

Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

(Waar in dit Reglement wordt gesproken over de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer wordt bedoeld: de minister van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). Op grond van het besluit van 18 oktober 2010 (Besluit houdende opheffing van de ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Verkeer en Waterstaat en Instelling van één Ministerie van Infrastructuur en Milieu) is het ministerie van VROM afgeschaft en de minister van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) benoemd als zijn opvolger met de portefeuille ten aanzien van Wonen, Wijken en Integratie, per ultimo 2012 Wonen en Rijksdienst.)

Afdeling I

Begripsbepalingen

Artikel 1. Waarborgfonds

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, hierna te noemen de stichting, heeft blijkens de statuten het doel te bevorderen dat toegelaten instellingen geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten om hun activiteiten (conform bijlage I) op het gebied van het wonen te kunnen realiseren.

Artikel 2. Borg

De stichting stelt zich daartoe borg jegens de geldgever voor de betaling van rente en aflossing alsmede van eventuele boeterente en kosten op een door de deelnemer aan te trekken, dan wel reeds aangetrokken, geldlening.

Artikel 3. Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. **achtervangovereenkomst:**
de overeenkomst waarbij hetzij het Rijk hetzij één gemeente zich verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van de stichting, renteloze leningen te verstrekken, teneinde te allen tijde liquiditeitstekorten bij de stichting te voorkomen;
- b. **bedrijfswaarde:**
de contante waarde van het aan het actief toe te rekenen deel van de netto-omzet die met het desbetreffende actief kan worden verkregen;
- c. **borgstellingsvergoeding:**
een onvoorwaardelijke bijdrage van de deelnemer aan de stichting;
- d. **deelnemer:**
een toegelaten instelling die voldoet aan de door de stichting gestelde voorwaarden en als zodanig bij de stichting is geregistreerd;
- e. **faciliteringsvolume:**
het door het WSW te bepalen faciliteringsvolume als omschreven in artikel 18;
- f. **garantieniveau:**
0,25% van de som van de schuldrestanten per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar, voor welke betaling de stichting zich in welke vorm dan ook heeft borg gesteld of zich tot vrijwaring heeft verbonden;

- g. geldgever:
de verstrekker en/of diens rechtsopvolger van een (gedeelte van een) geldlening onder een leningsovereenkomst of de (middellijk) bezitter van een door een deelnemer ondertekende schuldbekentenis;
- h. geldlening:
een lening verstrekt onder een leningsovereenkomst of onder een door een deelnemer ondertekende schuldbekentenis;
- i. na-investering:
de geactiveerde rendabele uitgaven voor vernieuwing van een onroerende zaak;
- j. niet-winstbeogende instelling:
verhurende stichting of vereniging die zonder winstoogmerk werkt, niet zijnde een toegelaten instelling, die mede in het belang van het wonen werkzaam is, voorzover aan deze instellingen geldelijke steun is verleend op grond van de Woningwet;
- k. obligo:
een voorwaardelijke bijdrage van de deelnemer aan de stichting;
- l. onderliggende woongelegenheid:
de door de deelnemer aangeboden en door de stichting als onderpand geaccepteerde woongelegenheid;
- m. oormerken:
het bestemmen van een belegging of andere opbrengsten voor de toekomstige aflossing van een lening;
- n. toegelaten instelling:
instelling, toegelaten krachtens artikel 70 van de Woningwet;
- o. volledig eigendom:
de juridische eigendom waarop geen rechten van derden rusten die de waarde van de eigendom en/of de zeggenschap over de eigendom, naar het oordeel van de stichting, in betekenende mate aantasten, behoudens de rechten voortvloeiend uit een huurovereenkomst;
- p. vrijwaring:
de overname door de stichting van de directe overheidsrisico's;
- q. vrijwaringslening:
geldlening waarvan het directe overheidsrisico door de stichting is/wordt overgenomen;
- r. woongelegenheid:
onroerende zaken welke zijn vermeld in bijlage I, waaronder uitdrukkelijk ook wordt begrepen een woonschip met ligplaats en een woonwagen.
- s. woonschip met ligplaats:
een of meer schepen die uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd worden of bestemd zijn voor bewoning met de daarbij behorende plaats in het water, bestemd of aangewezen om door een woonschip bij verblijf te worden ingenomen;
- t. woonwagen:
een of meer voor bewoning bestemde gebouw(en) dat is/die zijn geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat (die) in zijn (hun) geheel of in delen kan (kunnen) worden verplaatst;
- u. woonwagenstandplaats:
een of meer kavels, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

- v. WOZ-waarde:
de waarde zoals jaarlijks vastgesteld in de WOZ-beschikking op basis van de wet Waardering Onroerende Zaken;
- w. Zorggebouw:
een gebouw met woonfunctie, in gebruik bij een AWBZ-instelling als bedoeld in artikel 2.1 lid 6 onder b sub 1 en 2 van het Uitvoeringsbesluit WTZi, alsmede een gebouw in gebruik bij instellingen die verzorging, verpleging of begeleiding verlenen in verband met psychosociale problemen als gevolg van ouderdom.

