

Treasury- en beleggingsstatuut 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doel van het Treasurystatuut	3
1.2 Doel van de Treasuryfunctie	3
1.3 Reikwijdte Treasurystatuut	3
1.4 Positie Treasurystatuut	3
2. Algemene uitgangspunten en wettelijke kaders	4
2.1 Algemene uitgangspunten	4
2.2 Externe bepalingen	5
2.3 Interne kaders	5
3. Financieringsactiviteiten	7
3.1 Uitgangspunten financiering	7
3.2 Financiering met WSW Borging	7
3.3 Financiering zonder WSW borging	8
3.4 Financiële derivaten	9
4. Beleggingsactiviteiten	10
4.1 Beleggingen	10
4.2 Collegiale leningen	11
4.3 Verbindingen	11
5. Liquiditeitenbeheer	12
5.1 Liquiditeitenbeheer	12
5.2 Kredietfaciliteit	12
6. Risicomanagement	13
6.1 Het renterisico	13
6.2 Het beschikbaarheidsrisico	13
6.3 Het liquiditeitsrisico	14
6.4 Het tegenpartijrisico	15
7. Administratieve organisatie en interne beheersing	16
7.1 Uitgangspunten	16
7.2 Functiescheiding	16
7.3 Treasurycommissie	16
7.4 Planning & Controlcyclus	17
7.5 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden	17
Bijlage 1: Lange termijn credit rating	25
Bijlage 2: Financiële derivaten - wettelijk kader	26

1. Inleiding

1.1 Doel van het Treasurystatuut¹

Het doel van dit Treasurystatuut is het vastleggen van het formele beleidskader voor alle Treasury- en beleggingsactiviteiten bij R.K. Woningstichting “Ons Huis” (Ons Huis).

Treasury omvat de volgende activiteiten:

- Geldmiddelenbeheer [beheer van liquiditeiten, saldo's, geldstromen en bankrekeningen];
- Financiering [het aantrekken van vreemd vermogen];
- Risicobeheer [rente, beschikbaarheid, liquiditeit en tegenpartij];
- Beheersen van financieringslasten [rente leningen, rente (overtollige) liquiditeiten];
- Beheer van derivaten;
- Beheer van beleggingen;
- Onderhouden van goede relatie met relevante stakeholders [banken, financiers, WSW].

In dit Treasurystatuut worden tevens de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden op treasurygebied op hoofdlijnen beschreven.

1.2 Doel van de Treasuryfunctie

De Treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De financiële continuïteit van Ons Huis wordt in samenhang met de geconsolideerde dochtervennootschappen en samenwerkingsverbanden beschouwd.

De Treasuryfunctie is geen op winst gerichte functie. Ons Huis heeft de volgende doelstellingen ten aanzien van de Treasuryfunctie geformuleerd:

- Het waarborgen van de beschikbaarheid van financiële middelen zodat Ons Huis te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen;
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;
- Het optimaliseren van renteresultaten rekening houdend met de wettelijke kaders;
- Het voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn om liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen;
- Het beschermen van het vermogen en de resultaten tegen ongewenste financiële risico's;
- Het zorg dragen voor een (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Het voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

1.3 Reikwijdte Treasurystatuut

Dit Treasurystatuut geldt voor zowel Ons Huis als al haar dochtervennootschappen en samenwerkingsverbanden, waarin zij een meerderheidsbelang heeft.

1.4 Positie Treasurystatuut

Het Treasurystatuut is onderdeel van het toezichtskader van de Raad van Commissarissen (RvC). Het Reglement Financieel Beleid en Beheer bevat bepalingen waarbinnen de Treasuryfunctie actief is. 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.

¹ Voor het verbeteren van de leesbaarheid wordt in dit document Treasury- en beleggingsstatuut weergegeven als Treasurystatuut.

2. Algemene uitgangspunten en wettelijke kaders

2.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten ten aanzien van de Treasuryfunctie zijn:

Algemene uitgangspunten en wettelijke bepalingen:

- De Treasury-activiteiten passen binnen de bepalingen opgenomen in het Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- De Treasury-activiteiten hebben geen winstoogmerk, noch beogen extra geldstromen te creëren. Het gaat primair om evenwicht te vinden tussen continuïteit van de financiering in relatie tot de daarmee gepaard gaande kosten (rentekosten), secundair het realiseren van rendement op beleggingen;
- De houding van Ons Huis is defensief en risicomijdend ten aanzien van Treasury-activiteiten;
- Er wordt niet alleen gehandeld naar de letter maar ook naar de geest van dit Treasurystatuut en de op dit moment geldende wet- en regelgeving;
- Incidentele beoogde afwijkingen van dit Treasurystatuut dienen altijd schriftelijk onderbouwd aan de directeur-bestuurder te worden voorgelegd en vooraf door de RvC te worden goedgekeurd.
- Structurele afwijkingen zijn niet toegestaan.

Administratieve organisatie en interne beheersing

- Ons Huis heeft een Treasurycommissie. Dit is een adviesorgaan van de directeur-bestuurder ten aanzien van de Treasuryfunctie;
- De toekomstige financiering- en beleggingsbehoefte wordt in kaart gebracht met behulp van de jaarlijks opgestelde financiële meerjarenbegroting, de bijbehorende kasstroomprognoses en de financiële ratio's;
- Op korte termijn worden voortschrijdende maandelijkse liquiditeitsprognoses voor de komende twaalf maanden opgesteld;
- Besluiten worden genomen op basis van de meest actuele meerjarenbegroting als ook in relatie tot het Bedrijfsplan;
- Indien er tussentijds majeure wijzigingen in de prognoses zijn te voorzien, worden eerst de prognoses geactualiseerd alvorens een besluit wordt genomen;
- Alle Treasurytransacties worden adequaat geregistreerd;
- De uitvoering van bepaalde (deel)taken van de Treasuryfunctie kunnen worden opgedragen aan derden via een besluit van de directeur-bestuurder. 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. Ons Huis gaat na dat de ingehuurd derde integer handelt richting Ons Huis en niet tevens wordt betaald door derden met betrekking tot de geleverde diensten en/of uitgevoerde (Treasury)transacties.

Risicomanagement

- Rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de ondernemingsfinanciering en projectfinanciering en beleggingen worden in eerste instantie beheerst door optimale aansluiting te zoeken op beleid en concrete plannen van de corporatie; tevens wordt gestreefd naar een beperking van de risico's.

Treasury-activiteiten

- Financiering van Ons Huis geschiedt, in principe volgens de uitgangspunten van bedrijfsfinanciering;
- Externe financiering wordt zo veel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare financieringsmiddelen in te zetten;
- Ons Huis streeft naar een optimale vervalkalender van haar leningenportefeuille. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille alsook de meerjarige kasstroomprognoses zijn 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;
- Offertes worden bij minimaal twee partijen opgevraagd. Indien niet meerdere offertes kunnen worden verkregen, dient op een andere manier vast te worden gesteld dat de verkregen offerte marktconform is;
 - Transacties worden uitsluitend in Euro's aangegaan.

2.2 Externe bepalingen

Ons Huis is een Toegelaten instelling in de betekenis van de Woningwet. De Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en Ministeriële regelingen (RTIV) zijn dan ook van toepassing. Daarnaast zijn er in de Woningwet ook algemene bepalingen opgenomen rond de verslaglegging, administratieve organisatie en interne beheersing en de informatievoorziening die ook betrekking hebben op Treasury.

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

Ons Huis conformeert zich sinds toetreding als deelnemer aan het Reglement van Deelneming (1 mei 2025). De richtlijnen en normen van het WSW vormen randvoorwaarden voor het Treasurybeleid van Ons Huis. Over de mate waarin Ons Huis heeft voldaan aan de richtlijnen en normen van het WSW op het gebied van Treasury, wordt verantwoording afgelegd in de jaarlijks op te stellen verantwoordingsdocumenten van Ons Huis aan het WSW.

