WOON stichting GENDT

Financieringsstrategie

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Kerntaken, portefeuillestrategie en investeringsruimte **4**
2.1 Kerntaken
2.2 Portefeuillestrategie
2.3 Investeringsruimte

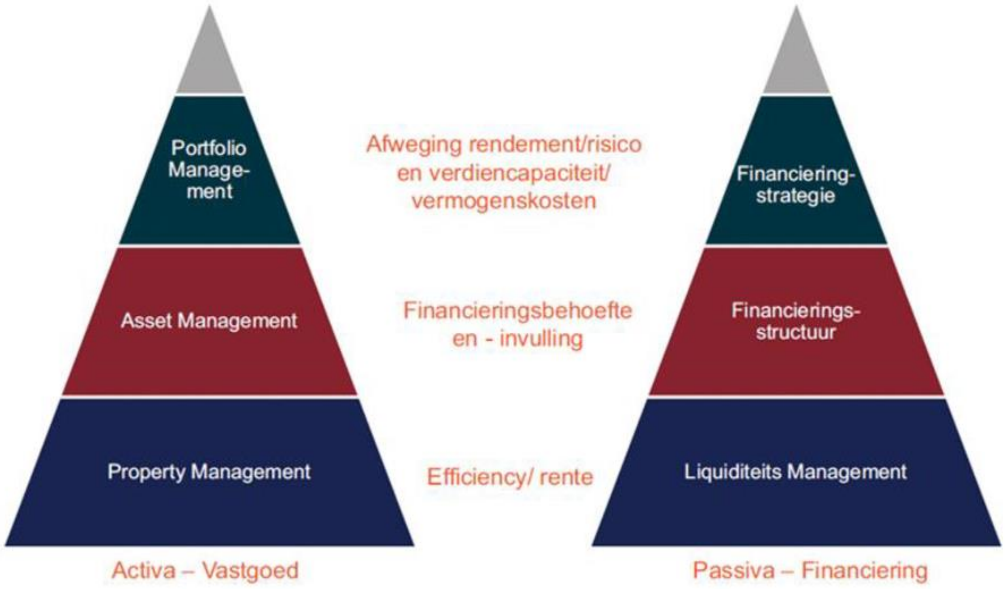
3. Uitgangspunten financieringsstrategie **5**
3.1 Financiële continuïteit
3.1.1 Financiële ratio's
3.1.2 Samenhang financiële continuïteit & bedrijfsmodel
3.2 De financieringsstrategie
3.3 Gewenste verhouding eigen en vreemd vermogen
3.4 Risicobereidheid
3.4.1 Renterisico
3.4.2 (Her)financieringsrisico

4. Financieringsstructuur **9**
4.1 Tactische kaders
4.1.1 Looptijd
4.1.2 Liquiditeitsrisico
4.1.3 Liquiditeitsbuffer
4.2 Overige kaders
4.2.1 Gewenste tegenpartijen
4.2.2 Overige modaliteiten

5. Uitwerking Financieringsstrategie **11**
5.1 huidige lening portefeuille
5.2 Beoordeling risicoprofiel

1. Inleiding

Dit biedt het kader waarmee we de invulling van de externe financieringsbehoefte kunnen bepalen en zorgt ervoor dat er een gepaste financieringspositie en structuur wordt bereikt in overeenstemming met de lange termijn doelstellingen van WOONstichting Gendt. Hiervoor is het van belang om de financieringsstrategie af te stemmen op de vastgoedstrategie, waarbij de laatste leidend is. Onze vastgoedstrategie heeft vorm gekregen in het Portefeuilleplan 2020 - 2030. Hierin wordt rekening gehouden met externe en interne financiële kaders ten einde onze doelstellingen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen.



