



Afspraken op hoofdlijnen strategisch programma WSW

Naar een toekomstbestendig stelsel

BETROKKENEN:

- Aedes vereniging van woningcorporaties ('Aedes')
- Deelnemersraad Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('Deelnemersraad')
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK')
- Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW')
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG')

De bovengenoemden worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'Betrokkenen'.

UITGANGSPUNTEN:

- (i) WSW stelt zich als privaatrechtelijke stichting ten doel te bevorderen dat woningcorporaties die toegelaten instellingen zijn zoals omschreven in de Woningwet en tevens deelnemer zijn van WSW (hierna aangeduid als 'Deelnemers' en iedere deelnemer als 'Deelnemer') toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke financieringskosten. WSW realiseert dit door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen conform de dienst der lening, van door WSW geborgde leningen van Deelnemers;
- (ii) WSW kent een Deelnemersraad die op grond van de huidige structuur het bestuur van WSW, gevraagd en ongevraagd, over het beleid van WSW adviseert inzake aangelegenheden die voor de Deelnemers van belang zijn;
- (iii) Diverse besluiten van WSW behoeven – gezien de belangen van de Staat en gemeenten als achtervangers – op grond van de statuten van WSW en afspraken met BZK en VNG voorafgaande goedkeuring van BZK en VNG;
- (iv) Diverse besluiten van WSW behoeven op grond van de statuten van WSW voorafgaand advies van Aedes;
- (v) Om zijn taak te kunnen uitoefenen beoordeelt en beheerst WSW risico's op een onafhankelijke en objectieve wijze; op het niveau van individuele Deelnemers en op het niveau van de corporatiesector;
- (vi) WSW richtte zich de afgelopen jaren op het verbeteren van zowel zijn risicobeoordeling- en beheersing van individuele Deelnemers als van het borgstelsel als geheel;
- (vii) In 2018 is het borgstelsel voor het eerst in zijn geschiedenis echt op de proef gesteld. De herziene Woningwet ('Woningwet 2015') en de casuïstiek van het afgelopen jaar toont aan dat (gehele of gedeeltelijke) sanering en de veronderstelde volgordelijkheid niet meer vanzelfsprekend is, waardoor WSW als borger aanspraken kreeg op zijn risicovermogen;
- (viii) (Mede) naar aanleiding van het voorgaande, kwamen diverse verbeterpunten op het gebied van positionering, invloed, zekerheden en risicovermogen aan het licht;
- (ix) Betrokkenen onderschrijven dat deze punten in het belang van het stelsel verbeterd moeten worden om naar de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen;
- (x) Hiertoe startte WSW het strategisch programma ('Strategisch Programma');
- (xi) Het Strategisch Programma heeft tot doel om naar de toekomst toe te kunnen blijven garanderen dat de sociale volkshuisvesting in Nederland tegen zo laag mogelijke kosten financieerbaar blijft en dit in het belang is van alle Deelnemers en de werking van het stelsel;
- (xii) WSW wil met het Strategisch Programma het instrumentarium van WSW als borger verbeteren, met voldoende vermogen en een passende zeggenschapsstructuur voor zijn Deelnemers.

STELLEN HET VOLGENDE VAST:

1 DOEL

1.1 Betrokkenen gingen de afgelopen maanden met elkaar in gesprek over (de onderdelen van) het Strategisch Programma. Betrokkenen willen in het kader hiervan komen tot een samenstel van afspraken op hoofdlijnen waarin (i) de verschillende onderdelen en onderwerpen binnen het Strategisch Programma worden beschreven, en (ii) (voor zover nu mogelijk) per onderdeel afspraken op hoofdlijnen worden beschreven hoe en/of op basis van welke uitgangspunten WSW verder werkt aan het betreffende onderdeel ('Afspraken op Hoofdlijnen'). De Afspraken op Hoofdlijnen zijn het vertrekpunt van (i) verdere gesprekken tussen Betrokkenen, en/of (ii) gesprekken tussen WSW en belangenhouders en/of verdere uitwerking dan wel implementatie door WSW.

