



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

TREASURYSTATUUT LAURENTIUS

Van toepassing op het DAEB-bezit én het niet-DAEB bezit

Versie: Treasurystatuut 2025 RvC

Vastgesteld door de directeur-bestuurder op:	2 september 2025
Gehoord het managementteam op:	2 september 2025
Goedgekeurd door de raad van commissarissen op:	11 september 2025

Revisie: bij een nieuw ondernemingsplan/koersplan.

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Leeswijzer.....	3
1.2. Doel van de Treasuryfunctie	3
1.3. Positionering van het Treasurystatuut.....	4
1.4. Reikwijdte Treasurystatuut.....	4
1.5. Vaststelling Treasurystatuut	4
2. Algemene uitgangspunten en wettelijke kaders	4
2.1 Algemene uitgangspunten.....	4
2.2 Externe en wettelijke bepalingen	6
3. Administratieve organisatie en interne beheersing.....	8
3.1 Uitgangspunten.....	8
3.2 Functiescheiding.....	8
3.3 Treasurycommissie.....	9
3.4 Takenpakket treasuryfunctie/ Treasurer	9
3.5 Financiële planning & control cyclus.....	10
3.6 (Meerjaren-)Begroting en treasury jaarplan.....	10
3.7 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.....	11
3.8 Jaarverslag.....	13
4 Risicomanagement	14
4.1 Het liquiditeitsrisico.....	14
4.2 Het renterisico	15
4.3 Het tegenpartijrisico	15
5 Treasury activiteiten.....	17
5.1 Uitgangspunten financiering	17
5.2 Financiering met WSW Borging	17
5.3 Financiering zonder WSW-borging.....	18
5.4 Financiële derivaten.....	19
5.5 Beleggingen en collegiale leningen	20
5.6 Liquiditeitenbeheer.....	22

1. Inleiding

Het Treasurystatuut vormt voor Laurentius het toetsingskader m.b.t. activiteiten en besluiten in het kader van de treasuryfunctie. De treasuryfunctie omvat het geheel van verantwoordelijkheden gericht op:

- Geldmiddelenbeheer (korte termijn lenen en geldmiddelen beheren zijnde: liquiditeitenbeheer, saldobeleer, geldstromenbeheer en bankrekeningbeheer).
- Beheer van risico's:
 - o rente;
 - o beschikbaarheidsrisico;
 - o liquiditeitsrisico;
 - o tegenpartijen.
- Financiering: het aantrekken van vreemd vermogen.
- Het beheersen van de financieringslasten binnen eigen vastgestelde risicokaders en extern opgelegde risicokaders.
- Beheer van financiële derivaten.
- Beheer van beleggingen.
- Beheer collegiale leningen.
- Het onderhouden van goede investor relations met, voor de uitoefening van de treasury functie, relevante stakeholders (o.a. banken, financiers, WSW).

1.1. Leeswijzer

De structuur van het Treasurystatuut is als volgt. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de achtergrond, doel van de treasuryfunctie, positionering en reikwijdte van het Treasurystatuut. Hoofdstuk 2 gaat over de algemene uitgangspunten en de wettelijke bepalingen. Hoofdstuk 3 gaat in op de administratieve organisatie en de interne beheersing. Hoofdstuk 4 gaat over het risicomangement. Hoofdstuk 5 gaat in op de treasuryactiviteiten (leningen, beleggingen, collegiale leningen, derivaten en liquide middelen).

1.2. Doel van de Treasuryfunctie

De treasuryfunctie is ondersteunend aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. Treasuryactiviteiten hebben geen winstoogmerk. Het gaat primair om evenwicht te vinden tussen continuïteit van de vereniging en het verkrijgen van financiering in relatie tot de daarmee gepaard gaande risico's en kosten (rentelasten) en secundair het realiseren van rendement op beleggingen (rentebaten).

Laurentius heeft daarom de volgende doelstellingen ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd:

- Gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld-als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de interne en wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.

- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

1.3. Positionering van het Treasurystatuut

Het Treasurystatuut is onderdeel van het toezichtskader van de raad van commissarissen.

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer (Rfbb) maakt Laurentius inzichtelijk hoe zij haar financiële continuïteit borgt, door weer te geven wat de uitgangspunten zijn van het financieel beleid en beheer en hoe de organisatie, de jaarlijkse monitoring en het intern toezicht op het beheer zijn vormgegeven. Het Rfbb is dan ook leidend en vormt het kader voor het Treasurystatuut. Beide documenten zijn gebaseerd op de statuten van de vereniging.

In het Treasurystatuut worden de doelstellingen, de governance, de planning en control, de interne organisatie, het risicomanagement, verantwoordingskader en het normenkader rondom de treasuryfunctie beschreven. Ten slotte wordt vastgelegd op welke wijze het toezicht door de raad van commissarissen is geregeld.

In de Financieringsstrategie zijn de beleidskeuzes beschreven voor de financieringsbeslissingen, binnen de kaders van het Treasurystatuut en het Rfbb.

In het Treasuryjaarplan worden de voorgenomen (trans)acties voor het begrotingsjaar beschreven, binnen de kaders van voornoemde documenten.

1.4. Reikwijdte Treasurystatuut

Dit statuut geldt voor Laurentius als toegelaten instelling.

1.5. Vaststelling Treasurystatuut

Het Treasurystatuut omvat de richtlijnen m.b.t. de treasuryfunctie en wordt minimaal elke vier jaar geactualiseerd. Indien veranderende wet- of regelgeving doorwerkingen hebben op de inhoud van dit statuut, hebben deze veranderingen voorrang op de uitgangspunten opgenomen in het Treasurystatuut. Het Treasurystatuut zal dan zo spoedig als mogelijk worden aangepast, zodat dit zich verhoudt met de nieuwe regelgeving. Het Treasurystatuut wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder, en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen.