In ons ondernemingsplan 2021-2024 formuleren wij onze doelstellingen voor de komende jaren. De in ons ondernemingsplan geformuleerde missie is een lange termijn missie, waardoor het van belang is dat wij onze financiële continuïteit waarborgen. Naast het belang van het kwalitatief en kwantitatief verzorgen van betaalbare woningruimte voor onze primaire doelgroep is er ook een uitdaging op het gebied van duurzaamheid. Dit alles moet binnen onze financiële mogelijkheden worden uitgevoerd. Om die reden is het van belang een heldere financieringsstrategie te formuleren.
WOONstichting Gendt heeft de volgende beleidsdocumenten en beheersinstrumenten bij haar financieel beleid:

- Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Treasurystatuut;
- Investeringsstatuut;
- Financieringsstrategie;
- Ondernemingsplan 2021-2024
- Portefeuillestrategie;
- Treasuryjaarplan;
- Maandrapportage (12 x per jaar);
- Tertiaalrapportage (3 x per jaar)

2. Kerntaak, portefeuillestrategie en investeringsruimte

2.1 Kerntaak

De kerntaak is het voorzien in betaalbare huisvesting voor de doelgroep die hier vanwege een krappe beurs niet zelf in kan voorzien.
We zorgen voor circa 140 nieuwe woningen in Gendt in de periode 2021 t/m 2024 en bieden huisvesting aan bijzondere doelgroepen. Om onze woningen betaalbaar te houden blijft 80% van onze woningvoorraad op of onder de aftoppingsgrenzen.
We verbeteren de kwaliteit van onze woningen. We voeren niet alleen onderhoud uit aan de schil, maar ook periodiek aan het interieur, zoals sanitair en keukens.
De energetische kwaliteit van onze woningen zijn nu gemiddeld label B. In 2021 gaan we ons duurzaamheidsbeleid bepalen en vanaf 2025 starten met onze woningen CO2 neutraal te maken.
We voeren dit uit binnen onze financiële mogelijkheden.
Om aan deze koers uitvoering te geven hebben we complexplannen opgesteld. Deze complexplannen vormen samen onze portefeuille strategie (onze vastgoedstrategie).

2.2 Portefeuillestrategie

In onze portefeuillestrategie hebben we onze visie gegeven op ons woningbezit en de toekomst daarvan in relatie tot onze (maatschappelijke) doelstellingen en financiële middelen. In het portefeuilleplan wordt de transformatie vertaald naar de wensportefeuille in 2030. Hierin worden de facetten beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (incl. duurzaamheid) en leefbaarheid meegenomen. In de meest recent opgestelde MJB 2021-2030 zijn de doorrekeningen van portefeuillestrategie inclusief scenario's verwerkt.
Hieronder een overzicht van de investeringen van 2021 tot en met 2030:

Investering	**aantal**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Totaal**
Nieuwbouw	160	2,1	9,3	13,2	5,3							**29,9**
Woningverbetering	394				2,0	2,6	4,5	4,4	3,5	6,3	6,2	**29,5**
Totaal		**2,1**	**9,3**	**13,2**	**7,3**	**2,6**	**4,5**	**4,4**	**3,5**	**6,3**	**6,2**	**59,4**

2.3 Investeringsruimte

Voor de geplande doelen in de vastgoedstrategie hebben we investeringsruimte nodig. Door woningen te verkopen en de uitgaven te beheersen, creëren we deze investeringsruimte uit onze eigen middelen. Wanneer onze eigen middelen niet voldoende zijn trekken we externe financiering aan.
De totale investering in de periode 2021-2030 is 59,4 mln. Hiervan wordt 25,2 mln. met eigen middelen gefinancierd. Dit 42% van de totale investering. De rest van de financieringsbehoefte wordt ingevuld met externe financiering.
In de financieringsstrategie geven we een kader aan waarmee we de invulling van de financieringsbehoefte kunnen bepalen.
De financieringsstrategie zorgt ervoor dat de gewenste financieringspositie en structuur bereikt wordt die past bij de lange termijn doelstellingen van WOONstichting Gendt.
De gewenste financieringspositie en structuur zorgt voor:
- Waarborging toegang kapitaalmarkt en investeringscapaciteit voor de toekomst;
- Voldoende zekerheid en flexibiliteit;
- Optimale financieringskosten binnen het gestelde risicokader

