



Financieel Beleid

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Samenvatting	4
3. Basis	5
3.1 Startpositie	
3.2 Financiële continuïteit	
4. Doelstellingen	6
4.1 Normen WSW	6
4.2 Normen Centraal Fonds	8
4.3 Vryleve	10
5. Uitvoering	12
5.1 Begrotingscyclus	12
5.2 Raakvlakken ander beleid	12
5.3 Bedrijfswaarde	12
5.4 Toezicht	14
5.5 Evaluatie en actualisatie	14

Bijlagen

1. Financiële kengetallen met als uitgangspunt de mjb 2014 – 2023
2. Geconsolideerde kasstroomoverzicht zoals deze is opgenomen in de mjb 2014 – 2023
3. Gebruikte afkortingen/definities

1. Inleiding

Woonstichting Vryleve is in een fase terechtgekomen, waarin de ongeschreven uitgangspunten en werkwijzen aan het papier toevertrouwd kunnen worden. De moeilijke periode waarin de doelstelling was te overleven en een goed fundament op te bouwen is voorbij. Nu is het belangrijk om het gedachtengoed wat ontstaan is door middel van vele discussies en in deze periode ook aan de praktijk is getoetst vast te leggen en formeel het besluitvormingsproces te laten doorlopen.

Belangrijk niet alleen voor ons zelf maar ook vanuit het perspectief dat het doen en laten van de corporatie tegenwoordig in de schijnwerpers staat. Wij moeten dus ook op dit vlak duidelijkheid geven in onze uitgangspunten en werkwijze. Met het vaststellen van ons Financieel Beleid geven we inzicht in de onderlinge samenhang van de gestelde doelen, de beschikbare middelen en het tijdsplan wat we voor ogen hebben.

Vanzelfsprekend zal dit beleid dan ook na vaststelling zijn plaats krijgen op onze site.

We zitten nu in een periode waarin diverse stofwolken langzamerhand zijn opgetrokken. Er is duidelijkheid over de verhuurderheffing en de splitsing tussen DAEB (Diensten Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB bezit. De wijze waarop het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de corporatie gaat beoordelen is recentelijk ook aangegeven. Stuk voor stuk aspecten die consequenties kunnen hebben voor het financieel beleid.

In 2014 zal een nieuw ondernemingsplan opgesteld worden als vervolg op het ondernemingsplan “ OpMaat naar de toekomst”, welke loopt tot en met 2014. Naast een geactualiseerd en verder gedetailleerd Strategisch Voorraad Beleid (SVB) zal dit vastgestelde Financieel Beleid een belangrijk basisstuk zijn voor dit nieuw op te stellen ondernemingsplan!

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder.

2.Samenvatting

In de komende hoofdstukken staan diverse doelstellingen benoemd en zichtbaar gemaakt door ze in een kader te zetten. Onderstaand is een totaaloverzicht hiervan opgenomen, hierbij is tussen haakjes aangegeven in welke paragraaf nadere uitleg over de weergegeven doelstelling is te vinden

1. Dit Financieel Beleid wordt eens in de vijf jaar geactualiseerd, tenzij veranderende regelgeving, gewijzigde marktomstandigheden en/of wijzigingen van voorwaarden van banken/financiers het noodzakelijk maakt de actualisatie eerder te laten plaatsvinden. (3.2)
2. Bij wijziging in het beleid blijft de ICR minimaal 1,4. (4.1.1)
3. M.i.v. de begroting 2015 realiseert Vryleve een Debt Service Coverage Ratio van minimaal 1. (4.1.2)
4. M.i.v. de begroting 2015 heeft Vryleve een Loan to Value van maximaal 0,75. (4.1.3)
5. Bij wijziging in het beleid beschikt Vryleve over een solvabiliteit van minimaal 20 (4.1.4)
6. Bij wijziging in het beleid behoud Vryleve een dekkingsratio van maximaal 0,50. (4.1.5)
7. Vryleve verstrekt de dPi op basis van de door de RvC meest recente goedgekeurde Meerjarenbegroting. (4.2)
8. Vryleve gaat niet voor een maximale huuropbrengst maar beperkt de huurverhoging van haar ijzeren voorraad tot maximaal inflatievolgend. (4.3.1)
9. Elke wezenlijke investering/activiteit is in principe minimaal kostendekkend (4.3.2)
10. Ultimo 2021 bedraagt de gemiddelde schuldenlast per wooneenheid maximaal € 45 (k) (4.3.3)
11. De uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2014 – 2023 worden als minimaal noodzakelijk geïnterpreteerd en meevallers ten opzichte hiervan zullen aangewend worden voor een versnelde afbouw van de schuldpositie. (4.3.3)
12. Met ingang van de MJB 2015 – 2024 zal de bedrijfswaardeberekening op subcomplex-niveau plaats gaan vinden (5.3)
13. Met ingang van de MJB 2016 -2025 gaan we in de weer te geven cijfers uit van onze eigen grondslagen. (5.3)

3. Basis

3.1 Startpositie

Beleid is vanzelfsprekend toekomstgericht. “Wat willen we?” en “Wanneer bereiken we dit?” zijn de belangrijkste vragen die beantwoord horen te worden bij geformuleerd beleid. Om de realiteitsgehalte van het beleid te kunnen bepalen is het noodzakelijk inzicht te hebben in de startpositie. Vanuit welke positie denkt Vryleve vorm te kunnen geven aan het voorgestane beleid.