De Manager Bedrijfsvoering inventariseert om de 4 jaar en eerder indien er aanleiding toe is of het noodzakelijk is om het Treasurystatuut en de daarin opgenomen uitgangspunten te herijken en legt eventuele wijzigingsvoorstellen ter vaststelling voor aan de directeur-bestuurder en ter goedkeuring aan de raad van commissarissen.

2. Algemene uitgangspunten en wettelijke kaders

2.1 Algemene uitgangspunten

Hier volgen de uitgangspunten t.a.v. de treasuryfunctie.

Algemene uitgangspunten

- De bepalingen opgenomen in het Rfbb vastgesteld op 23 mei 2022.
- De houding van Laurentius is defensief en daarmee is de risicobereidheid beperkt.
- Er moet niet alleen worden gehandeld naar de letter maar ook naar de geest van dit statuut en vigerende wetgeving.
- Beoogde afwijkingen van dit statuut dienen altijd schriftelijk onderbouwd aan de directeur-bestuurder te worden voorgelegd en vooraf door de raad van commissarissen te worden goedgekeurd.
- De treasuryfunctie en activiteiten moeten minimaal voldoen aan de richtlijnen en kaders vastgelegd in het reglement van deelneming WSW, weergegeven o.a. in de ratio's ICR, LTV Solvabiliteit, Dekkingsratio¹, en in richtlijnen ten aanzien van aanhouden van liquiditeiten en aantrekken van financiering en uitzetting van beleggingen op geld- en kapitaalmarkt. Daar waar nodig scherpt Laurentius deze minimale eisen aan bij de diverse onderdelen om zeker te zijn dat de gestelde (externe) normen worden gehaald. De volgende uitgangspunten gelden:
 - De kaders zoals deze zijn opgenomen in het Rfbb.
 - Financiering van Laurentius geschiedt in principe volgens de uitgangspunten van bedrijfsfinanciering.
 - Externe financiering wordt zo veel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare (financierings)middelen in te zetten.
 - Laurentius streeft naar een optimale vervalkalender van haar leningenportefeuille, beleggingen en derivaten hetgeen is vastgelegd in de Financieringsstrategie. In de Financieringsstrategie zijn de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille en de meerjarige kasstroomprognoses bepalend voor het aantrekken van leningen. Er wordt daarbij gestreefd naar een in de tijd gelijkmatige spreiding van aflossingsverplichtingen, rentebetalingen en renteaanpassingen. Besluiten hierover worden in samenhang met het risicobeleid genomen.

¹ Zie voor meer achtergrondinformatie het gezamenlijke beoordelingskader van WSW en Aw.

Administratieve organisatie en interne beheersing

Onderstaand worden de algemene uitgangspunten beschreven voor de AO/IB. In hoofdstuk 3 worden deze specifiek beschreven.

- Laurentius heeft een Treasurycommissie. Dit is een adviesorgaan van de directeur-bestuurder t.a.v. de treasuryfunctie.
- De toekomstige financiering- en beleggingsbehoefte wordt in kaart gebracht met behulp van de opgestelde financiële meerjarenbegroting en bijbehorende kasstroomprognose voor minimaal de komende 10 jaar.
- Minimaal maandelijks worden voortschrijdende maandelijkse liquiditeitsprognoses voor de komende twaalf maanden opgesteld.
- Besluiten worden genomen op basis van de meest actuele (meerjaren-) begrotingen en het treasury jaarplan.
- Indien tussentijds wijzigingen in de prognoses zijn te voorzien, worden eerst de prognoses geactualiseerd alvorens een besluit wordt genomen.
- Alle treasury transacties worden geregistreerd in een speciaal ontwikkeld softwarepakket (expert tool) en in het primaire systeem van Laurentius.
- De uitvoering van bepaalde (deel) taken van de treasuryfunctie kan worden opgedragen aan derden via een bestuursbesluit. Voorwaarde is dat deze derden onafhankelijk zijn en geen direct geldelijk belang hebben bij de uitkomst van te nemen beslissingen. De betrokkenheid mag evenmin conflicterend zijn met de gewenste functiescheiding. Laurentius gaat na dat de ingehuurde derde integer handelt richting Laurentius en niet tevens wordt betaald door een bank/ derden m.b.t. de geleverde diensten/ adviezen c.q. transacties.
- Offertes worden minimaal bij twee partijen opgevraagd en geregistreerd, tenzij dat onmogelijk is. De marktconformiteit van offertes wordt beoordeeld door een externe adviseur.

Risicomanagement

Laurentius heeft een beperkte risicobereidheid. In dit Treasurystatuut worden de verschillende relevante risico's beschreven evenals de risicobeheersing, zie hoofdstuk 4.

2.2 Externe en wettelijke bepalingen

Laurentius is een toegelaten instelling (t.i.) in de betekenis van de Woningwet. In de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting (Rtiv) zijn de wettelijke bepalingen beschreven. Daarnaast zijn in de Woningwet ook algemene bepalingen opgenomen rond verslaglegging, administratieve organisatie en informatievoorziening die ook betrekking hebben op treasury.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Laurentius is deelnemer van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en maakt voor (her)financiering van leningen mede gebruik van borgstelling door WSW. WSW kent richtlijnen en normen waarbij onder andere wordt getoetst of deelnemers in aanmerking komen voor borgstelling door het fonds.

Laurentius conformeert zich sinds toetreding als deelnemer aan het Deelnemersreglement en is voornemens dit te blijven doen. De richtlijnen en normen van WSW vormen de randvoorwaarden voor het treasurybeleid van Laurentius.

Over de mate waarin Laurentius heeft voldaan aan de richtlijnen en normen van WSW op het gebied van treasury wordt verantwoording afgelegd in jaarlijks op te stellen verantwoordingsdocumenten (o.a. jaarverslag, dVi en dPi) van Laurentius aan WSW.