2.3 Interne kaders

Behalve het Treasurystatuut zijn de volgende interne kaders en documenten voor Treasury van belang.

Statuten

In de Statuten van Ons Huis is vastgelegd welke besluiten het bestuur kan nemen, en waarvoor de al dan niet voorafgaande goedkeuring van de RvC nodig is. Op het gebied van Treasury is het met name relevant dat het Bedrijfsplan met bijbehorende financiële meerjarenprognoses, (des)investeringen en bezwaren van registergoederen de goedkeuring van de RvC behoeft. Ook is opgenomen dat het uitgeven van schuldbrieven goedkeuring van RvC behoeft, net als het vaststellen dan wel wijzigen van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het investerings-, beleggings- en Treasurystatuut.

Reglement Raad van Commissarissen

Hierin is vastgelegd dat een auditcommissie wordt ingesteld, het toetsingskader onder meer omvat het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Bedrijfsplan en het Treasurystatuut, en dat de RvC als taak heeft het goedkeuren van strategische beslissingen van het Bestuur. Onder dit laatste vallen onder andere het Strategisch plan, het Bedrijfsplan en de besluiten die op grond van de statuten door de RvC goedgekeurd moeten worden.

Bestuursreglement

Hierin is geregeld dat de directeur-bestuurder bevoegd is om binnen de kaders van het Treasurystatuut alle handelingen uit te voeren die nodig zijn om de financiering van Ons Huis te waarborgen.

In het Bestuursreglement is vastgelegd dat in het Treasurystatuut het rente-, beschikbaarheids- en het tegenpartijrisico wordt beschreven evenals dat Treasury ten dienste van het risicobeleid staat.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Dit reglement geeft conform en krachtens de Woningwet [art. 55a Woningwet] de kaders voor onder meer het financieel en risicobeleid.

Ook zijn hier conform wet- en regelgeving een aantal voorschriften met betrekking tot leningen, beleggingen en derivaten opgenomen, welke zijn doorvertaald of overgenomen in dit Treasurystatuut.

Governancecode Woningcorporaties 2025

In de Governancecode is onder principe 5 aangegeven dat Ons Huis een Treasurystatuut evenals een Beleggingsstatuut dient op te stellen, goedgekeurd door de RvC.

Reglement van Deelnemingen 2025

Het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is het 'contract' dat de rechten en plichten van deelnemende woningcorporaties vastlegt en de afspraken tussen WSW en de corporaties beschrijft. Dit document omvat onder meer de voorwaarden waaraan deelnemers moeten voldoen bij het lenen van geld, welke informatie nodig is voor het aanvragen van financiering, en hoe er omgegaan moet worden met onderpand.

3. Financieringsactiviteiten

3.1 Uitgangspunten financiering

Bij het aantrekken van financiering worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- De algemene uitgangspunten en wettelijke kaders zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
- Het streven naar flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderde financieringsbehoefte;
- Er wordt gestreefd naar meer dan één geldgever.

Beleid ten aanzien van financiering

- Er wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de portefeuille van leningen (in combinatie met eventuele beleggingen) door onder andere spreiding van vervaldatum van (vervroegde) aflossings- en renteherzieningsmomenten;
- Er worden geen middelen aangetrokken voor een langere periode dan op grond van de meerjarenbegroting | kasstroomprognoses en op basis van het beleid van Ons Huis noodzakelijk is.

3.2 Financiering met WSW-Borging

Ten behoeve van de daeb-tak wordt in principe de financiering met borging van het WSW aangetrokken, omdat hierdoor de financieringskosten lager zijn. Afwijkingen van dit uitgangspunt dienen goed gemotiveerd te worden voorgelegd aan de directeur-bestuurder ter besluitvorming en aan de RvC ter goedkeuring.

Eisen vanuit het wettelijke kader, weergegeven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer

Ons Huis hanteert ten aanzien van financiering de volgende bepalingen:

Bepaling	Wet- en regelgeving
Het opnemen van leningen met als doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij, is niet toegestaan.	<i>Artikel 106 lid 1 sub d BTIV</i>
Financiering wordt aangetrokken bij de volgende instellingen: - Nederlandse overheden; - Nederlandse banken [ten minste single B-rating]; - banken met een vergunning [ten minste single B-rating], of; - professionele beleggers (met name pensioenfondsen en verzekeraars).	<i>Artikel 21c Woningwet en artikel 13 BTIV</i>
Financiering wordt aangetrokken op basis van een geprognosticeerde financieringsbehoefte. Voor geborgde financieringen geldt een uiterste stortingsdatum van 6 maanden na afsluiten overeenkomst.	<i>WSW-richtlijn</i>
Voor het aantrekken van nieuwe financiering dient de gemeentelijke achtervang op voorhand geregeld te zijn conform het Reglement van Deelneming van het WSW.	<i>Artikel 10 Reglement van Deelneming WSW</i>

Eisen ten aanzien van de leningverstrekker

Naast bovengenoemde bepalingen ten aanzien van de leningverstrekker heeft Ons Huis de eis voor nieuw aan te trekken financiering dat deze wordt aangetrokken bij Nederlandse overheden, de BNG of NWB of Nederlandse pensioenfondsen. Wordt bij een offerteprocedure ook een aanbieding van een Commerciële leningverstrekker ontvangen, dan kan de offerte van deze Commerciële leningverstrekker alleen worden geaccepteerd als het verschil in de contante waarde van de totale financieringskosten ten minste 1,5% lager is dan die van de andere leningverstrekkers.

Eisen ten aanzien van het gebruik van een Bemiddelaar

Het gebruik van Bemiddelaars is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De bemiddelingsprovisie wordt meegenomen in de vergelijking van de totale financieringskosten;
- De Bemiddelaar dient schriftelijk te verklaren dat hij geen vergoeding van de leningverstrekker ontvangt.

3.3 Financiering zonder WSW-borging

In deze paragraaf zijn de contouren vastgelegd waarbinnen besluiten genomen worden over het aantrekken van ongeborgde leningen voor niet-borgbare projecten door de corporatie. Omdat alle projecten uniek zijn, worden hier de randvoorwaarden op hoofdlijnen weergegeven. Aangezien het vooral nieuwe niet-daeb projecten betreft zal er veelal sprake zijn van projectfinanciering.

Financierbaarheid (intern dan wel extern) van een niet borgbaar project is een voorwaarde voor de voortgang van het project.

Uitgangspunten niet-borgbare financiering

- De ongeborgde lening past binnen het financieringsbeleid van Ons Huis op totaal niveau (bedrijfsfinanciering), maar ook op daeb-niveau en niet-daeb-niveau;
- 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 borging wordt aangetrokken past binnen de portefeuillestrategie van Ons Huis;
- 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 het WSW daarvoor zo nodig toestemming verleend (voor zover er ten behoeve van WSW een hypotheekrecht op het onderpand is gevestigd of WSW hier nog een volmacht op heeft);
- Rentescenario's: ieder project wordt "doorgerekend" op basis van rentescenario's;
- Rentemanagement: afhankelijk van de omvang en de duur van het project wordt een "rente management plan" opgesteld. In dat plan zal o.a. aandacht worden gegeven aan de renterisicobeheersing, de flexibiliteit in de financiering en de kasstromen van het project;
- Het tegenpartijrisico wordt beperkt door geen leningsovereenkomsten te sluiten waarin is opgenomen dat leningen terstond opeisbaar zijn indien de leningverstrekker in surseance van betaling verkeert, of andere clausules met een dergelijke strekking;
- Nieuwe financiële producten worden voor het afsluiten getoetst of ze voldoen aan de wet- en regelgeving en zo nodig voorgelegd aan het WSW en de AW;
- Ons Huis blijft na aantrekking van de ongeborgde lening voor reguliere borging door WSW in aanmerking komen.