Dit beleidsplan is medio 2014 opgesteld. Dit betekent dat de goedgekeurde meerjarenbegroting (mjb) 2014 – 2023 het startpunt is van de beleidsplan. Op basis van deze begroting zijn een tweetal bijlagen opgenomen die inzicht geven in de te verwachten ontwikkeling van diverse kengetallen. Voor dit Financieel Beleid zijn met name de financiële kengetallen interessant. Zij geven een duidelijk inzicht in enerzijds de startpositie van Vryleve en anderzijds de te verwachten ontwikkeling van deze kengetallen bij ongewijzigd beleid.

Deze kengetallen zijn opgenomen in **bijlage 1**.

3.2 Financiële continuïteit

Voor elke onderneming, dus ook voor Vryleve, geldt dat het zorgen voor financiële continuïteit de doelstelling is van het financieel beleid. Dit betekent dat het beleid erop gericht moet zijn dat Vryleve nu en in de toekomst moet kunnen voldoen aan haar financiële verplichtingen.

In de afgelopen jaren is wel duidelijk geworden dat veranderende regelgeving enorme invloed kan hebben op dit simpel geformuleerd uitgangspunt. In dit beleidsplan gaan wij uit van de regelgeving zoals deze medio 2014 bekend is. Zodra de regelgeving op wezenlijke punten wijzigingen ondergaat zal dat aanleiding zijn om dit beleid te actualiseren. Dit kan ook gebeuren bij veranderende marktomstandigheden en/of wijzigingen van voorwaarden van banken/financiers.

Een actualisatie die anders begin 2019, plaats zal vinden. Hiermee wordt bereikt dat bij het opstellen van een nieuw ondernemingsplan beschikt wordt over actueel financieel beleid.

Doelstelling 1:

Dit Financieel Beleid wordt eens in de vijf jaar geactualiseerd, tenzij veranderende regelgeving, gewijzigde marktomstandigheden en/of wijzigingen van voorwaarden van banken/financiers het noodzakelijk maakt de actualisatie eerder te laten plaatsvinden.

Op dit moment zijn wij financieel gezond. Zoals het er nu naar uitziet kunnen we nu en in de toekomst zeker voldoen aan onze financiële verplichtingen. Het terugdringen van onze bedrijfskosten is daarin een belangrijk onderdeel geweest.

Een belangrijk gegeven is dat wij een relatief hoge schuldenlast per verhuureenheid hebben. Een schuldenlast die ontstaan is als gevolg van de grootschalige nieuwbouwprojecten tussen 2005 – 2010. Projecten die volledig gefinancierd moesten worden met vreemd vermogen, waardoor de gemiddelde schuldenlast per verhuureenheid flink toenam. Op dit onderdeel zal in paragraaf 4.3.3. “Het voldoen aan de gemaakte afspraken met het CFV” nader worden ingegaan.

4. Doelstellingen

Het nu en in de toekomst kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen betekent onder andere dat Vryleve de mogelijkheid moet hebben om vreemd vermogen aan te kunnen trekken. Vreemd vermogen wat het goedkoopste is indien er sprake is van een borgstelling van het WSW. Duidelijk moge zijn dat we deze borgstelling alleen krijgen indien we voldoen aan de door het WSW gestelde voorwaarden.

Hieruit blijkt al dat we niet alleen te maken hebben met onze eigen doelstellingen als het gaat om financieel beleid, maar ook met de doelstellingen of voorwaarden van externe partijen. Naast het WSW is ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) als financieel toezichthouder op woningcorporaties hierbij van wezenlijk belang. Daarnaast kunnen de voorwaarden die gesteld worden door banken/financiers ook van invloed zijn op ons financieel beleid.

4.1 Normen WSW

Tot voor zeer kort kon men bij de normering van het WSW “voldoen aan de 2% regeling” roepen en iedereen wist wat bedoeld werd. Eind 2013 heeft het WSW gekozen voor een nieuwe beoordelingsmethodiek, die als volgt is geformuleerd:

“Bij de beoordeling van corporaties kijkt het WSW naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een corporatie. Het WSW gaat hierbij in de kern uit van vijf financiële beoordelingsratio's. Bij de Business Risk kijkt het WSW naar elementen als strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de corporatie, en specifiek de financiering.”

De beoordeling van de “Business Risk” vindt plaats door middel van 24 vragen die betrekking hebben op de risico's ten aanzien van onderwerpen als:

- Portefeuillestrategie
- Marktontwikkelingen
- Economische en politieke ontwikkelingen
- Corporatie “in control”
- Governance

Stuk voor stuk onderwerpen die natuurlijk hun invloed hebben op het financieel beleid, maar hierin niet zijn opgenomen.