De Autoriteit woningcorporaties

We houden rekening met de bepalingen rond treasury die zijn opgenomen in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW alsmede de parameters die opgenomen zijn in de leidraad.

3. Administratieve organisatie en interne beheersing

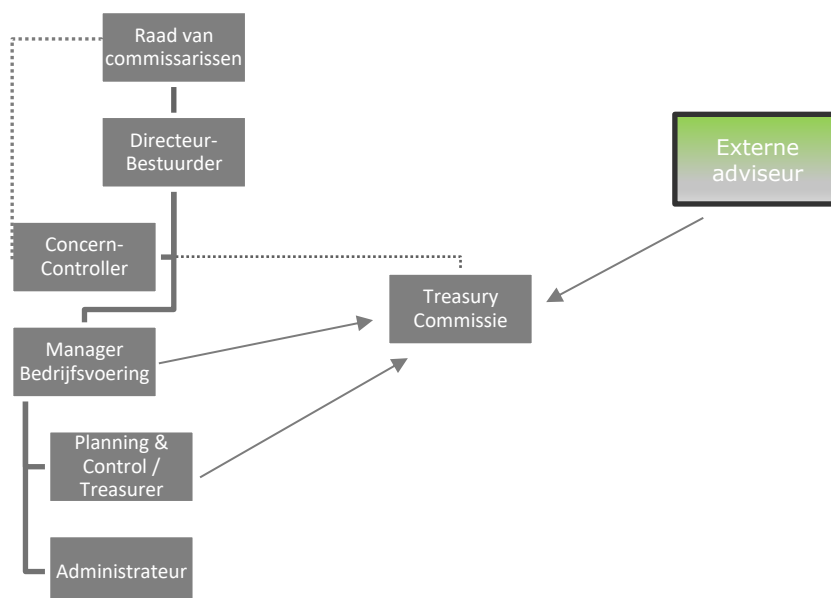
3.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten vormen onderdeel van het beleid:

- Iedere transactie wordt door twee functionarissen geautoriseerd (vier ogen principe).
- De directeur-bestuurder/ raad van commissarissen kan zich desgewenst laten bijstaan door een externe deskundige.
- De externe accountant betreft de interne controle in haar controlewerkzaamheden en rapporteert daarover rechtstreeks aan de raad van commissarissen².

3.2 Functiescheiding

De organisatiestructuur van Laurentius is, met betrekking tot de treasuryfunctie, in onderstaand schema op hoofdlijnen weergegeven.



Toelichting Organogram

De functie Treasurer is gepositioneerd bij de afdeling Planning & Control. Het treasurybeleid wordt primair uitgevoerd door de Treasurer, welke rechtstreeks onder de Manager Bedrijfsvoering valt. De concern-controller kan vanuit zijn onafhankelijke rol deelnemen aan de TC en ontvangt ook de verslagen en voortgangsrapportage. Indien nodig geeft hij gevraagd en ongevraagd advies.

² De raad van commissarissen is opdrachtgever van accountant. De interim controle en het controle verslag wordt met raad van commissarissen gedeeld.

3.3 Treasurycommissie

Laurentius heeft een Treasurycommissie die minimaal vier keer per jaar bijeenkomt. De Treasurycommissie bestaat uit de Manager Bedrijfsvoering, de Treasurer. Een externe adviseur maakt doorgaans deel uit van de Treasurycommissie. De Treasurycommissie is een adviesorgaan dat de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd adviseert over de uit te voeren transacties en andere treasury vraagstukken. De belangrijkste besprekpunten van het overleg van de Treasurycommissie zijn:

- De beleidsuitgangspunten.
- De planning en control cyclus (van jaarplan via uitvoering/ bijsturing tot en met verantwoording).
- Het verkrijgen van een actueel inzicht in de (meerjaren-) financieringsbehoefte dan wel beleggingsbehoefte, de liquiditeitspositie, kasstroomprognose en de risicopositie.
- Het toetsen van de actuele situatie aan de bepalingen van het Treasurystatuut en de uitgangspunten van de Financieringsstrategie en het Treasuryjaarplan.
- De wenselijkheid c.q. noodzaak van wijzigingen in het Rfbb, het Treasurystatuut, de Financieringsstrategie en het Treasuryjaarplan.
- Het beoordelen van mogelijke maatregelen en transacties (o.a. m.b.t leningen, beleggingen, collegiale leningen, derivaten) aan de hand van schriftelijke transactievoorstellen.
- Het beoordelen van de effecten van genomen beleids- en uitvoeringsbeslissingen.
- Het beoordelen van de borgbaarheid en financierbaarheid van (nieuwbouw) DAEB-projecten.
- Het beoordelen van de financierbaarheid van (nieuwbouw) niet-DAEB-projecten en indien van toepassing de te verstrekken zekerheden en/of borgstellingen.
- Bespreken treasuryrapportage (inclusief liquiditeitsprognose).
- Opleidingsplan treasury functionarissen.
- Functioneren van de Treasurycommissie (één keer per jaar).

De Treasurer vervult de secretarisrol t.a.v. de Treasurycommissie en stelt een verslag van de bijeenkomsten op. Het verslag en treasuryrapportage worden vastgesteld door de Treasurycommissie en ter informatie verzonden aan de directeur-bestuurder, MT en auditcommissie van de raad van commissarissen.

Relevante kennis borgen m.b.t. de Treasurycommissie

Omdat treasuryactiviteiten erg specialistisch van aard zijn en gedegen kennis van de materie noodzakelijk is, dient de Treasurycommissie als collectief aantoonbaar relevante kennis van de materie te hebben. De treasurycommissie bestaat uit minimaal 2 leden. De leden van de Treasurycommissie moeten inzicht hebben in aard, werking en risico's van de afgesloten financiële contracten (waaronder derivaten en beleggingen). Een extern adviseur die over aantoonbaar relevante kennis beschikt, kan deel uitmaken van de Treasurycommissie.