Zekerheden

- De directeur-bestuurder besluit over het geven van (aanvullende) garanties en / of zekerheden met inachtneming van de statutaire bepalingen omtrent besluiten welke voorafgaande goedkeuring door de RvC vereisen [artikel 7 lid 4 Statuten Ons Huis];
- Voor het verstrekken van zekerheden aan derden is toestemming van het WSW vereist;
- Hypothecaire zekerheden voor de financiering van een nieuw project worden in eerste instantie gegeven op basis van de waarde van dat project;
- Alle zekerheden die Ons Huis verstrekt worden nauwkeurig omschreven en zijn altijd begrensd in omvang en looptijd;
- De te verstrekken zekerheden worden integraal opgenomen in het financieringsadvies;
- Externe kaders waaronder artikel 21d Woningwet worden in acht genomen en nageleefd.

3.4 Financiële derivaten

Toegestane financiële derivaten

Op basis van onderstaand beleid, eisen en wet- en regelgeving maakt Ons Huis geen gebruik van financiële derivaten behoudens de hierna genoemde uitzondering:

- Er is geen goede alternatieve oplossing beschikbaar, en;
- De leningsdocumentatie is vooraf goedgekeurd door de RvC, en;
- De leningsdocumentatie is vooraf goedgekeurd door het WSW.

Definitie financiële derivaten [artikel 1 BTIV]

1. Financiële contracten in het kader van financieringsactiviteiten waarvan de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs, of;
2. Onderdelen van financiële contracten in het kader van financieringsactiviteiten die, op zichzelf beschouwd, financiële contracten als bedoeld in onderdeel 1 zijn.

Beleid ten aanzien van derivaten

- Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten heeft uitsluitend ten doel om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken, specifiek het renterisico [artikel 106 lid 1 sub b BTIV];
- Financiële derivaten dienen altijd één op één aan te sluiten op de financieringsactiviteiten van Ons Huis.

De netto derivatenportefeuille zal per saldo nooit de omvang van de leningenportefeuille overstijgen.

Eisen ten aanzien van financiële derivaten

- Het aantrekken van financiële derivaten wordt alleen toegestaan na het afwegen van alternatieven (kosten- en batenanalyse) en de risicoanalyse.
- Er wordt voldaan aan het Reglement van Deelneming van het WSW.

4. Beleggingsactiviteiten

4.1 Beleggingen

Definitie beleggingen [artikel 1 BTIV]

Door Ons Huis of dochtermaatschappijen uitgezette middelen die tijdelijk niet benodigd zijn om aan hun lopende financiële verplichtingen te voldoen, met uitzondering van collegiale leningen en financiële derivaten.

Beleggingsbeleid

Beleggingen zijn geen kernactiviteit van Ons Huis. Dit wordt door Ons Huis 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. Het behalen van rendement op overtollige middelen is van ondergeschikt belang.

Eisen aan beleggingen

- De looptijd van een belegging dient in verhouding te staan tot de periode waarin de belegde middelen feitelijk niet benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zoals blijkt uit de voortschrijdende maandelijkse liquiditeitsprognoses (12 maanden);
- De bestaande beleggingsportefeuille wordt periodiek geanalyseerd of deze voldoet aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Indien een belegging niet voldoet aan dit Reglement dan stelt de Treasurycommissie een plan van aanpak op en legt deze voor aan de AW. Het uitgangspunt bij dit plan is dat de desbetreffende belegging in een zo spoedig mogelijk haalbaar te achten termijn wordt afgebouwd, rekening houdend met bedrijfseconomische uitgangspunten.

Eisen vanuit het wettelijke kader, weergegeven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer

Ons Huis hanteert ten aanzien van beleggingen de volgende bepalingen:

Bepaling	Wet- en regelgeving
Er wordt geen rentevisie voor beleggingen gehanteerd.	Artikel 106 lid 1 sub a BTIV
Het aantrekken en afstoten van beleggingen vindt uitsluitend plaats met het doel om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.	Artikel 106 lid 1 sub b BTIV
Het lenen van gelden met als doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij, is niet toegestaan.	Artikel 106 lid 1 sub d BTIV
Uitsluitend tijdelijk overtollige middelen komen in aanmerking belegd te worden.	Artikel 41 lid 1 sub d RTIV
Uitsluitend middelen worden uitgezet bij Financiële ondernemingen die zijn gevestigd in een Lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating (afgegeven door ten minste twee van de drie Ratingbureaus).	Artikel 41 lid 1 sub e RTIV
Uitsluitend middelen worden uitgezet met een hoofdsom- of inleggarantie op de einddatum.	Artikel 41 lid 1 sub f RTIV
Uitsluitend wordt belegd in Waardepapieren, luidend in Euro's.	Artikel 41 lid 1 sub g RTIV
Er wordt niet belegd in aandelen en Achtergesteld papier.	Artikel 41 lid 1 sub h RTIV
De middelen worden uitgezet voor maximaal 5 jaar.	Artikel 41 lid 1 sub i RTIV
De looptijd van de belegging staat in verhouding tot de periode waarin de belegde middelen niet benodigd zijn om te voldoen aan lopende financiële verplichtingen, zoals blijkend uit de kasstroomprognose.	Artikel 41 lid 1 sub j RTIV
De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd.	Artikel 41 lid 1 sub k RTIV
Er worden geen beleggingsovereenkomsten met toezicht belemmerende clausules aangegaan.	Artikel 41 lid 1 sub l RTIV

Toegestane beleggingen

Op basis van voornoemd beleid, eisen en wet- en regelgeving zijn de volgende beleggingen toegestaan voor Ons Huis:

- Spaarrekeningen, deposito's en vergelijkbare producten waarbij de maximale looptijd dat de uitgezette middelen vaststaat maximaal 1 jaar is, rekening houdende met de eerstvolgende aflossings-, renteherzienings- en vervroegde aflossingsmomenten van de aangetrokken leningen;
- De maximale uitzetting per financiële onderneming is in paragraaf 6.4 beschreven;
- De financiële ondernemingen vallen onder het toezicht van De Nederlandsche Bank.

4.2 Collegiale leningen

Definitie collegiale lening [\[artikel 1 BTIV\]](#)

Het door Ons Huis verstrekken van een lening aan een andere toegelaten instelling.

Toegestane collegiale leningen

Ons Huis verstrekt in de basis geen collegiale leningen.

In het geval deze wel verstrekt worden, dan gelden de volgende voorwaarden:

- Er dient te worden voldaan aan de wet- en regelgeving, en;
- Er wordt een marktconforme rente gehanteerd, en;
- De uitzetting incl. leningsdocumentatie is vooraf goedgekeurd door de RvC, en;
- De uitzetting incl. leningsdocumentatie is vooraf goedgekeurd door het WSW.

Eisen vanuit het wettelijke kader, weergegeven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer

Voor de collegiale leningen hanteert Ons Huis dezelfde eisen zoals deze voor beleggingen gelden (zie paragraaf 4.1).

4.3 Verbindingen

Het verstrekken van leningen en garantstellingen aan verbindingen is niet toegestaan [\[artikel 21a Woningwet\]](#).

In het geval hiervoor een ontheffing van het AW is verkregen, dan gelden de volgende voorwaarden:

- Er dient te worden voldaan aan de wet- en regelgeving, en;
- Er wordt een marktconforme rente gehanteerd, en;
- De uitzetting incl. leningsdocumentatie is vooraf goedgekeurd door de RvC, en;
- De uitzetting incl. leningsdocumentatie is vooraf goedgekeurd door het AW.

