

# SEW

woningcorporatie

Reglement financieel beleid en beheer



## Inhoudsopgave

<b>Reglement financieel beleid en beheer</b>	<b>3</b>
Inleiding	3
1. Status van het Reglement financieel beleid en beheer	4
1.1. Doelstellingen financieel beleid en beheer	4
1.2. Reikwijdte Reglement financieel beleid en beheer	4
1.3. MeerJarenBegroting (MJB)	4
1.4. Streefwaarden en prestatie indicatoren	4
1.5. Mandatering	4
2. Interne kaders	5
2.1. Managementinformatie	5
2.2. Risicobeheersing	5
2.3. Proces- en functiebeschrijvingen	5
2.4. Organisatiestructuur financieel beleid en beheer	6
2.5. Eindverantwoordelijkheid met betrekking tot financiële- en controlfunctie	6
2.6. Betrokkenheid financiële- en controlfunctie	6
2.7. De controlfunctie	7
2.8. Kennisniveau RvC t.a.v. financieel beleid en beheer	7
2.9. Bespreken financiële risico's	7
2.10. Financiële jaarplan	8
2.11. Controleaanpak	8
3. Specifieke Treasury-bepalingen	8
3.1. Algemene bepalingen	8
3.2. Derivaten	8
3.3. Beleggingen en collegiale leningen	8

# Reglement financieel beleid en beheer

## Inleiding

Stichting Eelder Woningbouw is een Toegelaten instelling (T.i.) op basis van Hoofdstuk IV, artikel 19 en volgende van de Woningwet. Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat Stichting Eelder Woningbouw een Reglement financieel beleid en beheer opstelt teneinde inzichtelijk te maken op welke wijze zij haar financiële continuïteit borgt.

In het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV) en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTiV) zijn nadere eisen gesteld aan dit Reglement.

De eisen die aan het Reglement van Stichting Eelder Woningbouw zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.

Het Reglement wordt beheerd door de Manager Financiën en eens in de twee jaar (of zoveel vaker als nodig) geëvalueerd door het Bestuur, en eventueel indien nodig aangepast. Hiermee borgt Stichting Eelder Woningbouw dat het Reglement actueel blijft, dat het een feitelijke beschrijving van de processen betreft en dat zij toeziet op de naleving daarvan.

Wijzigingen van het Reglement worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (RvC) en verantwoord in het jaarverslag, conform art 103 lid 2. BTiV. Wijzigingen die (mede)betrekking hebben op het beleid of beheer van derivaten worden tevens ter goedkeuring aan de Aw voorgelegd.

Stichting Eelder Woningbouw heeft elementen van het Reglement die periodiek herziening vereisen, zoals parametrisering en jaarlijkse aanpassing van streefwaarden, niet opgenomen in het Reglement zelf. Deze worden in de vorm van verwijzingen in dit Reglement naar het desbetreffende document weergegeven. Hiermee voorkomt Stichting Eelder Woningbouw dat het Reglement jaarlijks moet worden voorgelegd aan de RvC.

Indien Stichting Eelder Woningbouw tussentijds merkt dat ze haar streefwaarden onvoldoende kan halen en mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, dan zal ze dit conform artikel 29 Woningwet terstond aan de Aw melden.

### Algemene toelichting bij het beoordelingskader

De voorwaarden die zijn gesteld aan de inhoud van het Reglement zijn opgenomen in de artikelen 13, 14 en 103 tot en met 108 van het BTiV en 40a en 41 van de RTiV.

De Aw heeft bij het opstellen van het toezicht- en beoordelingskader geconstateerd dat de hierboven genoemde regelgeving bij een strikte interpretatie van de bepalingen beperkingen oplegt aan de werkingsduur van het Reglement onder andere door verwijzing naar tijdgebonden documenten, zoals bijvoorbeeld een meerjarenbegroting. Omdat dit door de wetgever niet is bedoeld, is dit Reglement zodanig opgesteld dat het in beginsel een permanente geldigheid en werkingsduur heeft.

Stichting Eelder Woningbouw zorgt ervoor dat het Reglement actueel blijft. Het Reglement is enerzijds een omschrijving van de werkwijze, anderzijds is in het Reglement vastgelegd hoe wordt toegezien op de werkwijze. De extern accountant zal ook op de naleving van het Reglement moeten toezien en Stichting Eelder Woningbouw ziet

erop toe dat deze taak ook onderdeel van de opdracht aan de accountant zal zijn.

## **1. Status van het Reglement financieel beleid en beheer**

Het Reglement is getoetst aan de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet (artikel 29, artikel 55a), het BTiV (artikelen 103 tot en met 108) en het RViT (artikel 40 a en 41). Conform BTiV artikel 103 heeft het bestuur geconstateerd dat dit Reglement voldoet aan de wettelijke bepalingen en heeft het op 23 maart 2026 voorgelegd ter goedkeuring aan de RvC. De RvC heeft het d.d. 30 maart 2026 goedgekeurd.

