

Treasury

Jaarplan 2025



Auteur: Wietze de Jong

Versie: 22 oktober 2024

Status: definitief

accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Opzet treasury jaarplan	3
1.4 Goedkeuring treasury jaarplan	3
1.5 Financieringsstrategie	4
1.6 Eigen vermogen	5
2. Renterisicobeheersing	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rentekosten	7
2.3 Aflossingen op de bestaande portefeuille	10
2.4 Rente risicomomenten	11
2.5 Vroegtijdig aantrekken financiering of fixeren rente	11
2.6 Inzet rente-instrumenten	12
2.7 Obligo lening	12
3. Financieren	13
3.1 Kasstroomprognoses	13
3.2 Beschikbaarheid van middelen in 2024 (financieringsruimte)	13
4. Treasury activiteiten 2025	14
4.1 Te realiseren acties in 2025	14
4.2 Overige activiteiten 2025	15
5. Bijlagen	17

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het treasuryjaarplan 2025 sluit nagenoeg aan op de begroting 2025, en de meerjarenbegroting 2026-2039, het Reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut van Accolade. Het treasury jaarplan is de basis voor een gedegen en evenwichtige uitvoering van het treasury beleid, zoals dat is verwoord in het treasury statuut en het Reglement financieel beleid en beheer. Om hier uitvoering aan te geven is een financieel sturingskader bepaald, deze is als Bijlage A toegevoegd.

1.2 Doelstelling

Dit jaarplan is gebaseerd op de financiële jaarbegroting 2025 van Accolade. In het treasury jaarplan worden de operationele taken met betrekking tot de treasury van Accolade beschreven. Het vormt een leidraad voor de uitvoering, de aansturing en de controle van de treasury werkzaamheden. De treasurycommissie voert deze werkzaamheden uit en komt viermaandelijks bijeen. De commissie bestaat uit minimaal vier leden en is als volgt samengesteld:

- directeur-bestuurder financiën en bedrijfsvoering(voorzitter);
- minimaal één medewerker planning & control;
- manager financiën
- concerncontroller.

De frequentie van vergaderen en de samenstelling wijkt af het Treasury statuut. Dit omdat de liquiditeitspositie wekelijks wordt besproken vanwege het opnemen en terugstorten op de roll over lening. Het statuut wordt in het 1^e halfjaar van 2025 geüpdatet.

1.3 Opzet treasury jaarplan

Het treasury jaarplan geeft inzicht in de financiële positie(s) vanuit de 'going-on-concern'-gedachte. In paragraaf 1.5 wordt ingegaan op de financieringsstrategie en in paragraaf 1.6 op het eigen vermogen.

De renterisico's en de beheersing daarvan, worden in hoofdstuk 2 behandeld. Hoofdstuk 3 is gewijd aan de strategie ten aanzien van beleggen. In hoofdstuk 4 komen de kasstromen aan de orde. Tevens wordt een inzicht gegeven in de financieringsbehoefte en wordt ingegaan op de invulling van de financieringsbehoefte in 2025 en de lange termijn financiering strategie van Accolade, die gekoppeld is aan de meerjarenbegroting, conform afspraak met het WSW. In hoofdstuk 5 worden de specifieke treasury activiteiten voor 2025 benoemd.

1.4 Goedkeuring treasury jaarplan

Het jaarplan is een afgeleide van de (meer)jarenbegroting en wordt tegelijkertijd met of aansluitend op de begroting ter goedkeuring aangeboden. De uitwerking ervan past binnen de uitgangspunten voor het treasury beleid en randvoorwaarden zoals deze geformuleerd zijn in het treasury statuut. Het treasury jaarplan wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur en ter advies voorgelegd aan de Auditcommissie. De RvC keurt daarna goed.

Eventuele treasury voorstellen die buiten het kader van het treasury statuut, het Reglement financieel beleid en beheer en het treasury jaarplan vallen, worden na het besluit van de Raad van Bestuur, via de Auditcommissie, separaat ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

1.5 Financieringsstrategie

Treasury is voor woningcorporaties een belangrijk beleidsveld. Een treasury positie passend bij de woningportefeuille is van essentieel belang om de doelstellingen en ambities waar te maken. In essentie is de doelstelling bij treasury het tijdig en in voldoende omvang beschikbaar hebben van financiële middelen om de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren. Een belangrijke randvoorwaarde is dat dit binnen de risicobeperkende kaders moet worden gerealiseerd.

Het treasury statuut concretiseert dit kader. Dit statuut is gebaseerd op de actuele wet – en regelgeving en is door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd. Jaarlijks actualiseert Accolade haar meerjarenbegroting en op basis hiervan wordt het treasury jaarplan opgesteld. Hierin zijn de treasury-activiteiten voor het komende jaar opgenomen. Na vaststelling door de Raad van Bestuur en goedkeuring door de RvC vormen deze de activiteitenplanning voor de treasurycommissie.

We merken dat extern toezichthouders en met name het WSW nadrukkelijk kennis willen nemen van de financieringsstrategie van de woningcorporaties. Dit om inzicht te krijgen in de financieringskeuzes op de middellange termijn en binnen welk kader deze gemaakt zullen worden.

De vastgoedstrategie is gebaseerd op het portefeuilleplan. De meerjarenbegroting is daarvan de financiële vertaling rekening houdend met de basisprincipes voor het opstellen van de begroting. Een belangrijk basisprincipe is dat in de eerste vijf begrotingsjaren slechts concrete planvorming wordt ingerekend en ambitie vanaf het 6e begrotingsjaar. Omdat deze basisprincipes niet van toepassing zijn op het portefeuilleplan dient de financieringsstrategie voldoende flexibel te zijn, zodat kan worden ingespeeld op veranderingen in het uitvoeringsprogramma.

Financieringsstrategie

De belangrijkste basisprincipes uit de financieringsstrategie zijn vereenvoudigd en zoals onderstaand opgenomen in de kadernotitie:

- Accolade is alleen bereid om externe financiering aan te trekken voor in-/ en uitbreidingsnieuwbouw, sloop- en vervangende nieuwbouw en levensduur verlengende renovaties tot maximum van het nominaal schuldenplafond (€ 700 miljoen) in de eerste 5 prognosejaren.
- Alle andere uitgaven dienen te worden betaald vanuit de operationele kasstroom met uitzondering van:
- De investeringen in pv-panelen welke direct leiden tot extra vergoedingen, waardoor de investeringen op termijn worden terugverdiend;
- Een gedeelte van de verduurzamingsinvesteringen in bijvoorbeeld het naar de Standaard brengen van de woning en het aanbrengen van hybride installaties die direct leiden tot een stijging van de streefhuren, waardoor de huurinkomsten bij mutatie gaan toenemen en de investeringen deels worden terugverdiend.

Overige belangrijke items uit de financieringsstrategie zijn:

- Accolade bepaalt de financieringsportefeuille en de financieringsbehoefte op bedrijfsniveau op basis van de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting.