Artikel 4. Eigendom

Voor de toepassing van dit reglement wordt onder eigendom verstaan de juridische eigendom van een zaak, dan wel een beperkt recht op een zaak (waaronder begrepen: recht van opstal, recht van erfpacht of een recht van vruchtgebruik) alsmede de juridische eigendom van een appartementsrecht, dan wel een beperkt recht op een appartementsrecht.

Artikel 5. Directe overheidsrisico's

1. In dit reglement worden onder directe overheidsrisico's verstaan de op 1 april 1994 bestaande risico's die voor de gemeente en/of het Rijk voortvloeien uit:
 - a. garantieverplichtingen van de gemeente met rijksdeelneming;
 - b. garantieverplichtingen van de gemeente zonder rijksdeelneming;
 - c. door de gemeente verstrekte geldleningen.
2. Of sprake is van een op 1 april 1994 bestaand risico is ter beoordeling van de stichting. Wanneer een toegelaten instelling eerst na 1 april 1994 onroerende zaken en schulden van een niet-winstbeogende instelling overneemt, wordt in lid 1 en 2 in plaats van 1 april 1994 gelezen: 1 januari 1999 of de eerdere datum van overdracht van de onroerende zaken. Wanneer een toegelaten instelling vóór 1 april 1994 een niet-winstbeogende instelling was en na die datum wordt toegelaten in de zin van de Woningwet, wordt in lid 1 en 2 in plaats van 1 april 1994 gelezen: 1 januari 1999 of de eerdere datum van het Koninklijk Besluit waarbij de desbetreffende toegelaten instelling is toegelaten.
3. Indien een gemeente na 1 januari 1999 een garantie heeft verstrekt ten behoeve van of een geldlening heeft verstrekt aan een niet-winstbeogende instelling, vallen de risico's die hieruit voortvloeien onder de directe overheidsrisico's zoals omschreven in lid 1, indien de gemeente de garantie of geldlening heeft verstrekt met voorafgaande schriftelijke instemming van de stichting.
4. Wanneer een toegelaten instelling eerst na 1 april 1994 onroerende zaken en schulden van een gemeente overneemt, wordt in lid 1 en 2 in plaats van 1 april 1994 gelezen: de datum van overdracht van de onroerende zaken.

Artikel 6. Collegiale financiering

In dit reglement wordt onder collegiale financiering verstaan een door een toegelaten instelling verstrekte geldlening aan een deelnemer van de stichting, dan wel een geldlening aangetrokken door een deelnemer met als doel deze geldlening door te lenen aan een andere deelnemer, een en ander met inachtneming van artikel 18. De door een deelnemer in de zin van onderhavig artikel aangetrokken geldlening, met als doel deze door te lenen aan een andere deelnemer, moet tegen dezelfde leningsmodaliteiten worden doorgeleend behoudens een eventueel lager rentepercentage.

Afdeling II

Registratie

Artikel 7. Deelnemer

Uitsluitend toegelaten instellingen kunnen deelnemer in de stichting zijn.

Artikel 8. Voorwaarden voor deelneming

Om als deelnemer bij de stichting te kunnen worden ingeschreven, dient de toegelaten instelling te voldoen aan redelijkerwijs te stellen eisen van kredietwaardigheid, te beoordelen naar door het bestuur van de stichting vast te stellen maatstaven alsmede de voorwaarden vastgelegd in dit reglement. Van vaststelling of wijziging van maatstaven zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de deelnemers.

Artikel 9. Onderzoek

Teneinde te kunnen beoordelen of de toegelaten instelling, die als deelnemer wenst te worden ingeschreven, voldoet aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 8 wordt door de stichting een onderzoek ingesteld naar de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling. Dit onderzoek zal tenminste jaarlijks worden herhaald. De deelnemer verplicht zich aan dit onderzoek mee te werken en de door het bestuur van de stichting vastgestelde vergoeding te betalen.

Artikel 10. Inschrijvingsprocedure

1. De toegelaten instelling die als deelnemer wenst te worden ingeschreven, dient een aanvraag in bij de stichting. Voor de behandeling van de aanvraag is een bedrag verschuldigd. De hoogte wordt jaarlijks door de stichting vastgesteld. De toegelaten instelling dient al die gegevens te verstrekken die de stichting nodig acht ter beoordeling van de aanvraag.
2. Bij een afwijzende beslissing zal kunnen worden aangegeven aan welke voorwaarden de toegelaten instelling dient te voldoen om alsnog voor inschrijving in aanmerking te komen. Deze voorwaarden kunnen onder meer inhouden het (doen) opstellen en het uitvoering geven aan saneringsmaatregelen volgens aanwijzingen van de stichting. De stichting zal deze aanwijzingen pas geven nadat daarover vooraf overleg is gevoerd met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeente(n) waarin de deelnemer werkzaam is. De stichting zal de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeente(n) waarin de toegelaten instelling werkzaam is achteraf informeren over de wijze van uitvoering van de aanwijzingen.
Bij het geven van aanwijzingen zal de stichting er zorg voor dragen dat de naadloze aansluiting tussen de stichting en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting niet wordt aangetast.
3. Indien binnen zes weken na indiening van de aanvraag nog geen beslissing is genomen, wordt zulks voor de toepassing van artikel 35 als een afwijzende beslissing beschouwd.