5. Liquiditeitenbeheer

5.1 Liquiditeitenbeheer

Definitie liquiditeitenbeheer

Het zodanig beheren en optimaliseren van de geldmiddelen en geldstromen dat Ons Huis voldoende middelen tot zijn beschikking heeft om op de korte termijn aan zijn verplichtingen te voldoen.

Doelstelling

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

Uitgangspunten

- 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.

Eisen ten aanzien van liquiditeitenbeheer:

- Het zorgdragen voor een effectief, veilig en efficiënt betalingsverkeer;
- Betaalrekeningen worden aangehouden bij een daartoe aangewezen Bank. Deze Financiële onderneming is gevestigd in Nederland en valt onder het toezicht van Europese Centrale Bank en de Nederlandse Bank². Bij de selectie van de Bank wordt vooraf vastgelegd op basis van welke criteria de selectie gemaakt wordt;
- Waar mogelijk worden door interne financiering de externe rentekosten geminimaliseerd.

5.2 Kredietfaciliteit

Definitie kredietfaciliteit

Een overeenkomst tussen een bank en Ons Huis, waarbij de Bank Ons Huis toestaat tot een bepaald bedrag gelden op te nemen ("rood staan") of andere faciliteiten zoals bankgaranties te genieten.

Ons Huis beschikt over een direct opvraagbare Kredietfaciliteit teneinde:

- op onverwachte ontwikkelingen in te kunnen spelen;
- kortstondige financieringsbehoefte op te vangen.

Bankgarantie

Het verstrekken van een bankgarantie aan derden legt beslag op (een gedeelte van de) liquiditeiten. Het afgeven van een bankgarantie vindt uitsluitend plaats door de directeur-bestuurder.

² Dit zijn op dit moment ABN Amro, ASN Bank, Rabobank, ING Bank, BNG Bank en de NWB Bank.

6. Risicomanagement

De belangrijkste risico's die betrekking hebben op alle Treasury-activiteiten zijn:

1. het renterisico;
2. het beschikbaarheidsrisico;
3. het liquiditeitsrisico;
4. het tegenpartijrisico.

6.1 Het renterisico

Definitie [WSW]

Dit is het risico dat de toekomstige operationele kasstromen van Ons Huis negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden en/of kredietopslagen, waardoor de rentekosten niet meer passen binnen de exploitatie.

Het risico wordt gemeten aan de verhouding tussen de restanthoofdsom van schulden die gedurende de meetperiode (kalenderjaar) onder invloed staan van wijzigingen in de rentestanden ten opzichte van de totale schuldpositie.

Alleen de bestaande schulden zijn onderwerp van renterisicobeheer; hierbij wordt wel rekening gehouden met redelijkerwijs te verwachten Treasury(trans)acties (nieuw aan te trekken leningen).

Doelstelling

Doel is het renterisico in de tijd te spreiden, zodat Ons Huis een hoge mate van zekerheid krijgt over de toekomstige rentekosten. Daarnaast, gegeven de mogelijkheid in beperkte mate een renterisico te lopen, de rentekosten te minimaliseren voor de langere termijn.

Streefwaarden

De volgende streefwaarden zijn geformuleerd (over verwachte rentedragende schuldpositie per begin van dat jaar):

- Over de eerste vijf jaar, jaarlijks maximaal 15% renterisico;
- Over de eerste vijf jaren totaal (huidige jaar en de komende vier jaren) en over de tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10) maximaal 40% renterisico.

Instrumenten

- Ons Huis zorgt voor een adequate vervalkalender waarin de (vervroegde) aflossings- en renteherzieningsmomenten zijn opgenomen;
- Ons Huis monitort wekelijks de marktrente.

6.2 Het beschikbaarheidsrisico

Definitie [WSW]

Dit is het risico dat onvoldoende in de (her)financieringsbehoefte kan worden voorzien.

Het beschikbaarheidsrisico is afhankelijk van:

- de algemene economische situatie, en meer specifiek de woningmarkt, inclusief het aanbod van financieringsmiddelen;
- het risicoprofiel van Ons Huis;
- een aantal andere elementen die in het Treasurystatuut worden benoemd (zie hieronder bij Instrumenten).

De beschikbaarheid van financiering is van groot belang voor Ons Huis.

Spreiding in de tijd van de herfinancieringsmomenten van de leningen leidt tot een lager herfinancieringsrisico. Tegelijkertijd is het van belang om ook op korte termijn herfinancieringsmomenten te hebben, zodat de corporatie de mogelijkheid tot aflossing heeft in geval daar behoefte aan is.

Het risico wordt gemeten aan de hand van de spreiding in de vervalkalender van de aangetrokken leningen.

Doelstelling

Doel is minimaal in de financieringsbehoefte voor de komende twaalf maanden te voorzien.

In het algemeen zal Ons Huis alleen geborgde lange termijn financiering kunnen aantrekken indien het WSW een borgingsplafond toekent en Ons Huis dit gestelde maximum niet overschrijdt. Om ongeborgde financiering te kunnen aantrekken is voldoende onderpand noodzakelijk, dat door WSW moet zijn vrijgegeven.

De hoogte van het borgingsplafond dient voldoende te zijn om aan de financieringsbehoefte in een jaar te voldoen. De financieringsbehoefte wordt op basis van een geactualiseerde liquiditeitsplanning (op maandbasis) ingeschat. In het Bedrijfsplan zal worden vastgelegd hoe de financieringsbehoefte zal worden afgedekt.

Streefwaarden

De volgende streefwaarden zijn geformuleerd:

- Op jaarbasis dient maximaal 15% van de rentedragende schuldpositie geherfinancierd te worden;
- Per twee jaar dient minimaal 5% van de rentedragende schuldpositie geherfinancierd te worden; dit geldt alleen voor het huidige jaar en de komende vijf jaren.

Instrumenten

- Ons Huis zorgt voor een adequate vervalkalender waarin de (vervroegde) aflossings- en renteherzieningsmomenten zijn opgenomen;
- Ons Huis 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 Bedrijfsplan 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.

6.3 Het liquiditeitsrisico

Definitie [WSW]

Het liquiditeitsrisico betreft het risico dat de corporatie en/of haar verbonden ondernemingen op enig moment niet aan de direct opeisbare financiële verplichtingen kan voldoen.

Indicatoren hiervoor zijn:

- Kwaliteit van de liquiditeitsprognoses en -planning;
- Frequentie waarmee WSW verzocht is aanvullend Borgingsplafond te verstrekken;
- Trackrecord m.b.t. voldoen aan normstelling voor aan te houden liquiditeitsbuffers uit hoofde van financiële derivaten.

Doelstelling

Doelstelling van Ons Huis is het zorgdragen voor een effectieve en efficiënte financiering van alle voorgenomen activiteiten (inclusief 100% dochtermaatschappijen). Concreet betekent dit dat er voldoende borgingsplafond bij het WSW voor de investeringen in sociale woningbouw beschikbaar is, dat tijdig ongeborgde (her-) financiering beschikbaar is en voor de korte termijn voor ruimte in beschikbare kredietlijnen bij banken.

Streefwaarden

- De liquiditeit incl. de kredietfaciliteit minus afgegeven bankgaranties bedraagt ten minste € 2,0 miljoen.

Instrumenten

- Ons Huis zorgt voor een kwalitatief goede en periodiek geactualiseerde liquiditeitsprognose (maandbasis) en -planning, inclusief scenario-analyse.

6.4 Het tegenpartijrisico

Definitie [WSW]

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Ons Huis een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Ons Huis mogelijk een verlies. Doelstelling is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico, te minimaliseren.