- Accolade hanteert de externe normen voor renterisico (zoals geformuleerd in het treasury statuut). Daarbij wordt primair gestuurd op de eerste 10 jaar.
- Accolade kiest voor toekomstige financieringen voor de fixe lening.
- Voor nieuwe financieringen geldt een minimumvolume van € 10 miljoen. en een maximumvolume van € 30 miljoen.
- Er wordt voldaan aan vier (financiële) kernratio's van het Aw/WSW. Hiermee wordt het jaarlijkse borgingsplafond en het benodigde borgingstegoed zeker gesteld.

Concreet resulteert dit in de volgende uitgangspunten:

- Standaard fixe leningen aantrekken tbv spreiding renterisico
- Financieringsstrategie is onderdeel van de meerjarenbeleidscyclus

De looptijd van nieuwe financieringen is afhankelijk van de benodigde flexibiliteit in combinatie met de prijsstelling (4 offertes). De treasurycommissie maakt hierin een afweging en legt de afweging en de keuze vast.

De looptijd van nieuwe financieringen is afhankelijk van de benodigde flexibiliteit in combinatie met de prijsstelling (4 offertes). De treasurycommissie maakt hierin een afweging en legt de afweging en de keuze vast.

1.6 Eigen vermogen

In het beleidsvormingsproces van Accolade is de vraag 'hoe groot moet de omvang van het eigen vermogen zijn om de continuïteit van de organisatie te borgen?

Het antwoord op deze vraag bestaat uit een aantal elementen.

De minimale omvang van het eigen vermogen c.q. vermogenspositie wordt door externe en interne partijen bepaald. Met externe partijen worden met name het WSW en de Aw en indien van toepassing de banken bedoeld. De betrokken interne partijen zijn het Bestuur, ondersteund door de financiële afdelingen, de controller, de auditcommissie en de RvC.

Aw/WSW

Het Aw en WSW hebben een gemeenschappelijk beoordelingskader.

In het gemeenschappelijk beoordelingskader ligt vast:

- de risicogebieden waar de Aw en WSW naar kijken (scope);
- de concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in die risicogebieden (inhoud);
- de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht);
- de benodigde gegevens (input).

Om te kunnen blijven investeren is een permanente toegang tot de kapitaalmarkt voor Accolade van belang. De toegang tot de kapitaalmarkt loopt via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor Niet-Daeb investeringen gelden andere criteria.

ICR en LTV

Accolade stuurt in 2025 op een ICR van minimaal 1,54 (minimum eis WSW 1,4) en een LTV van maximaal 70%. Indien Accolade niet in staat is om aan het vereiste WSW - niveau met betrekking tot de omvang van het eigen vermogen en of de positieve kasstromen te voldoen, kan een situatie ontstaan waarin de continuïteit van Accolade in gevaar komt. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt het beleid van Accolade hierop getoetst.

Secundair zal de omvang van het eigen vermogen voldoende moeten zijn om de externe risico's op te vangen. Externe risico's vloeien voort uit een aantal niet of nauwelijks beïnvloedbare factoren, zoals marktrente, inflatie, verkopen (prijzen), milieurampen, stijgende grondstofprijzen en (geo)politieke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Terugverdiëntijd Leningen

Dit is de signaalwaarde die het WSW hanteert. Het betreft de verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de nominale schuld. Deze ratio laat zien hoeveel jaar het duurt om met de operationele kasstroom de lening portefeuille terug te betalen. Met andere woorden: hoeveel jaar moet de operationele kasstroom gehandhaafd worden om de nominale schuld af te lossen. In gezamenlijk beoordelingskader van de Aw/ WSW is de signaalwaarde vastgesteld op 35 jaar. Accolade hanteert intern ook een signaalwaarde van 35 jaar.

Operationele kasstroom en nominale schuldpositie

Accolade stuurt op een minimale operationele kasstroom van € 20 miljoen en een maximale nominale schuldpositie van € 700 miljoen. Om een gezonde financiële huishouding voor de (middel)lange termijn te waarborgen vindt Accolade het verstandig om een maximum nominaal schuldenplafond van € 700 miljoen vast te stellen. De hoogte van dit schuldenplafond is te herleiden door de officieuze norm voor de Terugverdiëntijd Leningen van 35 jaar te vermenigvuldigen met de minimale jaarlijkse operationele kasstroom van € 20 miljoen.

Rentelasten ten opzichte van bruto huuropbrengsten

Om een gezonde verhouding tussen de exploitatielasten te houden heeft Accolade de verhouding van de rentelasten ten opzichte van de bruto huuropbrengsten gemaximeerd op 20%. Dit is een harde interne norm.

2. Renterisicobeheersing

2.1 Algemeen

Accolade hanteert de voorgeschreven rentes zoals opgenomen in de Leidraad Economische Parameters dPi 2024 van het AW. Thesor heeft de rentetarieven uit de Leidraad getoetst aan de actuele rentemarkt en de actuele forwardtarieven en aangegeven dat deze goed bruikbaar zijn voor de begroting 2025 en meerjarenprognose.

Rentepercentage	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	2035-2039
Leidraad 2024	3,53%	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	3,34%	3,50%

Onderstaand de renteverwachting van de Aw:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034
10 jaar Staat	2,78%	2,57%	2,49%	2,47%	2,49%	2,52%	2,59%
Opslag geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Opslag ongeborgd	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente geborgd (DAEB)	3,53%	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	3,34%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	4,28%	4,07%	3,99%	3,97%	3,99%	4,02%	4,09%

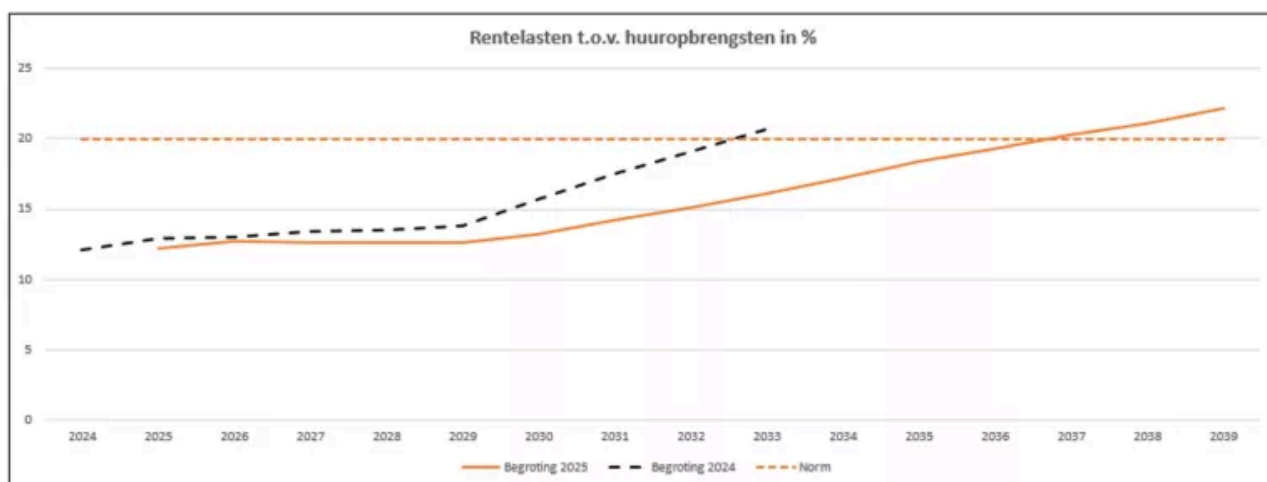
Per 30 september is de korte rente (op basis van het 1 maands Euribortarief) 3,378%.