Artikel 11. Duur deelname

Deelname geschiedt voor onbepaalde tijd met inachtneming van het volgende:

- a. De deelname kan door de stichting slechts worden beëindigd ingevolge het bepaalde in artikel 12.
- b. De deelname kan door de deelnemer worden opgezegd tegen het einde van een kalenderjaar, doch uitsluitend in geval het een deelnemer betreft ten behoeve waarvan de stichting geen borgstelling heeft verstrekt, of waarvoor geen vrijwaring heeft plaatsgevonden.
- c. Is wel een borgstelling verstrekt of heeft vrijwaring plaatsgevonden, dan kan de deelname niet worden beëindigd zolang de borgstelling of vrijwaring van kracht is.

Artikel 12. Doorhaling deelname

1. In het geval het onderzoek als bedoeld in artikel 9 leidt tot de conclusie dat, ware de toegelaten instelling geen deelnemer, de toegelaten instelling niet als deelnemer zou worden ingeschreven en de toegelaten instelling weigert te voldoen aan door de stichting in verband met de handhaving van de inschrijving te stellen voorwaarden, wordt de inschrijving doorgehaald behoudens in het geval genoemd in artikel 11 onder c.
2. Tegen deze beslissing kan de deelnemer bezwaar maken bij het bestuur van de stichting. Het in artikel 35 bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13. Aanwijzingen naar aanleiding van de jaarlijkse kredietwaardigheidsstoets van de financiële positie

1. In het geval als bedoeld in artikel 11 onder c doet de stichting van de negatieve conclusie van het onderzoek mededeling aan de geldgever(s), dan wel aan een door en/of ten behoeve van de geldgever(s) aangestelde vertegenwoordiger en aan de gemeente(n) die ten behoeve van de deelnemer een achtervangovereenkomst met de stichting is/zijn aangegaan en aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
2. De stichting kan in de situatie als beschreven in lid 1 dan wel indien de stichting redelijkerwijs vermoedt dat deze situatie dreigt te ontstaan dan aan de deelnemer aanwijzingen geven ter zake van het financiële, technische en organisatorische beheer, waaronder de aanwijzing tot het opstellen van saneringsmaatregelen. Deze maatregelen zullen erop gericht moeten zijn te bewerkstelligen dat de deelnemer voldoet aan redelijkerwijs te stellen eisen van kredietwaardigheid, zoals omschreven in artikel 8. De stichting zal deze aanwijzingen pas geven nadat daarover vooraf overleg is gevoerd met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeente(n) waarin de deelnemer werkzaam is. De deelnemer is verplicht zodanige aanwijzingen op te volgen. De stichting zal de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeente(n) waarin de deelnemer werkzaam is achteraf informeren over de wijze van uitvoering door de desbetreffende deelnemer van de aanwijzingen. Bij het geven van aanwijzingen zal de stichting er zorg voor dragen dat de naadloze aansluiting tussen de stichting en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting niet wordt aangetast.

Afdeling III

Borgstelling

Artikel 14. Borgstelling procedure

1. Een deelnemer die in verband met een geldlening in aanmerking wil komen voor een borgstelling dient daartoe een verzoek in. Een (concept) leningsovereenkomst wordt in dit verband beschouwd als een verzoek.
2. De stichting geeft de deelnemer, op eerste verzoek, inzicht in het faciliteringsvolume dat, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18, beschikbaar is. De stichting kan voorwaarden verbinden aan de beschikbaarheid.
3. De deelnemer die het niet eens is met de hoogte van het faciliteringsvolume of de voorwaarden als bedoeld in lid 2 kan de stichting verzoeken die bij te stellen.
4. De stichting zal een afwijzende beslissing op een verzoek als bedoeld in lid 1 en 3 schriftelijk motiveren. De stichting kan aangeven aan welke voorwaarden de deelnemer dient te voldoen om alsnog voor borgstelling, of aanpassing van het faciliteringsvolume, als bedoeld in lid 2 en 3, in aanmerking te komen. Deze voorwaarden kunnen onder meer inhouden het (doen) opstellen van en het uitvoering geven aan saneringsmaatregelen volgens aanwijzingen van de stichting als bedoeld in artikel 13. De stichting zal deze aanwijzingen pas geven nadat daarover vooraf overleg is gevoerd met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeente(n) waarin de deelnemer werkzaam is.
5. Indien binnen zes weken na indiening van een verzoek als bedoeld in lid 1 en 3 nog geen beslissing is genomen, wordt zulks voor de toepassing van artikel 35 als een afwijzende beslissing beschouwd.

Artikel 15. Faciliteiten

1. De stichting kan geldleningen borgen die bestemd zijn voor de doeleinden weergegeven in bijlage I.
2. Indien ten behoeve van de deelnemer door de gemeente een garantieverplichting met rijksdeelneming is aangegaan en de risico's die hieruit voortvloeien niet aan de stichting zijn of worden overgedragen, of indien de deelnemer niet wenst mee te werken aan de overdracht van de directe overheidsrisico's die de gemeente wenst over te dragen, kan in afwijking van het gestelde in lid 1 de stichting slechts geldleningen borgen die bestemd zijn voor de financiering van nieuwbouw, na-investeringen en de herfinanciering van deze geldleningen voor zover deze eerder door de stichting zijn geborgd.
3. De stichting kan eerst geldleningen borgen indien de deelnemer beschikt over onvoldoende eigen middelen om de investering te realiseren, zulks ter beoordeling van de stichting.