3.4 Takenpakket treasuryfunctie/ Treasurer

De uitvoerende taken van de treasuryfunctie binnen Laurentius op het gebied van treasury worden uitgevoerd binnen het team Planning & Control door de adviseur Planning & Control met aandachtsgebied treasury. In dit statuut wordt deze functie met

onderstaande taken aangeduid als de Treasurer, er is geen functionaris fulltime in deze rol werkzaam. De uitvoerende taken zijn:

- Het bijhouden van en rapporteren over externe ontwikkelingen (o.a. marktinformatie alsook wijzigingen in wet- en regelgeving) die mogelijk impact hebben op de treasuryfunctie.
- Het initiëren en coördineren van de beleidsvoorbereidende informatievoorziening.
- Het voorbereiden van vergaderingen van de Treasurycommissie (in de rol van secretaris).
- Het actualiseren van het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Treasurystatuut, de Financieringsstrategie en het Treasuryjaarplan.
- Het doen van transactievoorstellen.
- Het uitvoeren van treasurytransacties binnen verkregen mandatering en bevoegdheden.
- Het opstellen van verantwoordingsinformatie en verslagen.
- Het onderhouden van contacten met banken en marktpartijen.
- Het (uit)voeren van de administratieve organisatie en interne beheersing rekening houdend met functiescheiding.
- Bewaken procesgang richting directeur-bestuurder en raad van commissarissen.

Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.5 Financiële planning & control cyclus

Laurentius gebruikt de jaarlijks financiële planning & control cyclus voor het vaststellen van het treasurybeleid, voor het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en voor het tussentijds sturen c.q. aanpassen van het beleid gedurende het jaar. De beleidscyclus heeft als startpunt de (meerjaren)begroting met daarbij het Treasuryjaarplan, tussentijdse voortgangsrapportages en als eindpunt het jaarverslag.

3.6 (Meerjaren-)Begroting en treasury jaarplan

Het Treasuryjaarplan is gebaseerd op de (meerjaren-)begroting. Dit plan bevat het beleid, de doelstellingen, het mandaat en de treasury taken voor het komende jaar, waarbij rekening wordt gehouden met de in het Rfbb opgenomen kaders, in het Treasurystatuut geformuleerde beleidskader, de Financieringsstrategie en een risicobeheersingsparagraaf. In het Treasuryjaarplan worden o.a. de volgende zaken vastgelegd:

- Vertaling van (meerjaren-) begroting naar treasuryactiviteiten voor de duur van het begrotingsjaar met een doorzicht naar de eerste 6 maanden van het jaar daaropvolgend.
- Markt- en portefeuilleontwikkelingen.
- Formulering treasurybeleid komend jaar.
- Actiepunten en operationele activiteiten.
- Limieten aan liquiditeiten, beleggingen, collegiale leningen.
- De manier waarop wordt aangesloten op het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en het deelnemersreglement van WSW en de daaraan verbonden beoordeling van de risicogebieden.
- Informatie over de lenings-, beleggingsportefeuille.
- Het renterisico op korte en lange termijn.

- Het verloop van de liquiditeitspositie voor de korte en lange termijn.
- Overige specifieke aandachtspunten.

Het Treasuryjaarplan wordt opgesteld door de Treasurer en ter advisering voorgelegd aan de Treasurycommissie. Vervolgens wordt het plan voorgelegd aan de directeur-bestuurder ter vaststelling en doorgeleid naar de raad van commissarissen ter goedkeuring. Middels het vaststellen van de begroting en het daarop gebaseerde Treasuryjaarplan geeft de directeur-bestuurder het mandaat aan de Treasurer om binnen deze kaders, opgenomen in het Treasuryjaarplan, te handelen, met inachtneming van de adviezen van de Treasurycommissie.

3.7 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Functiescheidingen zijn concreet opgenomen in de diverse treasuryprocessen, rekening houdend met de bepalingen in het Rfbb. Uitgangspunt hierbij is dat een duidelijke functiescheiding wordt gehanteerd tussen de beschikkende, de registrerende, de beherende, de bewarende en de controlerende functie.

Besluiten rond Treasury-activiteiten

Besluiten passend binnen het Treasurystatuut en het Treasuryjaarplan worden genomen door de directeur-bestuurder. Besluiten die niet passen binnen het Treasurystatuut en het Treasuryjaarplan worden vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen. Transactievoorstellen worden voorzien van een kosten/ baten analyse en een beschrijving van de risico's.

Financiële transacties t.a.v. liquiditeitsbeheer

De Treasurer monitort maandelijks (en indien nodig wekelijks en/of dagelijks) de liquiditeitspositie en maandelijks de vervalkalender van Laurentius en sluit financiële transacties af.

Mandaatregelingen/ procuratiebevoegdheden

De bevoegdheden voor autorisatie zijn vastgelegd in het Rfbb, het overzicht taken en verantwoordelijkheden treasury-gerelateerde activiteiten en de procuratiematrix.

Prestatie-indicatoren

Laurentius neemt in het Treasuryjaarplan voor ten minste tien jaar ³ volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op treasury. Deze worden in relatie tot de in die jaren te verwachten financiële situatie en financiële risico's vastgelegd. In het Treasury jaarplan en in de maand- en tertiaalrapportage zijn de sturingsvariabelen t.a.v. treasury opgenomen.

Voortgangsrapportages

Voorafgaand aan het TJP wordt door de treasurer een voortgangsrapportage opgesteld over de realisatie van de in het TJP opgenomen doelstellingen. Ten behoeve van de beheersing van het beschikbaarheidsrisico worden tevens liquiditeitsprognoses opgenomen in de voortgangsrapportage. De rapportage wordt besproken in de

³ Tien jaar aangezien de dPi ook tien jaar vooruitkijkt en WSW daarop de borgbaarheid beoordeelt.