3. Uitgangspunten financieringsstrategie

3.1 Financiële continuïteit

De financiële continuïteit wordt beoordeeld door strategische beleidskeuzes die gemaakt worden door WOONstichting Gendt. Zijn wij op basis van onze financiële positie in staat om op lange en korte termijn ons bezit in stand te houden en onze maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:
1. Liquiditeit: creëert WOONstichting Gendt op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan de liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. Vermogen: is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Vanuit treasury-perspectief is het belangrijk dat WOONstichting Gendt te allen tijde toegang houdt tot financiële markten. Uitgangspunt is dat de activiteiten uitsluitend met WSW-geborgde leningen gefinancierd worden, zolang WOONstichting Gendt blijft voldoen aan de richtlijnen voor het verlichte regime voor scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Om voor borging in aanmerking te komen, moeten we voldoen aan de ratio's van het WSW (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) en een voldoende beoordeling krijgen voor de bedrijfsrisico's (24 business risk vragen).

3.1.1 Financiële ratio's

De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's.
De ratio's zijn:
• ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
• LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
• Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
• Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Hieronder de financiële ratio's vanuit de MJB 2021-2030:

Tabel 1: Basisscenario

Ratio	norm		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	min.	1,4	3,1	3,0	2,3	3,7	3,8	3,6	3,9	3,2	3,0	3,0
LTV	max.	85%	43%	56%	71%	62%	61%	61%	63%	63%	62%	63%
Solvabilitteit	min.	15%	55%	50%	39%	36%	37%	37%	37%	37%	36%	36%
Dekkingsratio	max.	75%	37%	44%	50%	43%	41%	39%	39%	38%	36%	35%

Tabel 2: Worst-case scenario, (Bouwkosten +10%, 50% verkopen, 50% huurverhoging, rentestijging 2%)

Ratio	norm		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	min.	1,4	3,1	2,8	1,8	2,4	2,3	2,1	2,2	1,8	1,6	1,6
LTV	max.	85%	44%	60%	80%	71%	70%	70%	72%	72%	72%	72%
Solvabilitteit	min.	15%	55%	48%	35%	28%	29%	28%	28%	27%	26%	25%
Dekkingsratio	max.	75%	46%	56%	64%	56%	52%	51%	50%	48%	46%	45%

WOONstichting Gendt zal bij een negatieve trend van één van de ratio's waarbij de norm bereikt dreigt te worden een risicoanalyse opstellen waarbij verschillende scenario's worden doorberekend. Indien nodig zal een voorstel tot bijsturing gedaan worden
Door een worst-case scenario's aan te houden worden we minder beperkt wanneer de rente meer stijgt dan verwacht of borging van het WSW zou komen te vervallen. Daarnaast creëren we hiermee ook een buffer wanneer zich andere marktomstandigheden, politieke richting en niet-beïnvloedbare omstandigheden voordoen. De interne normen geven we elk jaar in het normenkader in de meerjarenbegroting (de parameterbrief) aan.
Deze interne normen bepalen we door op basis van de verwachte risico's verschillende scenario's per voorzien risico door te rekenen.

Toetsing vooraf:
- lange termijn: bij het financieel toetsen van beleidsvoornemens en de meerjarenbegroting
- korte termijn: bij het vaststellen van de begroting en het treasuryjaarplan voor een jaar

Toetsing gedurende het jaar:
- via maand en tertiaalrapportage.

Toetsing achteraf:
- via jaarstukken

3.1.2 Samenhang financiële continuïteit & bedrijfsmodel
Belangrijk voor beoordeling van de financiële positie, is dat het de maatschappelijke opgave van WOONstichting Gendt weerspiegelt. Dit betekent dat financiële continuïteit rekening houdt met continuering van de maatschappelijke opgave van WOONstichting Gendt. Het kent daarmee een belangrijke relatie met het bedrijfsmodel. Het bedrijfsmodel geeft invulling aan de maatschappelijke opgave en ambities in de portefeuillestrategie, de eventueel daaruit voortvloeiende transitieopgave en de operationele activiteiten. In de ratio's ICR, LTV en solvabiliteit vormen daarom de werkelijke kasstromen en het beleid dat gepaard gaat met die maatschappelijke taak een centrale rol.

