

# Strategisch Programma WSW - Toelichting bij gewijzigde documentatie



## 1. Inleiding

WSW startte eind 2018 een strategisch programma. WSW doet dat om:

- a. in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen; en
- b. het mogelijk te blijven maken dat onze Deelnemers tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

## 2. Uitleg vooraf

Over deze toelichting:

- a. De definities zoals opgenomen in de conceptdocumentatie hebben wij in deze toelichting met een hoofdletter aangeduid.
- b. Deze toelichting is geschreven in eenvoudiger taal dan de conceptdocumentatie en dient als leeswijzer bij de documentatie om de lezer in staat te stellen te kunnen begrijpen wat de kern is van de documenten en/of de materiële wijzigingen.
- c. Deze toelichting is enkel bedoeld om per conceptdocument aan te geven wat de kern is van het document en/of wat de materiële wijzigingen zijn. Deze toelichting beoogt dan ook niet alle gemaakte wijzigingen weer te geven en toe te lichten.
- d. De lezer kan aan deze toelichting geen rechten ontleen.

## 3. Gewijzigde documentatie

- a. Leningdocumentatie. Deze documentatie bestaat uit:
  - Addendum bij bestaande leningen
  - Standaardgeldleningsovereenkomst met standaard borgtochtovereenkomst
  - Algemene Bepalingen voor geldleningen onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (bijlage bij de standaardleningsovereenkomst)
  - Standaardgeldleningsovereenkomst voor obligo
- b. Zekerhedendocumentatie. Deze documentatie bestaat uit:
  - De overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht (t.b.v. vestiging van zekerheden op DAEB activa)
  - De onherroepelijke volmacht (t.b.v. vestiging van zekerheden op niet-DAEB activa in geval van financiële stress bij een Deelnemer)
  - Hypotheekaktes voor DAEB en niet-DAEB (bijlagen bij de overeenkomst tot lastgeving voor DAEB dan wel de onherroepelijke volmacht voor niet-DAEB)
  - Algemene Bepalingen voor hypotheekstelling WSW (bijlage bij de hypotheekaktes)
  - Pandakte: vestiging recht van pand op (i) bankrekeningen en (ii) overige vorderingen (bijlage bij de overeenkomst tot lastgeving)
  - Pandakte: vestiging recht van pand op aandelen in de woningvennootschap (bijlage bij de onherroepelijke volmacht)
- c. Reglement van Deelneming

## 4. Leningdocumentatie

### Algemeen

WSW staat borg voor de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen en eventuele boete (de dienst der lening). De vorderingen van WSW op een Deelnemer worden (in de huidige systematiek) pas opeisbaar indien en voor zover WSW na een aanspraak door een Geborgde Financier betalingen verricht onder de borgtochten. Dit gebeurt geleidelijk: steeds wanneer WSW een reguliere rente- en/of aflossingsverplichting voldoet. Hierdoor kan WSW binnen de huidige systematiek slechts stapsgewijs gevestigde zekerheden uitwinnen, namelijk steeds voor zover door een aanspraak op verstrekte borgstellingen regresvorderingen ontstaan. Op basis van de huidige documentatie is WSW dan ook beperkt in zijn mogelijkheden om als gevolg van aanspraken verliezen voor de borger en de sector te minimaliseren.

WSW verandert de huidige systematiek door een wijziging van de leningdocumentatie. Hiertoe is een addendum op de bestaande leningdocumentatie opgesteld. Dit addendum dient door de Deelnemer, de Geborgde Financier en WSW overeengekomen te worden voor alle lopende leningen. Voor toekomstige leningen is de tekst van dit addendum verwerkt in de nieuwe standaardleningdocumentatie.

### Uitgangspunten

- Bij het opstellen van het concept addendum maakte WSW gebruik van het addendum dat het Waarborgfonds voor de Zorgsector eerder overeenkwam met Deelnemers en financiers. Dit addendum is omgevormd tot een voor WSW bruikbaar addendum;
- Bij het opstellen van de concepten voor de standaardleningdocumentatie (standaardgeldleningsovereenkomst met standaard borgtochtovereenkomst en de algemene bepalingen) nam WSW de reeds bestaande drie partijen overeenkomst (A in drievoud) als uitgangspunt.

### a. Addendum

#### Werking en doel van het addendum

Het addendum bewerkstelligt dat zodra WSW onder een verstrekte borgtocht door een Geborgde Financier wordt aangesproken, de regresvordering van WSW op de Deelnemer in volle omvang geheel opeisbaar wordt. Deze vordering is op dat moment gelijk aan de vordering van de Geborgde Financier op de Deelnemer uit hoofde van de geldleningsovereenkomst. Op basis van die volledige regresvordering kan WSW de gevestigde zekerheden uitwinnen.

De relevante bepalingen van het addendum worden hieronder artikelsgewijs toegelicht.

### Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 2

Het eerste lid van artikel 2 bepaalt dat de regresvordering die WSW op de Deelnemer heeft een contractuele en reeds bestaande regresvordering is. Dit betekent dat vorderingen die na faillissement van een Deelnemer opeisbaar worden ook na faillissement gedekt kunnen worden door verstrekte zekerheden. In lijn hiermee is ook een wijziging in het Reglement doorgevoerd (artikel 26 lid 1 van het Reglement).

Artikel 2 lid 2 bepaalt dat in geval van een aanspraak onder de Borgtocht, de regresvordering van WSW op de Deelnemer in volle omvang geheel opeisbaar is. De regresvordering is gelijk aan het totaalbedrag dat de Geborgde Financier van de Deelnemer kan vorderen zoals blijkt uit de geldleningsovereenkomst.

Op basis van het artikel kan WSW voor die volledige regresvordering gevestigde zekerheden uitwinnen in plaats een stapsgewijze uitwinning op basis van de dienst der lening die WSW geleidelijk onder de Borgtocht betaalt. Ook bevestigt het artikellid dat WSW nog steeds slechts gehouden is de dienst der lening aan de Geborgde Financier te voldoen. Dit staat niet in de weg aan dat (mocht dit bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van verliesminimalisatie wenselijk zijn) WSW de Geborgde Financiers eerder voldoet. Deze vervroegde aflossing kan plaatsvinden zonder boeterente. Het marktwaardeverschil is wel verschuldigd.

### Artikel 3

Met deze bepaling bevestigt de Geborgde Financier dat hij geen (concurrente) vordering zal indienen bij de curator in geval van faillissement. Dit is met name relevant in gevallen waarin de opbrengst uit de uitwinning van de zekerheden niet voldoende is voor de voldoening van de vordering van die financier. Dit is ook relevant in het kader van artikel 136 Faillissementswet. Een dergelijk artikel voorkomt een collisie van vorderingsrechten van WSW en de Geborgde Financiers in het faillissement, hetgeen ongunstig is voor WSW en zijn deelnemers. Dit artikel wordt versterkt door de afspraken over het overnemen van vorderingen in artikel 4 en een volmacht in artikel 7 (beiden hieronder).

### Artikel 4

Dit artikel biedt WSW de mogelijkheid om (middels een cessie) de vordering van de Geborgde Financier op de Deelnemer over te nemen. Dit in gevallen van (i) een aanspraak en/of (ii) de Deelnemer failliet is verklaard (iii) aan de Deelnemer surséance van betaling is verleend. Het overnemen van die vordering door WSW vindt plaats onder dezelfde condities als de Deelnemer zou hebben, indien geen sprake zou zijn van verzuim (oftewel, WSW betaalt voor de vordering stapsgewijs een bedrag gelijk aan de dienst der lening aan de betrokken Geborgde Financier).

Hierdoor kan WSW:

- op grond van artikel 6 Algemene Bepalingen het moment van opeising van de lening bepalen. Mogelijk zal WSW het moment van overnemen nog naar voren willen halen om eerder de regie in eigen hand te kunnen nemen (bijvoorbeeld in het geval van een betalingsverzuim van de Deelnemer jegens de Geborgde Financier). Nadat WSW de vorderingen van de Geborgde Financier op de Deelnemer heeft overgenomen, kan WSW zijn zekerheden uitwinnen ten behoeve van deze vordering.
- na het overnemen van de vorderingen van de Geborgde Financier de aan de Geborgde Financier verstrekte zekerheden (voor zover van toepassing) uitwinnen.

## Artikel 7

Artikel 7 bevat een volmacht van de Geborgde Financier aan WSW op grond waarvan WSW een positie heeft als het gaat om het regisseren van een eventuele herstructurering en/of een afwikkeling van een aanspraak op WSW in het faillissement van de Deelnemer, indien sprake is van meerdere andere financiers. WSW verkrijgt hierdoor een positie om afspraken te maken met de curator.

### **b. Standaardgeldleningsovereenkomst met standaard borgtochtovereenkomst**

#### **Algemeen**

In de standaardgeldleningsovereenkomst met standaard borgtochtovereenkomst verwerkte WSW de tekst van het addendum. Daarnaast zijn in de gehele overeenkomst ten behoeve van de leesbaarheid definities met hoofdletters opgenomen, zijn enkele verduidelijkingen doorgevoerd en zijn meer gangbare en toegankelijke termen gehanteerd.

Materiële wijzigingen in de documentatie worden hieronder toegelicht.

#### **Materiële wijzigingen**

##### Afdeling II

Artikelen 2 tot en met 7 in afdeling II bevatten de hiervoor toegelichte bepalingen van het addendum.

##### Handtekeningenpagina

Op de handtekeningenpagina is een zin toegevoegd. Met deze zin wordt bevestigd dat de Deelnemer partij is bij de borgtocht, vanwege het feit dat de regresvordering van WSW een contractuele reeds bestaande, voorwaardelijke regresvordering is.

Een uitzondering zal moeten worden gemaakt voor de gemeente in het geval van de 4-voud overeenkomst, in welk geval de gemeente geen partij is bij de geldlening en de borgtocht.