Streefwaarden

- Teneinde mogelijke verliezen te voorkomen streeft Ons Huis ernaar financiële transacties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze lange termijn credit rating van de betreffende tegenpartij zal minimaal "A" (of vergelijkbaar) dienen te zijn afgegeven door ten minste twee van de drie Ratingbureaus;
- De uitstaande (netto) vordering per tegenpartij zal op enig moment niet meer dan € 7,5 miljoen mogen bedragen.
- De vordering is de som van de saldi op de uitstaande uitzettingen (spaarrekeningen en/of deposito's) en financiële derivatentransacties (die een vordering vertegenwoordigen) en exclusief het saldo op de betaalrekening.
- In het geval het saldo van de betaalrekening meer dan € 3,0 miljoen bedraagt, zal dit meerdere binnen 8 dagen worden uitgezet en/of worden gebruikt voor reguliere betalingen.

Instrumenten

- De keuze van tegenpartijen. Er mogen alleen uitzettingen worden gedaan bij tegenpartijen die voldoen aan de hierboven genoemde streefwaarden. Dit wordt elke vier maanden gemonitord;
- De spreiding over tegenpartijen. De uitzettingen worden uitgezet bij meerdere tegenpartijen ingeval de uitzettingen > € 5,0 miljoen bedragen;
- Het verkrijgen van onderpand. Indien de totale uitstaande vordering de gestelde limiet dreigt te overschrijden, dan kan Ons Huis aan de tegenpartij onderpand gaan vragen. Indien de tegenpartij hiertoe niet genegen is, of de gestelde condities zijn niet acceptabel, dan dient de positie door Ons Huis afgebouwd te worden;
- Het aangaan van een netting agreement om het kredietrisico te beperken (Ons Huis kan in beginsel vorderingen en schulden bij een tegenpartij salderen [artikel 53 Faillissementswet]).

7. Administratieve organisatie en interne beheersing

7.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten vormen onderdeel van het beleid:

- Iedere Treasurytransactie wordt door twee functionarissen geautoriseerd (vier ogen principe);
- De directeur-bestuurder en/of de RvC 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 RvC.

7.2 Functiescheiding

De Treasuryfunctie is gepositioneerd bij de afdeling Bedrijfsbeheer en wordt door verschillende functionarissen in functiescheiding uitgevoerd.

Het Treasurybeleid wordt primair uitgevoerd door de adviseur Financiën, welke rechtstreeks onder de manager Bedrijfsbeheer valt. De administratie en rapportage geschieden primair door de medewerker financiële administratie en/of coördinator Financiën van Bedrijfsbeheer.

De controller voert periodiek gevraagd en ongevraagd onafhankelijke controles uit op de Treasuryprocessen.

7.3 Treasurycommissie

Ons Huis heeft een Treasurycommissie die ten minste vier keer per jaar bijeenkomt. De Treasurycommissie bestaat onder andere uit:

- Manager Bedrijfsbeheer;
- Adviseur Financiën.

De directeur-bestuurder en de controller zitten niet in de Treasurycommissie, maar nemen deel aan de vergaderingen als toehoorder.

Het staat de Treasurycommissie vrij deze uit te breiden met andere werknemers en/of onafhankelijke derden.

De Treasurycommissie is een adviesorgaan die de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd adviseert over de uit te voeren transacties en overige Treasuryvraagstukken. Adviezen van de Treasurycommissie zijn in beginsel unaniem. Indien geen unanimititeit wordt bereikt, kan worden geadviseerd bij meerderheid van stemmen. In dat geval wordt in het verslag duidelijk aangegeven welke leden voor en tegen waren inclusief de gemaakte afwegingen en wordt de directeur-bestuurder hierover actief geïnformeerd. Indien adviezen van de Treasurycommissie niet worden opgevolgd, wordt dit door de directeur-bestuurder gemotiveerd meegedeeld aan de Treasurycommissie. De Treasurycommissie heeft vervolgens de mogelijkheid te escaleren naar de RvC.

De belangrijkste besprekpunten van het overleg van de Treasurycommissie met betrekking tot de Treasuryfunctie zijn:

- De beleidsuitgangspunten;
- De planning en controle cyclus (van Bedrijfsplan via uitvoering/bijsturing tot en met verantwoording);
- Het verkrijgen van een actueel inzicht in de financieringsbehoefte dan wel beleggingsbehoefte, de liquiditeitspositie, kasstoomprognose en de risicopositie;
- Het toetsen van de actuele situatie aan de bepalingen van het Treasurystatuut en de Treasury-paragrafen in het Bedrijfsplan;
- De wenselijkheid van wijzigingen in het Treasurystatuut;
- Het beoordelen van mogelijke maatregelen en transacties (o.a. leningen, beleggingen, 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;

- Het bespreken van de Treasuryparagrafen (inclusief liquiditeitsprognose) in de bedrijfsrapportage;
- Het opleidingsplan van de Treasuryfunctionarissen;
- Het functioneren van de Treasurycommissie.

Relevante Treasurykennis borgen

Omdat Treasuryactiviteiten specialistisch van aard zijn en gedegen kennis van de materie noodzakelijk is, dient de Treasurycommissie, als collectief, relevante kennis van de materie te hebben. De leden van de Treasurycommissie moeten inzicht hebben in aard, werking en risico's van de afgesloten financiële contracten (waaronder financiële derivaten en beleggingen). Zolang dit niet is ingevuld, dient de Treasurycommissie een extern adviseur die over aantoonbaar relevante kennis en ervaring beschikt, deel uit te laten maken van de Treasurycommissie.

7.4 Planning & Controlcyclus

Ons Huis gebruikt de jaarlijks financiële beleidscyclus voor het vaststellen van het Treasurybeleid, voor het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en voor het tussentijds sturen van het beleid gedurende het jaar. Deze cyclus heeft als startpunt het Bedrijfsplan inclusief de financiële meerjarenbegroting en kasstroomprognoses, de tussentijdse Bedrijfsrapportages en als eindpunt het Jaarverslag.

Bedrijfsplan inclusief de financiële meerjarenbegroting en kasstroomprognoses

In het Bedrijfsplan wordt opgenomen het beleid, de doelstellingen, het mandaat en de Treasurytaken voor het komende jaar, waarbij rekening wordt gehouden met het in het Treasurystatuut geformuleerde beleidskader en het effect van beoogde investeringsuitgaven op de financiële ratio's alsook een risico(beheersings)paragraaf.

Bedrijfsrapportage

Periodiek wordt de Bedrijfsrapportage opgesteld waarin wordt opgenomen de voortgang over de realisatie van de in het Bedrijfsplan opgenomen doelstellingen. Ten behoeve van de beheersing van het beschikbaarheidsrisico worden er tevens liquiditeitsprognoses opgenomen in de Bedrijfsrapportage. De rapportages worden besproken in de Treasurycommissie. De Bedrijfsrapportages worden tevens ter kennis gebracht aan de directeur-bestuurder en de leden van de Audit Commissie.

Jaarverslag

In het jaarverslag wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze over het gevoerde Treasurybeleid verslag gedaan.

7.5 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Onderstaand overzicht op hoofdlijnen geeft de verdeling weer van de taken (verantwoordelijkheden) binnen Ons Huis en aan haar verbonden ondernemingen. Uitgangspunt hierbij is dat een duidelijke controletechnische functiescheiding wordt gehanteerd. Voor het uitvoeren van alle leningtransacties, derivatentransacties en beleggingen wordt vooraf per transactie door het bestuur het mandaat bekrachtigd ten behoeve van de uitvoering door de Adviseur Financiën.

Functie	Taken (verantwoordelijkheden)
RvC	Geeft goedkeuring aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Geeft goedkeuring aan het Treasurystatuut. Geeft goedkeuring aan het Bedrijfsplan inclusief de financiële meerjarenbegroting en kasstroomprognoses en eventuele tussentijdse wijzigingen daarvan.