Treasurycommissie en gaat in op een periode van 1 jaar voortschrijdend. Het verslag van het overleg van de Treasurycommissie wordt tevens ter kennisname aangeboden aan de directeur-bestuurder, het MT en de leden van de Audit Commissie. In de voortgangsrapportage wordt minimaal de volgende onderwerpen behandeld:

- Ontwikkeling van de liquiditeitspositie over de rapportageperiode in vergelijking tot de prognose uit de vorige rapportage.
- Gebruik van rekening-courant en kasgeldfaciliteit over de rapportageperiode, inclusief de ontwikkeling van de rentestanden over beide faciliteiten.
- Gedurende de rapportageperiode verrichte financiële transacties (type, tegenpartij, modaliteiten).
- Toetsing uitgevoerde transacties aan het mandaat.
- De ontwikkeling van het percentage kort vreemd vermogen gerelateerd aan de totale omvang van het rentedragend vreemd vermogen gedurende de rapportageperiode.
- De ontwikkeling van de beleggingsportefeuille in totaal alsmede de samenstellende delen gedurende de rapportageperiode. De spreiding over de verschillende waarden wordt tevens aangegeven.
- Ontwikkeling van het gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille gedurende de rapportageperiode.
- Renterisicometing.
- Liquiditeitsprognoses.
- Interne- en externe ontwikkelingen die voor het komende jaar van belang zijn met betrekking tot de liquiditeitspositie en het aantrekken en uitzetten van gelden.
- De toets van de beleggingen per tegenpartij aan de gestelde limieten en geformuleerde eisen binnen dit Treasurystatuut.
- Het treasurybeleid dat Laurentius voorstaat voor het resterende jaar en de financiële consequenties ervan.

3.8 Jaarverslag

In het jaarverslag wordt verslag gedaan over:

- Het beleid en de uitvoering ten aanzien van treasuryactiviteiten in relatie tot dit statuut.
- De beleggingsportefeuille, leningenportefeuille, en collegiale leningen.
- De samenstelling en omvang en marktwaarde (ontwikkeling) van de beleggingen en financiële derivaten.
- De looptijden van de beleggingen, leningen en financiële derivaten.
- De risicobeheersing rond de beleggingen in relatie tot marktwaarde, liquiditeits- en renterisico's.
- De interne organisatie rond treasury, procesgang, mandatering, interne controle en verantwoording en betrokkenheid externe accountant en interne toezichthouder.

4 Risicomanagement

De belangrijkste risico's die treasury beheerd zijn:

- Het liquiditeitsrisico.
- Het renterisico.
- Het tegenpartijrisico.

4.1 Het liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico betreft het risico dat Laurentius op enig moment niet aan de direct opeisbare financiële verplichtingen kan voldoen. De beschikbaarheid van liquide middelen vereist een permanente toegang tot de geld- en kapitaalmarkt.

Doelstelling

Doelstelling van Laurentius is het zorgdragen voor een effectieve en efficiënte financiering van alle voorgenomen activiteiten, waarbij in ieder geval in de financieringsbehoefte voor de komende twaalf maanden kan worden voorzien.

Limieten

- Maximaal 15% van de leningenportefeuille kent een aflossing in een periode van een kalenderjaar.
- Een kortgeldfaciliteit van maximaal 3 maanden huuropbrengsten in een jaar.
- Het borgingsplafond zoals jaarlijks verstrekt wordt door WSW.

Instrumenten/ Maatregelen

- Laurentius zorgt voor een kwalitatief goede en periodiek geactualiseerde liquiditeitsprognose en planning inclusief scenario-analyse. De financieringsbehoefte wordt op basis van een geactualiseerde liquiditeitsplanning ingeschat. In het Treasuryjaarplan zal worden vastgelegd in welke mate de financieringsbehoefte zal worden afgedekt. Bij een verwachte significante verslechtering van het risicoprofiel zal de toekomstige financieringsbehoefte idealiter voortijdig worden gefinancierd.
- Voldoende borgingsruimte bij WSW voor de investeringen beschikbaar, tijdige beschikbaarheid ongeborgde (her-) financiering en (voor de korte termijn) ruimte in beschikbare kredietlijnen bij banken.
- Op basis van het Treasuryjaarplan kan beoordeeld worden of zowel voor het eerstkomende jaar als over een periode van tien jaar voldoende liquiditeit/ financieringsruimte beschikbaar is.
- Inzet van onderpand met toestemming van WSW, rekening houdend met de vigerende regelgeving.
- Het verstrekken van gevraagde relevante informatie zoals jaarrekening/jaarverslag aan financiers.
- Investor relations beleid om over verschillende potentiële financiers te beschikken.
- Conform WSW-kaders kan Laurentius beschikken over een optionele liquiditeitsbuffer van maximaal 10% van de huuropbrengsten.

4.2 Het renterisico

Dit is het risico dat de toekomstige operationele kasstromen van Laurentius negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden.

Onder portefeuille renterisico wordt verstaan de optelsom van:

- De schuldrestanten van de langlopende leningen die (deels) worden geherfinancierd in het betreffende jaar.
- Schuldrestant van leningen op moment van renteconversies en spreadherzieningen.
- Leningen met een variabele rente.
- Kort geld (zie onderdeel Liquiditeitenbeheer - instrumenten).
-

Verminderd met:

- De som van de schuldrestanten van de variabel rentende leningen waarvan de renterisico's zijn afgedekt met financiële derivaten.

Onder bedrijfseconomisch renterisico wordt verstaan:

- De som van de kasstromen in een jaar en de liquiditeitspositie aan het begin van het jaar, aangevuld met het renterisico uit renteconversies en spreadherzieningen van de bestaande leningen, beleggings- en derivatenportefeuille.