### **c. Algemene Bepalingen voor geldleningen onder garantie van WSW**

#### **Algemeen**

Evenals in de standaardgeldleningsovereenkomst zijn door WSW in de Algemene Bepalingen ten behoeve van de leesbaarheid definities met hoofdletters opgenomen, zijn enkele verduidelijkingen doorgevoerd en zijn meer gangbare en toegankelijke termen gehanteerd.

Materiële wijzigingen zijn in de Algemene Bepalingen niet doorgevoerd.

### **d. Standaardgeldleningsovereenkomst voor obligo**

#### **Algemeen**

De nieuwe standaardgeldleningsovereenkomst voor Obligo (Obligolening) is een uitvloeisel van het gewijzigde artikel 18 van het Reglement (zie hierna onder 6. Reglement van Deelneming).

Op basis van het huidige Reglement van Deelneming is iedere Deelnemer onvoorwaardelijk verplicht op een bepaald moment op eerste verzoek van WSW het volledige obligo te storten, dan wel een gedeelte daarvan indien blijkt dat het minimale risicovermogen van WSW wordt onderschreden.

Deze obligoverplichting betreft een éénmalige verplichting van 3,85% van het totale Schuldrestant voor welke betaling WSW zich in welke vorm dan ook heeft borg gesteld of zich tot vrijwaring heeft verbonden.

De huidige obligoverplichting is niet zeker gesteld. Deelnemers rekenen de verplichting niet in en deze wordt niet in de balans van Deelnemers opgenomen. Het is daarmee onzeker of Deelnemers over de financiële middelen beschikken om te kunnen voldoen aan hun verplichting op het moment dat WSW obligo opvraagt. Doordat de obligoverplichting niet is zeker gesteld, kan deze verplichting slechts gedeeltelijk meegerekend worden als inbaar kapitaal.

### **Materiele wijzigingen**

Het beoogde nieuwe systeem voorziet in de zekerstelling van de obligoverplichting. Hierbij geldt dat Deelnemers (gelijk aan de huidige situatie) verplicht zijn obligo te storten indien blijkt dat het Minimale Risicovermogen van WSW wordt onderschreden. In het nieuwe systeem wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen het Jaarlijks Obligo (te zien als een jaarlijkse heffing) en het Gecommitteerd Obligo (dat opgehaald wordt wanneer het Jaarlijks Obligo onvoldoende is om het risicovermogen van WSW aan te vullen).

WSW informeert Deelnemers middels de leidraad economische parameters over de wijze waarop het Jaarlijks Obligo moet worden ingerekend. Het Gecommitteerd Obligo wordt met de zogenaamde Obligolening zeker gesteld.

Met de Obligolening sluit de Deelnemer een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening af met een Geborgde Financier ter hoogte van het percentage van het schuldrestant zoals genoemd in artikel 2 van Bijlage II bij het Reglement.

Wanneer WSW een beroep doet op (een door WSW te bepalen gedeelte van) het Gecommitteerd Obligo is de Deelnemer onvoorwaardelijk verplicht dit (gedeelte van het) Gecommitteerd Obligo aan WSW te voldoen. Initiatief voor storting ligt in eerste instantie bij de Deelnemer. Dit kan door directe storting of wel, ten gunste van WSW, door trekking onder de Obligolening. Stort de Deelnemer niet binnen tien werkdagen dan is WSW gerechtigd te trekken onder de Obligolening.

WSW onderzoekt in afstemming met Aedes en de Deelnemersraad hoe Deelnemers de Obligolening zo praktisch mogelijk kunnen inregelen.

### Achtervang

Omdat de Obligolening een Geborgde Lening betreft, zal een gemeente voor deze lening een achtervangpositie moeten innemen. WSW onderzoekt in afstemming met VNG hoe Deelnemers in dit proces ondersteund kunnen worden.

Zie voor een verdere toelichting op de obligoverplichting hierna onder 6. Reglement van Deelneming.

### **Alternatieven zekerstelling Gecommitteerd Obligo**

Om de beschikbaarheid van het Gecommitteerd Obligo zeker te stellen onderzocht WSW verschillende mogelijkheden.

Deze mogelijkheden zijn getoetst aan de volgende vereisten:

- Zekerheid van beschikbaarheid van middelen, zodat deze onderdeel kunnen vormen van het inbaar kapitaal;
- Voorzien in solvabiliteit en liquiditeit;
- Zo laag mogelijke belasting van de sector in termen van beperking van investeringsruimte en kosten.

#### Storting volledige verplichting vooraf

Volledige storting van de obligoverplichting vooraf leidt ertoe dat WSW voldoende middelen heeft om zowel de verwachte als de onverwachte verliezen (samen het vereist kapitaal) op te vangen. Hier staat echter tegenover dat deze middelen – wanneer vooraf bij WSW gestort – niet beschikbaar zijn voor de volkshuisvestelijke activiteiten van de Deelnemers (zogenaamd ‘dood geld’). Hoewel voor een aantal Deelnemers de mogelijkheid vooraf te storten interessant kan zijn vanuit hun specifieke positie, geldt dit niet voor alle Deelnemers. Een toename van middelen van WSW betekent daarnaast een toename van het beleggingsrisico. Fluctuaties in de waarde van de beleggingen die uiteindelijk betaald worden door de Deelnemers.