Dit ligt duidelijk anders voor de beoordeling op basis van de “Financial Risks”. De vijf beoordelingsratio's voor dit onderdeel van de beoordeling zijn:

- Interest Coverage Ratio
- Debt service Coverage Ratio
- Loan to Value
- Solvabiliteit
- Dekkingsratio

4.1.1 Interest Coverage Ratio (ICR)

Ook wel interest dekkingskengetal genoemd. Geeft aan hoeveel maal Vryleve haar rente uitgaven verdient. ((operationele kasstroom voor rente-ontvangsten en rente-uitgaven)/Brutorente uitgaven) De ICR laat zien dat de rente betaald kan worden uit de operationele kasstroom. Een belangrijk beoordelingsratio voor zowel het WSW als voor banken/financiers.

Een ICR < 1,4 is voor het WSW een signaal dat de corporatie problemen heeft bij een slechtweeer scenario om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Vryleve voldoet volgens haar huidige mjb 2014 – 2023 alle jaren aan de door het WSW gestelde norm.

Doelstelling 2:

Bij wijziging in het beleid blijft de ICR minimaal 1,4.

4.1.2 Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Geeft aan in hoeverre de operationele kasstroom de uitgaven (rente uitgaven en aflossing) van het vreemd vermogen kan dekken. Het WSW hanteert minimum van 1. Vryleve voldoet in de jaren 2014 en 2015 nog niet aan deze norm. De huidige meer jaren begroting laat zien dat in 2015 een score wordt gerealiseerd van 0,98.

Doelstelling 3:

M.i.v. de begroting 2015 realiseert Vryleve een Debt Service Coverage Ratio van minimaal 1.

4.1.3 Loan to Value

Geeft de verhouding aan tussen het totale leenbedrag en de zekerheden die daar tegenover staan. Het WSW hanteert hiervoor een maximum van 0,75. Vryleve voldoet volgens de meer jarenbegroting vanaf 2015 aan deze norm.

Doelstelling 4:

M.i.v. de begroting 2015 heeft Vryleve een Loan to Value van maximaal 0,75.

4.1.4 Solvabiliteit

Geeft de verhouding aan tussen het Eigen Vermogen en het Totaal Vermogen. Het WSW hanteert hiervoor een minimum van 20 %. Vryleve voldoet volgens haar huidige meerjarenbegroting 2014 – 2023 alle jaren aan de door het WSW gestelde norm.

Doelstelling 5:

Bij wijziging in het beleid beschikt Vryleve over een solvabiliteit van minimaal 20

4.1.5 Dekkingsratio

Geeft de verhouding aan van het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen en de WOZ waarde van het bij het WSW ingezet onderpand. Het WSW hanteert hiervoor een maximum van 0,50. Vryleve voldoet volgens haar huidige meerjarenbegroting 2014 – 2023 alle jaren aan de door het WSW gestelde norm.

Doelstelling 6:

Bij wijziging in het beleid behoud Vryleve een dekkingsratio van maximaal 0,50.

Doelstelling is dat Vryleve met ingang van het begrotingsjaar 2015 zal voldoen aan alle individuele beoordelingsratio's van het WSW, ervan uitgaande dat er tussentijds geen wijziging gaat plaatsvinden in de normering van deze ratio's.

Om in aanmerking te komen voor borging door het WSW is het niet noodzakelijk dat aan alle criteria voldaan wordt. De criteria zijn weergegeven in volgorde van belangrijkheid. Het WSW kent daar bepaalde (voor de corporatie onbekende) wegingsfactoren aan toe. De combinatie hiervan leidt tot een oordeel van het WSW.

Het streven is gericht op het (blijven) voldoen aan alle criteria. Indien op een gegeven moment niet voldaan zou worden aan een criterium dan zal dit expliciet zichtbaar en duidelijk onderbouwd worden in de betreffende mjb.

4.2 Normen CFV

Het CFV heeft met ingang van 2013 het toezicht verbreed en aangescherpt. Het CFV houdt toezicht op basis van zes toezichtvelden te weten:

1. Kwaliteit financiële verantwoording
2. Behoud maatschappelijk gebonden vermogen
3. Kwaliteit financieel risicobeheer
4. Liquiditeit
5. Solvabiliteit
6. Draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten

Omdat het CFV haar normen m.b.t. deze zes toezichtvelden en/of onderdelen daarvan niet openbaar wenst te maken, is het onmogelijk om als corporatie hieraan concrete doelstellingen te koppelen. Naar aanleiding van de Toezichtbrief 2013 hebben wij overleg gehad met het CFV. Dit overleg heeft geresulteerd in concrete afspraken. Afspraken, waarvan de nakoming is opgenomen als een doelstelling voor Vryleve. Deze zullen nader aan de orde komen in 4.3.3 "Voldoen aan de afspraken met het CFV".