Artikel 16. Aanbieden onderpand, eigendom en vrijgave

1. De stichting borgt slechts geldleningen indien (i) de deelnemer als onderpand voor borgstellingen al zijn registergoederen als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek (die volgens de openbare registers ten name zijn gesteld van de deelnemer) heeft aangeboden aan de stichting en deze door de stichting als onderpand zijn geaccepteerd, tenzij de stichting instemde met vrijgave als bedoeld in lid 2, en (ii) dat onderpand volledig eigendom is van de deelnemer.
2. Vrijgave van registergoederen die de stichting als onderpand accepteerde kan slechts plaatsvinden indien de stichting schriftelijk instemt met een schriftelijk verzoek daartoe van de deelnemer.

Artikel 17. Beoordeling

1. De stichting kan zich borg stellen nadat is gebleken, dat de deelnemer op dat moment nog voldoet aan de voorwaarden voor inschrijving en beschikt over voldoende faciliteringsvolume als omschreven in artikel 18.
2. De stichting kan geldleningen borgen die voldoen aan de voorwaarden van de standaardovereenkomsten tot geldlening, de voorwaarden vastgelegd in dit reglement en de overige door het bestuur van de stichting vastgestelde richtlijnen, passend in het risicobeheersingsbeleid. Van vaststelling of wijziging van de richtlijnen zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de deelnemers.

Artikel 18. Faciliteringsvolume

1. De stichting zal zich maximaal borgstellen voor de benodigde financieringsbehoefte indien de kasstromen uit operationele activiteiten in de prognoseperiode een positief saldo opleveren, onverminderd het recht van de stichting om alle omstandigheden die naar het oordeel van de stichting een rol spelen mee te wegen in de vaststelling van het te borgen bedrag.
2. In afwijking van het eerste lid kan de stichting borg staan voor de benodigde financieringsbehoefte, ondanks dat de kasstromen uit operationele activiteiten in de prognoseperiode niet een positief saldo vertonen, mits naar het oordeel van de stichting uit de kasstromen uit operationele activiteiten op langere termijn blijkt dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor rente en aflossing van de leningportefeuille.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 1 en 2 kan de stichting zich maximaal borgstellen voor een bedrag dat gelijk is aan een jaarlijks door de stichting te bepalen percentage van de som van de WOZ-waarden van de onderliggende woongelegenheden zoals weergegeven in bijlage III.
4. Betreft de onderliggende woongelegenheden een zorggebouw dan wordt de onroerende zaak slechts als onderpand geaccepteerd indien de financiële risico's in geval van gedeeltelijke of volledige sluiting van de zorgvoorziening naar het oordeel van de stichting voldoende zijn afgedekt door middel van de door het Rijk medeondertekende schadeloosstellingsregeling.

Artikel 19. (vervallen)

Artikel 20. Obligo

1. Indien en zodra de stichting op verzoek van een deelnemer ten behoeve van diens geldgever zich borg heeft gesteld, is de deelnemer gehouden pro rata deel te nemen in het totale risico waartoe de stichting zich voor de deelnemers heeft borg gesteld. Daartoe is de deelnemer, vanaf het moment waarop de stichting zich borg stelt tot aan het tenietgaan van de borgtocht, aan de stichting een bedrag verschuldigd. Dit bedrag is gelijk aan het in bijlage II weergegeven percentage van het schuldrestant van de door die deelnemer aangegane geldleningen waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld.
2. Voor de bepaling van het schuldrestant voor geldleningen met een variabele hoofdsom wordt uitgegaan van een fictieve opname uitgedrukt in een percentage van de maximale hoofdsom zoals weergegeven in bijlage II.
3. De deelnemer zal het verschuldigde obligo, dan wel een zodanig gedeelte daarvan als de stichting nodig acht ter voldoening van de aanspraken die geldgevers op de stichting hebben, op eerste aanzegging van de stichting overmaken. De stichting zal niet tot invordering overgaan, dan indien uit de liquiditeitsprognose betreffende de stichting blijkt dat, als gevolg van redelijkerwijs te verwachten aanspraken, op enig moment het risicovermogen het garantieniveau zal onderschrijden.

Artikel 21. Borgstellingsvergoeding (risicovergoeding)