In 2025 kan in het geval van een eventuele stijgende rente worden besloten de financieringen voor het jaar 2026 vervroegd aan te trekken. Vanuit WSW regelgeving is slechts een forward van maximaal 6 maanden toegestaan. Dit beperkt het lange termijn handelen enigszins.

2.2 Rentekosten

- De rentelasten die voortvloeien uit de leningenportefeuille bedragen ongeveer 14 % (Prognose 2024: 14%) van de totale uitgaande operationele kasstromen uit bedrijfsactiviteiten van Accolade. Het is van belang om de rentelasten te beheersen. Door toepassing van een actief treasury beheer kunnen rentelasten op korte en lange termijn worden beïnvloed. De omvang van de rentekosten in de toekomst zijn vooral afhankelijk van de omvang van de investeringen, het rentetarief, de realisatie van de verkopen en het al dan niet herfinancieren van bestaande leningen.
- De rentelasten worden ook wel uitgedrukt in een percentage van de bruto huuropbrengsten. Rentelasten zijn niet alleen afhankelijk van de rentestand, maar ook van de omvang van de gefinancierde nieuwbouw van Accolade.

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de verhouding tussen rentelasten en bruto huuropbrengsten zien.



Ontwikkeling van de verhouding rentelasten en huuropbrengsten (o.b.v. MJB 2025-2034)

De conclusie is dat de verhouding tussen rentelasten en huuropbrengsten stijgt. Voornamelijk door een hogere schuldpositie. De hogere ingerekende huurverhoging per 1 juli 2024 van 5,1% heeft nog een iets dempend effect. De interne norm van 20% wordt in 2037 overschreden.

Renterisico's bestaande leningen

Een goede spreiding van de renterisico's is van belang. De renterisicospreiding van Accolade ziet er voor de volgende jaren als volgt uit.

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal saldo leningen OG (ultimo)	405.797	400.875	395.901	405.873	400.788	395.644	391.078	386.687	382.423	378.117
Huidige leningen (primo)	405.797	387.375	366.551	352.073	361.988	354.757	342.190	324.398	305.332	285.425
Simulatie herfinanciering (cum/primo)	0	16.515	31.170	44.670	60.520	69.970	69.970	72.057	80.057	93.459
Eindaflossingen (EA/VVA)	14.188	15.850	9.450	15.000	2.087	8.000	13.402	14.803	15.600	15.000
Reguliere afloss. bestaande leningen	4.922	37.245	25.350	20.400	26.487	25.016	31.802	16.803	15.600	15.000
Leningen OG	55.110	56.319	44.478	54.585	45.731	43.682	50.292	21.067	19.907	18.684
EA/VVA	14.188	15.850	9.450	15.000	2.087	8.000	13.402	14.803	15.600	15.000
Rente-aanp.	2.995	2.995	0	0	0	616	0	0	0	0
Rente-aanp + spread	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	0	0	0
Reguliere afloss. bestaande leningen	4.922	4.974	5.028	5.085	5.144	4.566	4.390	4.264	4.307	3.684
BasisRenteOpslag	11.000	7.500	5.000	9.500	13.500	5.500	7.500	2.000	0	0
TOTAAL GENERAAL	55.110	56.319	44.478	54.585	45.731	43.682	50.292	21.067	19.907	18.684
Toetsing risiconorm 15,00% van Saldo leningen OG	13,58	14,05	11,23	13,45	11,41	11,04	12,86	5,45	5,21	4,94
Opbouw risico norm per soort Renterisico	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
EA/VVA	3,50	3,95	2,39	3,70	0,52	2,02	3,43	3,83	4,08	3,97
Rente-aanp.	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Rente-aanp + spread	6,16	6,24	6,31	6,16	6,24	6,32	6,39	0,00	0,00	0,00
Reguliere afloss. bestaande leningen	1,21	1,24	1,27	1,25	1,28	1,15	1,12	1,10	1,13	0,97
BasisRenteOpslag	2,71	1,87	1,26	2,34	3,37	1,39	1,92	0,52	0,00	0,00
Toetsing risiconorm 15,00% van Saldo leningen OG	13,58	14,05	11,23	13,45	11,41	11,04	12,86	5,45	5,21	4,94

De renterisico's geven aan welk deel van de leningenportefeuille onderhevig is aan een risico. Renterisico's ontstaan bij herfinanciering vanwege contractuele verplichtingen (einddatum van de leningsovereenkomst) of bij een renteconversie van een bestaande lening. In de komende jaren is sprake van een aantal opslagherzieningen van basisrenteleningen.

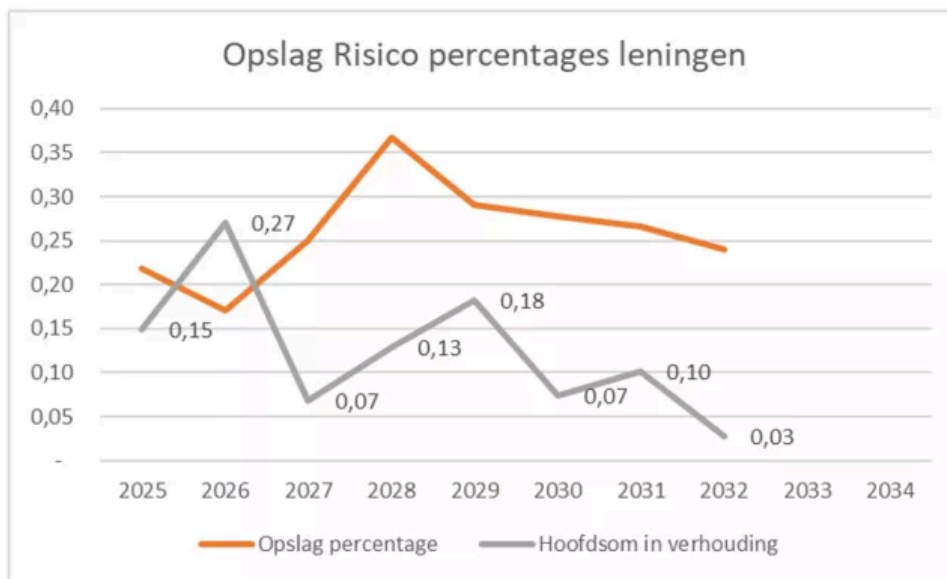
Het is van belang dat de rente-exposure gelijkmatig wordt verdeeld over de jaren. Door spreiding van de aflossingsverplichtingen en momenten van renteconversie over de jaren heen heeft Accolade minder hinder van ongunstige renteontwikkelingen.

Voor de basisrenteleningen en roll over leningen dient naast het periodieke opslagpercentage eveneens de duur van de opslagperiode te worden vastgesteld. In bovenstaande tabel staan de actuele geldende leningspercentages vermeld.

Conform het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW worden renteherzieningen van basisrenteleningen voor 50% meegenomen en worden variabele hoofdsomleningen worden voor de volle omvang meegenomen.

In het treasury statuut is bepaald dat het jaarlijks risico in enig jaar begrensd dient te zijn op 15%. De spreiding van het renterisico voldoet aan deze vereiste.