Op grond van artikel 14 van de BTiV maakt Stichting Eelder Woningbouw in het Reglement en beleid inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen afzonderlijk betrekking hebben op hetzij haar DAEB-tak, hetzij haar niet-DAEB-tak, hetzij haar gehele organisatie. De bepalingen, opgenomen in het Reglement hebben in principe betrekking op de gehele organisatie (dus zowel de DAEB-tak alsook de niet DAEB-tak), tenzij er expliciet wordt vermeld dat hiervan wordt afgeweken.

### **1.1. Doelstellingen financieel beleid en beheer**

Conform BTiV artikel 104 lid 1 zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Stichting Eelder Woningbouw ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit.

### **1.2. Reikwijdte Reglement financieel beleid en beheer**

Het Reglement geldt voor Stichting Eelder Woningbouw. Stichting Eelder Woningbouw heeft geen dochterondernemingen en ondernemingen waarvan zij meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan.

### **1.3. Meerjarenbegroting (MJB)**

Stichting Eelder Woningbouw stelt jaarlijks een Meerjarenbegroting (MJB) op voor ten minste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, conform BTiV artikel 104 lid 2 sub b. De meest actuele MJB van Stichting Eelder Woningbouw betreft document Begroting 2026 – 2030 en deze is 13 november 2025 goedgekeurd door de RvC.

### **1.4. Streefwaarden en prestatie indicatoren**

Stichting Eelder Woningbouw neemt in de MJB tevens voor ten minste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op de in die jaren te verwachte financiële situatie en financiële risico's, conform BTiV artikel 104 lid 2 sub c. De minimale/maximale streefwaarden uit de MJB sluiten aan bij die van het WSW en de Aw. Stichting Eelder Woningbouw neemt een samenvatting van de streefwaarden en prestatie-indicatoren in een apart hoofdstuk/paragraaf op in de MJB.

### **1.5. Mandatering**

Stichting Eelder Woningbouw hanteert een mandateringsregeling uitgewerkt in het investeringsstatuut van de Stichting Eelder Woningbouw.

In deze mandateringsregeling zijn minimaal opgenomen bepalingen ten aanzien van de, door de RvC vast te stellen, bedragen die ten hoogste met een besluit van het bestuur gemoeid mogen zijn zonder dat het onderworpen is aan goedkeuring van de RvC, en de criteria voor die goedkeuring. Dit conform BTiV artikel 104 lid 2 sub e.

## 2. Interne kaders

In dit hoofdstuk volgen de bepalingen rondom de administratie, de administratieve organisatie, de interne beheersing en governance van Stichting Eelder Woningbouw

### 2.1. Managementinformatie

De administratie is zodanig ingericht dat op ieder gewenst moment op basis van adequate managementinformatie inzicht kan worden verkregen in de ontwikkeling van de te hanteren streefwaarden en prestatie-indicatoren zoals die worden gehanteerd door de toezichthouders en zijn opgenomen in de MJB. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub a.

Stichting Eelder Woningbouw stelt minimaal drie maal per jaar managementinformatie op. De managementinformatie omvat de volkshuisvestelijke en financiële aspecten die de corporatie hanteert bij de sturing van haar bedrijfsactiviteiten en biedt inzicht in de belangrijkste risico's die de corporatie heeft onderkend, alsmede de maatregelen die zijn genomen ter beheersing van de risico's.

### 2.2. Risicobeheersing

De beheersing van de financiële risico's maakt onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering conform BTiV artikel 105 lid 1 sub b.

### 2.3. Proces- en functiebeschrijvingen

Stichting Eelder Woningbouw hanteert ten aanzien van het beheersen van de financiële risico's een controle-technische functiescheiding ten aanzien van leningen, geldmiddelenbeheer en beleggingsactiviteiten. Het afsluiten van financiële derivaten is vanuit het treasurystatuut niet toegestaan. Binnen Stichting Eelder Woningbouw zijn dan ook de volgende functies ten aanzien van leningen, geldmiddelenbeheer en beleggingsactiviteiten te onderscheiden:

- Beschikkende functie: deze is toegewezen aan de Directeur-Bestuurder.
- Registrerende functie: deze wordt uitgevoerd door de Medewerker Financiën, waar de administratie plaats vindt van alle transacties zoals die door Treasury worden uitgevoerd.
- Beherende functie: deze functie ligt bij de Directeur-Bestuurder.
- Bewarende functie: beheer van de bank- en giromiddelen ligt bij de Medewerker Financiën.
- Controlerende functie: de Manager Financiën.