1.2 Specifiek leggen Betrokkenen de Afspraken op Hoofdlijnen vast ten aanzien van de navolgende onderdelen en onderwerpen:

- Positie burger bij sanering
- Zekerhedenstructuur
 - Juridische positie WSW voor faillissement – deel bijzonder beheer
 - Juridische positie WSW voor faillissement – deel volmacht en hypotheekvestiging
 - Juridische positie WSW in faillissement
 - Scheefheid achtervang
- Borgstelsel en risicovermogen
 - Vereist kapitaal
 - Inbaar kapitaal
 - Beheersing en maatregelen
- Zeggenschap

2 INZET BETROKKENEN EN PROCES

2.1 Betrokkenen onderschrijven de Afspraken op Hoofdlijnen.

2.2 Betrokkenen hebben de intentie om uitvoering te geven aan de Afspraken op Hoofdlijnen. Hiertoe:

2.2.1 Zet WSW zich in om de Afspraken op Hoofdlijnen in overleg met Betrokkenen en/of andere belangenhouders met als doel de Afspraken op Hoofdlijnen voor 1 januari 2020 nader uit te werken en te implementeren waarbij nieuwe dan wel gewijzigde inzichten of omstandigheden kunnen leiden tot een andere uitwerking of implementatie dan op de datum van vaststelling van de Afspraken op Hoofdlijnen voorzien; en

2.2.2 Zetten Betrokkenen zich ieder vanuit hun eigen rol binnen het stelsel in om draagvlak te creëren voor de nadere uitwerking en implementatie van de Afspraken op Hoofdlijnen.

-
- 2.3** Indien en voor zover de Afspraken op Hoofdlijnen niet, onvoldoende of sneller dan verwacht nader uitgewerkt dan wel geïmplementeerd worden en dit implicaties heeft voor de uitvoering daarvan treden Betrokkenen gezamenlijk in overleg.
- 2.4** Betrokkenen zullen naast de reguliere overleggen in strategisch sector overleggen de stand van uitwerking en implementatie integraal bespreken.

3 AFSPRAKEN OP HOOFDLIJNEN

3.1 POSITIE BORGER BIJ SANERING

Context

Sinds de Woningwet 2015 is saneringssteun uitsluitend gericht op het in stand houden van noodzakelijk DAEB en niet meer op het in stand houden van een corporatie. Hiermee is (gehele of gedeeltelijke) sanering en de veronderstelde volgordelijkheid niet meer vanzelfsprekend. Op basis van casuïstiek is de impact van deze wetwijziging op de inrichting het borgstelsel duidelijk geworden. Dit vraagt om een heldere verdeling van risico's en verantwoordelijkheden tussen borger en saneerder. Dit zodat er zekerheid bestaat over de uitgangspunten voor de inrichting en versterking van het borgstelsel.

Afspraak op hoofdlijnen

Voor de verdere inrichting van het borgstelsel worden de volgende hoofdlijnen gehanteerd:

- a. De borger is verantwoordelijk voor de financiële risico's die hij loopt op verstrekte borgstellingen.
- b. De borger streeft hierbij naar verliesminimalisatie voor de borger en zal de activa van de noodlijdende Deelnemer tegen een zo hoog mogelijke prijs verkopen (marktwaarde verhuurde staat) dan wel uitwinnen.
- c. Dit kan betekenen dat een deel van de sociale volkshuisvesting niet behouden blijft voor de sector. Onder andere de sanering biedt de mogelijkheid om eventuele ongewenste neveneffecten (verlies van het noodzakelijk DAEB) bij afwikkeling van financiële problemen bij een Deelnemer te voorkomen.
- d. Het verlies voor de borger is niet meer dan in een situatie zonder sanering.

3.2 ZEKERHEDENSTRUCTUUR

3.2.1 Juridische positie WSW voor faillissement (deel bijzonder beheer)

Context

WSW en zijn belangenhouders bespraken het belang om een duidelijk beeld te krijgen van het hele proces van een Deelnemer in regulier beheer bij WSW tot een Deelnemer in faillissement en hoe de verschillende (bijzonder beheer) maatregelen die WSW kan opleggen passen binnen dit proces. Om dat beeld duidelijk te krijgen stelde WSW in de afgelopen maanden de contouren van een procesbeschrijving op.

Afspraak op hoofdlijnen

- a. Het uitgangspunt en handelingsperspectief voor de burger bij inrichting van dit proces is verliesminimalisatie voor de burger.
- b. Belanghebbenden zullen gezamenlijk komen tot een uitgewerkt proces waarin de verschillende stappen en verplichtingen zijn opgenomen voor een Deelnemer in regulier beheer bij WSW tot een Deelnemer in faillissement.
- c. In dit proces zal de rol en verantwoordelijkheid van belanghebbenden, burger, saneerder, gemeenten, regiocorporaties, de sector en Autoriteit woningcorporaties, worden vastgelegd en op elkaar worden afgestemd. Dit is onderdeel van de verwerking van de uitkomsten van de evaluatie van de Woningwet ten aanzien van sanering.