Accolade heeft 16 basisrenteleningen met een schuldrestant per 31-12-2024 van € 123 miljoen en 1 roll-over lening van € 25 miljoen waarvoor opslag percentages zijn afgesproken.



Opslag Risico percentages leningen

Duration

De duration (zie voor een definitie Bijlage F Begrippenlijst) van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2024 circa 11,0 jaar (gebaseerd op rentescenario dat is opgenomen in de begroting 2025). Accolade loopt daardoor beperkt renterisico.

Treasurybeheer

Het treasurybeheer bestaat uit de volgende taken: in het algemeen het rentebeheer, het aflossen van oude leningen en het aantrekken van nieuwe leningen.

De rentelasten en renterisico's worden beheersbaar gehouden door het gebruik van de volgende mogelijkheden.

- Aflossen op de bestaande portefeuille (verplicht en voor zover contractueel toegestaan).
- Spreiden van aflossings- en conversiemomenten en -volume.
- Vroegtijdig aantrekken van financiering of fixeren van de rente.
- Inzetten van rente-instrumenten.

2.3 Aflossingen op de bestaande portefeuille

Vanaf 2025 tot en met 2029 worden leningen met een schuldrestant (een bedrag van € 79,1 miljoen) afgelost, de reguliere aflossingen bedragen € 25,4 miljoen, één lening (€ 0,7 miljoen) wordt vervroegd afgelost.

Recapitulatie leningen in 1.000 euro

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Schuldrest og ultimo	388.063	365.863	351.385	346.300	339.069	0
Betaalde rente	12.897	12.240	11.575	11.008	10.849	58.569
Boete rente	0	0	0	0	0	0
Aflossing regulier	4.922	4.974	5.028	5.085	5.144	25.153
Aflossing ineens	13.500	15.850	9.450	0	2.087	40.887
Aflossingen VVA	688	0	0	0	0	688

De afgeloste leningen komen in het algemeen weer voor herfinanciering in aanmerking. Bij herfinanciering worden de looptijd en de voorwaarden opnieuw bepaald. Dit is mede afhankelijk van de optimale spreiding van renterisico's van de leningenportefeuille. Voor een totaaloverzicht van de vervalkalender verwijzen we naar bijlage D.

2.4 Rente risicomomenten

In het volgende overzicht zijn de renterisicovolumes van de huidige leningenportefeuille en het aantal leningen met een renteconversie voor 2025 in beeld gebracht. De renterisico's worden enerzijds gevormd door renteconversies in de bestaande portefeuille en anderzijds door nieuw aan te trekken financieringen.

Renteconversies 2025												
Nummer	Geldgever	Afl. wijze	Datum	Actie	Rente huidig	Rente nieuw	Vast	Conversie		basis rente	huidige opslag	Bijzonderheden
Roll over lening												
177	BNG	ROL	52 x per jaar	RA				25.000.000		regulier		1 weeks euribor + 0,15%
								25.000.000				
Overig												
								-				Geen in 2024
Opslag Basisrenteleningen												
Nummer	Geldgever	Afl. wijze	Datum	Actie	Rente huidig	Rente nieuw	Vast	Conversie		basis rente	huidige opslag	Bijzonderheden
146	NWB	FIXE	1-7-2025	RA	4,255			7.000.000	basis rente	3,955%	0,300%	Minimaal 14 dagen van tevoren overeenstemming bereiken over het opslag percentage
152	NWB	FIXE	3-11-2025	RA	3,230			8.000.000	basis rente	3,110%	0,240%	Minimaal 14 dagen van tevoren overeenstemming bereiken over het opslag percentage
156	NWB	FIXE	3-11-2025	RA	3,350			7.000.000	basis rente	3,080%	0,110%	Minimaal 14 dagen van tevoren overeenstemming bereiken over het opslag percentage
								22.000.000				Mogelijkheden tot herfinanciering worden onderzocht op basis van de huidige rente standen en contract mogelijkheden.
Aflossingen ineens												
Nummer	Geldgever	Afl. wijze	Datum	Actie	Rente huidig	Rente nieuw	Vast	Aflossing ineens	Boete rente	basis rente	huidige opslag	Bijzonderheden
11	BNG	FIXE	2-1-2025	VVA	1,500	NVT		687.931				Vervroegde aflossing op renteherzieningsdatum, boetevrij.
107	BNG	FIXE	14-2-2025	EA	3,908	NVT		9.000.000				Eind aflossing
137	NWB	FIXE	1-7-2025	EA	0,790	NVT		4.500.000				Eind aflossing
								14.187.931	-			

2.5 Vroegtijdig aantrekken financiering of fixeren rente

Stappen om renterisico's te beheersen is het vroegtijdig vastleggen van de financiering en/of een toekomstige rente. De criteria zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

- Wat verwacht de markt van de renteontwikkeling.
- De spelregels/richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Renteconversies en financieringsbehoeften die langer dan zes maanden vooruit in de tijd liggen zijn niet toegestaan conform de WSW-voorschriften.

2.5.1 Vroegtijdig aantrekken van financiering

De voorschriften van het WSW schrijven voor, dat vervroegd aantrekken van financiering maximaal zes maanden van tevoren mag geschieden.

2.5.2 Fixeren van rente van geldleningen

Vooralsnog zijn er geen plannen voor fixatie van rente in 2025. Zie ook 2.6 rente-instrumenten.

2.6 Inzet rente-instrumenten

Wanneer de renterisicovolumes hoger blijven dan de eerder gestelde criteria dan dient er gebruik te worden gemaakt van conventionele manieren om de renterisicovolumes binnen de gestelde grenzen te brengen. Indien dit niet mogelijk is, wordt de mogelijke inzet van rente-instrumenten onderzocht. Inzet van derivaten is conform het treasury statuut / Reglement financieel beleid en beheer van Accolade mogelijk. De inzet gaat uitsluitend met goedkeuring van de Raad van Bestuur en instemming van de RvC. Aangezien de criteria na toepassing van eerdere genoemde mogelijkheden niet worden overschreden is er niet direct aanleiding om rente-instrumenten toe te passen.

2.7 Obligo lening

De obligolening is een variabele hoofdsom lening van 2,6 procent van de geborgde lening portefeuille. Deze wordt niet gestort; het kan bij nood door het WSW worden opgevraagd. Jaarlijks wordt de hoogte van lening opnieuw vastgesteld en vastgelegd in een amenderingsovereenkomst.

Eind 2024 is de obligolening € 10,4 miljoen. o.b.v. van een geborgd schuldrestant van € 401 miljoen.

De obligo lening is afgesloten bij de NWB. Accolade betaald een bereidstellingsvergoeding van 0,23% over deze lening. Het tarief van de bereidstellingsprovisie wordt jaarlijks in oktober vastgesteld.

3. Financierien

3.1 Kasstroomprognoses

De meerjarige kasstroomprognose over 2025 tot en met 2034 wordt gebruikt om de financieringsbehoefte op lange termijn in beeld te brengen. De kasstroomprognose is gebaseerd op de begroting van 2025. De kasstroomprognose, ook wel liquiditeitsprognose genoemd, toont op maandbasis de geprognostiseerde inkomsten en uitgaven gedurende 2 jaar

Kenmerken zijn:

- de meerjaren kasstroomprognose met een planningshorizon van tien jaar; zie bijlage C.
- de voortschrijdende liquiditeitsprognose met een planningshorizon van minimaal één jaar (verdeeld in maanden).