Rond treasuryactiviteiten zijn de volgende processen te onderscheiden:

- Het beheren van geldstromen
- Aantrekken en beheren van korte financieringen
- Aantrekken en beheren van lange financieringen
- Opstellen treasuryrapportages en treasury jaarplan
- Beheren van renterisico
- Beheren van tegenpartijrisico

Alleen voor de initiële goedkeuring van het Reglement stuurt Stichting Eelder Woningbouw de Aw de separate documenten rond de bovengenoemde proces- en functiebeschrijvingen toe.

Stichting Eelder Woningbouw draagt er zorg voor dat dit Reglement ook bij toekomstige wijzigingen, met betrekking tot bovengenoemde proces- en functiebeschrijvingen rond treasuryactiviteiten, compliant blijft aan wet- en regelgeving. De corporatie maakt in haar treasurystatuut inzichtelijk hoe zij dit geborgd heeft.

Echter, Stichting Eelder Woningbouw zal na initiële goedkeuring van het Reglement door de Aw wijzigingen in proces- en functiebeschrijvingen niet meer afzonderlijk ter goedkeuring voor leggen aan de Aw. Dit alles conform BTiV artikel 105 lid 1 sub c.

## 2.4. Organisatiestructuur financieel beleid en beheer

De inrichting van het financieel beleid en beheer voldoet aan de op grond van BTiV 105 lid 1 sub d beschreven voorschriften omtrent een voor de corporatie 'passende organisatiestructuur', waaronder in elk geval voorschriften omtrent bevoegdheden en mandatering daarvan en omtrent de betrokkenheid daarbij van de RvC en de controlerend accountant.

Stichting Eelder Woningbouw maakt in haar Reglement inzichtelijk hoe zij uitvoering heeft gegeven aan een passende organisatiestructuur en werkt daarbij tenminste de in BTiV 105 lid 1 sub d en e genoemde aspecten uit, dan wel neemt verwijzingen op naar relevante documenten waar deze aspecten zijn uitgewerkt.

## 2.5. Eindverantwoordelijkheid met betrekking tot financiële- en controlfunctie

Bij Stichting Eelder Woningbouw is de Manager Financiën met betrekking tot de financiële- en controlfunctie, eindverantwoordelijk. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 1°.

## 2.6. Betrokkenheid financiële- en controlfunctie

Bij voorgenomen besluiten met verstreckende financiële gevolgen zal Stichting Eelder Woningbouw de Manager Financiën altijd betrekken. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 2°.

Voor de specifieke besluiten met verstreckende gevolgen zijn deze besluiten opgenomen in de statuten van de Stichting Eelder Woningbouw. In de statuten van Stichting Eelder Woningbouw onder artikel art 7 lid 4 zijn een aantal bestuursbesluiten specifiek benoemd die goedkeuring behoeven van de RvC. Tenminste bij deze besluiten zal de Manager Financiën worden betrokken.

Het betreft de volgende bestuursbesluiten waarbij de financiële- en controlefunctie betrokken dient te worden omdat er sprake is van, of een vermoeden van, verstreckende financiële gevolgen, omtrent:

1. overdracht of overgang van de door de stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
2. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennote in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;
3. het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 500.000,- exclusief BTW gemoeid is, (met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de stichting) ;
4. wijziging van de statuten en de vaststelling of wijziging van het bestuursreglement;
5. ontbinding van de stichting of wijziging van de rechtsvorm;

6. het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de stichting;
7. de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting;
8. een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daarin werkzaam zijn;
9. het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan[, tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 500.000,- exclusief BTW gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben];
10. het vaststellen van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeenten waar de stichting feitelijk werkzaam is;
11. een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van de stichting en betrokkenheid van de stichting bij een verkrijging van het gehele vermogen als bedoeld in artikel 53 lid 9 Woningwet;
12. vaststelling dan wel wijziging van de begroting;
13. vaststelling van de meerjarenprognoses en de financiële meerjarenplanning;
14. het bezwaren van de in dit lid onder i. bedoelde zaken;
15. het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;
16. het vaststellen dan wel wijzigen van een reglement voor het financiële beleid en beheer, inclusief het investerings-, beleggings- en treasury statuut;
17. het oprichten van andere rechtspersonen;
18. het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de stichting op hoofdlijnen.

## 2.7. De controlfunctie

De controlfunctie wordt uitgevoerd door de Manager Financiën en omvat ook de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en efficiency van de organisatie. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 3°.

De controlfunctie kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de RvC adviseren. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 4°.

## 2.8. Kennisniveau RvC t.a.v. financieel beleid en beheer

De RvC van Stichting Eelder Woningbouw heeft voldoende kennis van het financieel beleid en beheer. Dit wordt geoperationaliseerd in de opleidingsprogramma's van de commissarissen om zo kennis op dit vlak te vergaren, dan wel op peil te houden. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub f. In het Reglement RvC is inzichtelijk gemaakt hoe dit geborgd is.