3.2.2 Juridische positie WSW voor faillissement (deel volmacht en hypotheekvestiging)

Context

Door inwerkingtreding van de Woningwet 2015 is een faillissement van een Deelnemer niet langer uitgesloten en werd de impact daarvan duidelijk op basis van casuïstiek. Dit vergroot (i) de kans op een aanspraak op door WSW verstrekte borgstellingen en (ii) de kans dat de aanspraak in omvang groter is.

In geval van een faillissement van een Deelnemer hebben zowel de Deelnemers, WSW en zijn achtervangers er belang bij de schade die dit voor WSW oplevert zo veel als mogelijk te minimaliseren. Dit vraagt om een stevigere zekerhedenpositie van WSW.

In het reglement van deelneming spraken WSW en iedere Deelnemer met elkaar af dat de Deelnemer gehouden is aan WSW bepaalde zekerheidsrechten te verstrekken (dan wel een onherroepelijke volmacht daartoe). Kort gezegd zijn dat de volgende rechten: (i) een eerste recht van hypotheek op alle ingezette registergoederen (de in het reglement van deelneming genoemde onderliggende registergoederen), (ii) een eerste recht van pand op bepaalde activa (zoals huurpenningen, aandelen en overige goederen). In het kader van het strategisch programma bekeek WSW opnieuw zijn zekerhedenpositie (ten aanzien van DAEB, niet-DAEB en gemengd bezit) waarbij de Woningwet 2015 leidend is.

Afspraak op hoofdlijnen

Bij verdere inrichting van de zekerhedenstructuur worden de volgende hoofdlijnen gehanteerd:

- a. WSW kan op basis van de Woningwet 2015 op ieder moment zekerheden vestigen op alle DAEB-activa van een Deelnemer. WSW wil daarom zekerheden kunnen vestigen op:

- DAEB-registergoederen
 - DAEB-huurpenningen
 - DAEB-creditgelden
- b. WSW kan op basis van de Woningwet 2015 zekerheden vestigen op niet-DAEB-activa in geval van financiële stress bij een Deelnemer. WSW wil op niet-DAEB-activa zekerheden kunnen vestigen op:
- Onbezwaarde niet-DAEB-registergoederen (en huurpenningen)
 - Onbezwaarde aandelen in de woningvennootschap (indien niet verstrekt aan een derde)
- Het moment van vestiging is conform Woningwet 2015 nu het moment waarop de Deelnemer over moet gaan tot het opstellen van een saneringsplan.
- c. WSW wil niet overgaan op een systeem van directe vestiging van de zekerheidsrechten. Dat betekent dat WSW blijft werken met een volmacht op basis waarvan hij de zekerheidsrechten kan vestigen. WSW werkt documentatie uit voor een nieuwe volmacht.
- d. Op basis van de volmacht wil WSW (in beginsel gelijktijdig met vestiging van zekerheidsrechten op DAEB-activa) zekerheden kunnen vestigen op niet-DAEB-activa. WSW wil dat kunnen doen op een eerder moment dan het moment waarop de Deelnemer over moet gaan tot het opstellen van een saneringsplan (huidige definitie financiële stress). Betrokkenen streven er daarom naar de huidige definitie van financiële stress (al dan niet wettelijk) te (laten) verduidelijken en aan te laten sluiten bij de (financiële) kaders voor bijzonder beheer.
- e. WSW wil met het oog op zijn risicopositie, op dezelfde wijze als nu op DAEB-activa, op ieder moment zekerheidsrechten kunnen vestigen op niet-DAEB-activa van Deelnemers die bestonden op het moment van inwerkingtreding van de Woningwet 2015. In dat geval wil WSW die rechten kunnen vestigen gelijktijdig met vestiging van zekerheidsrechten op DAEB-activa. WSW maakt vroegtijdig in de uitwerking inzichtelijk waarom dit vanuit zijn risicopositie wenselijk is. Dat vraagt (mogelijk) aanpassing van de Woningwet 2015, waarbij Betrokkenen nut en noodzaak daarvan nader met elkaar bespreken.
- f. Wanneer het – gezien zijn risicopositie - voor WSW mogelijk is om niet-DAEB-activa van voor juli 2015 op dezelfde wijze als geldt voor DAEB-activa te kunnen bezwaren, wil WSW zijn Deelnemers de keuzemogelijkheid kunnen bieden om niet-DAEB-activa (van na juli 2015) niet als WSW-onderpand in te zetten. Die keuzemogelijkheid ziet op het volgende:
- De niet-DAEB-activa worden ingezet als WSW-onderpand zodat WSW daarop zekerheden kan vestigen in een situatie van financiële stress. In dat geval tellen deze activa mee in de WSW-onderpandratio van de Deelnemer.
 - De niet-DAEB-activa worden niet ingezet als WSW-onderpand zodat WSW daarop geen zekerheidsrechten kan vestigen. In dat geval tellen deze activa niet mee in de WSW-onderpandratio van de Deelnemer.
- De keuzemogelijkheid beïnvloedt de WSW-onderpandratio, niet zijnde de ratio's binnen verticaal toezicht. WSW maakt inzichtelijk wat het effect van deze keuzemogelijkheid is.
- g. WSW heeft op basis van de Woningwet 2015 verschillende mogelijkheden voor vestiging van zekerheidsrechten op gemengd bezit (DAEB- en niet-DAEB-registergoederen in een niet in appartementsrechten gesplitst complex), waarbij de mogelijkheid van een gezamenlijk hypotheekrecht met de ongeborgde financier met gebruik van een zekerhedenagent het meest passend is. WSW werkt hiervoor documentatie uit en richt het daarvoor benodigde proces in.