4.2.1 Kwaliteit financiële verantwoording

Het CFV veronderstelt dat de prognose informatie (dPi) een uitdrukking is van het vastgestelde beleid en dat het feitelijk handelen van Vryleve erop gericht is om de opgegeven activiteiten tegen de aangegeven opbrengst dan wel prijs tot stand brengen. Dit impliceert dat de uitgangspunten in de dPi aansluiten bij de meest recente meerjarenbegroting die door de RvC is goedgekeurd.

Doelstelling 7:

Vryleve verstrekt de dPi op basis van de door de RvC meest recente goedgekeurde Meerjarenbegroting.

4.2.2 Behoud maatschappelijk gebonden vermogen/4.2.3 Kwaliteit financieel risicobeheer
In de kern richt toezicht op behoud van het maatschappelijk vermogen zich op het onnodig aantasten van dit vermogen. Dit betreft een besteding van het maatschappelijk gebonden vermogen, die niet noodzakelijk is om volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Voorbeelden hiervan zijn hoge beheer- en onderhoudslasten, hoge stichtingskosten, lage verkoopprijzen en relatief slechte projectresultaten. Het CFV gebruikt o.a. de volgende onderwerpen als signaal voor een onnodige aantasting van het maatschappelijk vermogen:

- Hoge productie voornemens
- Omvang van de niet-Daeb activiteiten
- Omvang van de materiële vaste activa in exploitatie (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) als percentage van het volkshuisvestelijk balanstotaal
- Hoge netto bedrijfs- en onderhoudslasten
- Afboekingen op grondposities, projecten en niet doorgegangene projecten

4.2.3 Liquiditeit

Hierbij beoordeelt het CFV de financiële consequenties van het beleid van Vryleve in liquiditeitstermen. In deze beoordeling worden de volgende liquiditeitsratio's gebruikt:

- De rentedekkingsgraad (ICR)
- Exploitatiekasstroom gedeeld door rentelasten en genormeerde aflossing (DSCR genormeerd)
- Lange schulden gedeeld door leegwaarde, marktwaarde en volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
- Omvang en aanwending faciliteringsvolume in relatie tot (Daeb-) activiteiten
- Financieringsbehoefte niet-Daeb
- Nominale schuld per gewogen eenheid

In de beoordeling wordt gekeken naar de plausibiliteit van de kasstroomraming. De dPi vormt de basis voor de analyses van het CFV.

4.2.4 Solvabiliteit/4.2.6 Draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten

Hierbij beoordeelt het CFV of het (volkshuisvestelijk) beleid van Vryleve, waarin met name begrepen de voorgenomen activiteiten, passen binnen de financiële ruimte op balansdatum en in de prognoseperiode.

Bij het eerste onderdeel (solvabiliteit) wordt vastgesteld of Vryleve op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen op basis van alleen een voortgezette verhuur van haar bezit.

De belangrijkste bouwstenen van dit onderdeel zijn:

- Het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum
- Het op balansdatum benodigd vermogen om risico's en de vermogensbeklemming (voorzienbare, structurele betalingsverplichtingen Vpb) te kunnen opvangen

Het tweede onderdeel richt zich op de financiële lasten en opbrengsten van voorgenomen activiteiten in verhouding tot de financiële mogelijkheden van Vryleve in de prognoseperiode. Bij deze beoordeling wordt gekeken naar het volkshuisvestelijk vermogen in jaar 3 en aan het eind van de prognoseperiode en het vermogen dat beschikbaar moet zijn op dezelfde momenten t.b.v. opvangen risico's en vermogensbeklemming

4.3. Vryleve

Het Besluit Beheer Sociale Huursector geeft één duidelijke financiële doelstelling mee als taak voor de corporatie, namelijk het waarborgen van de financiële continuïteit. Een taak die natuurlijk niet los gezien mag worden van andere doelstellingen van een corporatie zoals:

- het huisvesten van mensen met een kleine beurs
- het goed onderhouden van het bezit

Het goed uitvoeren van de taken die behoren bij Vryleve als goed verhuurder en de verschillende normen die worden gehanteerd door het WSW en het CFV kunnen leiden tot situaties die conflicterend zijn.

Zo leidt nieuwbouw die (geheel of zo goed als) volledig wordt gefinancierd tot een verslechtering van de schuldrestantpositie per woning, maar past wel bij het beschikbaar houden van de juiste woningen in het goedkope segment. Deze mogelijke conflicterende situaties betekenen dat Vryleve keuzes moet maken. Ook keuzes in de doelstellingen, die worden nagestreefd.

Het financieel beleid voor de komende jaren is te verdelen in de volgende primaire doelstellingen:

1. Het handhaven van voldoende goedkope en goed onderhouden woningen
2. Het borgen van de financiële continuïteit
3. Het voldoen aan de gemaakte afspraken met het CFV
4. (Gaan) Voldoen aan de voorwaarden van het CFV en het WSW

4.3.1 Het handhaven van voldoende goedkope en goed onderhouden woningen

In het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) wordt invulling gegeven van de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. In het Financieel Beleid gaat het erom welke specifieke financiële uitgangspunten/voorwaarden worden benoemd met betrekking tot dit onderwerp.