Doelstelling

Doel is dat Laurentius een hoge mate van zekerheid krijgt over de toekomstige rentelasten en de rentelasten worden geminimaliseerd voor de langere termijn.

Limieten

Voor de te hanteren limieten maakt Laurentius een splitsing in portefeuille renterisico (leningen/beleggingen/derivaten) en bedrijfseconomisch renterisico (saldo kasstromen en mutaties portefeuille). De volgende limieten zijn van toepassing:

- Portefeuille renterisico:
 - o De ratio's blijven binnen de normen gehanteerd door het WSW.
 - o Maximaal 15% renterisico in verhouding tot de geborgde schuldpositie.
- Bedrijfseconomisch renterisico:
 - o Als maximum wordt 15% gehanteerd t.o.v. de leningenportefeuille per ultimo voorgaand jaar.
 - o De kortgeld positie bedraagt niet meer dan drie maanden huuropbrengsten.

Instrumenten

Het renterisico wordt beheerst door het aantrekken van financiering en door een keuze van type financiering (variabel/vastrentend) en aflossingstype zodat de limieten niet worden overschreden

4.3 Het tegenpartijrisico

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Laurentius een tegenpartij c.q. kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Laurentius mogelijk een verlies.

Doelstelling

Mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico minimaliseren.

Limieten

- Laurentius zet slechts middelen uit bij financiële ondernemingen die gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch conform Rtitv.
- De financiële onderneming zelf moet beschikken over minimaal een A-rating afgegeven door minimaal twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.
- Voor het tegenpartij risico gelden de limieten zoals deze zijn opgenomen onder hoofdstuk 5.5 en 5.6.

Instrumenten

Er bestaat voor Laurentius een aantal mogelijkheden om het tegenpartij risico te reduceren. Deze zijn:

- De keuze van tegenpartijen.
- De spreiding over tegenpartijen.
- Het verkrijgen van onderpand. Indien de totale uitstaande vordering de gestelde limiet dreigt te overschrijden dan kan Laurentius contractueel laten opnemen dat de tegenpartij onderpand zal verstrekken. Indien de tegenpartij hiertoe niet genegen is, of de gestelde condities zijn niet acceptabel, dan dient de positie (door Laurentius) afgebouwd te worden.

5 Treasury activiteiten

5.1 Uitgangspunten financiering

- Bepalingen opgenomen in paragraaf 2.1 algemene uitgangspunten.
- Het streven naar flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderende financieringsbehoefte.
- Er wordt gestreefd naar spreiding over diverse geldgevers.

5.2 Financiering met WSW Borging

Ten behoeve van de DAEB-tak wordt in principe de financiering met borging van WSW aangetrokken. Afwijkingen van dit uitgangspunt dienen goed gemotiveerd vooraf te worden voorgelegd aan de directeur-bestuurder ter besluitvorming. De randvoorwaarden t.a.v. geborgde financiering zijn:

- Voldoen aan de voorwaarden voor geborgde Leningen naast de voorwaarden verbonden aan borgstelling door WSW zoals vastgelegd in het Reglement van deelneming verbindt WSW de volgende voorwaarden aan borgstelling:
- De rentevergoeding van de te borgen geldlening is op basis van een vaste rente of een variabele rente (geen combinatie).
- De aflossing van de te borgen geldlening is op basis van een lineaire aflossing, een annuïtaire aflossing of een aflossing aan het einde van de looptijd (fixe/bullet).
- De minimale looptijd van de te borgen geldlening (inclusief spreadherzieningsmoment) is twee jaar.
- De maximale looptijd van de te borgen geldlening is vijftig jaar.
- De rente-typische looptijd van de te borgen geldlening is maximaal dertig jaar op het moment dat het verval van de totale door WSW geborgde leningenportefeuille (inclusief deze lening) in het tijdvak langer dan 30 jaar 40% of meer van de leningenportefeuille bedraagt.
- Het moment van storting van de te borgen geldlening is maximaal zes maanden na de datum waarop de geborgde lening wordt aangegaan.
- Er is sprake van een generieke achtervangovereenkomst voor de te borgen geldlening.
- De te borgen geldlening wordt standaard tegen een koers van 100% verstrekt.
- Voldoen aan de ratio's zoals door WSW geformuleerd bij de risicogebieden.
- Per twaalf maanden (voortschrijdend) dient maximaal 15 % van het saldo uitstaande leningen van het laatste verslagjaar voor aflossing/ herfinanciering en/ of rente/spreadaanpassing in aanmerking te komen.
- Er worden geen middelen aangetrokken voor een langere periode dan noodzakelijk is en passend bij de activiteiten.
- Financiering wordt aangetrokken op basis van een geprognosticeerde financieringsbehoefte.
- Voor geborgde financieringen geldt een uiterste stortingsdatum van zes maanden (WSW-richtlijn) na afsluiten overeenkomst.
- Leningen waarin zogenaamde embedded derivaten zijn verwerkt, zijn niet toegestaan.

5.3 Financiering zonder WSW-borging

WSW borgt (nog) geen financiering voor niet-DAEB projecten. Omdat alle projecten uniek zijn, worden hier de randvoorwaarden op hoofdlijnen weergegeven. Aangezien het met name nieuwe niet-DAEB projecten zal betreffen is er sprake van projectfinanciering of complexfinanciering. Onder projectfinanciering wordt in dit kader verstaan het voor korte termijn (< 2 jaar) aantrekken van gelden bij derden zonder WSW-borging voor de realisatie van een bepaald project. In geval van externe financiering worden de mogelijkheden van projectfinanciering versus het gebruik van een financieringsarrangement tegen elkaar afgezet. Bij complexfinanciering wordt ongeborgde financiering aangetrokken voor een langere periode (normaliter 5-15 jaar) op basis van hypothecaire zekerheid op een (vastgoed)complex.