3.2.3 Juridische positie WSW in faillissement

Context

Door inwerkingtreding van de Woningwet 2015 is een faillissement van een Deelnemer niet langer uitgesloten. Dit vergroot (i) de kans op een aanspraak op door WSW verstrekte borgstellingen en (ii) de kans dat de aanspraak in omvang groter is. In geval van een faillissement van een Deelnemer hebben zowel de Deelnemers, WSW en zijn achtervangers er belang bij de schade die dit voor WSW oplevert zo veel als mogelijk te minimaliseren. WSW staat borg voor de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen en eventuele boete (de dienst der lening).

Hierdoor kan WSW in de huidige systematiek alleen stapsgewijs zijn hypotheekrecht uitwinnen, namelijk steeds voor zover er door een aanspraak op verstrekte borgstellingen regresvorderingen ontstaan. Dit beperkt WSW in de mogelijkheden om verliezen voor de borger te minimaliseren.

Afspraak op hoofdlijnen

- a. Voor toekomstige leningen wijzigt WSW zijn standaard leningdocumentatie zodanig dat op het moment dat WSW onder verstrekte borgstellingen wordt aangesproken, de regresvordering van WSW op een Deelnemer in omvang gelijk is aan het bedrag dat een geborgde financier van de Deelnemer kan vorderen. Op die manier kan WSW als preferent schuldeiser het ten behoeve van hem gevestigde hypotheekrecht in volle omvang uitwinnen.
- b. Bestaande leningen worden in lijn met het bovenstaande gewijzigd door middel van een addendum.

3.2.4 Scheefheid achtervang

Context

Gemeenten zijn belangrijke samenwerkings- en contractpartners van Deelnemers en WSW. Enerzijds stellen zij volkshuisvestelijk beleid op (woonvisie) en maken zij periodiek volkshuisvestelijke afspraken met Deelnemers (prestatieafspraken). Anderzijds hebben zij, evenals de Staat, de rol van risicodragende achtervangers van WSW.

Iedere geborgde lening die een Deelnemer aantrekt vermeldt welke gemeente met WSW een achtervangovereenkomst sloot voor die betreffende lening. Gemeenten kunnen op dit moment op verschillende manieren een achtervangpositie innemen. De keuze op welke manier de achtervangpositie tot stand komt ligt bij de gemeente zelf. Gemeenten kunnen kiezen voor (i) meetekenen per lening; de achtervangovereenkomst is dan onderdeel van de specifieke leningdocumentatie, of (ii) ondertekening van een (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst waarnaar in de specifieke leningdocumentatie wordt verwezen.

Naarmate een gemeente voor meer leningen een achtervangpositie inneemt, wordt het achtervangrisico van die gemeente hoger. Immers, mocht WSW een beroep moeten doen op de achtervang van de Staat en gemeenten (en zij renteloze leningen aan WSW moeten verstrekken), is het op basis van de huidige afspraken zo geregeld dat de mate waarin verschillende gemeenten vermeld zijn in geborgde leningen, (mede) bepalend is voor welke gemeente welk deel van de renteloze leningen moet verstrekken.

De partijen die betrokken zijn bij het borgstelsel maakten geen heldere afspraken over hoe de gemeentelijke achtervang voor één Deelnemer precies verdeeld moet zijn over de bij de Deelnemer betrokken gemeenten.