1. Daarnaast is, indien en zodra de stichting zich ten behoeve van de geldgever van de deelnemer borg stelt, de deelnemer aan de stichting een borgstellingsvergoeding verschuldigd, zijnde een periodiek verschuldigd percentage van het schuldrestant van de geldleningen waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld conform het tarief zoals weergegeven in bijlage II.
2. Voor die leningen waarbij is afgesproken dat bij aanvang van het 21 e jaar een borgstellingsvergoeding verschuldigd is, geldt vanaf de eerste vervaldatum (van betaling van rente en/of aflossing) in het 21 e jaar het tarief als bedoeld in lid 1.
3. Die leningen waarvoor een borgstellingsvergoeding in de vorm van een eenmalige vergoeding over de looptijd van de lening is of was verschuldigd, of die in het verleden van borgstellingsvergoeding zijn vrijgesteld worden niet betrokken bij het in lid 1 bedoelde schuldrestant.
4. Geen borgstellingsvergoeding is verschuldigd over het schuldrestant van een geldlening ter herfinanciering van het schuldrestant van een eerder geborgde geldlening; indien
 - a. voor de eerder geborgde geldlening een borgstellingsvergoeding in de vorm van een eenmalige vergoeding over de looptijd van de lening is of was verschuldigd;
 - b. het voorcalculatorisch aflossingsschema van de te borgen geldlening exact aansluit bij het aflossingsschema van de eerder geborgde lening; en
 - c. de hoofdsom van de nieuwe geldlening gelijk is aan het schuldrestant van de eerder geborgde geldlening.
5. De lening, waarvoor een borgstellingsvergoeding in de vorm van een eenmalige vergoeding over de looptijd van de lening is of was verschuldigd, die wordt overgenomen door een andere deelnemer, wordt niet betrokken bij het in lid 1 bedoelde schuldrestant, mits de voorwaarden van de lening ongewijzigd blijven.

6. De borgstellingsvergoeding wordt achteraf over de laatste periodiek berekend. Percentage en periodieken zijn vastgelegd in bijlage II. De stand van het schuldrestant op de laatste dag van de periodiek vormt de grondslag van de borgstellingsvergoeding. Het schuldrestant wordt bepaald door de som van de in lid 1 bedoelde leningen, verminderd met aflossingen, onverminderd het bepaalde in lid 2, 3, 4 en 5. Voor de bepaling van het schuldrestant voor geldleningen met een variabele hoofdsom wordt uitgegaan van een fictieve opname uitdrukt in een percentage van de hoofdsom zoals weergegeven in bijlage II. Leningen tellen pas mee voor de bepaling van het schuldrestant vanaf het moment van (eerste) storting.
7. De stichting berekent de borgstellingsvergoeding op basis van de bij haar bekende gegevens. Deelnemers zijn verplicht elke wijziging in de leningsovereenkomsten direct aan de stichting te melden. De borgstellingsvergoeding wordt berekend aan de hand van de gegevens die op de laatste dag van de betreffende periodiek bij de stichting bekend zijn. De stichting zal geen herberekening van de borgstellingsvergoeding toepassen op grond van informatie die op de laatste dag van de periodiek bij de stichting niet bekend was, tenzij de stichting hierdoor wordt benadeeld.
8. De deelnemer is verplicht de borgstellingsvergoeding binnen 15 dagen na de laatste dag van de periodiek op de vigerende rekening van de stichting te storten. Indien de borgstellingsvergoeding niet per bedoelde stortingsdatum wordt voldaan, kan de stichting aan de deelnemer over de borgstellingsvergoeding de wettelijke rente in rekening brengen. De wettelijke rente wordt berekend over de periode die aanvangt op de 15e dag na de laatste dag van de periodiek en die eindigt op de datum die voorafgaat aan de datum waarop de borgstellingsvergoeding is betaald.

Afdeling IV
Vrijwaring

Artikelen 22 t/m 25 vervallen per 1 juli 2007

Afdeling V

Overige verplichtingen van de deelnemer

Artikel 26. Overige verplichtingen

Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing indien en zolang nog enigerlei door de deelnemer aangegane verplichting door de stichting wordt geborgd, dan wel indien en zolang het Rijk en de gemeenten door de stichting worden gevrijwaard van de directe overheidsrisico's met betrekking tot enigerlei door de deelnemer aangegane verplichting.

Artikel 27. Samenwerkingsverbanden

1. Een deelnemer wiens bestuur een voorstel tot fusie als bedoeld in artikel 2:312 BW of een voorstel tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334f BW heeft opgesteld, deelt dat onverwijld schriftelijk aan de stichting mee. Een deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting fuseren of splitsen.
2. Een deelnemer wiens bestuur een voornemen heeft tot het nemen van een besluit tot het aangaan of het beëindigen van een samenwerkingsverband dat een relevant effect heeft op de beoordeling van de kredietwaardigheid, zoals omschreven in artikel 8, deelt dat onverwijld schriftelijk aan de stichting mee.
3. Indien de stichting daarom vraagt, verstrekt de deelnemer aan de stichting al die inlichtingen die de stichting zegt nodig te hebben om te kunnen beoordelen of er na de fusie, splitsing of de uitvoering van het besluit als bedoeld in lid 2 voldoende waarborgen zijn voor de voldoening van de (toekomstige) vorderingen van de stichting.

Artikel 28. Pandrecht

De deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting goederen ter hoogte van 50% of meer van de overige reserves, volgens de, ten behoeve van het onderzoek als bedoeld in artikel 9, ingediende verslagstaten verpanden of met andere beperkte rechten bezwaren.

Artikel 29. Teniet doen gaan, vervreemden, bezwaren en bestemmingswijziging

1. De deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting zijn onderneming geheel of gedeeltelijk, zijn onderliggende woongelegenheden of een wezenlijk gedeelte van zijn woongelegenheden (waaronder in ieder geval per boekjaar zal worden verstaan woongelegenheden die een boekwaarde vertegenwoordigen van 1% of meer van het balanstotaal volgens de, ten behoeve van het onderzoek als omschreven in artikel 9, ingediende verslagstaten) voorzover van toepassing:
 - a. teniet doen gaan;
 - b. vervreemden, waaronder mede wordt verstaan het op enigerlei wijze beperken van de beschikkingsmacht;
 - c. bezwaren met een beperkt recht, zoals recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht of recht van vruchtgebruik, of de verplichting aangaan om zijn woongelegenheden met een zekerheidsrecht te bezwaren (bijvoorbeeld positieve hypotheekverklaring); of
 - d. van bestemming wijzigen.

