaar. De Treasurycommissie bestaat minimaal uit de Directeur bestuurder en twee RvC leden.

Het Treasury- en beleggingsstatuut van Stichting Wonen Midden-Delfland wordt jaarlijks geëvalueerd en eventueel aangepast. Aanpassingen in het Treasury- en beleggingsstatuut moeten goedgekeurd worden door de Raad van Commissarissen

### **1.5. Mandatering**

Stichting Wonen Midden-Delfland hanteert een mandateringsregeling uitgewerkt in de **Procuratieregeling**. In deze mandateringsregeling zijn minimaal opgenomen bepalingen ten aanzien van de, door de Raad van Commissarissen vast te stellen, bedragen die ten hoogste met een besluit van het bestuur gemoeid mogen zijn zonder dat het onderworpen is aan goedkeuring van de Raad van Commissarissen, en de criteria voor die goedkeuring. Dit conform BTiV artikel 104 lid 2 sub e.

## **2. Interne kaders**

In dit hoofdstuk volgen de bepalingen rondom de administratie, de administratieve organisatie, de interne beheersing en governance van Stichting Wonen Midden-Delfland en voor zover het haar verbonden ondernemingen betreft, de administratie, de administratieve organisatie, de interne beheersing en governance van die verbonden ondernemingen. De hierna volgende bepalingen rondom de administratie, de administratieve organisatie, interne beheersing en governance betreffen ook zaken waarvan Stichting Wonen Midden-Delfland de feitelijke uitvoering en inrichting vermoedelijk elders heeft belegd, maar waarvan de wetgever verwacht dat ze expliciet benoemd worden in dit reglement.

### **2.1. Managementinformatie**

De administratie van Stichting Wonen Midden-Delfland is zo ingericht dat op een verantwoorde manier zicht is (adequate managementinformatie) op de uitkomsten van de te hanteren streefwaarden en prestatie-indicatoren, (die zijn vermeld in de MJB), zodat de financiële continuïteit gewaarborgd is. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub a. Om steeds zicht te hebben stelt Stichting Wonen Midden-Delfland per kwartaal managementinformatie op.

De managementinformatie omvat de volkshuisvestelijke en financiële aspecten die Stichting Wonen Midden-Delfland hanteert bij de sturing van haar bedrijfsactiviteiten en biedt inzicht in de belangrijkste risico's die Stichting Wonen Midden-Delfland heeft onderkend, alsmede de maatregelen die zijn genomen ter beheersing van de risico's.

### **2.2. Risicobeheersing**

De beheersing van de financiële risico's maakt onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering conform BTiV artikel 105 lid 1 sub b.

### **2.3. Proces- en functiebeschrijvingen**

Stichting Wonen Midden-Delfland hanteert t.a.v. het beheersen van de financiële risico's een controletechnische functiescheiding t.a.v. lenen, geldmiddelenbeheer, het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten en ten aanzien van beleggingsactiviteiten. Binnen



Stichting Wonen Midden-Delfland zijn dan ook de volgende functies t.a.v. leningen, geldmiddelenbeheer, derivaten en beleggingsactiviteiten te onderscheiden:

- Beschikkende functie: deze is toegewezen aan functie directeur-bestuurder;
- Registrerende functie: deze wordt uitgevoerd door financieel medewerker, waar de administratie plaats vindt van alle transacties zoals die door treasury worden uitgevoerd;
- Beherende functie: deze functie ligt bij financieel medewerker;
- Bewarende functie: beheer van de bank- en giromiddelen is bij financieel medewerker;
- Controlerende functie: afdeling financiën/treasurycommissie.

Rond treasuryactiviteiten zijn de volgende processen te onderscheiden:

#### *Raad van Commissarissen*

- Goedkeuring van het Treasury- en beleggingsstatuut en de eventuele wijzigingen daarin;
- Toezicht houden op het financieel beleid en beheer van de directeur-bestuurder;
- Goedkeuren van het Treasury jaarplan als onderdeel van de begroting;
- Decharge verlenen aan de directeur-bestuurder.

#### *Directeur-bestuurder*

- Vaststellen van het Treasury- en beleggingsstatuut en de eventuele wijzigingen daarin;
- Het bijhouden en interpreteren van marktinformatie;
- Het uitvoeren van operationele treasury activiteiten betreffende financieren, beleggen, liquiditeitenbeheer; en renterisicobeheer, waaronder het aangaan van transacties;
- Het schriftelijk vastleggen van offertes m.b.t. financiering, beleggingen en renterisicotransacties;
- Het afleggen van verantwoording over de uitgevoerde transacties aan de Raad van Commissarissen.

Voor een goede besluitvorming vraagt de directeur-bestuurder van Stichting Wonen Midden-Delfland meerdere offertes aan voor het aantrekken van leningen, derivaten en het uitzetten van overtollige middelen ten einde een zo gunstig mogelijke rentepercentage te bedingen.