#### Aanvullende buffer in de financiële ratio's

Wanneer WSW zijn borgingsbeleid aanpast door de financiële ratio's aan te scherpen, zal dit de bij de Deelnemers beschikbare buffers verhogen. Deze verhoogde buffers vergroten de zekerheid dat de obligobijdrage beschikbaar is. Hier staat tegenover dat het aanscherpen van de financiële ratio's een beperking van de investeringsruimte van de sector tot gevolg heeft. Ook is de snelheid waarmee het obligo beschikbaar komt onzeker en daarmee onzeker of het obligo kan voorzien in voldoende liquiditeit.

#### Voorfinanciering van obligo door WSW

WSW bekeek voorts de mogelijkheid om zelf (bij wijze van voorfinanciering van het door de Deelnemers te storten obligo) een faciliteit af te sluiten. Die faciliteit dient om direct te kunnen beschikken over benodigde liquide middelen.

In eerste instantie voorziet een dergelijke faciliteit in de potentiële liquiditeitsbehoefte van WSW. Om als vermogen aangemerkt te kunnen worden dient de uiteindelijke bijdrage van de Deelnemers (het betreft immers een voorfinanciering door WSW) echter zeker gesteld te worden. Hierin voorziet deze oplossing niet. Bovendien zal een financier voor dit alternatief verschillende zekerheden eisen zoals bijvoorbeeld een staatsgarantie of garantiestelling door Deelnemers. Beide kunnen niet worden gegeven.

#### Gegarandeerde 'capital call'

Ten slotte onderzocht WSW de mogelijkheid om de obligoverplichting van Deelnemers (als vermogen te typeren als 'capital call') garant te (laten) stellen. Bij garantstelling door een AAA bank van deze verplichting is de beschikbaarheid voldoende zeker gesteld, waarmee deze verplichting onderdeel kan zijn van het inbaar kapitaal. Hier staan echter hoge kosten tegenover die de investeringsruimte van Deelnemers in grote mate beperkt.

## 5. Zekerhedendocumentatie

### Algemeen

Bij het opstellen van de concepten voor de zekerheidsdocumenten nam WSW als uitgangspunt de eerder door Pels Rijcken Advocaten en notarissen opgestelde documenten (uit 2017).

Artikel 21d Woningwet kadert de zekerheidspositie van WSW. Gedurende het strategisch programma vonden gesprekken plaats tussen WSW en BZK over de reikwijdte van artikel 21d Woningwet. Dit artikel bepaalt onder meer dat WSW slechts zekerheden kan vestigen op niet-DAEB-goederen in geval van financiële stress bij een Deelnemer. Uit de Woningwet (artikel 21d lid 4 onderdeel a onder 1 of 2) volgt dat sprake is van financiële stress op het moment dat de financiële continuïteit van een Deelnemer in het geding komt. Van een dergelijke situatie dient het bestuur van de Deelnemer op grond van artikel 29 Woningwet - melding te maken.

Artikel 21d lid 4 onderdeel a onder 2 Woningwet voorziet in de situatie dat het bestuur van de Deelnemer de melding van financiële stress onverhoopt niet doet. In een dergelijke situatie zorgt een schriftelijke mededeling door WSW voor een formele vastlegging van het moment waarop WSW over kan gaan tot vestiging van een zekerheidsrecht op niet-DAEB-goederen.

In de nota van wijziging geeft de minister aan dat in een dergelijk geval (waarin WSW een melding doet van financiële stress) voor vestiging van het zekerheidsrecht de betrokken notaris zal beoordelen of aan de overige voorwaarden (waaronder de vraag of de situatie van financiële stress zich voordoet) is voldaan. Die opmerking lijkt te suggereren dat de betrokken notaris een eigen financieel-economische beoordeling zou moeten en ook kunnen maken van de situatie bij de Deelnemer. De notaris benadrukt echter geen financieel-economische beoordeling van de situatie bij een Deelnemer te (kunnen) maken nu hij zich daarmee op het terrein van de accountant zou begeven. Indien dit van de notaris desalniettemin gevraagd zou worden, zou dat, aldus de notaris, kunnen leiden tot dienstweigerings of een verzoek tot veroordeling door de rechter tot het verlijden van de betreffende akten.

Gegeven voorgaande is het voor WSW alleen mogelijk om in gevallen van financiële stress met melding van het bestuur van de Deelnemer zekerheden te vestigen. Dit vormde reden om DAEB en niet-DAEB in de nieuwe zekerhedendocumentatie separaat te adresseren. Concreet betekent dit dat voor de volmacht twee versies zijn opgesteld: één voor DAEB-activa en één voor niet-DAEB-activa. Voor niet-DAEB-activa is de documentatie toegespitst op de situatie waarin een Deelnemer een melding doet van financiële stress. De verschillende volmachten worden hierna separaat nader toegelicht.