2. Voorts zal de deelnemer niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting (i) alle rechten en acties voortvloeiende uit huur- of pachtvereenkomsten die de onderliggende woongelegenheden zullen betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van de onderliggende woongelegenheden; en (ii) alle rechten en aanspraken voortvloeiende uit alle verzekeringen door de deelnemer afgesloten ter verzekering van de onderliggende woongelegenheden:
 - a. teniet doen gaan;
 - b. vervreemden, waaronder mede wordt verstaan het op enigerlei wijze beperken van de beschikkingsmacht; of
 - c. bezwaren met een beperkt recht, zoals recht van pand of recht van vruchtgebruik.

Artikel 30. Positieve hypotheek- en pandverklaring

1. Tevens zal de deelnemer op eerste verzoek van de stichting, tot (aanvullende) zekerheid voor alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van de stichting op de deelnemer uit welchen hoofde ook, een recht van hypotheek aan de stichting verstrekken op de onderliggende woongelegenheden, dan wel aan de stichting onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht verlenen om met uitsluiting van zichzelf (privatieve last) hypotheek te doen vestigen op de onderliggende woongelegenheden, alles voor rekening van de deelnemer.
2. De deelnemer zal op eerste verzoek van de stichting, tot (aanvullende) zekerheid voor alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van de stichting op de deelnemer uit welchen hoofde ook, een recht van pand verstrekken aan de stichting op:
 - (i) alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtvereenkomsten die de onderliggende woongelegenheden zullen betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van de onderliggende woongelegenheden; en
 - (ii) alle rechten en aanspraken voortvloeiende uit alle verzekeringen door de deelnemer afgesloten ter verzekering van de onderliggende woongelegenheden.
3. De verplichtingen tot verstrekken van rechten van hypotheek en pand, alsmede verlenen van volmacht als bedoeld in lid 1 en lid 2 van dit artikel strekken zich mede uit tot onroerende zaken en rechten, acties en aanspraken uit huur- pacht- en verzekeringsovereenkomsten daartoe betrekking hebbende, die door de deelnemer voor de datum van inwerkingtreding van het thans geldende reglement van deelneming aan de stichting als onderpand voor borging van leningen zijn aangeboden en die door de stichting als onderpand zijn geaccepteerd.

Artikel 31. Aangaan van verplichtingen

Onverminderd het bepaalde in artikel 28 en 29 zal de deelnemer zich zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting op geen enkele wijze verbinden ten behoeve van derden, waaronder in ieder geval wordt verstaan het verstrekken van zakelijke, persoonlijke of andere zekerheden voor de voldoening van enige bestaande of eventuele schuld van hemzelf of van een ander.

Artikel 32. Informatieplicht

- a. De deelnemer verstrekt onverwijld op eigen initiatief of op eerste verzoek van de stichting aan de stichting al die informatie die relevant is voor de risicobeoordeling zoals omschreven in artikel 8. De stichting zal de (door de deelnemer verstrekte) informatie en het daarop gebaseerde risico-oordeel niet aan derden kenbaar maken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de deelnemer, tenzij in wet- en regelgeving of in dit reglement van deelneming anders is bepaald.
- b. De stichting is te allen tijde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de deelnemer, bevoegd (de door de deelnemer verstrekte) informatie kenbaar te maken aan elk orgaan, natuurlijk- en/of rechtspersoon die op grond van de wet belast is met het toezicht op de deelnemers van de stichting.
- c. Tevens is de stichting te allen tijde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de deelnemer, bevoegd (de door de deelnemer verstrekte) informatie kenbaar te maken aan elk orgaan, natuurlijk- en/of rechtspersoon die naar het oordeel van de stichting een belang heeft over de informatie te beschikken, mits die informatieverstrekking naar het oordeel van de stichting plaatsvindt in het belang van de deelnemer(s). Voordat de stichting informatie verstrekt vraagt de stichting de deelnemersraad om advies.

Artikel 33. Verzekering

De deelnemer zal bij een te goeder naam en faam bekend staande verzekeraar al zijn onroerende zaken tegen herbouwwaarde verzekeren en verzekerd houden tegen brand- en stormschade.

Afdeling VI

Overige bepalingen

Artikel 34. Boete bij niet-nakoming

Bij het niet-nakomen van een of meer verplichtingen voortvloeiend uit de in het reglement genoemde bepalingen, is de deelnemer aan de stichting een direct opeisbare boete verschuldigd, groot maximaal 5% van het schuldrestant zulks onverminderd de andere rechten van de stichting jegens de deelnemer.