3.2 Beschikbaarheid van middelen in 2024 (financieringsruimte)

Het borgingsplafond wordt door het WSW vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte (zoals aangegeven in de dPi 2023 voor de komende periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2026. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat Accolade mag hebben aan het einde van het betreffende kalenderjaar. Het plafond wordt mede bepaald aan de hand van de risicobeoordeling.

Uit de opgave van borgingsplafond door het WSW (juni 2024), blijkt dat Accolade in 2025 en 2026 nieuwe leningen kan aantrekken die passen binnen het afgegeven borgingsplafond voor 2024 - 2026. In de jaren 2024 tot en met 2026 stijgt het borgingsplafond met € 91 miljoen vanwege te verwachte DAEB financieringsbehoefte op basis van de dPi 2023.

	2024	2025	2026
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2023	385.862.000		
DAEB Financieringsbehoefte	69.372.000	59.930.000	54.634.000
Interne financieringsbronnen	-27.424.000	-37.222.000	-24.062.000
Correctie	-	-	-
Borgingstegoed	-4.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	423.810.000	446.518.000	477.090.000

In het voorjaar van 2025 wordt een nieuw borgingsplafond afgegeven op basis van de begroting 2025.

Daarnaast hanteert het WSW de borgbaarheidsverklaring (voorheen kredietwaardigheid verklaring). In de afgegeven verklaring geeft het WSW aan dat Accolade voldoet aan de eisen die het WSW stelt als deelnemer. Op grond van de verklaring kan Accolade gebruik maken van faciliteiten van het WSW.

4. Treasury activiteiten 2025

4.1 Te realiseren acties in 2025

Financieringsstrategie

In de financieringsstrategie van 2022 zijn de volgende uitgangspunten en activiteiten vastgesteld:

- Maandelijks de rolling forecast kasstroomprognose bijstellen, om zodoende betere keuzes te maken.
- Nieuwe toekomstige financieringen aantrekken in de vorm van de fixe leningen
- Voor nieuwe financieringen geldt een minimumvolume van € 10 miljoen. en een maximumvolume van € 30 miljoen.

Kasstroom

In 2025 worden de verwachte operationele kasstromen over de komende jaren opnieuw beoordeeld en eventueel aangepast. Uitgangspunt daarbij is, dat de kasstromen vanaf 2025 positief zijn en blijven. Daarnaast dient Accolade te voldoen aan de beoordelingscriteria van het Aw/WSW.

Aflossingen

In 2025 worden 2 leningen volledig afgelost in verband met einde contractperiode (totaalbedrag van € 13,5 miljoen). Daarnaast wordt 1 lening vervroegd afgelost (bedrag van € 0,7 miljoen) op de renteconversie datum in 2025. Dit betreft een lening die niet is geborgd door WSW en mag boetevrij worden afgelost. De reguliere aflossingen zijn in 2025 totaal € 4,9 miljoen.

Renteconversies

In 2025 zijn er drie basisrente leningen, waarbij de opslag opnieuw moet worden vastgesteld. In 2025 zijn er geen extendible leningen met een renteconversie. Van één variabele hoofdsom lening wordt wekelijks het rentepercentage opnieuw vastgesteld op basis van 1 weeks euribor + 0,15%.

Nieuwe leningen

De netto financieringsbehoefte in het jaar 2025 is op basis van de begrote kasstromen € 56,3 miljoen (begroting 2025). De werkelijke uitgaven en opbrengsten in 2025 bepalen het bedrag dat als financiering wordt aangetrokken. Leningen, welke bedoeld zijn om DAEB activiteiten te financieren, worden met WSW garantie afgesloten. De looptijd van de leningen wordt afgestemd op de bestaande leningenportefeuille waarbij een evenwichtige vervalkalender uitgangspunt is. Leningen worden op basis van bedrijfsfinanciering aangetrokken.

4.2 Overige activiteiten 2025

Treasury commissie

Viermaandelijks komt de treasury commissie bijeen om de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt en de actuele rente te bespreken. Van deze bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt. In de teriaalrapportage wordt een update gegeven van de treasury activiteiten zodat auditcommissie en het bestuur hiervan op de hoogte worden gesteld.

Maandelijks wordt de voortschrijdende liquiditeitsprognose gedeeld met de leden van de Treasurycommissie.

Voldoende liquiditeiten

Accolade zorgt ervoor dat er voldoende geld kan worden aangetrokken om daarmee zowel op korte als op lange termijn aan alle betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.

a. Liquiditeit op korte termijn (<2 jaar)

Op basis van de liquiditeitsbegroting over minimaal 12 maanden zullen voldoende korte liquiditeiten en borgingsruimten worden aangehouden om aan de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen.

b. Liquiditeit op lange termijn (> 2 jaar)

Om de financierbaarheid op lange termijn en de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen zal Accolade te allen tijde over voldoende financieringsruimte dienen te beschikken. Een scherpe bewaking van de financieringsruimte is dan ook noodzakelijk.

Betalingsverkeer

Accolade zal haar betalingsverkeer zo inrichten dat het kosteneffectief en efficiënt kan worden beheerd. De bankrelaties van Accolade zullen periodiek op deze zaken worden geëvalueerd.

Relaties met geldgevers

Om zorg te dragen voor continuïteit in de beschikbaarheid van geld is het van belang om met geldverstrekkers goede relaties te onderhouden. Deze relaties zorgen voor de informatie over productontwikkelingen en de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt. Deze contacten vinden telefonisch plaats, met een frequentie van 5 á 6 keer per jaar, per geldgever.

Bewerkstelligen van passende financieringslasten

Ervan uitgaande dat de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk met eigen middelen worden gefinancierd, evenals ervan uitgaande dat externe financiering zoveel mogelijk dient te worden beperkt, dienen de financieringskosten van nieuw aan te trekken financieringen te allen tijde te liggen onder de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gestelde maximum percentages. Bij het aantrekken van de financiering zal naast de financieringskosten ook de gewenste spreiding van renterisico's een rol spelen.

De financieringskosten worden onder meer bepaald door de rente typische looptijd en de beschikbaarheid van de lening. Deze twee parameters zullen worden afgestemd op de kasstroom- en liquiditeitsprognoses.

Financieringsbehoefte

Jaarlijks wordt bij het opstellen van de meerjarenbegroting de financieringsbehoefte voor het komende jaar en de daarop volgende jaren geraamd.

Looptijd leningen

De looptijd van de leningen wordt bepaald, rekening houdend met de doelstelling van risicospreiding, uitgaande van de verwachte kasstromen.

Werkkapitaal

Het niveau van het werkkapitaal, zijnde het saldo tussen vlottende activa en kortlopende schulden, wordt via cashmanagement zoveel mogelijk beperkt. We streven naar een liquiditeitspositie tussen de € 0 en € 2,5 miljoen op maandbasis. Het is toegestaan tijdelijke liquiditeitstekorten met kort geld te financieren.