Conform de verwachtingen zal de toekomstige regelgeving met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging betekenen dat we een hoger stijgingspercentage kunnen toepassen als is opgenomen in de MJB 2014 – 2023. Dit betekent dat we naar alle waarschijnlijkheid extra inkomsten kunnen genereren. We moeten dus als eerste de keuze maken of we extra inkomsten willen genereren en een mogelijke tweede keuze wordt dan wat we met deze extra opbrengsten gaan doen.

In een discussiebijeenkomst gehouden in juni 2014 is dit onderwerp besproken en gesteld dat Vryleve zich niet moet inzetten om een maximale huuropbrengst te genereren. In de lopende actualisatie van het SVB zal opgenomen worden welke woningen we als ijzeren voorraad beschouwen, woningen die we in onze goedkope voorraad willen behouden.

Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging van deze woningen maximaal inflatievolgend mogen zijn.

Doelstelling 8:

Vryleve gaat niet voor een maximale huuropbrengst maar beperkt de huurverhoging van haar ijzeren voorraad tot maximaal inflatievolgend.

4.3.2 Het borgen van de financiële continuïteit

Het overzicht wat de geconsolideerde kasstroom uit de MJB 2014-2023 (Zie bijlage 2) laat voor de jaren 2014 -2023 een gezond beeld zien. Elk jaar wordt afgesloten met een positief saldo op de balans en de jaren waarin sprake is van een negatieve netto kasstroom wordt dit veroorzaakt door dat de aflossing van langlopende schulden beduidend hoger is dan de ontvangst vanuit geldleningen.

De basis voor de komende jaren is dus goed, nu en in de komende jaren kunnen we voldoen aan onze betalingsverplichtingen. Uitgaande van de activiteiten die we hebben opgenomen in onze MJB 2014 -2023.

Steeds meer neemt het besef toe dat we een onderneming zijn met een sociale doelstelling. Dit betekent dat we als ondernemer denken, maar daarbij een goed besef hebben waar we voor staan. Een duidelijk voorbeeld hiervan is onze doelstelling met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging! Vanuit dit besef is ons uitgangspunt dan ook van uit dat elke investering/activiteit minimaal kostendekkend moet zijn. Indien dit niet zo is moeten er voldoende argumenten vanuit onze sociale doelstelling benoemd worden om tot het besluit te komen om een verliesgevende investering/activiteit uit te voeren.

Doelstelling 9: Elke wezenlijke investering/activiteit is in principe minimaal kostendekkend

4.3.3. Het voldoen aan de gemaakte afspraken met het CFV

In de toezichtbrief van oktober 2013 heeft het CFV ons verzocht een verbeterplan aan te leveren met daarin opgenomen de maatregelen die genomen zijn om de schuldrestant per woongegelegenheid te verbeteren. Naar aanleiding van deze brief heeft Vryleve haar mjb 2014 – 2023 opgestuurd en gemeld dat deze gezien kan worden als het verbeterplan. In april 2014 heeft hierover overleg plaatsgevonden waarin Vryleve haar beleid met betrekking tot het terugbrengen van haar schuldpositie nader heeft toegelicht.

Uit dit overleg werd duidelijk dat met betrekking tot het zesde toezichtveld een norm is dat de gemiddelde schuldrestant per woongegelegenheid maximaal € 45 (k) zou mogen zijn. Op dit moment voldoen wij duidelijk niet aan de norm (dVi 2012 € 60 (k)). Volgens de meerjarenbegroting 2014 - 2013 voldoet Vryleve ultimo 2021 aan de norm. CFV is hiermee akkoord gegaan onder de voorwaarde dat eventuele toekomstige meevallers aangewend zullen worden om de leningenportefeuille te verlagen.

Doelstelling 10: Ultimo 2021 bedraagt de gemiddelde schuldenlast per woongegelegenheid maximaal € 45 (k)

Doelstelling 11: De uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2014 – 2023 worden als minimaal noodzakelijk geïnterpreteerd en meevallers ten opzichte hiervan zullen aangewend worden voor een versnelde afbouw van de schuldpositie.

Deze afspraak met het CFV is expliciet opgenomen in deze notitie omdat het een bepalende factor is voor ons financieel beleid de komende jaren. Een factor die ons opgelegd is en normaal gesproken geen onderdeel geweest zou zijn van ons financieel beleid.

Met deze norm geeft het CFV indirect aan wat de minimale vermogenspositie is van de corporatie per woongegelegenheid. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning is ongeveer € 135.000. Uitgaande van de (maximale) norm van het CFV betekent dit dat Vryleve dus minimaal € 90.000 eigen vermogen in het pand moet hebben zitten. Dan nog steeds zou, vanuit deze benadering gezien, Vryleve een arme corporatie zijn. Wij zijn het hier niet mee eens en vinden dat hiermee ook nadrukkelijk een verkeerde invulling gegeven wordt aan een primair uitgangspunt van het voorgeschreven financieel beleid dat “ alle middelen besteed moeten worden aan het belang van de volkshuisvesting”.

Wij zijn van mening dat, als er al sprake zou moeten zijn van een normering, deze gekoppeld zou moeten worden aan de kasstroom van de corporatie.