Niet iedere Deelnemer dient de nieuwe volmachten af te geven. Een nieuwe DAEB-volmacht dient afgegeven te worden indien sprake is van een bijzonder beheer situatie of in het geval sprake is van onderschrijding van het bedrag van de hypothecaire inschrijving zoals opgenomen in de bestaande volmacht ten opzichte van de totale geborgde leningportefeuille (onderdekking). Daarnaast kan de Deelnemer er uiteraard ook zelf voor kiezen om vrijwillig een nieuwe DAEB-volmacht af te geven. De niet-DAEB-volmacht vraagt WSW op het moment dat de Deelnemer een melding doet van financiële stress als bedoeld in artikel 29 van de Woningwet.



## **a. Overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht (DAEB)**

### **Algemeen**

In het Reglement spraken WSW en iedere Deelnemer met elkaar af dat de Deelnemer gehouden is aan WSW bepaalde zekerheidsrechten te verstrekken. Voor DAEB-Registergoederen dient een Deelnemer een volmacht en een privatieve last aan WSW te verlenen voor vestiging van hypotheek- en pandrechten ten behoeve van WSW op DAEB-Registergoederen (zoals gedefinieerd in het Reglement) en bepaalde andere activa.

#### Werking privatieve last/volmacht

De privatieve last heeft tot gevolg dat WSW – zonder tussenkomst van en met uitsluiting van de Deelnemer – bevoegd is om de DAEB-Registergoederen (zoals gedefinieerd in het Reglement) en bepaalde andere activa van een Deelnemer te bezwaren met hypotheek- en pandrechten, als zekerheid voor de nakoming van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van WSW op de Deelnemer welke vorderingen in ieder geval bestaan uit:

- de rechten van regres en/of subrogatie die WSW heeft of zal verkrijgen ingevolge bestaande en toekomstige borgstellingen uit hoofde van geldleningen of anderszins; en
- vorderingen uit hoofde van het Reglement. De privatieve last wordt door de Deelnemer gegeven onder de ontbindende voorwaarde dat WSW op het moment dat WSW zekerheden wil vestigen handelt op basis van de eveneens in deze overeenkomst opgenomen onherroepelijke volmacht.

#### Werking onherroepelijke volmacht

De onherroepelijke volmacht nam WSW op voor het geval de privatieve last op welke grond dan ook rechtsgevolg mocht ontberen. De onherroepelijke volmacht wordt dan ook verstrekt onder deze opschortende voorwaarde.

### **Goederen onder de volmacht**

Met ondertekening van de volmacht geeft een Deelnemer WSW de bevoegdheid om kort gezegd de DAEB-Registergoederen te bezwaren met een recht van hypotheek.

Voorts geeft een Deelnemer WSW met de volmacht de bevoegdheid om kort gezegd de navolgende DAEB activa te bezwaren met een recht van pand:

- alle roerende zaken die bij de DAEB-Registergoederen horen.
- alle rechten en vorderingen, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die de DAEB-Registergoederen zullen betreffen, in het bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen.
- alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit alle verzekeringen door de Deelnemer afgesloten ter verzekering van de DAEB-Registergoederen.
- alle rechten en vorderingen die de Deelnemer heeft uit hoofde van de ten name van de Deelnemer staande bankrekeningen (en overige vorderingen voor zover artikel 21d van de Woningwet zich hiertegen niet verzet).

Wat betreft het laatst genoemde pandrecht het volgende: een pandrecht op alleen de huurpenningen is voor WSW niet voldoende, omdat de huurpenningen vanaf het moment van faillissement in de failliete boedel vallen en daarmee niet toekomen aan WSW. WSW kan zonder een pandrecht op bankrekeningen verliezen onvoldoende minimaliseren en de positie van zijn Deelnemers en achtervangers daardoor onvoldoende beschermen. WSW is zich ervan bewust dat bankrekeningen op grond van (mogelijk eerdere) afspraken tussen de Deelnemer en de financier veelal (al) zijn verpand aan die financier. Dit op grond van de Algemene Bankvoorwaarden. Daarom nam WSW als toevoeging in de pandakte expliciet op dat dit pandrecht, voor zover noodzakelijk, wordt gevestigd onder de opschortende voorwaarde dat de financier toestemming verleent voor vestiging van het pandrecht.

Voorts schraptte WSW de verwijzing naar het 'Guaranteed Loan Program' en schraptte WSW de mogelijkheid om pandrechten te vestigen op 'alle overige goederen'. Ter verduidelijking: dit betekent dat WSW niet langer zekerheden vraagt op alle overige goederen maar slechts op de goederen zoals hierboven gespecificeerd.

## **b. Onherroepelijke volmacht (niet-DAEB)**

### **Algemeen**

Naast de onherroepelijke volmacht en privatieve last voor wat betreft DAEB-activa vraagt WSW in geval van financiële stress een volmacht aan Deelnemers voor vestiging van hypotheek- en pandrechten ten behoeve van WSW op Niet-DAEB-Registergoederen en bepaalde andere activa.

