

Toelichting goedkeuringsvereisten Reglement van Deelneming

Artikel 20, 21 en 22 van het Reglement van Deelneming bevatten de verplichting dat de deelnemende corporatie in bepaalde situaties goedkeuring vraagt aan WSW. Voor die situaties geldt dat de deelnemer pas na onze expliciete instemming haar voornemen mag uitvoeren. Hierna lichten we de situaties en de werkwijze rondom de goedkeuringsvereisten nader toe.

Onze beoordeling richt zich er daarbij op:

- of de deelnemer duurzaam blijft voldoen aan de reguliere eisen van kredietwaardigheid die WSW stelt ten behoeve van borging;
- bij bijzonder beheer: of het verzoek aansluit bij het financieel herstelplan dan wel meer dan alternatieven bijdraagt aan financieel herstel;
- (indien van toepassing) of voldaan wordt aan de criteria voor vrijgave van onderpand zoals opgenomen in de richtlijn onderpand;
- of het verzoek de zekerheidspositie van WSW niet (materieel) schaadt;
- of het verzoek niet leidt tot andere risico's.

Artikel 20 Toestemming voor bestuursbesluiten

Art. 20 Toelichting

Goedkeuring

Art. 20 Toelichting	Goedkeuring
Lid 1a Het voornemen tot fusie als bedoeld in artikel 2:312 Burgerlijk Wetboek. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld een fusie van de deelnemer met een andere toegelaten instelling of met een andere rechtspersoon.	De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. De richtlijn fusies geeft aan welke informatie WSW nodig heeft om het verzoek te beoordelen.
Lid 1b Het voornemen tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334f Burgerlijk Wetboek. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld een (af)splitsing van de deelnemer.	De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming met daarbij een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan.
Lid 1c Het voornemen tot het oprichten, het vervreemden of beëindigen van een (i) dochtermaatschappij, (ii) verbonden onderneming, (iii) woningvennootschap of (iv) samenwerkingsvennootschap, allen zoals gedefinieerd in de Woningwet.	Betreft het verzoek de woningvennootschap, dan stuurt de deelnemer WSW een verzoek om instemming. Betreft het verzoek geen woningvennootschap, dan stuurt de deelnemer WSW een verzoek om instemming als de waarde van de transactie meer bedraagt dan 1% van het balanstotaal van de deelnemer op basis van de laatst vastgestelde enkelvoudige jaarrekening van de toegelaten instelling. Het verzoek gaat vergezeld van een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan.
Lid 1d Het voornemen tot een juridische scheiding als bedoeld in artikel 50a Woningwet.	De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. De richtlijn juridische splitsing geeft aan welke informatie WSW nodig heeft om het verzoek te beoordelen.