5. Uitvoering

Het opstellen van een beleidsplan is zinloos indien niet gezorgd wordt voor borging van de uitvoering daarvan. Vandaar dat dit laatste hoofdstuk ingaat op welke wijze wij borgen dat dit weergegeven financieel beleid ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

In 2013 is een nieuw treasury-statuuat vastgesteld waarin uitvoerig wordt ingegaan op het treasury-management, de daarbij horende AO/IC en de wijze waarop periodiek wordt gerapporteerd. Hierin staan duidelijke raakvlakken met het Financieel Beleid en de uitvoering daarvan.

5.1. Begrotingscyclus

Vryleve kent een duidelijke cyclus met betrekking tot het bepalen, plannen en uitvoeren van haar activiteiten en de financiële vertaling daarvan in haar begrotingen.

- Het uitgangspunt is het ondernemingsplan, waarin verwoord staat wat de komende vijf jaar de hoofddoelstelling zijn van Vryleve. In 2014 wordt er een ondernemingsplan opgesteld voor de jaren 2015 – 2019.
- Jaarlijks wordt er vervolgens een jaarplan opgesteld, waarin de beoogde doelstellingen van het ondernemingsplan voor dat betreffende jaar nader worden uitgewerkt
- Deze uitwerking wordt financieel verwerkt in de op te stellen mjb en jaarbegroting.

Elk onderdeel wordt door het bestuur aangeboden aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring.

Naast deze begrotingscyclus kent Vryleve een apart besluitvormingsproces voor de grotere investering. Conform het vigerend toetsingskader dient elke investering groter dan 5 % van de begrote huuropbrengst (op jaarbasis) ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC. Deze investeringen hebben ook een aparte plek in de rapportage, die in 5.3 nader aan de orde komt.

5.2 Raakvlakken ander beleid

In het financieel beleid worden doelstellingen op zich genoemd. Doelstellingen die vaak gerelateerd zijn aan normen en/of kencijfers. Duidelijk is dat deze niet op zichzelf staan maar raakvlakken hebben met geformuleerd beleid zoals bijvoorbeeld:

- Het strategisch voorraad beleid
- Het huurbeleid
- Het groenbeleid

Dit betekent dat bij het opstellen van elk onderdeel van de begrotingscyclus het dan geldende beleid als uitgangspunt genomen wordt. Indien er reden zou zijn om af te wijken van het geldend beleid dient dit expliciet weergegeven te worden bij het betreffende onderwerp, zodat dit een duidelijk aandachtspunt is in het besluitvormingstraject. In het besluitvormingstraject zal dan mede bepaald moeten worden of deze afwijking reden is om het bestaand beleid te actualiseren.

5.3 Bedrijfswaarde

Financieel gezien worden alle raakvlakken samen gebracht in de bedrijfswaarde. Een bedrijfswaarde, die ook de grondslag is voor de waardering van ons sociaal vastgoed op onze balans. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde te berekenen van de te verwachten toekomstige exploitatie opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd. Voor onze balans gebeurt deze berekening op complexniveau, daarnaast is de bedrijfswaardeberekening op woning en/of projectniveau ook een belangrijk onderdeel van de besluitvorming om een transactie of project al dan niet uit te voeren.

Met ons geautomatiseerd systeem kunnen we ons bezit nu monitoren op subcomplex niveau. Dit betekent dat we een nog duidelijker beeld hebben van ons bezit. Ook dat we een gedifferentieerder beleid op ons vastgoed kunnen uitvoeren. Daarom is het ook logisch vervolg dat de bedrijfswaardeberekening naar het zelfde niveau gebracht gaat worden.

Doelstelling 12:

Met ingang van de MJB 2015 – 2024 zal de bedrijfswaardeberekening op subcomplex-niveau plaats gaan vinden.

Ten behoeve van de uniformiteit/objectieve oordeelsvorming bepalen instellingen als het WSW/CFV gezamenlijk de inhoud van de te hanteren parameters voor de bedrijfswaardeberekening (hun grondslagen) die door Vryleve moet worden uitgevoerd in verband met de aan de betreffende instellingen aan te leveren informatie. Tot nu toe hebben we deze grondslagen ook voor onze eigen stukken gehanteerd. Wetende dat dit als consequentie onder andere had dat de uitkomst van de bedrijfswaarde geen juist beeld geeft van de consequenties van de verwachtingen van Vryleve zelf. Duidelijke voorbeelden hiervan zijn:

- Vryleve heeft de verwachting over een langere periode dan 10 jaar woningen te verkopen, terwijl in de betreffende grondslagen deze voor maximaal 5 jaar mogen worden opgenomen;
- In de bedrijfswaarde moet uitgegaan worden van een restwaarde die aanzienlijk lager is dan te verwachten restwaarde.
- Er moet uitgegaan worden van een rekenrente van 5,25 %, terwijl wij van mening zijn dat die aanzienlijk lager is.