Laurentius kan dus hypothecaire of alternatieve vormen van zekerheid verstrekken aan financiers zodat het aantrekken van langlopende leningen bij door exploiteren van Niet Daeb bezit mogelijk is. Het verstrekken van zekerheden dient vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de RvC en WSW.

Er zal conform de wettelijke procedure gehandeld dienen te worden. Aangezien de wettelijke bepalingen op dit onderdeel nogal in beweging zijn, zal voorafgaand aan het aantrekken van ongeborgde financiering nadrukkelijk stil worden gestaan bij de actuele stand van zaken. Het daadwerkelijk aangaan van investeringsverplichtingen en daarmee samenhangende financieringsverplichtingen kan pas plaats vinden na interne toetsing aan de actuele kaders. Financierbaarheid aan de voorkant (intern dan wel extern) van een niet borgbaar project is een voorwaarde voor de voortgang van het project.

In het kader van de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten heeft Laurentius gekozen voor een administratieve scheiding. Er is geen interne financiering van de Niet DAEB tak door de DAEB tak.

Uitgangspunten niet-borgbare financiering

- Laurentius blijft voldoen aan de financiële ratio's en komt zowel voor als na aantrekking van de ongeborgde lening voor reguliere borging door WSW in aanmerking.
- De ongeborgde Lening past binnen het financieringsbeleid van Laurentius op totaal niveau (bedrijfsfinanciering).
- Er is specifiek aandacht voor het herfinancieringsrisico en het renterisico van de totale ongeborgde leningenportefeuille (inclusief de nieuw aan te trekken ongeborgde lening).
- Het project waarvoor de lening wordt aangetrokken past binnen de portefeuillestrategie van Laurentius.
- Verplichtingen (van enige omvang) ten aanzien van niet-DAEB activiteiten kunnen pas aangegaan worden nadat gecommitteerde financiering binnen criteria van het investeringsstatuut geregeld is.
- Voordat de lening wordt aangetrokken heeft WSW daarvoor toestemming verleend inclusief toestemming van WSW t.a.v. vrijgave van onderpand (indien aan de orde).
- Nieuwe financiële producten worden voor het afsluiten getoetst of ze voldoen aan de wet- en regelgeving en zo nodig voorgelegd aan WSW, de AW en de accountant (i.v.m. verslagleggingsvereisten).

Zekerheden

- De directeur-bestuurder besluit na goedkeuring door de raad van commissarissen over het verstrekken van (aanvullende) garanties en/of zekerheden.
- Voor het verstrekken van zekerheden aan derden is toestemming van WSW vereist.
- Zekerheden (bv hypothecaire zekerheid) voor de financiering van een nieuw project worden in eerste instantie gegeven op basis van de marktwaarde van dat project.
- Alle zekerheden die Laurentius verstrekt worden nauwkeurig omschreven en zijn altijd begrensd in omvang en looptijd.
- De te verstrekken zekerheden worden integraal opgenomen in het financieringsadvies.
- Externe kaders (met name artikel 21d van de Woningwet) worden in acht genomen.

Besluitvorming

- De Treasurycommissie adviseert de directeur-bestuurder over de financierbaarheid. De overwegingen die tot het advies hebben geleid worden geprotocolleerd.
- Dit advies vormt onderdeel van de formele besluitvorming van het doorgaan van het project.

Na een goedkeurend besluit door de directeur-bestuurder, is de Treasurer verantwoordelijk voor de contracten met financiers en voor het aantrekken van de financiering voor het project.

5.4 Financiële derivaten

In principe worden er geen nieuwe financiële derivaten afgesloten. Als bij hoge uitzondering dat wel het geval is dan dienen financiële derivaten altijd één op één aan te sluiten op de financieringsactiviteiten van de onderneming.

Financiële derivaten zijn:

- a) financiële contracten waarvan de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprij, of
- b) onderdelen van financiële contracten die, op zichzelf beschouwd, financiële contracten als bedoeld in onderdeel a zijn.

Vanuit het Rfbb worden strenge eisen gesteld aan derivaten.

Beleid t.a.v. derivaten

Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten heeft uitsluitend ten doel om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken, specifiek het beheren van het renterisico. Derhalve zal de netto derivatenportefeuille per saldo nooit de omvang van de leningenportefeuille overstijgen.

Uitgangspunt is dat Laurentius geen gebruik maakt van financiële derivaten.

Uitzonderingen zijn:

- Ten opzichte van de geoffreerde financieringsalternatieven resulteert het aangaan van een lening in combinatie met financiële derivaten in verwachte lagere financieringskosten. De verschillende mogelijkheden moeten (per saldo) volledig vergelijkbaar zijn. In deze situatie wordt, indien mogelijk, het derivaat integraal onderdeel van de leningendocumentatie.
- Inbouwen van zekerheid bij nieuwe financiering.

Een voorwaarde alvorens tot derivatentransacties wordt overgegaan is dat een uitzonderingsrapportage met advies van de Treasurycommissie wordt opgesteld

waaruit blijkt dat de kostprijs van een financiering niet via het reguliere proces van financiering zeker gesteld kan worden en een derivaat op dat moment een alternatief is voor het mitigeren of het elimineren van het renterisico. Dit advies en het uitzonderingsverzoek zal worden voorgelegd aan de directeur-bestuurder en raad van commissarissen ter besluitvorming.

Eisen ten aanzien van financiële derivaten

Zie voor de wettelijke bepalingen en kaders de bepalingen opgenomen in het Rfbb.

Aanvullend hierop:

- Het aantrekken van financiële derivaten wordt alleen toegestaan na het afwegen van alternatieven (kosten- en batenanalyse) en risicoanalyse.
- De derivaten bevatten geen margin-call verplichting of break clauses
- De voorwaarden voldoen aan het deelnemersreglement/ de richtlijnen WSW.