Ook blijkt dat er niet altijd sprake is van een goede koppeling tussen de geborgde leningen die Deelnemers met achtervang van individuele gemeenten aantrekken en het bezit dat Deelnemers in die betreffende gemeenten realiseren. Daarin is gaandeweg scheefheid ontstaan. Daarnaast bleek dat er een aantal verschillen zit in de teksten van de verschillende typen achtervangovereenkomsten en dat de achtervangovereenkomsten op een enkel punt verduidelijking behoeven.

Binnen het Strategisch Programma wil WSW verdere scheefheid voorkomen. Buiten de scope van het Strategisch Programma valt het oplossen van de gaandeweg ontstane scheefheid. WSW zal hierover met zijn belangenhouders in gesprek blijven om te komen tot een passende oplossingsrichting en - zodra die oplossingsrichting is vastgesteld – zo spoedig mogelijk een aanvang maken met implementatie daarvan.

Afspraak op hoofdlijnen

WSW ging over verdere voorkoming van scheefheid in gesprek met Betrokkenen en belangenhouders. Hoewel de gesprekken hierover nog niet zijn afgerond zijn uit de gesprekken met belangenhouders de volgende afspraken op hoofdlijnen te destilleren:

- a. WSW en VNG onderzoeken eerst de mogelijkheden voor een rechtvaardiger verdeling voor de gemeentelijke achtervang. Onderzocht worden (i) verdelingscriteria (zoals: achtervang op basis van woonequivalenten, WOZ, of een combinatie van beide) en (ii) de juridische haalbaarheid van een nieuwe verdeling, integraal dan wel met instemming van een deel van alle achtervanggemeenten (afdwingbaarheid, relatie tot gemeentelijke procedures). De impactdoorrekening van alternatieve verdelingen ligt bij WSW. De vraag of een alternatieve verdeling van het achtervangrisico van gemeenten rechtvaardiger is dan de huidige verdeling, ligt bij VNG en haar leden.

Partijen zijn het erover eens dat wanneer gemeenten en Deelnemers met elkaar prestatieafspraken maken, dat ook het moment is om de voor gemeenten acceptabele ontwikkeling van de achtervang vast te leggen. Dit ter voorkoming van dubbele administratieve procedures en (mogelijke) politisering van de borg.

Mocht het onderzoek onder a. voor eind september 2019 niet leiden tot een gedragen oplossing, dan bekijkt WSW samen met Betrokkenen en belangenhouders de volgende gedachtesrichtingen.

- b. WSW behoudt de huidige limiet achtervang gemeenten, past deze eventueel aan en neemt de limiet op in de standaard achtervangovereenkomsten (inclusief de (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst). Die standaard achtervangovereenkomsten worden zodanig aangepast dat de verantwoordelijkheid voor de correcte besteding van de lening – in het kader van de prestatieafspraken – bij de gemeenten en Deelnemers komt te liggen.
- c. Gemeenten gaan – net als nu al een keuzemogelijkheid is – voortaan op iedere nieuw te borgen lening meetekenen. Dat betekent dat WSW alleen nog gebruikt gaat maken van de standaard leningdocumentatie voor 4 partijen (dus met standaard overeenkomst gemeente/WSW) en niet langer gebruik maakt van de (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst.

Deze leningdocumentatie past WSW zodanig aan dat de verantwoordelijkheid voor correcte besteding van de lening – in het kader van de prestatieafspraken – bij de gemeenten en Deelnemers komt te liggen.

Gemeenten nemen voor iedere nieuw te borgen lening een besluit. Desgewenst kunnen gemeenten om het besluitvormingsproces te bespoedigen, ervoor kiezen – periodiek – een raambesluit te nemen.

Hoewel genoemde gedachterichtingen onderwerp van gesprek waren en zijn, kunnen uit verdere gesprekken tussen WSW, Betrokkenen en belangenhouders andere gedachterichtingen voortkomen die nadere uitwerking behoeven. Aandachtspunt daarbij is het behouden van een zo eenvoudig mogelijk proces.