De dekkingsratio houdt géén rekening met de maatschappelijk opgave en staat los van het bedrijfsmodel van corporaties. Het gaat uit van een discontinuïteit scenario, dat de maximale waarde van het bezit inzichtelijk maakt. De corporatie blijft desondanks altijd verantwoordelijk voor de financiële continuïteit van alle verbindingen.
Deze ratio's geven het risico aan dat de vastgoedstrategie niet gerealiseerd wordt zoals verwacht.

3.2 De financieringsstrategie
Vanuit het risicoprofiel van de vastgoedstrategie en de financiële positie kunnen we de vertaling naar de financieringsstrategie maken.
Bij elke totstandkoming van de MJB evalueren we de financieringsstrategie. Eventuele bijstelling van de normen worden opgenomen in het normenkader als onderdeel van het treasuryjaarplan. Laatstgenoemde documenten worden door de RvC goedgekeurd.

Algemene strategie
Uit de vorige paragrafen blijkt dat de vastgoedstrategie van WOONstichting Gendt erg ambitieus is. Gezien de gezonde financiële positie, de ruimte in de eigen middelen en het verkooppotentieel is deze hoge ambitie financieel realiseerbaar. Wanneer de verkopen tegenvallen is dit gedeeltelijk op te vangen door meer geborgde leningen aan te trekken. Hiervoor is voldoende ruimte in de financiële ratio's van WOONstichting Gendt.

Voor de financieringsstrategie ligt de focus op flexibiliteit in de leningenportefeuille, waardoor WOONstichting Gendt beter in kan spelen op de veranderende omstandigheden en de kans op overfinanciering c.q. overliquiditeit te verkleinen. Het creëren van meer flexibiliteit in de leningenportefeuille betekent onder meer:

- (rentetypisch) korter financieren;
- aantrekken van leningen met vervroegde aflossingsmogelijkheden, o.a. bij renteconversie.

Meer flexibiliteit in de leningenportefeuille betekent een hoger renterisico in de leningenportefeuille. Gezien de relatief sterke financiële positie van WOONstichting Gendt wordt dit niet als groot risico gezien en kunnen we dit hogere renterisico dragen.

3.3 Gewenste verhouding eigen en vreemd vermogen

Met het oog op de financiële continuïteit moeten en willen wij financieel gezond zijn en blijven. Deze financiële gezondheid wordt onder andere tot uitdrukking gebracht door de norm voor onze solvabiliteit (eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen).
Zoals aangegeven in het normenkader is de minimum norm 15% op basis van de beleidswaarde.
Deze norm geldt zowel voor het DAEB-gedeelte als het niet-DAEB gedeelte. Het niet-DAEB deel is zeer beperkt van omvang en dit bezit wordt afgebouwd door het meeste bezit te verkopen.
Een solvabiliteit van 15% staat een zekere omvang van de leningenportefeuille toe. Een omvang die groter is dan we hebben gepland . Dit geeft investeringsruimte. Om de leningenportefeuille te kunnen uitbreiden moeten de andere normen ook aan de normen in het normenkader blijven voldoen.
We financieren voor de MJB 2021-2030 42% met eigen middelen en we trekken voor de resterende 58% externe financiering aan. Hierbij trekken we alleen geborgde leningen aan.
Verder hanteren we de richtlijn dat we externe financiering alleen aantrekken voor investeringen waar voldoende rendement tegenover staat.
Investeringen die geen kasstroom genereren leiden tot afname van het vermogen en het saldo van de operationele kasstroom. Dit is een risico voor de continuïteit op de langere termijn. Deze investeringen proberen we zoveel mogelijk met eigen middelen te financieren. Duurzaamheid is hier een voorbeeld van. Duurzaamheidsinvesteringen zullen we als eerste met eigen middelen trachten te financieren maar zien deze investering wel als uitzondering, omdat dit bijdraagt aan een maatschappelijke opgave voor iedereen. Wel benutten we alle mogelijkheden van subsidies, regelingen, vergoedingen e.d. om de externe financiering zo laag mogelijk te houden.