### **Goederen onder de volmacht**

De volmacht voor Niet-DAEB-Registergoederen en andere niet-DAEB activa vraagt WSW aan indien de Deelnemer een melding doet van financiële stress. De melding van de Deelnemer vormt als bijlage onderdeel van de afgegeven volmacht. Een privatieve last is hierin niet opgenomen omdat de hypotheek vrijwel direct na het verkrijgen van de volmacht gevestigd zal worden. Derhalve vraagt WSW ten aanzien van de Niet-DAEB-Registergoederen slechts een (onherroepelijke) volmacht.

Met ondertekening van de volmacht geeft een Deelnemer WSW de bevoegdheid om kort gezegd de niet-DAEB-Registergoederen te bezwaren met een recht van hypotheek. Voorts geeft een Deelnemer WSW met de volmacht de bevoegdheid om kort gezegd de navolgende niet-DAEB activa te bezwaren met een recht van pand:

- alle roerende zaken die bij de Niet-DAEB-Registergoederen horen.
- alle rechten en vorderingen, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die de Niet-DAEB-Registergoederen zullen betreffen, in het bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen.
- alle aandelen van de Deelnemer in de woningvennootschap, alsmede alle vorderingen van de Deelnemer op deze rechtspersoon.
- alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit alle verzekeringen door de Deelnemer afgesloten ter verzekering van de Niet-DAEB-Registergoederen.

Ter verduidelijking: dit betekent dat WSW niet langer zekerheden vraagt op alle overige goederen maar slechts op de goederen zoals hierboven gespecificeerd.

## **c. Hypotheekakte(s) en Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW**

### **Algemeen**

Ook in de hypotheekaktes worden DAEB en niet-DAEB separaat geadresseerd.

De hypotheekaktes bestaan uit (i) de akte van hypotheek en (ii) de Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling WSW. Bij het opstellen van deze stukken diende als uitgangspunt dat de Algemene Bepalingen steeds de algemene regels bevatten, waarvan in specifieke situaties in de hypotheekaktes zelf afgeweken kan worden. Dit heeft ook tot gevolg dat de Algemene Bepalingen vaak de meest beperkte variant van bepaalde bepalingen kent, waarvan in de hypotheekaktes in een specifiek geval afgeweken kan worden. Een voorbeeld hiervan is het zogenaamde huurbeding. De Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling bevatten in artikel 6 een algemeen verbod tot verhuur. In de hypotheekaktes is vervolgens in artikel 6 opgenomen dat verhuur wel wordt toegestaan mits het betreft verhuur binnen de normale bedrijfsuitoefening. Deze systematiek lag ook ten grondslag aan de concepten die eerder (in 2017) zijn opgesteld.

### **Materiële wijzigingen**

#### Hypotheekakte DAEB-registergoederen

Deze hypotheekakte ziet enkel op Onderliggende DAEB-Registergoederen. Met gebruikmaking van de privatieve last/volmacht kan WSW de hypotheekakte door de notaris (doen) passeren, waarmee een (i) hypotheekrecht wordt gevestigd op de Onderliggende DAEB-Registergoederen zoals benoemd in de hypotheekakte en (ii) pandrecht op de overige activa (zoals roerende zaken die bij de Onderliggende DAEB-Registergoederen horen, huurpenningen), met uitzondering van die pandrechten die kunnen worden gevestigd door het passeren van de 2 pandaktes, te weten de pandrechten op bankrekeningen (en overige vorderingen) en aandelen in de woningvennootschap.

#### Hypotheekakte niet-DAEB-registergoederen

Deze hypotheekakte ziet enkel op Onderliggende niet-DAEB-Registergoederen. Hiermee kan een hypotheek gevestigd worden in geval van financiële stress mét medewerking van de Deelnemer. Daarbij bepaalt de hypotheekakte dat documentatie dient te worden bijgevoegd als bijlage bij de hypotheekakte waaruit blijkt dat sprake is van financiële stress (de melding van het bestuur van de Deelnemer).

## **d. Pandaktes voor vestiging pandrechten op (i) bankrekeningen en (ii) aandelen in de woningvennootschap**

### **Werking pandaktes**

Met gebruikmaking van de volmachten kan WSW de pandaktes door de notaris (doen) passeren, waarmee een (i) pandrecht wordt gevestigd op bepaalde bankrekeningen (en overige vorderingen) en (ii) pandrecht op de aandelen in de woningvennootschap.

### **Materiële wijzigingen**

#### Bankrekeningen

Een pandrecht op alleen de huurpenningen is voor WSW niet voldoende omdat de huurpenningen vanaf het moment van faillissement in de failliete boedel vallen en daarmee niet toekomen aan WSW.

WSW kan zonder een pandrecht op bankrekeningen verliezen onvoldoende minimaliseren en de positie van zijn deelnemers en achterevenaars daardoor onvoldoende beschermen.