3.3 BORGSTELSEL EN RISICOVERMOGEN

Context

Uit het reglement van deelneming en de achtervangovereenkomsten van WSW volgt wat het minimale risicovermogen van WSW is, onder welke omstandigheden WSW (een deel van) de verplichte obligo kan en zal opvragen bij zijn Deelnemers en wanneer de Staat en gemeenten renteloze leningen aan WSW verstrekken. In de beleidsregels van WSW, die zijn goedgekeurd door BZK en VNG, is bepaald dat WSW er met 99% zekerheid voor zorgt dat de Staat en gemeenten geen bijdrage hoeven te leveren aan verliezen van WSW. Ook is bepaald dat zodra WSW hier niet meer aan voldoet het geen nieuwe leningen meer mag borgen en zo spoedig mogelijk maatregelen moet nemen om weer te voldoen. De maatregelen kunnen gericht zijn op het verlagen van het risico van de totale borg en/of het verhogen van het totale (inbare) risicokapitaal in de sector.

Medio 2018 wijzigde kredietbeoordelaar S&P zijn verwachting bij de AAA-rating van WSW van stabiel naar negatief. Kredietbeoordelaar Moody's sprak een stabiele verwachting uit. De aanspraken op de borg vanuit casuïstiek leiden er de komende jaren toe dat het risicovermogen van WSW geleidelijk daalt.

WSW wil zijn risicovermogen tijdig kunnen aanvullen en zodanig dat er geen twijfel kan ontstaan over de kredietwaardigheid en de AAA-rating van WSW.

Gebleken is dat het kapitaalbeleid van WSW verbeterd kan worden, zodanig dat er meer zekerheid komt dat WSW zijn risicovermogen tijdig en voldoende kan aanvullen en dat het totale risicokapitaal in de sector duurzaam blijft volstaan (of wanneer nodig kan worden vergroot) om te blijven zorgen dat WSW nieuwe leningen kan blijven borgen.

De toetssteen van WSW voor de inrichting van het kapitaalbeleid is het behoud van de Achtervang om het financieringsvoordeel voor zijn Deelnemers te behouden en te waarborgen. Hierbij worden de gevolgen voor de investeringscapaciteit betrokken.

Afspraak op hoofdlijnen

Bij verdere inrichting van het kapitaalbeleid worden de volgende hoofdlijnen gehanteerd:

3.3.1 Vereist kapitaal

WSW onderscheidt de volgende elementen van de benodigde buffer, nodig om verwachte en onverwachte verliezen op te vangen (het vereist kapitaal):

a. Voorzieningen:

De verliezen die WSW verwacht uit hoofde van de afwikkeling van Deelnemers waarbij een aanspraak op de borg te verwachten is. Gelijk met de boekhoudkundige benadering wordt deze voorziening bepaald op basis van de specifieke kenmerken van de betreffende (geborgde) leningen (expert judgement gecontroleerd door de accountant van WSW).

b. Buffer voor verwachte verliezen overige (niet in default) Deelnemers:

Deze wordt berekend op basis van de modelmatige inschattingen van de kans dat deze Deelnemers in default gaan (PD), vermenigvuldigd met de positie van WSW op dat moment (de dienst der lening; EAD) en het verlies dat WSW dan verwacht na uitwinning van de zekerheden (LGD). Zowel de EAD als de LGD worden, per Deelnemer, bepaald op basis van marktwaarden. Voor de LGD wordt een model ontwikkeld waarbij een aanpassing op de marktwaarde wordt gedaan door gebruikmaking van externe experts en historische data.

Voor de LGD wordt een zogenaamde vloer gehanteerd (aansluitend bij Basel III regelgeving), waarbij voor de LGD van iedere Deelnemer minimaal deze vloer wordt gehanteerd, ook als de LGD op basis van aangepaste marktwaarden nihil is.

c. Buffer voor onverwachte verliezen overige (niet in default) deelnemers:

Deze wordt berekend door toepassing van de Basel-formule met toepassing van de grote posten correctie om het idiosyncratisch risico van de portefeuille te reflecteren. Hierbij wordt een betrouwbaarheid van 99% en een tijdshorizon van 1 jaar gehanteerd. Aansluitend bij Basel regelgeving worden elementen van prudentie (bijvoorbeeld vloer LGD) toegepast. Daarnaast voert WSW op jaarlijkse basis scenario analyses en stresstesten uit om inzicht te krijgen in de toereikendheid van de inschatting op basis van de Basel-formule.

d. Buffer voor de onzekerheid van de toereikendheid van de voorzieningen voor Deelnemers waar een aanspraak op de borg te verwachten is (de zogenaamde onverwachte verliezen voor deze Deelnemers):

Evenals de voorzieningen wordt deze buffer bepaald op basis van de specifieke kenmerken van de betreffende (geborgde) leningen (expert judgement gecontroleerd door de accountant van WSW).