Artikel 35. Bezwaar

Tegen een beslissing:

- een toegelaten instelling niet als deelnemer toe te laten (artikel 10) of een toegelaten instelling als deelnemer door te halen (artikel 12);
- een verzoek tot aanpassing van het faciliteringsvolume te weigeren (artikel 14 lid 3); of
- een verzoek tot afgifte borgstelling te weigeren (artikel 14 lid 1)

kan de toegelaten instelling binnen vier weken na de dag waarop het besluit bekend is gemaakt een met redenen omkleed bezwaarschrift indienen bij het bestuur van de stichting. Het bestuur beslist op dit bezwaar op de wijze zoals is vastgesteld in het reglement van bezwaar.

Artikel 36. Invorderingsprocedure

1. De stichting publiceert ten minste eenmaal per jaar een liquiditeitsprognose betreffende de stichting voor de komende vijf jaar.
2. Indien uit de in het eerste lid bedoelde liquiditeitsprognose blijkt dat, als gevolg van redelijkerwijs te verwachten aanspraken op de stichting uit hoofde van door de stichting verleende borgtochten dan wel als gevolg van redelijkerwijs te verwachten betalingen uit andere hoofde, op enig moment invordering van de bedragen als genoemd in artikel 20 noodzakelijk wordt, zal de stichting de deelnemer daarvan schriftelijk in kennis stellen.
3. De mededeling als bedoeld in lid 2 bevat een zo nauwkeurig mogelijke raming van de omvang van de in de komende periode van vijf jaar door de deelnemer te verrichten aanvullende stortingen, alsmede van de data waarop deze stortingen dienen te worden verricht. De stichting zal vervolgens ieder halfjaar een geactualiseerde raming aan de deelnemer verstrekken.

Artikel 37. Aanwijzingen in verband met aanspraken op de stichting

Indien en zodra de stichting door een geldgever wordt aangesproken tot betaling van rente en aflossing van datgene waartoe de deelnemer verplicht was en/of van boeterente en kosten, zal de deelnemer al die aanwijzingen opvolgen die de stichting zal geven terzake van het financiële, technische en organisatorische beheer, waaronder mogelijk de aanwijzing tot het opstellen van saneringsmaatregelen. De stichting zal die aanwijzingen niet geven dan nadat daarover vooraf overleg is gevoerd met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeente(n) waarin de deelnemer werkzaam is.

Artikel 38. Subrogatie

Indien en voorzover de stichting tot voldoening van haar verplichtingen jegens een geldgever van een van haar deelnemers betalingen heeft verricht, zal de stichting tot de som van die betalingen verhaal hebben op die deelnemer, die terzake jegens de stichting volledig en zonder nadere ingebrekestelling tot betaling verplicht is, een en ander onverminderd de rechten die de stichting heeft verkregen ten gevolge van de betalingen. Deze verplichting blijft ook bestaan nadat de deelname aan de stichting, om welke reden dan ook, zal zijn geëindigd.

Artikel 39. Wijziging reglement

Het reglement kan door de stichting worden gewijzigd en/of aangevuld, zonodig met inachtneming van een overgangsregeling met betrekking tot toegelaten instellingen die op dat moment deelnemer zijn. Nadat de wijzigingen of aanvullingen van kracht zijn geworden, zal de stichting haar deelnemers hiervan onverwijld in kennis stellen.

Artikel 40. Afwijking van reglement

De stichting kan, met inachtneming van de met het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gemaakte afspraken, indien dit wenselijk wordt geacht, in incidentele gevallen ten voordele van de deelnemer afwijken van de bepalingen van dit reglement.

Artikel 41. Aansprakelijkheid stichting

De deelnemer zal nimmer de stichting en/of haar bestuursleden aansprakelijk kunnen stellen voor enig gevolg uit de door of namens de stichting verrichte handelingen en/of genomen beslissingen, tenzij sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen schuld.

Artikel 42. Slotbepaling

Het reglement geldt per 1 januari 2017 en komt in de plaats van het reglement van deelneming zoals dat door het bestuur van de stichting op 25 november 2015 is vastgesteld en per 10 februari 2016 in werking is getreden. Aldus vastgesteld door het bestuur op 5 december 2016.

Bijlage I

Deze bijlage maakt onderdeel uit van artikel 15 lid 1 van het Reglement van Deelneming van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Faciliteiten

De stichting kan leningen borgen voor de volgende doeleinden:

I. (Her)financiering van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die de Woningwet opdraagt aan toegelaten instellingen, voor zover het betreft diensten op het gebied van het doen bouwen van, verwerven van, in stand houden van, aanbrengen van voorzieningen aan, en werkzaamheden die hier noodzakelijkerwijs uit voortvloeien voor:

A: Woongelegenheden

- (1) woongelegenheden;
- (2) woonzorgcomplexen;
- (3) woonschepen met ligplaatsen;
- (4) woonwagens en -standplaatsen;
- (5) kindertehuizen en jeugdinternaten;
- (6) skaeve huse;
- (7) grond behorend bij de in de aanhef genoemde woongelegenheden.

B: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van woongelegenheden onder A

- (8) groen- en speelvoorzieningen;
- (9) kleinschalige wegen en paden;
- (10) aansluiting woongelegenheden op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (11) parkeervoorzieningen behorend bij woongelegenheden (onder A);
- (12) fietsenstallingen behorend bij woongelegenheden (onder A);
- (13) Warmte Koude Opslag installaties behorend bij woongelegenheden (onder A);
- (14) grond behorend bij de in de aanhef genoemde aanhorigheden.