	Geeft goedkeuring aan transactievoorstellen die buiten het bereik van het Treasurystatuut of het Bedrijfsplan vallen. Houdt toezicht op het gevoerde Treasurybeleid en laat zich periodiek informeren over het gevoerde beleid en de doelstellingen in het Bedrijfsplan, afgezet tegen de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen. Geeft goedkeuring aan ongeborgde financiering en garanties. Bespreekt jaarlijks met de accountant de controlebevindingen van het Treasuryproces. Geeft goedkeuring aan het Jaarverslag, waaronder verantwoording over het gevoerde Treasurybeleid.
Directeur- bestuurder	Stelt het Reglement Financieel Beleid en Beheer vast. Stelt het Treasurystatuut vast. Stelt het Bedrijfsplan inclusief de financiële meerjarenbegroting en kasstroomprognoses en eventuele tussentijdse wijzigingen hierin vast. Besluit over schriftelijke transactievoorstellen die buiten het bereik van het Treasurystatuut of het Bedrijfsplan vallen. Legt voorgaande, voorafgaand aan vaststelling, ter goedkeuring voor aan de RvC. Stelt de werkwijze (processen en procedures) binnen de Treasuryfunctie vast. Laat zich periodiek informeren over de Treasuryactiviteiten. Houdt toezicht op de naleving van besluiten en richtlijnen door medewerkers binnen het Treasuryproces. Neemt besluiten op grond van schriftelijke transactievoorstellen, die passen binnen het Treasurystatuut en het Bedrijfsplan. Beoordeelt achteraf de effectiviteit van Treasuryactiviteiten en transacties (materiële controle). Legt jaarlijks verantwoording af aan de RvC en in het Jaarverslag, waarin opgenomen het gevoerde Treasurybeleid.
Treasury- commissie	Adviseert de directeur-bestuurder over het te volgen Treasurybeleid. Bespreekt ingebrachte rapportages, notities en transactievoorstellen. Beoordeelt het Bedrijfsplan inclusief de financiële meerjarenbegroting en kasstroomprognoses en legt dit met advies voor aan de directeur-bestuurder. Beoordeelt ten minste jaarlijks het Treasurystatuut en verwante reglementen en legt voorgestelde wijzigingen voor aan de directeur-bestuurder. Beoordeelt voorstellen ter verbetering van de liquiditeit- en tegenpartijrisico's t.a.v. financiële contracten. Beoordeelt periodiek de sturingsvariabelen t.a.v. Treasuryfunctie en legt dit met advies voor aan de directeur-bestuurder.
Manager Bedrijfsbeheer	Is verantwoordelijk voor het formuleren van het beleid, de doelstellingen, het mandaat en de Treasurytaken voor het komende jaar (Bedrijfsplan). Is verantwoordelijk voor het maken van Treasurytransactievoorstellen. Is verantwoordelijk voor de uitvoering van operationele Treasurytaken en -activiteiten en de protocollering daarvan. Is verantwoordelijk voor een gedegen voorbereiding van de vergadering van de Treasurycommissie. Identificeert en analyseert risicoposities en rapporteert hierover aan belanghebbenden. Ziet (mede) toe op een juiste verantwoording van Treasurytransacties in de verslaglegging.
Adviseur Financiën	Bereid de te maken transactievoorstellen inclusief memo voor. Identificeert en analyseert risicoposities en rapporteert hierover aan belanghebbenden. Voert transacties uit op basis van goedgekeurde voorstellen. Stelt viermaandelijks de voortschrijdende maandelijkse liquiditeitsprognoses op. Het juist en volledig administreren van de transacties en de leningen-, beleggingen- en derivatenadministratie.

	Ziet (mede) toe op een juiste verantwoording van Treasurytransacties in de verslaglegging.
Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Het juist en volledig administreren van de financiële posities en transacties in de financiële administratie. Het controleren of transactiebevestigingen overeenkomen met de transactie-informatie zoals verstrekt door de Treasurycommissie. Wekelijks monitoring stand van liquide middelen. Is verantwoordelijk voor een juiste uitvoering van het betalingsverkeer voortkomend uit de aangegane transacties.
Controller	Toetst en adviseert de directeur-bestuurder en de RvC over de inhoud van het Treasury-statuut, het Bedrijfsplan en de verantwoordingsrapportages. Controleert conform de interne protocollen periodiek de Treasuryactiviteiten. Bewaakt tijdens bijeenkomsten van de Treasurycommissie een adequate besluitvorming conform Treasurystatuut, Overige interne reglementen, Wet- en regelgeving, mandatering en intern vastgestelde procesgang. Bewaakt de risicosturing en beheersing.

In onderstaande tabel staan de bevoegdheden m.b.t. Treasury-activiteiten weergegeven alsmede de daarbij benodigde autorisatie.

Bevoegdheden	Uitvoering	Autorisatie (vooraf)	Registratie (achteraf)	Controle (achteraf)
Betalingen *1)	Bestuurssecretaris (1 ^e vervanger: Directeur-bestuurder; 2 ^e vervanger: Manager Wonen)	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Afsluiten contracten kapitaalmarkt incl. rente- en/of opslagherzieningen	Adviseur Financiën + Manager Bedrijfsbeheer	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Afsluiten transacties m.b.t. derivaten	Adviseur Financiën + Manager Bedrijfsbeheer	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Uitzetten spaarrekening	Coördinator financiën	-	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Afsluiten overige beleggingen	Manager Bedrijfsbeheer	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Openen en sluiten van bankrekeningen	Manager Bedrijfsbeheer	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Verstrekken bankgarantie	Manager Bedrijfsbeheer	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller
Aangaan of beëindigen van contracten met banken en andere geldverstrekkers	Manager Bedrijfsbeheer	Directeur-bestuurder	Medewerker financiële administratie Coördinator financiën	Controller

*1) Dit betreffen reguliere betalingen. Reguliere betalingen zijn zaken die via vanuit het ERP systeem worden gegenereerd en vervolgens via de ING betaald worden. Incidenteel vinden handmatige

betalingen plaats. Deze worden gegenereerd door Medewerker financiële administratie of Coördinator financiën en worden geautoriseerd door de bestuurssecretaris of Directeur-bestuurder.

Ook vinden er betalingen plaats via een betaalrekening bij een andere bank. Dit is alleen wanneer een dergelijke betaling via de ING niet mogelijk is (bijvoorbeeld ideal betalingen). Voor deze andere betaalrekening is het vierogen principe ingeregeld voor betalingen vanaf € 2.500. Voor de spaarrekening geldt altijd een tweevoudige autorisatie. Geautoriseerd hiervoor zijn de Directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en Manager Bedrijfsbeheer.

Besluiten rond Treasury-activiteiten

Besluiten passend binnen het Treasurystatuut en het Bedrijfsplan worden genomen door de directeur-bestuurder. Besluiten die niet passen binnen het Treasurystatuut en het Bedrijfsplan worden vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd incl. een schriftelijke toelichting.

Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen en dienen te passen binnen de randvoorwaarden van het Treasurystatuut en het Bedrijfsplan. Transactievoorstellen worden voorzien van schriftelijke adviezen van de Treasurycommissie, de controller en (waar mogelijk en zinvol) voorzien van een kosten/ baten analyse.

Transactievoorstellen ten aanzien van financiering worden vastgelegd in het Managementteamoverleg en ter informatie verstrekt aan de Auditcommissie van de RvC.

Financiële transacties t.a.v. liquiditeitsbeheer

De Coördinator financiën monitort wekelijks de liquiditeitspositie en rapporteert hierover aan de Treasurycommissie.