#### *Werkorganisatie*

- Het opstellen van de meerjarige kasstroomprognose;
- Het bijhouden van beschikbare financieringsruimte bij het WSW;
- Het registreren en vastleggen van contracten ten aanzien van financiële transacties zoals leningen, beleggingen, derivaten et cetera;
- Het bewaken van de verplichtingen welke geldnemers dienen na te komen jegens Stichting Wonen Midden-Delfland;
- Het zorg dragen voor nakoming van de verplichtingen van Wonen Midden-Delfland jegens geldgevers;
- Het zorg dragen voor aanvragen van bereidstellingsverklaring tot borging bij het WSW;
- Accorderen van facturen, overeenkomstig procedure factuurverwerking.

Alleen voor de initiële goedkeuring van het reglement financieel beleid en beheer stuurt Stichting Wonen Midden-Delfland de AW de separate documenten rond de bovengenoemde proces- en functiebeschrijvingen toe.

Stichting Wonen Midden-Delfland draagt er zorg voor dat dit reglement ook bij toekomstige wijzigingen, met betrekking tot bovengenoemde proces- en functiebeschrijvingen rond

treasury activiteiten, compliant blijft aan wet- en regelgeving. Stichting Wonen Midden-Delfland heeft dit geborgd in haar Treasury- en beleggingsstatuut.

Echter Stichting Wonen Midden-Delfland zal na initiële goedkeuring van het reglement door de AW wijzigingen in proces- en functiebeschrijvingen niet meer afzonderlijk ter goedkeuring voor leggen aan de AW. Dit alles conform BTiV artikel 105 lid 1 sub c.

#### **2.4. Organisatiestructuur financieel beleid en beheer**

Op grond van BTiV 105 lid 1 sub d heeft Stichting Wonen Midden-Delfland een passende organisatiestructuur m.b.t. het financiële beleid en beheer, waaronder in elk geval voorschriften omtrent bevoegdheden en mandatering daarvan en omtrent de betrokkenheid daarbij van de Raad van Commissarissen en de controlerend accountant.

Bij de besluitvorming, inrichting en uitvoering van de activiteiten onderscheidt Stichting Wonen Midden-Delfland de volgende bevoegdheden, verantwoordelijkheden en taakverdeling:

Raad van Commissarissen	Goedkeuren jaarrekening, begroting & wijzigingen
Directeur-bestuurder	Vaststellen jaarrekening, begroting & wijzigingen
Directeur-bestuurder	Eindverantwoordelijk voor de financiële controlfunctie
Financieel medewerker	Interne controle, interne en externe verslaggeving en adviserend over financieel beleid en beheer richting Bestuur en Raad van Commissarissen
Administratie	Verantwoordelijk voor de financiële administratie en de externe en interne verslaggeving
Accountant	Controle jaarrekening

Om het treasury management binnen de eigen organisatie te verankeren en de continuïteit en kennis in de uitvoering verder te bevorderen, wordt er gewerkt met een treasurycommissie (TC). De TC is een controlerend en adviesorgaan waar wordt gesproken over treasury aangelegenheden. Zij stelt jaarlijks het Treasury jaarplan op en bereidt de treasury activiteiten voor. De TC komt zo vaak bijeen als noodzakelijk is doch minimaal driemaal per jaar. Dit alles conform BTiV artikel 105 lid 1 sub d.

#### **2.5. Eindverantwoordelijkheid m.b.t. financiële- en controlfunctie**

Vanwege de grootte van de organisatie bij Stichting Wonen Midden-Delfland is de directeur-bestuurder, m.b.t. de financiële- en controlfunctie, eindverantwoordelijk. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 1°.

#### **2.6. Betrokkenheid financiële- en controlfunctie**

Bij voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen zal Stichting Wonen Midden-Delfland de financieel medewerker belast met de beheersing van risico's altijd betrekken. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 2°.

Stichting Wonen Midden-Delfland heeft minder dan 5.000 verhuureenheden en heeft derhalve de controlfunctie niet in een afzonderlijke organisatie-eenheid ondergebracht conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e 4°. De uitvoering van de controlfunctie wordt door de financieel medewerker belast met de beheersing van risico's gedaan. De controlfunctie van Stichting Wonen Midden-Delfland omvat mede de aspecten van de interne bedrijfsvoering

alsmede de effectiviteit en de efficiency van de organisatie. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 3°.

Voor de specifieke besluiten met verstreckende gevolgen van Stichting Wonen Midden-Delfland zijn deze besluiten opgenomen in artikel 7 lid 4 van de Statuten Stichting Wonen Midden-Delfland respectievelijk de verbonden onderneming.