C: Maatschappelijk Vastgoed (MVG)

- (15) buurthuizen;
- (16) gemeenschapscentra;
- (17) jongerencentra (zonder horecavergrunning);
- (18) basisscholen;
- (19) ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk;
- (20) ruimten voor op de buurt of wijk gericht welzijnswerk;
- (21) opvangcentra;
- (22) zorgsteunpunten in pandig in woonzorg gebouw;
- (23) centra voor jeugd en gezin;
- (24) ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen inclusief enige zorginfrastructuur;
- (26) hospices;
- (27) dorps- of wijkbibliotheken;
- (28) eigen kantooruimten;

- (29) veiligheidshuizen;
- (30) grond behorend bij het in de aanhef genoemde maatschappelijk vastgoed.

D: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van maatschappelijk vastgoed onder C en voorzieningen ten behoeve van leefbaarheid

- (31) groenvoorzieningen;
- (32) kleinschalige wegen en paden;
- (33) aansluiting op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (34) parkeervoorzieningen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder C);
- (35) fietsenstallingen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder C);
- (36) grond behorend bij de in de aanhef genoemde aanhorigheden.

II. (Her)financiering van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die de Woningwet opdraagt aan toegelaten instellingen, voor zover het betreft diensten op het gebied van het in stand houden van, aanbrengen van voorzieningen aan, en werkzaamheden die hier noodzakelijkerwijs uit voortvloeien voor:

E: Maatschappelijk vastgoed (MVG) dat de deelnemer op 1 juli 2015 al in eigendom had

- (37) vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs;
- (38) brede scholen;
- (39) wijk sportvoorzieningen;
- (40) ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk;
- (41) ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk;
- (42) steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- (43) multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening;
- (44) centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- (45) ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;
- (46) grond behorend bij het in de aanhef genoemde maatschappelijk vastgoed.

F: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van maatschappelijk vastgoed onder E

- (47) groenvoorzieningen;
- (48) kleinschalige wegen en paden;
- (49) aansluiting op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (50) parkeervoorzieningen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder C);
- (51) fietsenstallingen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder C);
- (52) grond behorend bij de in de aanhef genoemde aanhorigheden.

III. Herfinanciering van eerdere leningen met borgstelling van de stichting of van gemeentelijke of andere Nederlandse overheden.

IV. (Her)financiering van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die de Woningwet opdraagt aan de toegelaten instellingen, anders dan genoemd onder I en II.

De stichting kan in uitzonderlijke gevallen leningen borgen voor:

V. Financiering van een acuut en onvoorzien liquiditeitstekort ter voorkoming van een faillissement, voordat de mogelijkheid om een subsidie toe te kennen voor financiële sanering is verkend en tot een besluit heeft geleid.

Bij borging onder doeleinde V gelden de volgende voorwaarden. De lening heeft een looptijd van twee jaar. De deelnemer verplicht zich bij het ontvangen van de lening om binnen een termijn van vier weken een saneringsaanvraag in te dienen, met een saneringsplan dat mede gericht is op aflossing van de lening na twee jaar of zo veel eerder als mogelijk. Indien noodzakelijk kan de stichting de termijn van vier weken eenmalig met vier weken verlengen. De borging van leningen onder doeleinde V behoeft vooraf instemming van de minister voor W&R om te kunnen toetsen of er geen alternatief is om faillissement af te wenden. Omdat geen gemeente wordt vermeld in de leningovereenkomst wordt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) daarbij om een zienswijze gevraagd.

Bijlage II

Obligotarief

Het percentage, als bedoeld in artikel 20 lid 1, is 3,85% over het totaal van de schuldrestanten voor welke betaling de stichting zich in welke vorm dan ook heeft borg gesteld of zich tot vrijwaring heeft verbonden.

Borgstellingsvergoedingtarief

Het percentage, als bedoeld in artikel 21 lid 1, is 0,0276% per jaar. De stichting zal de deelnemer elk kwartaal factureren. De stand van het schuldrestant op de laatste dag van het kwartaal vormt de grondslag van de borgstellingsvergoeding. Het basistarief per kwartaal is 0,0069% van het schuldrestant. Dit basistarief verhoogt, dan wel verlaagt de stichting, afhankelijk van de tariefgroep waarin de stichting de deelnemer indeelt.

De stichting kent vier tariefgroepen:

- a. laag tarief (0,0055%);
- b. laag midden tarief (0,0061%);
- c. hoog midden tarief (0,0075%);
- d. hoog tarief (0,0082%).

Variabele hoofdsom

Voor de bepaling van het schuldrestant van leningen met een variabele hoofdsom, als bedoeld in artikel 20 lid 2 en artikel 21 lid 6, geldt de aanname dat 75% van de maximale hoofdsom is opgenomen.

Collegiale financiering

Het schuldrestant van een geldlening telt, voor de bepaling van het totale schuldrestant, als bedoeld in artikel 20 lid 1 en 21 lid 1, voor 1/3 mee indien de geldlening is aangetrokken in het kader van collegiale financiering.

Bijlage III

WOZ-waarde

Het percentage van de WOZ-waarde als bedoeld in artikel 18 is door de stichting met ingang van 31 december 2008 vastgesteld op 50%.