Hierbij is belangrijk op te merken dat WSW ervan bewust is dat bankrekeningen op grond van (mogelijk eerdere) afspraken tussen de Deelnemer en de financier veelal (al) zijn verpand aan die financier. Dit op grond van de van toepassing verklaarde Algemene Bankvoorwaarden. Daarom nam WSW als toevoeging in de pandakte in artikel 2 expliciet op dat dit pandrecht, voor zover noodzakelijk, wordt gevestigd onder de opschortende voorwaarde dat de financier toestemming verleent voor vestiging van het pandrecht.

## **6. Reglement van Deelneming**

### **Algemeen**

Het Reglement is onder meer opgesteld ter uitvoering van artikel 19 van de Statuten en bevat de voorwaarden waaronder WSW bereid is zich borg te stellen ten behoeve van een Deelnemer jegens een Geborgde Financier en verder de voorwaarden waaraan een Deelnemer te allen tijde moet voldoen. Hierbij geldt dat WSW bepalingen in dit Reglement nader kan uitwerken in richtlijnen, een en ander met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, de Toezicht- en verantwoordingsovereenkomst en de Statuten. In het kader van het Strategisch Programma voerde WSW met name wijzigingen door die verband houden met de nieuwe inrichting van het obligo-beleid en de gewijzigde zekerhedenstructuur.

### **Materiële wijzigingen**

#### Artikel 1. Definities

In verband met het nieuwe obligo-beleid wijzigde WSW de definitie van 'Garantieniveau' (omdat deze definitie niet meer wordt gebruikt en is opgegaan in het 'Minimale Risicovermogen'). Hierbij is de grenswaarde van het Risicovermogen van WSW voor de opvraag van Obligo verhoogd van 0,25% naar 0,65%. Bij brief van 9 juli 2019 informeerde WSW hierover zijn Deelnemers en doorliep WSW het besluitvormingsproces.

Ook voegde WSW een aantal definities toe, waaronder: (i) Gecommitteerd Obligo, (ii) Gemengd Registergoed (iii) Jaarlijks Obligo, (iv) Obligolening en (v) Schuldrestant. Daarnaast maakte WSW in de definities een splitsing tussen DAEB-registergoederen en niet-DAEB-registergoederen.

#### Artikel 8. Borgbaarheid en onderzoek

Artikel 8 van het Reglement bepaalt wanneer een Deelnemer in principe in aanmerking komt voor borging. Dit is op het moment dat een Deelnemer voldoet aan de voorwaarden voor borging zoals opgenomen in de Toezicht- en verantwoordingsovereenkomsten. Hierop is een aantal uitzonderingen gemaakt. WSW schraptte een goedgekeurd saneringsplan als uitzondering, dit gezien het met de nieuwe Woningwet gewijzigde saneringskader.

#### Artikel 10. Borgingsmogelijkheden

Artikel 10 van het Reglement bepaalt wanneer WSW in principe een geldlening borgt. WSW paste lid 1 onder f van dit artikel aan.

Met de voorziene wijziging van de gemeentelijke achtervangovereenkomsten is dit onderdeel algemener geformuleerd en bepaalt het dat borging van een geldlening alleen mogelijk is indien dit niet strijdig is met hetgeen bepaald in de gemeentelijke achtervangovereenkomst.

Ook voegde WSW in lid 2 toe dat iedere Deelnemer dient te beschikken over de Obligolening. Dit is een (nieuwe) voorwaarde voor borging.

#### Artikel 11. Borgingsplafond

In artikel 11 voegde WSW voor de volledigheid de disclaimer toe die al opgenomen staat in de brief waarmee WSW een borgingsplafond afgeeft aan een Deelnemer. Aanvullend is opgenomen dat WSW op grond van artikel 12 lid 1 onderdeel c een dergelijke aanpassing in het Borgingsplafond schriftelijk dient te motiveren.

#### Artikel 15. Aanbieden, acceptatie en vrijgave Onderpand

Artikel 15 is aangepast aan de hand van de gewijzigde zekerhedendocumentatie (zie hiervoor hetgeen vermeld onder 5. Zekerhedendocumentatie). De Deelnemer is verplicht om DAEB-activa in te zetten en bij Niet-DAEB geldt dit voor de Deelnemer enkel in de situatie van financiële stress. Daarnaast voegde WSW een nieuw lid 6 toe. Omdat Niet-DAEB-Registergoederen geen onderdeel meer uitmaken van de nieuwe volmacht buiten situaties waarin een Deelnemer melding maakt van financiële stress is het voor WSW van groot belang zekerheden te kunnen vestigen op DAEB-bezit. Wanneer zowel DAEB-eenheden als niet-DAEB-eenheden deel uitmaken van één complex (dat wil zeggen dat geen juridische splitsing heeft plaatsgevonden) kan WSW op een dergelijk Gemengd Registergoed op grond van artikel 21d Woningwet geen zekerheden vestigen. Daarom dient een Gemengd Registergoed op verzoek van WSW juridisch te worden gesplitst. Op die manier kan WSW in situaties waarin noodzakelijk zekerheden vestigen op het gesplitste DAEB deel en een ongeborgde financier op het gesplitste niet-DAEB deel.