3.4 Risicobereidheid

Belangrijk voor de beheersing van risico's en behouden van financiële gezondheid is een evenwichtige leningenportefeuille waarin de risico's beperkt zijn.
Belangrijk hierbij is:

- Renterisico
- (Her-) financieringsrisico (flexibiliteit van de portefeuille)

3.4.1 Renterisico

Rente risico is de mate waarin de toekomstige operationele kasstromen van de corporatie worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden.
Het WSW meet het renterisico als de verhouding tussen de hoofdsom van schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden ten opzichte van de totale schuldpositie van de corporatie.

- Het WSW beoordeelt het renterisico voornamelijk als laag indien het renterisico op de geborgde leningenportefeuille over de eerste vijf jaren per jaar maximaal 15% bedraagt.

WOONstichting Gendt meet het renterisico op de WSW methode, weergeven in het gezamenlijk beoorderlingskader Aw/WSW, d.d. 12-11-2018.

3.4.2 (Her)financieringsrisico

(Her)financieringsrisico is het risico dat
- de corporatie geen financiering kan aantrekken op het moment dat dit nodig is
- en/of de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is.

Het WSW meet dit risico voornamelijk aan de hand van de spreiding in de vervalkalender van de leningen (de focus ligt dus op de aflossingsmogelijkheden).
Het WSW beoordeelt het herfinancieringsrisico als laag indien het herfinancieringsrisico op de geborgde leningenportefeuille in de komende tien jaren voldoet aan de volgende criteria:
o Op jaarbasis maximaal 15% herfinanciering, en
o Iedere twee jaar minimaal 5% herfinanciering.

Wanneer er meer momenten van herfinanciering zijn is er meer flexibiliteit. Dit kan bereikt worden door bij financieringen korte looptijden te kiezen of door te kiezen voor leningen met een renteconversie na een bepaalde periode.
Herfinancieringen tellen mee bij het bepalen van het renterisico. Het herfinancieringsrisico is daarom ook gemaximeerd op 15% .
Om voldoende flexibiliteit te borgen in onze lening portefeuille stellen we voor het herfinancieringsrisico ook een interne norm op. Deze baseren we op de verwachte operationele kasstroom en de verwachte investeringen. Deze norm ligt boven de 5%, omdat we voldoende flexibiliteit in onze portefeuille nastreven. Dit betekent dat we elk jaar minimaal 5% van onze lening portefeuille aflossen.

4. Financieringsstructuur

Met de financieringsstructuur geven we aan op welke wijze de modaliteiten van financieringen bepaald kunnen worden, zodat WOONstichting Gendt:
- de toegang tot de kapitaalmarkt en de investeringscapaciteit waarborgt;
- voldoende zekerheid en flexibiliteit ten aanzien van externe funding creëert in haar leningenportefeuille;
- optimale financieringskosten heeft binnen het gekozen risicokader.

4.1 Tactische kaders

Om de eerder genoemde risico's te beheersen kiezen we binnen de financieringsstructuur voor:
- Looptijd
- Liquiditeitsrisico
- Liquiditeitsbuffer

4.1.1 Looptijd

Ten aanzien van de looptijd van nieuwe financiering, kan onderscheid gemaakt worden tussen liquiditeits-typische looptijd en rente-typische looptijd.