In de statuten van Stichting Wonen Midden-Delfland is een aantal bestuursbesluiten specifiek benoemd die voorafgaande goedkeuring behoeven van de Raad van Commissarissen. Tenminste bij deze besluiten zal de financieel medewerker belast met de uitvoering van de controlfunctie worden betrokken.

Het betreffen de volgende bestuursbesluiten, waarbij de afdeling financiën betrokken dient te worden wanneer er sprake is van, of een vermoeden van, verstreckende financiële gevolgen, omtrent:

- a) Overdracht of overgang van de door de stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
- b) Het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoten in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;
- c) Het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 3.000.000,- exclusief btw gemoeid is, (met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de stichting);
- d) Wijziging van de statuten en de vaststelling of wijziging van het bestuursreglement;
- e) Ontbinding van de stichting of wijziging van de rechtsvorm;
- f) Het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de stichting;
- g) De gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting;
- h) Een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daarin werkzaam zijn;
- i) Het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan [tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 10.000.000,- exclusief BTW gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben];
- j) Het vaststellen van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeenten waar de stichting feitelijk werkzaam is;
- k) De vaststelling van het volkshuisvestingsverslag;
- l) Vaststelling dan wel wijziging van de begroting;
- m) Vaststelling van de meerjarenprognoses en de financiële meerjarenplanning;
- n) Het uitgeven van schuldbrieven;
- o) Het bezwaren van de in dit lid onder i. bedoelde zaken;
- p) Het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;

- q) Het vaststellen dan wel wijzigen van een reglement voor het financiële beleid en beheer, inclusief het Investeringsstatuut en Treasury- en beleggingsstatuut;
- r) Het oprichten van andere rechtspersonen;
- s) Het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de stichting op hoofdlijnen;
- t) Het uitoefenen van stemrecht op aandelen in een dochtermaatschappij van de stichting alsook op aandelen die een deelneming van de stichting vormen;
- u) De opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de stichting en de wijze van uitvoering van en verslaggeving over de visitatie.

### **2.7. De controlfunctie**

De controlfunctie wordt uitgevoerd door Stichting Wonen Midden-Delfland door de financieel medewerker en omvat ook de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en efficiency van de organisatie. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 3°.

### **2.8. Kennisniveau Raad van Commissarissen t.a.v. financieel beleid en beheer**

De Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Midden-Delfland heeft voldoende kennis van het financieel beleid en beheer. Dit wordt geoperationaliseerd in de opleidingsprogramma's van de commissarissen om zo kennis op dit vlak te vergaren, dan wel op peil te houden. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub f. Verder stelt de Raad van Commissarissen bij de periodieke zelfevaluatie vast of en in hoeverre de kennis van financieel beleid en beheer toereikend is en worden er eventueel extra budgetten ter beschikking gesteld voor kennisontwikkeling.

### **2.9. Auditcommissie**

De Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Midden-Delfland stelt vanwege de grootte van de organisatie geen auditcommissie in. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub g. Vanwege het ontbreken van een auditcommissie en de grootte van de organisatie heeft Stichting Wonen Midden-Delfland vanwege het risicovolle karakter van de treasuryfunctie een treasurycommissie ingesteld, waarin twee leden van de Raad van Commissarissen vertegenwoordigd zijn. Op het gebied van treasury is er een commissie ingesteld, die een controlerende en adviserende functie heeft en de overige leden van de Raad van Commissarissen informeert.

### **2.10. Bespreken financiële risico's**

Het bestuur en de Raad van Commissarissen bespreken naar aanleiding van de kwartaalrapportage 4 keer per jaar de belangrijkste financiële risico's. Tevens worden in de treasurycommissie 3 keer per jaar de op treasury gerichte KPI's besproken. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub h.

Tevens bespreekt de RvC de financiële risico's met de controlerend accountant en met de financieel medewerker belast met de beheersing van de risico's. Deze bespreking vindt plaats zonder dat daarbij het bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub i. Dit is een vast terugkerend punt op de agenda van de Raad van Commissarissen.

### **2.11. Financiële jaarplan**

Het bestuur van Stichting Wonen Midden-Delfland legt het financiële jaarplan, dat onderdeel uitmaakt van de Meerjarenbegroting, ter vaststelling en goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub j. Dit is vastgelegd in de Statuten van Stichting Wonen Midden-Delfland in artikel 7 lid 4.

## 2.12. Controleaanpak

De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks de controleaanpak en de speciale aandachtspunten voor de controle vast, in samenspraak met het bestuur, de persoon die verantwoordelijk is voor de financiële en controlfunctie en de controlerend accountant. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub k.