Mandaatregelingen/ procuratiebevoegdheden

De bevoegdheden van bovengenoemde functionarissen zijn vastgelegd in een mandaatregeling, zie hiervoor het Reglement Financieel Beleid en Beheer en bevoegdhedenreglement.

8. Definities

Achtergesteld papier [artikel 1 RTIV]

Waardepapier dat voor uitbetaling in aanmerking komt in het geval de uitgever failliet gaat, nadat alle andere schuldeisers zijn terugbetaald, doch voordat de aandeelhouders worden terugbetaald.

Autoriteit woningcorporaties (AW)

De Autoriteit woningcorporaties is de integrale toezichthouder die vanaf 1 juli 2015 het financieel toezicht en het volkshuisvestelijk toezicht combineert. De saneringsfunctie voor de sector wordt via mandatering gedelegeerd aan het WSW. De AW is een eigenstandige toezichthouder binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), die haar taken onafhankelijk uitoefent.

Bank [DNB]

Onderneming waarvan de werkzaamheden bestaan uit het:

- bij het publiek aantrekken van deposito's of van andere terugbetaalbare gelden, en;
- verlenen van kredieten voor eigen rekening.

Bankgarantie

Een door de Bank op schrift gestelde garantie dat als de daarin gestelde voorwaarde optreedt, de gegarandeerde som op verzoek zal worden uitbetaald. De Bankgarantie strekt meestal tot zekerheid van één van de partijen.

Basisrentelening [artikel 1 BTIV]

Lening met een vaste contractrente vermeerderd met een opslag die periodiek door de instantie die die lening verstrekt wordt herzien, welke voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging als opgenomen in de standaardleningsovereenkomst van de borgingsvoorziening.

Bemiddelaar

Een tussenpersoon (broker) die financiële contracten tot stand brengt tussen twee partijen waarvoor een bemiddelingsprovisie in rekening gebracht wordt.

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is de maximale WSW-geborgde leningenportefeuille per (einde) jaar. Het borgingsplafond wordt jaarlijks vastgesteld door het WSW voor het lopende jaar en/of tweede jaar en/of derde jaar afhankelijk van de risicobeoordelingsklasse en is gebaseerd op de dPi-opgaaf op basis van de begroting en de financiële meerjarenbegroting.

Commerciële leningverstrekker

Instelling die op grond van [artikel 21c Woningwet](#) en [artikel 13 BTIV](#) financiering mag verstrekken aan een Toegelaten instelling en niet valt onder de volgende instellingen:

- Nederlandse overheden;
- BNG Bank N.V. (BNG);
- Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB);
- pensioenfondsen met een zetel in Nederland met een vergunning van De Nederlandsche Bank (DNB) voor het uitoefenen van een algemeen pensioenfonds.

Daeb-activiteiten

Hieronder vallen alle activiteiten die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang:

- bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen;
- beheer van maatschappelijk vastgoed;
- investeren in leefbaarheid.

Deposito

Het beleggen van een vast bedrag gedurende een vaste periode (meestal een veelvoud van een maand) tegen een van tevoren afgesproken vergoeding.

Financiële onderneming [artikel 1 BTIV]

Onderneming die in een Lidstaat het bedrijf van kredietinstelling mag uitoefenen, beleggingsdiensten mag verlenen, beleggingsinstellingen mag beheren, rechten van deelneming in een beleggingsmaatschappij mag aanbieden, of het bedrijf van verzekeraar mag uitoefenen.

Fixe lening

Lening die een vaste looptijd heeft en aan het einde van die looptijd in zijn geheel wordt afgelost.

Geldmarkt

Markt waarop vermogenstitels met een looptijd tot 2 jaar worden verhandeld.

Hedging [artikel 1 BTIV]

Door het sluiten van Payer swaps afdekken dan wel beperken van risico's die gepaard gaan met een stijging van de rente op variabele leningen.

Interne financiering

Financiering van de vermogensbehoefte door de aanwending van geldmiddelen die reeds in de organisatie aanwezig zijn.

Kapitaalmarkt

Markt waarop vermogenstitels met een looptijd vanaf 2 jaar worden verhandeld.

Kredietfaciliteit

Een overeenkomst tussen een Financiële onderneming en haar cliënt, waarbij de Financiële onderneming de cliënt toestaat tot een bepaald bedrag gelden op te nemen ("rood staan") of andere faciliteiten (zoals bankgaranties) te genieten.

Lidstaat [artikel 1 BTIV]

Een lidstaat van de Europese Unie, andere staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, en Zwitserland.

Liquiditeitsbuffer [artikel 1 BTIV]

Som van de liquide middelen van een toegelaten instelling, haar direct of vrijwel direct liquide te maken beleggingen en de direct opeisbare en met het oog op het bereiken van een voldoende omvang van die buffer aan te wenden leningsfaciliteiten.

Nederlandse bank

Bank met zetel in Nederland die voor de uitoefening van haar bedrijf een vergunning heeft.

Netting agreement

Overeenkomst waarbij de vorderingen op en de schulden aan een tegenpartij worden gesaldeerd.

Niet-daeb-activiteiten

Hieronder vallen alle activiteiten die niet onder de drie daeb-activiteiten vallen, zoals:

- koopwoningen;
- huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens;
- commercieel vastgoed.

Payer swap [artikel 1 BTIV]

Renteswap van de partij die een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt.

Professionele belegger

Professionele belegger zoals gedefinieerd in de [Wet op het financieel toezicht \(Wft\)](#) zijn:

1. bank;
2. beheerder van een beleggingsinstelling;
3. beheerder van een icbe (maatschappij voor collectieve belegging in effecten of fonds voor collectieve belegging in effecten);
4. beheerder van een pensioenfonds of een daarmee vergelijkbare rechtspersoon of vennootschap;
5. beleggingsinstelling;
6. beleggingsonderneming;
7. nationaal of regionaal overheidslichaam of overheidslichaam dat de overheidsschuld beheert;
8. centrale bank;
9. financiële instelling;
10. internationale of supranationale publiekrechtelijke organisatie of daarmee vergelijkbare internationale organisatie;
11. icbe (maatschappij voor collectieve belegging in effecten of fonds voor collectieve belegging in effecten);
12. marketmaker;
13. onderneming wiens belangrijkste activiteit bestaat uit beleggen in financiële instrumenten, het verrichten van securitisaties of andere financiële transacties;
14. pensioenfonds of een daarmee vergelijkbare rechtspersoon of vennootschap;
15. persoon of vennootschap die voor eigen rekening handelt in grondstoffen en -derivaten;
16. plaatselijke onderneming (onderneming die handelt voor eigen rekening);
17. rechtspersoon of vennootschap die aan twee van de volgende omvangvereisten voldoet
 - balanstotaal van ten minste € 20 miljoen;
 - netto-omzet van ten minste € 40 miljoen;
 - eigen vermogen van ten minste € 2 miljoen;
18. verzekeraar.

Projectfinanciering

Het voor korte termijn (< 2 jaar) aantrekken van gelden bij derden zonder WSW-borging voor de realisatie van een bepaald project.

Ratingbureaus [artikel 3 RTIV]

Onafhankelijke organisatie die zich onder meer toelegt op de beoordeling van de langetermijnkredietwaardigheid van tegenpartijen.

Dit zijn Moody, Standard and Poor's en Fitch.

Rentecap [artikel 1 BTIV]

Overeenkomst tussen twee partijen bij of inzake een financiering, waarbij de koper tegen betaling van een geldsom gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode de garantie van een ten hoogste te betalen rentetarief verkrijgt.

Renteswap [artikel 1 BTIV]

Overeenkomst, waarbij twee partijen afspreken om gedurende een vooraf bepaalde periode kasstromen in de vorm van een variabele Euribor-rente in te ruilen voor een vaste rente.