Tijdstip aantrekken financieringsmiddelen

Het moment van aantrekken van externe financieringsmiddelen wordt door de liquiditeitsprognose bepaald.

Goedkeuringsvereisten Reglement van Deelneming

Artikel 20, 21 en 22 van het Reglement van Deelneming bevatten de verplichting dat de deelnemende corporatie in bepaalde situaties goedkeuring vraagt aan WSW. Voor die situaties geldt dat de deelnemer pas na expliciete instemming van het WSW haar voornemen mag uitvoeren. De Treasury commissie zal jaarlijks beoordelen of hieraan wordt voldaan (zie bijlage E).

5. Bijlagen

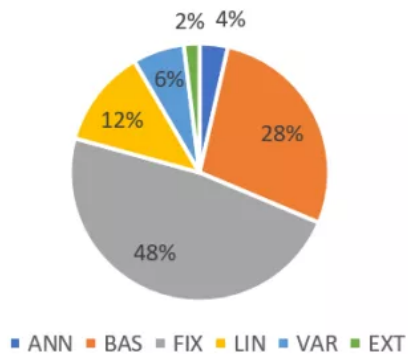
A. Financieel sturingskader

	WSW norm	Accolade norm
Solvabiliteit beleidswaarde (DAEB)	> 30%	> 30%
ICR (DAEB)	> 1,40	> 1,54
Minimale operationele kasstroom (* € 1mln.)	nvt	> 20
Rentelasten / bruto huuropbrengsten	nvt	< 20%
Beïnvloedbare bedrijfslasten / bruto huuropbrengsten	nvt	< 17,5%
LTV beleidswaarde (DAEB)	< 70%	< 70%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%
Onderpandratio	< 70%	< 70%
Nominaal leningportefeuille (* € 1 mln.)	nvt	< 700
Jaarlijkse toename leningportefeuille (Signaalwaarde) (* € 1 mln.)	nvt	< 35
Terugverdientijd Leningen (Signaalwaarde)	< 35 jaar	< 35 jaar
Nominale schuld per DAEB- woning (Signaalwaarde) (* € 1.000)	nvt	< 40

B. Verdeling leningenportefeuille

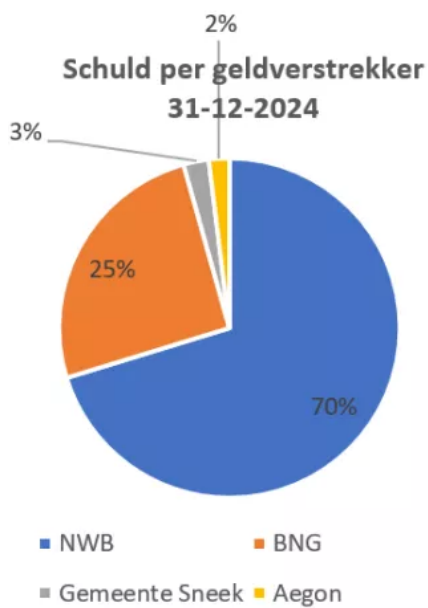
Verdeling van de leningenportefeuille naar type per 31 december 2024

Verdeling portefeuille naar type lening per 31-12-2024

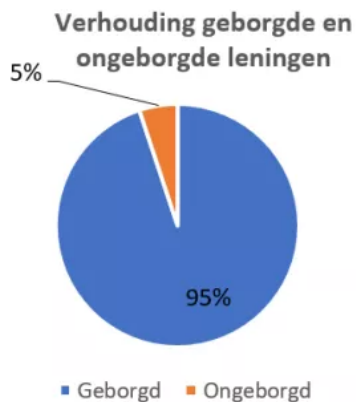


Van de variabel hoofdsom lening van € 25 miljoen is (per 1 oktober 2024) € 10,9 miljoen opgenomen.

Verdeling van de leningenportefeuille naar geldverstrekker per 31 december 2024



Verhouding geborgde WSW leningen en overige leningen per 31 december 2024



C. Kasstroomprognose 2025 -2034 (bron: begroting 2025)

Operationele kasstroom

OPERATIONELE KASSTROOM

Bedragen * €1.000	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingaande kasstromen										
Huuropbrengsten	115.429	121.139	125.709	129.339	132.449	136.001	139.955	143.724	147.662	151.729
Totaal Huren	115.429	121.139	125.709	129.339	132.449	136.001	139.955	143.724	147.662	151.729
Vergoedingen	2.854	3.003	3.071	3.145	3.207	3.233	3.246	3.259	3.273	3.287
Overige Bedrijfsontvangsten	513	540	552	566	577	582	584	586	588	591
Ontvangen interest	102	102	102	102	102	102	102	101	101	101
Totaal Ingaande kasstromen	118.899	124.785	129.435	133.152	136.336	139.918	143.886	147.671	151.624	155.708
Uitgaande kasstromen										
Betalingen aan werknemers										
Lonen en Salarissen	-10.490	-10.819	-11.145	-11.483	-11.830	-12.148	-12.475	-12.810	-13.155	-13.509
Sociale lasten	-1.765	-1.820	-1.875	-1.932	-1.990	-2.044	-2.099	-2.155	-2.213	-2.273
Pensioenlasten	-1.306	-1.347	-1.388	-1.430	-1.473	-1.513	-1.553	-1.595	-1.638	-1.682
Totaal Betalingen aan werknemers	-13.561	-13.986	-14.408	-14.845	-15.293	-15.704	-16.127	-16.561	-17.006	-17.464
Onderhoudsuitgaven	-45.339	-47.110	-49.377	-50.764	-51.989	-53.292	-54.662	-56.149	-57.753	-59.191
Overige Bedrijfsuitgaven	-17.779	-18.344	-18.759	-19.258	-19.717	-20.024	-20.291	-20.567	-20.852	-21.147
Betaalde interest	-14.223	-15.499	-15.999	-16.544	-17.004	-18.326	-20.206	-22.064	-24.234	-26.597
Sectorspec. heffingen onafh. resultaat										
Saneringsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligoheffing	-670	-736	-764	-800	-828	-910	-1.001	-1.103	-1.203	-1.318
Overige Sectorspecifieke heffingen	-83	-85	-87	-90	-92	-94	-95	-95	-96	-97
Totaal Sectorspec. heffingen onafh. resultaat	-753	-821	-851	-890	-920	-1.003	-1.095	-1.199	-1.299	-1.415
Leefbaarheid	-684	-706	-727	-749	-772	-792	-814	-836	-858	-881
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-6.500	-8.300	-8.400	-8.900	-9.100	-9.300	-9.800	-10.200	-10.600	-11.200
Totaal Uitgaande Operationele Kasstromen	-98.839	-104.766	-108.522	-111.950	-114.795	-118.443	-122.994	-127.575	-132.603	-137.895
TOTAAL OPERATIONELE KASSTROOM	20.059	20.019	20.913	21.202	21.541	21.475	20.892	20.096	19.021	17.813