Handhaving van bepalingen rond derivaten

Zie Hoofdstuk 3.7

5.5 Beleggingen en collegiale leningen

Beleggingsbeleid

Beleggingen zijn geen kernactiviteit van Laurentius. Dit wordt door Laurentius 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 het borgen van de financiële continuïteit.
- Uitsluitend risicomijdend te beleggen.

Eisen aan beleggingen

- Zie voor de wettelijke bepalingen en kaders de Rfbb. Bovendien dient de looptijd van een belegging 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 een actuele kasstroomprognose.
- De bestaande beleggingsportefeuille wordt periodiek geanalyseerd of deze voldoet aan het Rfbb. Indien een belegging niet voldoet dan stelt de Treasurycommissie een plan van aanpak op, en legt deze voor aan de Aw. Het uitgangspunt bij dit plan is de desbetreffende belegging in zo spoedig mogelijk haalbaar te achten termijn wordt afgebouwd, rekening houdend met bedrijfseconomische uitgangspunten. Laurentius streeft ernaar om een saldo liquide middelen aan te houden ter grootte van het in 4.3 aangegeven kader. In onderstaande tabel zijn de mogelijke soorten beleggingen, omvang en looptijd daarvan opgenomen conform RTiV artikel 41 lid 1 sub b en RTiV artikel 41 lid 1 sub c.

Mogelijke soorten beleggingen	Mogelijke omvang	Mogelijke looptijd	Toelichting
Rekening-courant	N.v.t.	2 jaar	Conform onderstaande limieten per tegenpartij
Spaarrekening	N.v.t.	2 jaar	Conform onderstaande limieten per tegenpartij
(Termijn)deposito	€ 0	2 jaar	

Om hoofdsomrisico uit te sluiten worden staatobligaties uitgesloten. In de volgende tabel staan de limieten per rating die gelden voor de gezamenlijke saldi voor de instrumenten Rekeningen Courant, Spaarrekeningen en Deposito's; maximaal bedrag per tegenpartij bedraagt € 10 miljoen:

S&P rating	Limiet
AAA	€25 miljoen
AA	€ 10 miljoen
A	€ 5 miljoen

Eisen aan collegiale leningen

Zie paragraaf 3.3 van het Rfbb.

Handhaving van bepalingen rond beleggingen

Zie paragraaf 3.3 van het Rfbb.

5.6 Liquiditeitenbeheer

De definitie van liquiditeitenbeheer is het beheer van saldi in rekening courant en de portefeuille geldmarkttransacties met een looptijd van maximaal 2 jaar. Leningen met een looptijd korter dan 2 jaar worden per definitie niet geborgd door WSW.

Uitgangspunten

De uitgangspunten t.a.v. liquiditeitenbeheer zijn:

- De liquiditeitspositie dient te allen tijde te waarborgen dat verplichtingen tijdig kunnen worden nagekomen.
- Optimaliseren van het rendement op beschikbare liquide middelen tegen zo min mogelijke kosten. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat deze liquide middelen op elk moment tijdig en tegen lage kosten verkrijgbaar zijn. Ontwikkelingen in de kaspositie worden periodiek vergeleken met de prognose.
- Kortgeldfinanciering (waaronder rekening-courant) dient altijd onder de grens zoals gesteld door WSW te blijven.

Doelstelling

De doelstelling van liquiditeitenbeheer is dat Laurentius te allen tijde moet kunnen voldoen aan de lopende betalingsverplichtingen.

Eisen ten aanzien van liquiditeitenbeheer

- Het zorgdragen voor een effectief, veilig en efficiënt betalingsverkeer.
- Betaalrekeningen aangehouden bij een daartoe aangewezen huisbank. Deze heeft haar hoofdkantoor in de Euro-zone en is voorzien van een A-rating afgegeven door ten minste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Bij de selectie van een huisbank wordt vooraf vastgelegd op basis van welke criteria de selectie gemaakt wordt.
- Waar mogelijk worden door interne financiering de externe rentelasten geminimaliseerd. Alle rekeningen worden zo veel mogelijk opgenomen in een saldo-en compensatieregeling.
- Geldmarkttransacties moeten tot doel hebben het korte termijn resultaat over liquiditeitsoverschotten en -tekorten te verbeteren (maximalisatie van de renteopbrengst, minimalisatie van de rentekosten).
- Geldmarkttransacties dienen een zichtbare meeropbrengst te hebben in relatie tot de daarmee gemoeide werkzaamheden.
- Geldmarkttransacties (u/g) mogen een maximale looptijd van 2 jaar hebben.
- Het tegenpartijrisico⁴ wordt beperkt door de liquide middelen te spreiden over de verschillende financiële instellingen, waarbij nooit meer dan € 10 miljoen bij één financiële instelling wordt ondergebracht.

⁴ exclusief geld in deposito, (geplaatste margin calls).

Kredietfaciliteit

Laurentius hanteert een liquiditeitsondergrens (zoals omschreven in paragraaf 4.1) teneinde:

- Op onverwachte ontwikkelingen in te kunnen spelen.
- Kortstondige financieringsbehoefte op te vangen.

De eisen ten aanzien van de kredietfaciliteit zijn:

- Financiering door middel van een kredietfaciliteit zal voldoen aan maximering zoals de WSW-norm die aangeeft.
- Voor het aantrekken van een kredietfaciliteit is voorafgaande toestemming van WSW nodig.
- Verstrekken van een bankgarantie aan derden legt beslag op (een gedeelte van) de liquiditeiten en is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming hiervoor van de Manager Bedrijfsvoering. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het deelnemersreglement van WSW.
- Uitzonderingen zijn toegestaan in de vorm van rekening courant, onderhandse leningen, deposito's of hiermee vergelijkbare spaar- en beleggingsproducten en moeten voldoen aan de limieten per geldnemer en noteren in Euro. De geldnemers zijn solide debiteuren met een recente rating die voldoet aan de door Laurentius gestelde criteria.