Liquiditeits-typische looptijd
De liquiditeits-typische looptijd van een lening betreft de periode die resteert tot het moment dat de lening moet worden afgelost. Bij het aantrekken van nieuwe financiering zullen de modaliteiten zodanig gekozen worden dat deze passend zijn binnen de normen die WOONstichting Gendt hanteert. Uitgangspunt is dat financiering aangetrokken wordt voor de looptijd dat WOONstichting Gendt volgens de prognose financieringsbehoefte heeft. De maximale liquiditeits-typische looptijd is begrensd op 50 jaar (conform WSW-richtlijn).

Rente-typische looptijd
De rente-typische looptijd van een lening betreft de periode die resteert tot het moment dat de lening een eindaflossing heeft of de rente op de lening een herziening (renteconversie) ondergaat. Om te voorkomen dat in de toekomst overliquiditeit ontstaat, toetst WOONstichting Gendt jaarlijks op basis van de meerjarenbegroting welke maximale rente-typische looptijd passend is.
WOONstichting Gendt investeert de komende tien jaar € 59,4 miljoen (29,9 miljoen aan nieuwbouw van DAEB-huurwoningen en 29,5 miljoen aan woningverbetering). Daartegenover staan verkopen van € 6,0 miljoen. Investeringen zijn naar hun aard onzeker, met name voor langere prognoseperiodes. We willen voorkomen dat in enig jaar overliquiditeit ontstaat wanneer in dat jaar de investeringen stil komen te vallen. Zodoende wordt een situatie nagestreefd waarbij jaarlijks nagenoeg evenveel aflossingsmogelijkheden bestaan als het positieve liquiditeitssaldo uit exploitatie (na rente) in het betreffende jaar. De financieringsbehoefte die vervolgens resulteert, komt volledig voort uit de investeringen van dat jaar: komen de investeringen te vervallen, dan kunnen aflossingen worden voldaan uit exploitatie en resteert op dat moment geen financieringsbehoefte meer.

4.1.2 Liquiditeitsrisico

Het risico dat hiermee wordt bedoeld is het risico dat de corporatie niet aan zijn direct opeisbare verplichtingen kan voldoen.

Dit risico wordt door het WSW als laag beoordeelt indien:
- De corporatie een zeer goede liquiditeitsprognose en –planning bij houdt. De corporatie houdt daarbij goed rekening met scenario's die mogelijk kunnen leiden tot extra liquiditeitsbehoefte;
- De corporatie in de afgelopen vijf jaar niet onverwacht bij WSW aan heeft hoeven kloppen voor extra borgingsplafond. Eventueel aanvullend borgingsplafond wordt altijd ruimschoots

- De corporatie beschikt over derivaten zonder CSA en te maken kan krijgen met mandatory of mutual breaks buiten de door de Aw gehanteerde horizon van een jaar, beschikt de corporatie over een zeer goed uitgewerkt plan om de risico's van deze breaks op te vangen (waaronder de aanwezigheid van liquiditeitsbuffers).
- De corporatie in de afgelopen drie jaren consequent voldeed aan de WSW normstelling ten aanzien van aan te houden liquiditeiten ten behoeve van derivaten;

Op basis van de meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan en de maandrapportages bespreken wij frequent en gedetailleerd de liquiditeitsprognoses. We houden de liquiditeitsprognose maandelijks bij. Het risico dat we niet aan onze direct opeisbare verplichtingen kunnen voldoen schatten we in als laag.

4.1.3 Liquiditeitsbuffer

WOONstichting Gendt kiest ervoor een liquidteitsbuffer aan te houden van maximaal € 500.000, zijnde circa 10% van de jaarhuur. Dit is ook het maximale dat toegestaan is door het WSW zonder dat dit gekort wordt op de borgingsruimte.

4.2 Overige kaders

4.2.1 Gewenste tegenpartijen

Op dit moment worden de financieringen afgesloten bij de sectorbanken. In de toekomst staat WOONstichting Gendt open om ook zaken te doen met institutionele beleggers (vaak via bemiddelaars), de Europese Investeringsbank (EIB) en collega-corporaties. WOONstichting Gendt heeft geen voorkeur voor een bepaalde partij. Alle partijen moeten voldoen aan de wettelijke kaders zoals opgenomen in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Ook dient de geldgever akkoord te zijn met de eisen van WSW, waaronder het gebruik van een leningsovereenkomst conform standaard WSW-contract.