Wij vinden het belangrijk dat helder is wat de consequenties van onze keuzes zijn voor onze financiële positie. Dit betekent dat we met ingang van de MJB 2016 -2025 uit zullen gaan van onze eigen grondslagen bij de weer te geven cijfers..

Doelstelling 13:

Met ingang van de MJB 2016 -2025 gaan we in de weer te geven cijfers uit van onze eigen grondslagen.

We beseffen dat dit meer werk met zich meebrengt, want we zullen evengoed de te presenteren cijfers moeten berekenen op basis van de grondslagen van het WSW/CFV. Dit weegt echter niet op tegen de verbetering in de kwaliteit van de besluitvorming.

Hiermee wordt ook bereikt dat jaarlijks de grondslagen worden vastgesteld voor berekeningen ten behoeve van projecten/woningen in het eerste begrotingsjaar.

5.4 Toezicht

De aanbevelingen vanuit de parlementaire enquête zijn nog niet beschikbaar ten tijde van het schrijven/vaststellen van dit beleid. Wij zijn van mening dat met onze huidige administratieve organisatie, gecombineerd met het externe toezicht er voldoende waarborgen zijn dat enerzijds ons beleid op een correcte wijze tot uitvoering wordt gebracht en anderzijds dat afwijkingen daarop in een vroeg stadium worden gesignaleerd en op juiste wijze worden besproken.

Onze rapportagemethodiek is de basis van een goed toezicht. Maandelijks wordt een rapportage opgesteld waarin enerzijds de voortgang wordt weergegeven van de in het jaarplan benoemde specifieke doelstellingen voor het betreffende jaar en anderzijds operationele kencijfers. De combinatie van beide geeft duidelijk inzicht in de voortgang van de realisatie van de beoogde resultaten op alle terreinen.

Deze rapportage wordt besproken in een overleg tussen de directeur-bestuurder en de direct verantwoordelijken. Indien nodig worden maatregelen besproken/genomen om alsnog de doelstellingen te kunnen verwezenlijken of bepaald wat de consequenties zijn van het niet (of beter) realiseren van de doelstellingen. Dit overleg wordt schriftelijk vastgelegd.

Ongeveer vijf keer per jaar vindt er regulier overleg plaats tussen Raad van Commissarissen en bestuur. Een vast agendapunt in dit overleg is het bespreken van de rapportage, waarbij vanzelfsprekend de meest actuele rapportage leidend is. Ook dit wordt vastgelegd in notulen.

Indien nodig bestaat altijd de mogelijkheid voor het tussentijds informeren van/bespreken met de Raad van Commissarissen van wezenlijke afwijkingen op afgesproken doelstellingen of nieuwe van invloed zijnde ontwikkelingen.

Als onderdeel van het interne toezicht geeft de Raad van Commissarissen jaarlijks een opdracht aan een accountantskantoor om de jaarrekening te controleren en eventuele specifieke onderdelen apart te onderzoeken. Een tussentijdse (interim) controle maakt standaard onderdeel uit van de opdracht. De resultaten van deze controles worden, in aanwezigheid van de account, besproken tijdens een vergadering van de RvC.

Naast het interne toezicht is er ook een uitgebreid extern toezicht. Deze wordt afhankelijk van de doelstelling uitgevoerd door het CFV en het WSW.

Ten behoeve van dit toezicht moet op verschillende momenten in het jaar cijfermateriaal aangeleverd worden na vaststelling van de meerjarenbegroting (dPi) en vaststellen jaarrekening (dVi). Op basis van dit cijfermateriaal vindt de beoordeling plaats door de betreffende instantie en worden wij schriftelijk geïnformeerd over het resultaat.

Over de beoordelingen en de mogelijke consequenties daarvan wordt de RvC geïnformeerd.

Daarnaast wordt eens in de vier jaar door visitatie vastgesteld in hoeverre plannen/afspraken/begrotingen feitelijk worden gerealiseerd.

5.5 Evaluatie en actualisatie

Beleid moet leven, dat geldt zeker ook voor het financieel beleid. Dit betekent onder andere dat jaarlijks, voordat een nieuwe begrotingscyclus start, een evaluatie moet hebben plaats gevonden. Een evaluatie waarbij wordt vastgesteld of het beleid eventueel door de actualiteit op bepaalde onderdelen is achterhaald of moet worden bijgesteld.

Is dat het geval dan dient een actualisatie direct plaats te vinden en worden verwerkt in de nieuw op te stellen meerjarenbegroting.