#### Artikel 18. Obligo

Dit artikel is ingrijpend gewijzigd en beschrijft wanneer de Deelnemer verplicht is tot storting van hetzij het Jaarlijks Obligo hetzij het Gecommitteerd Obligo. Voor nadere uitwerking van artikel 18 stelt WSW een richtlijn op.

Kortgezegd is de Deelnemer verplicht om het Jaarlijks Obligo te storten wanneer uit de jaarlijkse prognose van het Risicovermogen blijkt dat het Minimale Risicovermogen wordt onderschreden. Het maximaal te heffen en door iedere Deelnemer te storten Jaarlijks Obligo bedraagt het percentage dat kan worden berekend aan de hand van de formule die is opgenomen in Bijlage II (Tarieven) bij het Reglement (brutering van de Vpb-positie van WSW). Aan de hand van het Belastingplan 2020 (na instemming eind 2019 door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer) zien de tarieven voor de vennootschapsbelasting er als volgt uit:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Winst tot en met € 200.000	19%	16,5%	15%
Winst vanaf € 200.000	25%	25%	21,7%
Gebruteerde percentages	0,3333%	0,3333%	0,31928%

Is het Jaarlijks Obligo onvoldoende om het Risicovermogen aan te vullen, dan is iedere Deelnemer gehouden het Gecommitteerde Obligo aan te spreken. Het Gecommitteerd Obligo is maximaal gelijk aan het percentage dat is opgenomen in Bijlage II (Tarieven) bij het Reglement (2,6%). Initiatief voor storting ligt in eerste instantie bij de Deelnemer. Voldoening van het Gecommitteerde Obligo door de Deelnemer is mogelijk door directe storting of wel, ten gunste van WSW, door trekking onder de Obligolening bij de Geborgde Financier. Stort de Deelnemer niet binnen tien werkdagen dan is WSW gerechtigd te trekken op de Obligolening.

Het vierde lid van artikel 18 bepaalt dat de onvoorwaardelijke verplichting van een Deelnemer tot betaling van het Jaarlijks Obligo en het Gecommitteerd Obligo wordt uitgesteld indien en zolang nakoming van die verplichting leidt tot insolventie van de Deelnemer.

Hierbij kan worden gedacht aan de situatie van faillissement of surseance van betaling. Tevens is opgenomen dat Deelnemer moet kunnen aantonen dat nakoming van de verplichting tot insolventie leidt, bijvoorbeeld door een cijfermatige onderbouwing.

In een nieuw lid 6 nam WSW op dat iedere Deelnemer (nadat getrokken is op de Obligolening) verplicht is tot aflossing. Die aflossing is verplicht wanneer in een bepaald jaar het Jaarlijks Obligo niet wordt geheven of wel wordt geheven maar niet het maximale bedrag. Daarnaast is iedere Deelnemer vrij om vrijwillig (extra) af te lossen.

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

WSW voegde een nieuw lid 3 aan artikel 21 toe. Deelnemers dienen bij een mutatie van DAEB-bezit naar niet-DAEB-bezit toestemming aan WSW te vragen. WSW kan enkel in de situatie van financiële stress en met medewerking van de Deelnemer zekerheden vestigen op Niet-DAEB-Registergoederen.

Met het toestemmingsvereiste wordt voorkomen dat DAEB-bezit als onderpand 'weglekt', in het geval zich een mutatie van DAEB naar niet-DAEB voordoet. Hierbij geldt dat het toestemmingsvereiste geldt vanaf het moment dat het gaat om mutaties waarbij in totaal op jaarbasis meer dan 1% van de DAEB-Registergoederen wordt gemuteerd naar niet-DAEB-Registergoederen. Dit is de drempelwaarde van 1% die nu ook geldt voor verkoop gedurende het kalenderjaar in termen van totaal verwachte waarde ten opzichte van het enkelvoudig balanstotaal van de Deelnemer op basis van marktwaarde van de meest recente dVi. Deze drempelwaarde zal ook gaan gelden voor sloop Onderliggende Registergoederen. Dergelijke verzoeken beoordeelt WSW in ieder geval in relatie tot de onderpandratio van de Deelnemer.

#### Artikel 23. Positieve hypotheek- en pandverklaring

Artikel 23 is aangepast aan de hand van de gewijzigde zekerhedendocumentatie (zie hiervoor hetgeen vermeld onder 5. Zekerhedendocumentatie).

#### Artikel 26. Regres en subrogatie

Dit artikel is aangepast en in lijn gebracht met de gewijzigde leningdocumentatie in verband met de positie van WSW in faillissement van een Deelnemer en de mogelijkheden tot uitwinning van het hypotheekrecht (zie hiervoor onder 4. Leningdocumentatie).

### Bijlage I

Gezien het met de nieuwe Woningwet gewijzigde saneringskader is het indienen van een saneringsplan niet langer voorwaarde voor de borging van tijdelijke liquiditeitstekorten bij een Deelnemer.

### Bijlage II

In lid 2 zijn de tarieven opgenomen voor (i) het Jaarlijks Obligo en (ii) het Gecommitteerd Obligo.