Betrokkenen onderschrijven dat de gehanteerde methodiek moet kunnen worden gevalideerd door een onafhankelijke externe partij.

3.3.2 Inbaar kapitaal

Het inbaar kapitaal betreft de middelen die WSW ter beschikking heeft om verwachte en onverwachte verliezen op te vangen. Deze middelen betreffen:

a. Het risicovermogen van WSW:

De risicobuffer die WSW – in liquide vorm – beschikbaar heeft om verliezen op te vangen, bestaande uit het eigen vermogen en de voorzieningen die WSW aanhoudt. Deze risicobuffer wordt aangevuld met obligostortingen door Deelnemers. De minimale omvang van het risicovermogen wordt vastgesteld op basis van het risico voor WSW vanuit zowel een liquiditeits- als een solvabiliteitsperspectief. Daarnaast wordt voor de minimale liquiditeit rekening gehouden met de (mogelijke) gevolgen hiervan voor de rating van WSW waarbij het uitgangspunt is dat het liquide vermogen van WSW voldoende is om de rente- en aflossingen te kunnen betalen in een termijn van 75 dagen.

b. Het gecommiteerd obligo:

De bijdrage van de Deelnemers die beschikbaar is om verliezen op te vangen. Hierbij wordt gedacht aan zekerstelling middels een zogenaamde variabele hoofdsomlening ('VHL'), een faciliteit waarop getrokken kan worden wanneer dit nodig is om verliezen van WSW op te vangen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat dit gecommiteerde obligo in termen van beschikbaarheid door WSW wordt meegenomen met een nog vast te stellen afslag.

De bruto omvang van het gecommiteerde obligo is gemaximaliseerd tot een nog vast te stellen percentage van het geborgd schuldrestant. Het gecommiteerd obligo dient, samen met het risicovermogen minimaal de omvang van het vereist kapitaal te bedragen. De gedachte hierbij is om de omvang van de VHL periodiek (bijvoorbeeld minimaal iedere vijf jaar) te herijken om te voldoen aan deze grenswaarde. Uitgangspunt is dat het gecommiteerd obligo als een geborgde faciliteit wordt ingericht. In beginsel geldt dat voor alle corporaties, ook waar dat leidt tot overschrijding van de vermogensratio's. Nader moet in beeld worden gebracht hoe invulling wordt gegeven aan het voorkomen van free-rider-gedrag alsmede het voorkomen van domino-effecten.

Dit vanuit het vertrekpunt dat iedereen bij dient te dragen aan het risicovermogen in het borgstelsel. Nader dient te worden gezien hoe de inrichting plaatsvindt bij corporaties die daarmee niet (meer) voldoen aan de ratio's.

c. De overige obligoheffing:

De overige bijdragen van de Deelnemers die kan worden ingezet om verliezen op te vangen. Deze heffing is niet zeker gesteld middels gecommiteerd obligo (zoals een VHL) maar wordt voor een nog vast te stellen deel 'ingerekend' om te waarborgen dat deze inderdaad beschikbaar zijn indien nodig.

Deze obligoheffing is gemaximaliseerd tot een jaarlijkse bijdrage van een nog vast te stellen percentage van de geborgde schuld (gedurende de looptijd daarvan). In termen van beschikbaarheid neemt WSW het ingerekende deel voor een nog vast te stellen percentage mee, terwijl voor het niet ingerekende gedeelte nog een afslag wordt toegepast.

Zowel het gecommiteerd obligo als de overige obligoheffing zullen worden geborgd door WSW. Bij uitwerking van de nieuwe obligoverplichtingen zullen deze verplichtingen worden afgezet tegen de huidige obligoverplichting van 3,85%.

3.3.3 Beheersing en maatregelen

Op jaarlijkse basis stelt WSW vast dat het inbaar kapitaal minimaal gelijk is aan het vereist kapitaal. Daarnaast actualiseert WSW deze toereikendheidstoets periodiek op basis van de actuele omvang van de portefeuille en de meest significant drijvers van het risicoprofiel (PD, LGD en EAD). Wanneer uit deze toets blijkt dat het inbaar kapitaal niet toereikend is wordt gedacht aan een hersteltermijn van 10 jaar (minimaal lineair tot het benodigde niveau). Nadere maatregelen zullen worden onderzocht voor het geval dat blijkt dat niet aan deze termijn kan worden voldaan. Er zal gezien worden of een signaalwaarde geïntroduceerd kan worden die signaleert vóórdat het risicokapitaal ontoereikend is.