Investeringskasstroom

INVESTERINGSKASSTROOM

Bedragen * €1.000	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroomen Materiële Vaste Activa										
Ingaande Kasstroomen MVA										
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.198	16.432	1.978	1.944	1.647	28.264	26.686	25.490	23.417	22.818
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Ingaande Kasstroomen MVA	2.198	16.432	1.978	1.944	1.647	28.264	26.686	25.490	23.417	22.818
Uitgaande Kasstroomen MVA										
Nieuwbouw	-25.595	-19.161	-9.805	-4.057	-30.556	-59.063	-60.164	-61.954	-63.664	-65.421
Woningverbetering	-41.568	-31.898	-32.935	-33.483	-34.760	-40.008	-41.401	-38.508	-42.215	-45.742
Sloopuitgaven	0	0	0	0	-2.886	-3.539	-3.612	-3.712	-3.814	-3.920
Investerings Overig	-410	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200
Totaal Uitgaande Kasstroomen MVA	-67.572	-51.259	-42.940	-37.740	-68.402	-102.810	-105.377	-104.374	-109.893	-115.283
Totaal Kasstroomen MVA	-65.375	-34.827	-40.963	-35.796	-66.755	-74.546	-78.692	-78.884	-86.476	-92.465
Ontvangsten Overig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Kasstroomen FVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Kasstroom (des) investeringen	-65.375	-34.827	-40.963	-35.796	-66.755	-74.546	-78.692	-78.884	-86.476	-92.465

Financieringskasstroom

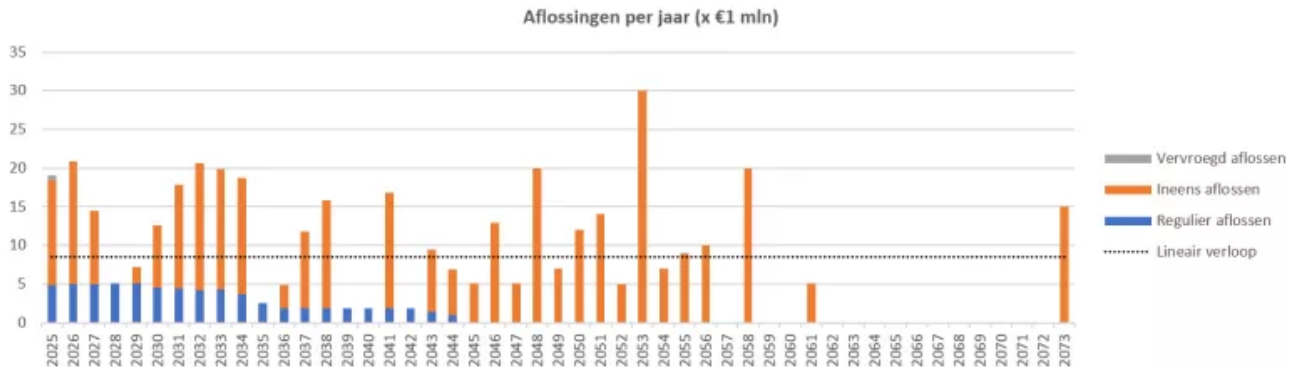
FINANCIERINGSKASSTROOM

Bedragen * €1.000	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingaande Kasstroomen Financiering										
Nieuwe te borgen leningen	56.312	35.632	34.528	19.678	52.445	65.638	75.595	78.955	87.359	108.336
Totaal Ingaande Kasstroomen uit Financiering	56.312	35.632	34.528	19.678	52.445	65.638	75.595	78.955	87.359	108.336
Uitgaande Kasstroomen uit Financiering										
Aflossing geborgde leningen	-16.677	-19.028	-12.628	-3.179	-3.180	-11.180	-13.863	-19.084	-18.179	-33.183
Aflossing ongeborgde leningen	-1.745	-1.796	-1.850	-1.906	-4.052	-1.386	-3.932	-1.082	-1.724	-501
Totaal Uitgaande Kasstroomen Financiering	-18.422	-20.824	-14.478	-5.085	-7.231	-12.566	-17.795	-20.167	-19.903	-33.684
Totaal Kasstroom Financiering	37.889	14.808	20.050	14.594	45.214	53.072	57.800	58.789	67.455	74.652

Accolade stuurt op een liquiditeitssaldo van 0, door gebruik te maken van een variabele hoofdsom lening.

D. Aflossingen en looptijd leningen

Aflossingen per jaar



bedragen x €1 mln.

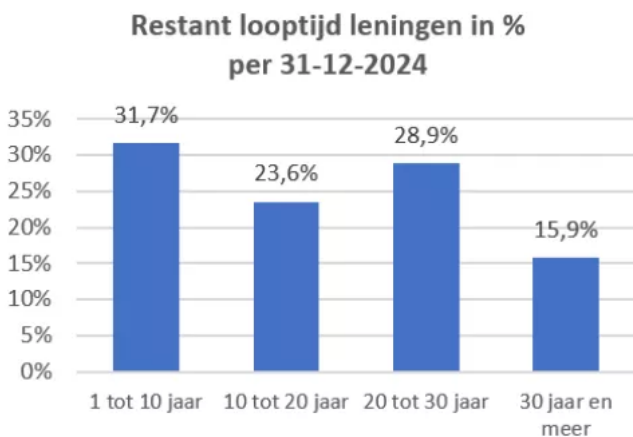
Specificatie aflossingen lening ineens voor 2025 tot en met 2034

Aantal	Leningnr.	Borgnummer	Financiere	Ing.Datum	Eind.Datum	Afl.wijze	Schuldrest.	Ript	Rente
1	14	0	BNG	ma 28-02-1994	wo 28-02-2029	FIX	€ 2.087.389	5	4,06
2	21	0	BNG	do 15-05-2003	ma 16-05-2033	FIX	€ 600.000	9	5,24
3	64	0	BNG	ma 02-04-2001	wo 02-04-2031	FIX	€ 2.722.681	7	1,55
4	72	39141	NWB	vr 01-06-2007	di 01-06-2027	FIX	€ 4.950.000	3	4,603
5	107	36635	BNG	di 15-02-2005	vr 14-02-2025	FIX	€ 9.000.000	1	4,15
6	108	36953	NWB	wo 01-06-2005	ma 03-06-2030	FIX	€ 8.000.000	6	4,2
7	110	37607	NWB	vr 16-12-2005	ma 17-08-2026	FIX	€ 6.250.000	2	3,955
8	111	38636	BNG	vr 01-12-2006	vr 30-10-2026	FIX	€ 9.600.000	3	4,262
9	117	24557	BNG	zo 01-07-2001	di 01-07-2031	FIX	€ 1.678.987	7	0,35
10	119	24559	BNG	za 01-12-2001	wo 01-12-2032	FIX	€ 3.902.510	9	2,67
11	137	37046	NWB	vr 01-07-2005	di 01-07-2025	FIX	€ 4.500.000	1	3,84
12	140	38303	NWB	di 01-08-2006	di 01-07-2031	FIX	€ 9.000.000	7	4,4
13	141	39144	NWB	vr 29-06-2007	do 01-07-2027	FIX	€ 4.500.000	3	4,608
14	178	62279	NWB	ma 15-01-2024	ma 16-01-2034	FIX	€ 15.000.000	10	2,857
15	179	62795	BNG	ma 17-06-2024	vr 17-06-2033	FIX	€ 15.000.000	9	3,1444
Totaal							€ 96.791.567		

Restant looptijd leningen in % per 31-12-2024

De inverse rentestructuur leidt ertoe dat corporaties leningen met lange rentelooptijden afsluiten. Er zijn signalen dat het WSW een maximum van 40% wil voor leningen met een restant looptijd van > 30 jaar.