## 2.9. Bespreken financiële risico's

Het bestuur en de RvC bespreken minimaal driemaal per jaar de belangrijkste financiële risico's aan de hand van een door het bestuur opgestelde rapportage. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub h.

Tevens bespreekt de RvC de financiële risico's met de controlerend accountant en de Manager Financiën die belast is met de beheersing van de risico's. Deze bespreking kan plaatsvinden zonder dat daarbij het bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub i. Dit maakt onderdeel uit van het Reglement RvC.

## 2.10. Financiële jaarplan

Het bestuur van Stichting Eelder Woningbouw legt het financiële jaarplan (*de Meerjarenbegroting, jaarbegroting en treasuryjaarplan*) ter goedkeuring voor aan de RvC. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub j. Dit maakt onderdeel uit van het Reglement RvC.

## 2.11. Controleaanpak

De RvC stelt jaarlijks de (in- en externe)controleaanpak en de speciale aandachtspunten voor de controle vast, in samenspraak met het bestuur, de Manager Financiën en de controlerend accountant. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub k. Dit is vastgelegd in het Reglement RvC.

# 3. Specifieke Treasury-bepalingen

## 3.1. Algemene bepalingen

Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub d.

## 3.2. Derivaten

In het treasurystatuut is opgenomen dat het voor Stichting Eelder Woningbouw niet is toegestaan om derivaten overeen te komen.

## 3.3. Beleggingen en collegiale leningen

Stichting Eelder Woningbouw hanteert t.a.v. beleggingen en het verstekken van collegiale leningen de volgende bepalingen en maakt in haar treasurystatuut inzichtelijk hoe zij de handhaving binnen haar organisatie geborgd heeft:

- Stichting Eelder Woningbouw hanteert geen rentevisie voor beleggingen en collegiale leningen. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub a.
- Het aantrekken en afstoten van beleggingen geschiedt uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b.
- In het treasurystatuut zijn bepalingen opgenomen rond beleid en uitvoering ten aanzien van het beleggen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub a.
- In het treasurystatuut zijn mogelijke soorten beleggingen en omvang daarvan opgenomen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub b.
- In het treasurystatuut zijn bepalingen opgenomen rond mogelijke looptijden van beleggingen. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub c.
- In het treasurystatuut zijn bepalingen opgenomen rond de gelden die in aanmerking komen voor beleggingen (alleen tijdelijk overtollige middelen). Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub d.

- Stichting Elder Woningbouw zet slechts middelen uit bij financiële instellingen als bedoeld in BTiV artikel 13. Indien bij banken wordt uitgezet dienen deze conform BTiV artikel 13 lid 2a ten minste in het bezit te zijn van een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform BTiV artikel 13 lid 2a en 5.
- Stichting Elder Woningbouw zet slechts middelen uit bij financiële ondernemingen die gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e.
- Stichting Elder Woningbouw doet slechts beleggingen met een hoofdsomgarantie op de einddatum. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub f.
- Stichting Elder Woningbouw doet slechts beleggingen in euro's. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub g.
- Stichting Elder Woningbouw doet geen beleggingen in aandelen en achtergesteld papier. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub h.
- Stichting Elder Woningbouw doet geen beleggingen met een looptijd > 5 jaar. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub i.
- De middelen die zijn gemoeid met de beleggingen, gedurende de looptijd van de belegging, zijn niet nodig om te voldoen aan lopende financiële verplichtingen, zoals blijkend uit de kasstroomprognose. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub j.
- De beleggingen worden zoveel mogelijk aangehouden tot de bij aanvang van de belegging vastgestelde looptijd. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub k.
- Stichting Elder Woningbouw gaat geen beleggingsovereenkomsten met toezichtbelemmerende clausules aan. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub l.

Met betrekking tot het verstrekken van collegiale leningen gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- De looptijd van de collegiale lening bedraagt maximaal 5 jaar, conform RTiV artikel 40a sub a.
- De rente van de collegiale lening is niet hoger dan het geldende rentemaximum van WSW bij een looptijd tot en met 5 jaar, conform RTiV artikel 40a sub b.
- De gebruikte leningsovereenkomst bij een collegiale lening is conform de in de bijlage bij RTiV opgenomen modelovereenkomst, conform RTiV artikel 40a sub c.
- Collegiale leningen worden uitsluitend verstrekt uit middelen die zijn ondergebracht in de DAEB-tak, conform RTiV artikel 40a sub d.
- Over het verstrekken van collegiale leningen wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag, conform RTiV artikel 40a sub e.