4.2.2 Overige modaliteiten

Bij het aantrekken van nieuwe financiering gelden verder de volgende uitgangspunten:

- WOONstichting Gendt kiest ervoor om alle financiering onder WSW borging aan te trekken – mits voldaan is aan de wettelijke bepalingen voor het verlicht regime inzake scheiding van DAEB en niet DAEB –met de gemeente Lingewaard als achtervang.
- bij het aantrekken van leningen met renteconversie geldt dat de lening op renteconversiemoment vervroegd en zonder boete aflosbaar is;
- bij het aantrekken van leningen voor verduurzaming van het woningbezit onderzoekt WOONstichting Gendt of het interessant is om groenfinanciering aan te trekken.

5. Uitwerking Financieringsstrategie

Op basis van onze vastgoedstrategie bepalen we de financieringsstrategie. Telkens als de vastgoedstrategie herijkt wordt, herijken we tevens de financieringsstrategie.
De financieringsstrategie baseren we op de vastgoedstrategie in combinatie met de risicoprofielen zoals hierboven aangegeven.

5.1 Huidige lening portefeuille

Voor de huidige lening portefeuille van WOONstichting Gendt geldt het volgende:
- per 1-1-2021 zijn telt de portefeuille 19 vastrentende leningen;
- Hiervan zijn tien leningen annuïtair, zeven lineair en twee fixe.
- We beschikken niet over kredietfaciliteit;
- In de periode 2022-2024 hebben we te maken met een hoog bedrijfseconomisch risico door vooral de geplande investeringen in die jaren. Dit beheersen we door het aantrekken van vastrentende financieringen;
- Het vreemd vermogen stijgt de komende 10 jaar van € 24,5 miljoen naar € 54 miljoen eind 2030.

Financiering plannen we op basis van onze meerjarenbegroting. In deze meerjarenbegroting nemen we de kasstromen op voor de komende 10 jaren.
Het moment van financiering aantrekken gebeurt op basis van onze maandelijkse liquiditeitsprognose en het treasury jaarplan.
We monitoren de ontwikkeling van de liquiditeitsprognose maandelijks zodat we weten hoeveel investeringsruimte we gaan gebruiken en welke leningen we daarvoor nodig hebben. Deze onderwerpen worden besproken in de treasurycommissie die vanaf 2021 weer actief is.

Nieuwe financiering wordt aangetrokken binnen het door de RvC aan de bestuurder verstrekt mandaat volgens het jaarlijks goed te keuren treasuryjaarplan, wat onderdeel uitmaakt van de MJB.
Bij het aantrekken van nieuwe financiering zullen de modaliteiten zodanig gekozen worden dat deze passend zijn binnen de normen die we hanteren. Verder wordt rekening gehouden met:

- de ontwikkeling van de lange-termijn financieringsbehoefte van WOONstichting Gendt;
- de mate van (on)zekerheid van de behoefte in de liquiditeitsprognose;
- het absolute niveau van de marktrente.

Om voor de toekomst toegang te houden tot de financieringsmarkt en daarmee de wensportefeuille te kunnen realiseren, is het van belang om de komende jaren te blijven voldoen aan de beschreven ratio's. Deze toetsen we bij elk investeringsbesluit en monitoren we in de kwartaalrapportage.
Daarnaast is in het kader van het behalen van de portefeuillestrategie van belang om de leningenportefeuille zodanig in te richten dat deze voldoende flexibiliteit kent en er beperkt renterisico gelopen wordt.

5.2 Beoordeling risicoprofiel

Het belangrijkste risico is dat we de transformatie opgave die we hebben gepland voor de komende 5 jaren niet of niet helemaal realiseren. De beheersmaatregel is het blijven monitoren van de vastgoedopgave en het creëren van een flexibele leningportefeuille.