Onderstaande grafiek geeft de verdeling van de restant looptijden van Accolade weer.



E. Goedkeuringsvereisten Reglement van Deelneming WSW

Bijlage E: Goedkeuringsvereisten Reglement van deelneming WSW artikel 20 t/m 22

Artikel 20. Toestemming voor bestuursbesluiten

1. Een Deelnemer deelt direct schriftelijk aan WSW mee wanneer het bestuur van die Deelnemer het voornemen heeft een voorstel op te stellen tot:
 - a. fusie als bedoeld in artikel 2:312 Burgerlijk Wetboek;
 - b. splitsing als bedoeld in artikel 2:334f Burgerlijk Wetboek;
 - c. het oprichten, het vervreemden (waaronder verstaan de gehele of gedeeltelijke overdracht van aandelen daarin) of beëindigen (waaronder begrepen het afstand doen van stemrechten) van een (i) dochtermaatschappij, (ii) verbonden onderneming, (iii) woningvennootschap of (iv) samenwerkingsvennootschap, allen zoals gedefinieerd in de Woningwet; en
 - d. juridische scheiding bedoeld in artikel 50a Woningwet.
2. Een Deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW overgaan tot de handelingen bedoeld in lid 1 van dit artikel. Wat betreft de handelingen bedoeld in lid 1 sub c (met uitzondering van de handelingen betreffende de woningvennootschap onder (iii) genoemd) zal de Deelnemer niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW overgaan tot die handelingen, tenzij die handelingen per boekjaar een waarde vertegenwoordigen van 1% of minder van het balanstotaal van de Deelnemer blijkens de jaarrekening die de Deelnemer indient ten behoeve van het onderzoek bedoeld in artikel 8 lid 4. WSW kan aan verlening van toestemming voorwaarden verbinden.
3. Indien WSW daarom vraagt, verstrekt de Deelnemer aan WSW al die inlichtingen die WSW nodig heeft om te kunnen beoordelen of er na de beoogde handelingen bedoeld in lid 1 van dit artikel voldoende waarborgen zijn voor de voldoening van de (toekomstige) vorderingen van WSW.

Artikel 21. Teniet doen gaan, vervreemden, bezwaren, bestemmingswijziging en mutatie

1. De Deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW geheel of gedeeltelijk (i) zijn onderneming, (ii) zijn Onderliggende Registergoederen:
 - a. teniet doen of laten gaan; of
 - b. vervreemden (waaronder mede wordt verstaan het op enigerlei wijze beperken van de beschikkingsmacht); of
 - c. bezwaren met een beperkt recht (inclusief, maar niet beperkt tot, een recht van pand/hypotheek recht van opstal, recht van erfpacht of recht van vruchtgebruik); of
 - d. van bestemming wijzigen.

2. Verder zal de Deelnemer niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW (i) enig recht, vordering of aanspraak voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten met betrekking tot de Onderliggende Registergoederen, in het bijzonder enig recht op huur- respectievelijk pachtpenningen of een andersoortige vergoeding, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van de Onderliggende Registergoederen; of (ii) enig recht, vordering of aanspraak voortvloeiende uit een door de Deelnemer afgesloten verzekering met betrekking tot en ter verzekering van de Onderliggende Registergoederen; of (iii) anders dan behorend tot zijn normale bedrijfsvoering, een vordering van de Deelnemer op een (a) dochtermaatschappij, (b) verbonden onderneming, (c) woningvennootschap of (d) samenwerkingsvennootschap, elk of ieder zoals gedefinieerd in de Woningwet:
 - a. teniet doen of laten gaan, waaronder mede wordt verstaan het doen van afstand daarvan;
 - b. vervreemden (waaronder mede wordt verstaan het op enigerlei wijze beperken van de beschikkingsmacht daarover); of
 - c. bezwaren met een beperkt recht (zoals recht van pand of recht van vruchtgebruik).
3. De Deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW zijn DAEB-Registergoederen muteren naar Niet-DAEB-Registergoederen.

Artikel 22. Aangaan van verplichtingen

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 21 zal de Deelnemer niet zonder WSW voorafgaand te informeren:
 - a. zakelijke, persoonlijke of andere zekerheden aan een derde verstrekken dan wel verplichtingen jegens een derde aangaan om een aan hem toebehorend goed in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek op enig moment met een zekerheidsrecht te bezwaren;
 - b. zich verbinden ten behoeve van een derde, waaronder in ieder geval wordt verstaan het verstrekken van enige zakelijke, persoonlijke of andere zekerheid voor de voldoening van enige bestaande of eventuele schuld van hemzelf of van een ander;
 - c. een niet door WSW geborgde leningsovereenkomst aangaan.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 21 zal de Deelnemer niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW enige verplichting jegens een derde aangaan die ertoe leidt of zou kunnen leiden dat de Deelnemer zijn verplichtingen op grond van dit Reglement niet of niet volledig kan nakomen.

F. Begrippenlijst treasury

Cashmanagement

De activiteiten van Treasury management gericht op saldo regulatie, liquiditeitsbeheer, geldstromenbeheer en valutarisicobeheer.

Derivaten

Financiële instrumenten die zijn afgeleid van andere financiële producten, zoals aandelen. Derivaten hebben veelal een off-balance karakter. Enkele voorbeelden zijn: (rente)opties, (rente)futures en swaps.

Duration

Onder de duration wordt verstaan de gewogen gemiddelde looptijd van alle cash flows (coupons en aflossing van de leningen). De duration van leningen wordt als volgt berekend. Lening bedrag x restant looptijd x contante waarde gedeeld door de contante waarde van de leningen. De duration wordt uitgedrukt in aantal jaren. Waarbij een hoge duration aangeeft dat er veel (rente)risico is.

Gemiddelde vermogenskostenvoet

De rentekosten van het vreemd vermogen uitgedrukt in een percentage van dat vreemd vermogen.

Gemiddelde looptijd

De periode waarover een lening, gegeven het aflossingsschema, gemiddeld uitstaat.

Interne financiering

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

Liquiditeitspositie

De mate waarin op korte termijn aan de opeisbare verplichtingen kan worden voldaan.

Renteconversie

Tussentijdse aanpassing van de contractuele rente.

Rentestructuur

Patroon van onderlinge verschillen in rentepercentage, ontstaan als gevolg van looptijdverschillen van de verschillende vermogenstitels en als gevolg van renteverwachtingen.

Rentevisie

Toekomstverwachting over renteontwikkeling, uitgaande van een aantal rentebepalende factoren, op basis waarvan een financierings- en beleggingsbeleid wordt gevoerd.

Risicospreiding (diversificatie)

Het spreiden van vermogen over meer (soorten) vermogenstitels, waardoor vermindering van risico optreedt.

Rollover lening

Lening voor de middellange termijn (5-9 jaar) met een variabele rente.

Solvabiliteit

De mate waarin een organisatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

Vervalkalender

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

WSW

Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw, een instituut dat ervoor zorgt dat Woningcorporaties geld kunnen lenen tegen zo gunstig mogelijk voorwaarden.