Rentevisie

De eigen verwachting van een persoon of onderneming met betrekking tot de renteontwikkeling in de toekomst (op de geld- en kapitaalmarkt).

Risicoprofiel

De mate waarin Ons Huis risico wil lopen.

Roll-over lening

Lening met een vaste looptijd waarbij de rente periodiek wordt aangepast aan de dan geldende marktrente verhoogd met een vaste kredietopslag.

Toegelaten instelling [artikel 1 Woningwet]

Stichting of vereniging welke door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is toegelaten en uitsluitend als doel heeft op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Verbindingen

Onder een verbinding wordt verstaan een 100% dochter van Ons Huis, dan wel een meerderheids- of minderheidsdeelneming of een andere vorm van samenwerking.

Vervalkalender

Overzicht van een leningenportefeuille, waaruit het tijdstip en de omvang van de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen blijken, alsmede het tijdstip en de omvang van toekomstige renteconversies en vervolgfinancieringen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een privaatrechtelijke stichting met als kerntaak te bevorderen dat corporaties geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten om hun activiteiten op het gebied van het wonen te realiseren.

Waardepapieren [artikel 1 BTIV]

Documenten met een geldwaarde.

Bijlage 1: Lange termijn credit rating

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste tegenpartijen van Ons Huis alsmede de Lidstaten waar de tegenpartijen zijn gevestigd met de daarbij afgegeven rating zoals bekend per 3 november 2025.

Tegenpartij	Moody's		Standard & Poor's		Fitch		Omvang leningen 31.12.2025	
	Rating	Vooruitzicht	Rating	Vooruitzicht	Rating	Vooruitzicht	€	
ING Bank N.V.	A1	stabiel	A+	stabiel	AA-	stabiel		
Coöperatieve Rabobank U.A.	Aa2	stabiel	A+	stabiel	A+	stabiel		
ABN AMRO Bank N.V.	Aa3	stabiel	A	stabiel	A	stabiel		
ASN Bank (De Volksbank N.V./SNS Bank)	A2	stabiel	A	negatief	A-	stabiel		
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Aaa	stabiel	AAA	stabiel	geen	n.v.t.		
BNG Bank N.V.	Aaa	stabiel	AAA	stabiel	AAA	stabiel	128.500.000	46,8%
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	Aaa	stabiel	AAA	stabiel	geen	n.v.t.	66.947.655	24,4%
Aegon Investment Management B.V.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	5.000.000	1,8%
Aegon Levensverzekeringen N.V. (onderdeel ASR)	geen	n.v.t.	A+	stabiel	geen	n.v.t.	9.000.000	3,3%
Aegon Basisfonds Government Related Investments	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	2.000.000	0,7%
Aegon Ltd	Baa1	stabiel	BBB+	stabiel	geen	n.v.t.		
Energiefonds Overijssel II B.V.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	7.105.000	2,6%
Stichting Pensioenfonds ABP	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	51.000.000	18,6%
Hallesche Krankenversicherung a.G.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	geen	n.v.t.	5.000.000	1,8%
							274.552.655	100,0%

Overzicht van de lange termijn credit ratings.

TOELICHTING	STANDARD &		
	MOODY'S	POOR'S	FITCH
Uitzonderlijke kwaliteit	Aaa	AAA	AAA
Uitstekende kwaliteit	Aa1	AA+	AA+
	Aa2	AA	AA
	Aa3	AA-	AA-
Goede kwaliteit	A1	A+	A+
	A2	A	A
	A3	A-	A-
Aanvaardbare kwaliteit	Baa1	BBB+	BBB+
	Baa2	BBB	BBB
	Baa3	BBB-	BBB-
Labiël	Ba1	BB+	BB+
	Ba2	BB	BB
	Ba3	BB-	BB-
Zwak	B1	B+	B+
	B2	B	B
	B3	B-	B-
Zeer zwak	Caa	CCC+	CCC
	Ca	CCC	
	C	CCC-	
Alle betalingen zijn gestaakt	n.v.t.	D	DDD

Bijlage 2: Financiële derivaten - wettelijk kader

Eisen vanuit het wettelijke kader, weergegeven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer

Ons Huis hanteert ten aanzien van financiële derivaten de volgende bepalingen:

Bepaling	Wet- en regelgeving
Er wordt geen rentevisie voor financiële derivaten gehanteerd.	<i>Artikel 106 lid 1 sub a BTIV</i>
Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten vindt uitsluitend plaats met het doel om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.	<i>Artikel 106 lid 1 sub b BTIV</i>
Het vervreemden van financiële derivaten, anders dan met het doel om derivaatposities te sluiten, is niet toegestaan.	<i>Artikel 106 lid 1 sub c BTIV</i>
Financiële derivaten met toezicht belemmerende bepalingen zijn niet toegestaan. Voor bestaande contracten met toezicht belemmerende bepalingen geldt dat een plan van aanpak dient te worden opgesteld om deze bepalingen uit de contracten weg te (laten) nemen (inspanningsverplichting). ³	<i>Artikel 106 lid 2 BTIV en artikel 45 lid 2 RTIV</i>
Er worden geen andere financiële derivaten aangetrokken dan: - Rentecaps of Payer swaps ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken, welke Payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren, waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is; - basisrenteleningen indien zij uitsluitend tot doel hebben om daarin financiële derivaten in te "laten doorzakken"⁴ om te kunnen voldoen aan de buffereis of het tegensluiten (unwinden) van financiële derivaten met toezicht belemmerende bepalingen.	<i>Artikel 107 lid 1 sub a en b BTIV</i>
De financiële onderneming bij wie het financiële derivaat worden aangetrokken, merkt Ons Huis aan als een niet-professionele belegger.	<i>Artikel 107 lid 2 sub a BTIV</i>
De financiële onderneming bij wie het financiële derivaat worden aangetrokken, sluit met Ons Huis een Raamovereenkomst interest rate swaps (bijlage 6 bij de regeling) en een zogenaamd "ISDA Master Agreement" (zie ook onderdeel B van bijlage 7: "Schedule to 2002 Master Agreement") af.	<i>Artikel 107 lid 2 sub b en c BTIV</i>
De Bank, waarbij een dochtermaatschappij financiële derivaten afsluit of middelen uitzet, voldoet aan de eisen, genoemd in	<i>Artikel 13 lid 1 BTIV en artikel 107 lid 3 BTIV</i>
Ons Huis en de verbonden ondernemingen die financiële derivaten gebruiken dienen een liquiditeitsbuffer van een zodanige omvang aan te houden om een daling van 2% van de vaste rente in de markt van rentederivaten te kunnen opvangen.	<i>Artikel 108 lid 1 sub a BTIV</i>
Ons Huis en de verbonden ondernemingen, in het geval de liquiditeitsbuffer geen 2% rentedaling kan opvangen, dit terstond meedeelt aan de AW en na overleg met de AW maatregelen vaststelt om die situatie op te heffen.	<i>Artikel 108 lid 1 sub b BTIV</i>
Ons Huis en de verbonden ondernemingen, als de liquiditeitsbuffer zodanig gering is om een daling van 1% van de vaste rente in de markt van rentederivaten te kunnen opvangen, geen Payer swaps aantrekt.	<i>Artikel 108 lid 1 sub c BTIV</i>

³ Ons Huis heeft geen financiële derivaten met toezicht belemmerende bepalingen.

⁴ Doorzakken houdt in dat Ons Huis een nieuwe lening aangaat. Daarmee komen het bestaande financiële derivaat en de oude variabele lening te vervallen. De af te rekenen marktwaarde van het derivaat wordt betaald uit een opslag op het rentetarief van de nieuwe lening. Bij gelijke looptijd zal de te betalen rente ongeveer overeenkomen met de te betalen rente uit hoofde van het derivatencontract.