3.4 ZEGGENSCHAP

Context

Sinds de Woningwet 2015 is het risico voor deelname aan WSW toegenomen. Sanering is niet langer vanzelfsprekend. Daardoor komt een groter deel van het potentiële verlies bij de Deelnemers van WSW terecht. Dit werkt door in de inrichting van het borgstelsel waarbij WSW mogelijk meer zekerheden en kapitaal nodig heeft van zijn Deelnemers. In deze context verkende WSW in de afgelopen maanden in gesprekken met belangenhouders de vraag of de huidige zeggenschapsstructuur nog passend is bij de veranderde rollen en verantwoordelijkheden van belanghebbenden in het stelsel.

Door het gebrek aan choice, exit of voice staat de legitimiteit en toekomstbestendigheid van WSW onder druk. Er bestaat een sterke animo onder Deelnemers voor een andere zeggenschapsstructuur van WSW waarbij Deelnemers meer zeggenschap krijgen over de risico's die zij onderling met elkaar lopen. Meer 'voice' van de Deelnemers kan de legitimiteit van WSW versterken.

Afspraken op hoofdlijnen

Het fundament van WSW rust op twee pijlers: de achtervangers (Staat en gemeenten) en de onderlinge solidariteit van Deelnemers. Gezamenlijk dragen deze pijlers de verantwoordelijkheid voor de continuïteit van het borgstelsel. Zonder één van deze pijlers valt het fundament onder WSW weg.

Met de veranderingen in het borgstelsel komt er zichtbaar meer druk te staan op één van deze pijlers, die van de Deelnemers. Waar de achtervangers duidelijke grenzen hebben gesteld aan de maximale draagkracht van hun pijler (99%), hebben Deelnemers geen zeggenschap over de draagkracht die hun pijler dient te hebben. Het draagvlak binnen de pijler van de Deelnemers dreigt hierdoor af te brokkelen.

Partijen zijn het erover eens dat de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de continuïteit van het borgstelsel ook tot uiting moet komen in de governance van WSW. Een versteviging van de pijler van de Deelnemers is daarom nodig; een wijziging van de zeggenschapsstructuur. Dit zodat het fundament van het huis WSW weer in balans wordt gebracht. De hoofdlijnen hiervan zien er als volgt uit:

- a. Er komt een vertegenwoordigend gekozen orgaan uit de kring van Deelnemers. De huidige statutaire rol van Aedes zal met het vertegenwoordigend orgaan van Deelnemers worden afgestemd. Hiermee wordt het mandaat van de Deelnemers richting WSW en de positie van de Deelnemer in het stelsel versterkt.
- b. Aanvullend hieraan wordt vastgelegd over welke onderwerpen de vertegenwoordiging van Deelnemers een instemmingsrecht krijgt, waarbij de analogie wordt gezocht met de onderwerpen en documentatie die aan goedkeuring zijn onderworpen van de achtervangers. Een evenwichtige positie met respect voor ieders rol (achtervangers en Deelnemers) en verantwoordelijkheid in het stelsel is hierbij het uitgangspunt. Een evenwichtige positie betekent echter niet noodzakelijk dat achtervangers en Deelnemers over dezelfde onderdelen moeten kunnen beslissen. Ieder heeft vanuit zijn eigen rol namelijk zijn eigen verantwoordelijkheid. WSW zal bovendien in voldoende mate over zijn eigen positie moeten kunnen beslissen.
- c. Net als bij de achtervangers zal een instemmingsrecht nadrukkelijk niet toezien op beslissingen over individuele Deelnemers. Dit zodat WSW onafhankelijk blijft in zijn risicobeoordeling – en beheersing.
- d. De vertegenwoordiging van de Deelnemers en Aedes behouden daarnaast het adviesrecht om gevraagd en ongevraagd WSW te adviseren op de voor haar relevante onderwerpen.

- e. Meer zeggenschap op bepaalde onderwerpen van de vertegenwoordiging van de Deelnemers zal moeten passen binnen de risicobereidheid die is afgesproken met achtervangers, de huidige kaders van wet- en regelgeving en de nakoming van de hierover gemaakte afspraken.
- f. Ten behoeve van de afstemming van de afspraken tussen de vertegenwoordiging van achtervangers, Deelnemers en WSW zal een periodiek overleg worden ingericht. Tevens zal worden uitgewerkt hoe een eventuele impasse in het proces van besluitvorming kan worden voorkomen dan wel doorbroken. De statutaire doelstelling van WSW zal hierbij een belangrijke toetssteen zijn.