De accountant wordt gevraagd in de managementletter te rapporteren over bovengenoemde aandachtspunten en de relevante issues aangaande het financieel beleid en beheer. De managementletter wordt besproken door de accountant met de directeur-bestuurder en de financieel medewerker belast met de controlfunctie. Bespreking van de managementletter is een vast agendapunt op de agenda van de Raad van Commissarissen.

## 3. Specifieke treasury-bepalingen

### 3.1. Derivaten

Stichting Wonen Midden-Delfland hanteert t.a.v. derivaten de volgende bepalingen en maakt in haar **Treasury- en beleggingsstatuut** inzichtelijk hoe zij de handhaving binnen haar organisatie geborgd heeft:

- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A hanteren geen rentevisie. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- Het vervreemden van derivaten, anders dan met het doel om derivaatposities te sluiten, is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub c.
- Toezichtbelemmerende bepalingen zijn niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 2.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A 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 toezichtbelemmerende bepalingen. Conform BTiV artikel 107 lid 1 sub a en b.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A uitsluitend financiële derivaten aantrekt, als de financiële instelling bij wie ze aankoopt haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub a.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A uitsluitend financiële derivaten aantrekt, nadat zij met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt een Raamovereenkomst interest rate swaps (bijlage 6 bij de regeling) en een zogenaamd " ISDA Master Agreement" (zie ook onderdeel B van bijlage 7: "Schedule to 2002 Master Agreement") heeft afgesloten. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub b en c.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A uitsluitend financiële derivaten aantrekt die in euro's luiden. Conform BTiV artikel 107 lid 2 sub d.

- De bank, waarbij een dochtermaatschappij financiële derivaten afsluit of middelen uitzet, voldoet aan de eisen, genoemd in BTiV artikel 13, eerste lid. Conform BTiV artikel 107 lid 3.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A die financiële derivaten gebruiken voldoende liquiditeitsbuffer aanhouden om een daling van 2% van de vaste rente in de markt te kunnen opvangen. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub a.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A als de liquiditeitsbuffer geen 2% rentedaling kan opvangen, dit terstond mededelen aan de Aw en na overleg met de Aw maatregelen vaststelt. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub b.
- Dat Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A als de liquiditeitsbuffer geringer wordt om 1% rentedaling op te vangen, geen payer swaps aantrekt. Conform BTiV artikel 108 lid 1 sub c.

### 3.2. Beleggingen en collegiale leningen

Stichting Wonen Midden-Delfland hanteert t.a.v. beleggingen en het verstrekken van collegiale leningen de volgende bepalingen en maakt in haar **Treasury- en beleggingsstatuut** inzichtelijk hoe zij de handhaving binnen haar organisatie geborgd heeft:

- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A hanteren geen rentevisie voor beleggingen en collegiale leningen. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van beleggingen uitsluitend geschiedt om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- In het **Treasury- en beleggingsstatuut** zijn bepalingen opgenomen rond beleid en uitvoering ten aanzien van collegiale leningen. Conform RTiV artikel 40 a.
- In het **Treasury- en beleggingsstatuut** zijn bepalingen opgenomen rond beleid en uitvoering ten aanzien van het beleggen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub a.
- In het **Treasury- en beleggingsstatuut** zijn mogelijke soorten beleggingen en omvang daarvan opgenomen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub b.
- In het **Treasury- en beleggingsstatuut** zijn bepalingen opgenomen rond mogelijke looptijden van beleggingen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub c.
- In het **Treasury- en beleggingsstatuut** zijn bepalingen opgenomen (voor t.i's en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A) rond de gelden die in aanmerking komen voor beleggingen (alleen tijdelijk overtollige middelen). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub d. Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen, genoemd in bijlage A zetten slechts middelen uit bij financiële ondernemingen die gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating (door tenminste twee van de drie ratingburo's- Moody's, Standaard and Poor's en Fitch). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e.
- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A doen slechts beleggingen met een hoofdsomgarantie op de einddatum. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub f.
- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A doen slechts beleggingen in euro's. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub g.
- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A doen geen beleggingen in aandelen en achtergesteld papier. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub h.

- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A doen geen beleggingen met een looptijd > 5 jaar. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub i.
- De middelen die zijn gemoeid met de beleggingen, gedurende de looptijd van de belegging, zijn niet nodig om te voldoen aan lopende financiële verplichtingen (zoals blijkt uit de kasstroomprognose). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub j.
- De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub k.
- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A gaan geen beleggingsovereenkomsten met toezicht belemmerende clausules aan. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub l.
- Stichting Wonen Midden-Delfland en de verbonden ondernemingen genoemd in bijlage A zet slechts middelen uit bij banken als bedoeld in BTiV artikel 13 lid 1 b en c die ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform BTiV artikel 13 lid 2a.

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

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

Bijlage A

Stichting Wonen Midden-Delfland heeft geen verbonden ondernemingen.