Artikel 21 Teniet doen gaan, vervreemden, bezwaren en bestemmingswijziging

Art. 21 Toelichting	Goedkeuring
<p>Lid 1a Het voornemen van de deelnemer om zijn onderneming geheel of gedeeltelijk, of zijn registergoederen, teniet doen laten gaan. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld de sloop van vastgoed binnen de toegelaten instelling.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld van een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>
<p>Lid 1b Het voornemen van de deelnemer om zijn onderneming geheel of gedeeltelijk, of zijn registergoederen, te vervreemden of de beschikkingsmacht van de deelnemer hierover te beperken. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld de verkoop van registergoederen – al dan niet met de plicht tot terugkoop - binnen de toegelaten instelling.</p>	<p>In de vorm van aanlevering dPi verzoekt de deelnemer WSW om instemming van de geplande reguliere verkoop van vastgoed binnen de toegelaten instelling. Betreft het voornemen een verkoop aan derden (niet voor eigen bewoning) dan is in enkele gevallen afzonderlijke goedkeuring noodzakelijk op basis van de richtlijn verkopen aan derden. De richtlijn verkoop aan derden geeft meer informatie over de goedkeuringsvereisten bij verkoop en de wijze waarop WSW een verzoek beoordeeld.</p>
<p>Lid 1c Het voornemen van de deelnemer om zijn onderneming geheel of gedeeltelijk, of zijn registergoederen, te bezwaren met een beperkt recht. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de deelnemer zijn registergoederen (maar ook zijn roerende zaken) niet mag bezwaren met een hypotheekrecht, pandrecht, recht van opstal (bijvoorbeeld i.v.m. zonnepanelen of (energie)installatie), recht van erfpacht of recht van vruchtgebruik.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld van een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>
<p>Lid 1d Het voornemen van de deelnemer om zijn registergoederen van bestemming te wijzigen. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld de wijziging van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming met daarbij een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties</p>
<p>Lid 2a Het voornemen van de deelnemer om enig recht, vordering of aanspraak voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten met betrekking tot (afgesloten verzekering van) de Onderliggende Registergoederen of een vordering van de Deelnemer op een (a) dochtermaatschappij, (b) verbonden onderneming, (c) woningvennootschap of (d) samenwerkingsvennootschap, teniet doen laten gaan waaronder mede wordt verstaan het doen van afstand daarvan. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld het afstand doen van rechten, vorderingen of aanspraken die voortvloeien uit huurovereenkomsten.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld van een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>
<p>Lid 2b Het voornemen van de deelnemer om enig recht, vordering of aanspraak voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten met betrekking tot (afgesloten verzekering van) de Onderliggende Registergoederen of een vordering van de Deelnemer op een (a) dochtermaatschappij, (b) verbonden onderneming, (c) woningvennootschap of (d) samenwerkingsvennootschap, te vervreemden of de beschikkingsmacht van de deelnemer hierover te beperken. Hiermee wordt</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld van een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>

bijvoorbeeld bedoeld het overdragen van rechten, vorderingen of aanspraken die voortvloeien uit huurovereenkomsten aan een derde partij.

<p>Lid 2c Het voornemen van de deelnemer om enig recht, vordering of aanspraak voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten met betrekking tot (afgesloten verzekering van) de Onderliggende Registergoederen of een vordering van de Deelnemer op een (a) dochtermaatschappij, (b) verbonden onderneming, (c) woningvennootschap of (d) samenwerkingsvennootschap, te bezwaren met een beperkt recht. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld het verpanden van huurvorderingen.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld met een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>
--	--

Artikel 22 Aangaan van verplichtingen

Art. 22 Toelichting

Goedkeuring

<p>Lid 1 Het voornemen van de deelnemer om zakelijke, persoonlijke of andere zekerheden aan een derde te verstrekken. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld het verstrekken van een recht van hypotheek of pand voor schulden van een derde partij inclusief maar niet beperkt tot schulden van een dochtermaatschappij.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld met een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>
<p>Lid 2 Het voornemen van de deelnemer om zich te verbinden met een derde. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld het zich garant stellen (bijvoorbeeld in de vorm van een borgtocht) voor schulden van een derde partij inclusief maar niet beperkt tot schulden van een dochtermaatschappij.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld met een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>
<p>Lid 3 Het voornemen van de deelnemer om een niet door WSW geborgde leningovereenkomst aan te gaan, zowel binnen de toegelaten instelling als binnen een groepsmaatschappij.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Voor benodigde informatie zie richtlijn ongeborgde financiering.</p>
<p>Lid 4 Het voornemen om een verplichting aan te gaan die ertoe zou kunnen leiden dat de deelnemer zijn verplichtingen op grond van het Reglement niet meer kan nakomen. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld het aangaan van een ongeborgde lening en in het kader daarvan aanvaarden van algemene en/of specifieke bankvoorwaarden (bijvoorbeeld negatieve hypotheekverklaring) die ertoe kan leiden dat WSW zijn zekerheden niet meer kan uitoefenen.</p>	<p>De deelnemer stuurt WSW een verzoek om instemming. Het verzoek gaat vergezeld met een toelichting op het voornemen en de (financiële) consequenties hiervan en een afschrift van de relevante documentatie.</p>