Bijlage 1:
Financiële kengetallen

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Parameters WSW											
- Interest Coverage Ratio (norm 1,4)	1,56	1,49	1,70	1,60	1,96	1,90	2,18	2,03	2,22	2,09	2,27
- Debt Service Coverage Ratio (norm 1)	1,04	0,89	0,98	1,03	1,09	1,12	1,23	1,22	1,31	1,34	1,41
- Loan to Value (norm < 0,75)	0,80	0,79	0,75	0,73	0,70	0,67	0,64	0,62	0,59	0,55	0,54
- Solvabiliteit (EV/TV) (norm 20%)	32,6%	33,4%	35,2%	36,6%	38,8%	40,7%	43,3%	44,9%	47,7%	50,4%	52,5%
- Dekkingsratio (norm ,50)	0,60										
Vermogensontwikkeling											
- Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-)	44.472	45.629	47.367	49.331	52.182	54.802	57.797	60.421	63.998	67.921	72.094
- Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-)	92.056	90.833	87.045	85.366	82.480	79.725	75.777	74.011	70.118	66.774	65.216
- Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-)	136.528	136.462	134.412	134.697	134.662	134.527	133.574	134.432	134.116	134.695	137.310
- Jaarresultaat	970	1.251	1.719	1.409	2.167	1.866	2.514	2.069	2.746	2.436	2.578
- Jaarresultaat voor belasting	1.315	1.734	2.276	1.844	2.821	2.459	3.288	2.688	3.596	3.177	3.369
- Rentelasten	3.803	3.705	3.591	3.462	3.332	3.286	3.153	3.163	3.097	2.944	2.892
- VpB	-345	-483	-557	-435	-654	-593	-774	-619	-850	-741	-791
Parameters resultaat											
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting	3,0%	3,8%	4,8%	3,7%	5,4%	4,5%	5,7%	4,4%	5,6%	4,7%	4,7%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,0%	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%
- Ontwikkeling Resultaat voor belasting	-518	419	542	-432	977	-362	829	-600	908	-419	192
- Cumulatief Ontwikkeling Resultaat voor belasting	-518	-99	443	11	988	626	1.455	855	1.763	1.344	1.536

Bijlage 2:
Geconsolideerde kasstroomoverzicht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten:											
Bedrijfsresultaat	5.476	5.420	5.852	5.297	6.139	5.727	6.426	5.843	6.680	6.111	6.247
Afrijvingen en overige waardeveranderingen	-110	146	150	154	133	135	137	157	154	139	139
Mutatie egaliseringsrekeningen											
Mutatie voorzieningen											
Veranderingen in werkkapitaal											
- vorderingen	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- voorraden	376	5	94	103	109	111	171	119	180	124	194
- kortlopende schulden	-294	7	8	8	8	8	12	13	13	13	14
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	5.928	5.578	6.104	5.562	6.389	5.981	6.746	6.132	7.027	6.387	6.594
Ontvangen intrest	16	19	15	9	14	18	15	8	13	10	14
Betaalde intrest	-3.803	-3.736	-3.592	-3.481	-3.252	-3.145	-3.100	-3.017	-3.164	-3.054	-2.908
Vennootschapsbelasting	2.141	1.861	2.527	2.090	2.838	2.390	3.011	2.620	3.119	2.689	2.990
Kasstroom uit operationele activiteiten											
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:											
Investerings mat. vaste activa	-1.739	-1.941	-1.859	-1.434	-567	-1.114	-1.044	-1.346	-1.145	-1.227	-1.148
Desinvesteringen mat. vaste activa	518	1.357	1.663	1.206	1.102	1.267	1.308	1.305	1.504	1.508	1.554
Investerings in vastgoedbelegging	43										
Desinvesteringen in vastgoedbelegging			291								
Desinvestering in financiële vaste activa	163	13	13	163	13	13	14	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringen	-1.015	-571	108	-65	548	166	278	-41	359	281	406
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:											
Mutatie rekening courant kredietinstellingen	-2.607	-339	-514	-284	-284	-289	-189	-290	-191	-292	-193
Ontvangst langlopende schulden	6.400	3.500	2.000	1.000	8.500	5.000	2.500	10.000	2.000	6.500	-
Aflossing langlopende schulden	-4.619	-4.361	-5.282	-2.381	-11.190	-7.615	-6.325	-11.635	-5.646	-9.454	-1.367
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-826	-1.200	-3.796	-1.665	-2.974	-2.904	-4.014	-1.925	-3.837	-3.246	-1.560
Netto kasstroom	300	90	-1.161	360	412	-348	-725	654	-359	-276	1.836
Verloop liquide middelen:											
Saldo liquide middelen 01-01:	1.492	1.792	1.882	721	1.081	1.493	1.145	420	1.074	715	439
Netto kasstroom	300	90	-1.161	360	412	-348	-725	654	-359	-276	1.836
Saldo liquide middelen 31-12-:	1.792	1.882	721	1.081	1.493	1.145	420	1.074	715	439	2.275

Bijlage 3:

Overzicht gebruikte afkortingen/definities

CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang
dPi	de Prognose informatie (gegevens op basis van mjb)
DSCR	Debt Service Coverage Ratio ((rente uitgaven + aflossing)/operationele kasstroom)
dVi	de Verantwoordings informatie (gegevens op basis van jaarrekening)
ICR	Interest Coverage Ratio ((operationele kasstroom voor renteontvangsten en rente-uitgaven)/Bruto rente-uitgaven)
LtV	Loan to value (Totale leenbedrag/gestelde zekerheid)
mjb	meer jaren begroting solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen)
RvC	Raad van Commissarissen
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
WSW	Waarborg Sociale Woningbouw