

Richtlijn Onderpand



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Volmacht.....	3
2.1 DAEB-Registrigoederen	3
2.2 Niet-DAEB-Registrigoederen	4
3. Aanbieden en accepteren Onderpand	4
3.1 Aanbieden Onderpand	4
3.1.1 Aanbieden DAEB-Registrigoederen	4
3.1.2 Aanbieden Niet-DAEB-Registrigoederen	5
3.2 Accepteren Onderpand	5
3.2.1 Flexwoningen.....	5
4. Vrijgave Onderpand.....	6
4.1 DAEB-Registrigoederen	6
4.1.1 Verkoop aan toekomstige bewoners en mutatie van DAEB naar niet-DAEB	7
4.1.2 Verkoop DAEB-Registrigoederen aan overigen.....	9
4.1.3 Sloop van DAEB-Registrigoederen	10
4.1.4 DAEB-Registrigoederen inzetten voor ongeborgde geldleningen.....	11
4.2 Niet-DAEB-Registrigoederen	11
4.3 Beoordeling vrijgaveverzoek door WSW	12
4.4 Deelnemers in bijzonder beheer.....	12
5. Bezwaren Onderpand met een opstalrecht.....	13

1. Inleiding

Deze richtlijn is een nadere uitwerking van artikel 15, artikel 21 en artikel 23 van het Reglement van Deelneming ('Reglement'). Een en ander zoals bedoeld in artikel 27 lid 1 van het Reglement. Begrippen aangeduid met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als in het Reglement.

Iedere Deelnemer zet zijn DAEB-Registergoederen (en in specifieke gevallen ook zijn niet-DAEB-Registergoederen) in als Onderpand bij WSW. Dit Onderpand dient als zekerheid voor door WSW geborgde geldleningen.

Deze richtlijn gaat allereerst nader in op de Volmacht (hoofdstuk 2). Daarna gaat deze richtlijn in op het aanbieden en accepteren van Registergoederen als Onderpand (hoofdstuk 3). Vervolgens beschrijft de richtlijn de situaties waarbij een Deelnemer belang heeft bij vrijgave van Onderpand (hoofdstuk 4). Ten slotte gaat de richtlijn in op het bezwaren van Onderpand met een opstalrecht (hoofdstuk 5).

2. Volmacht

2.1 DAEB-Registergoederen

Op grond van artikel 23 van het Reglement is iedere Deelnemer verplicht op eerste verzoek van WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke Volmacht aan WSW te verstrekken om met uitsluiting van zichzelf (privatieve last) een hypotheek- en pandrecht te (doen) vestigen op DAEB-Registergoederen en de in het Reglement genoemde overige activa. Hiermee is WSW – zonder tussenkomst en met uitsluiting van de Deelnemer – bevoegd om de DAEB-Registergoederen en de genoemde overige activa van de Deelnemer te bezwaren met hypotheek- en pandrechten, een en ander als zekerheid voor de nakoming van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van WSW op de Deelnemer.

WSW kan de Deelnemer verzoeken een nieuwe DAEB-volmacht aan WSW te verstrekken.¹ Dit zal onder meer het geval zijn wanneer sprake is van onderdekking in de hypothecaire inschrijving. Dit is het geval wanneer de hypothecaire inschrijving in de bestaande Volmacht minder dan tweemaal de som van het Schuldrestant bedraagt.

De Deelnemer kan ook op eigen initiatief een nieuwe DAEB-volmacht aan WSW verstrekken.

Wanneer sprake is van administratief of hybride gescheiden Deelnemers, ziet de Volmacht toe op de Registergoederen zoals die zijn verantwoord in de DAEB-tak.

¹ Conform het door WSW vastgesteld model.

2.2 Niet-DAEB-Registergoederen

Wanneer zich bij de Deelnemer een situatie voordoet als bedoeld in artikel 21d lid 4 onder a van de Woningwet (financiële stress), en de Deelnemer hiervan melding doet aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties² en aan WSW, verstrekt de Deelnemer een afzonderlijke onherroepelijke en onvoorwaardelijke Volmacht aan WSW om een recht van hypotheek en pand te doen vestigen op Niet-DAEB-Registergoederen en de in het Reglement genoemde overige activa van de Deelnemer.

De melding van de Deelnemer vormt een bijlage bij de afgegeven Volmacht.

Wanneer de Volmacht die de Deelnemer aan WSW verstrekte, dateert van vóór 1 juli 2021, ziet deze Volmacht ook toe op alle Niet-DAEB-Registergoederen die de Deelnemer inzette als Onderpand en die WSW niet vrij gaf.

Met ondertekening van de Volmacht geeft een Deelnemer WSW de bevoegdheid om de Niet-DAEB-Registergoederen te bezwaren met een recht van hypotheek. Voorts geeft een Deelnemer WSW met de Volmacht de bevoegdheid om de in het Reglement genoemde overige activa te bezwaren met een recht van pand als zekerheid voor de nakoming van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van WSW op de Deelnemer.

3. Aanbieden en accepteren Onderpand

3.1 Aanbieden Onderpand

3.1.1 Aanbieden DAEB-Registergoederen

Voorafgaand aan borgstelling door WSW voor een door een Deelnemer aangegane verplichting voor een doeleind als beschreven in Bijlage I bij het Reglement, is de Deelnemer op grond van artikel 15 van het Reglement verplicht al zijn DAEB-Registergoederen als Onderpand aan WSW aan te bieden.

De Deelnemer specificeert de aangeboden DAEB-Registergoederen (in de administratief gescheiden DAEB-tak) bij de jaarlijkse dVi-opvraag³, of zoveel eerder als door WSW gewenst.

De belangrijkste uitzonderingen hierop zijn:

- DAEB-Registergoederen waarop de Deelnemer al voor 1 juli 2015 (datum inwerkingtreding herziene Woningwet) een hypotheekrecht vestigde ten behoeve van een derde. Hiervoor geldt wel dat wanneer dit hypotheekrecht komt te vervallen, de Deelnemer deze Registergoederen onverwijld aanbiedt als Onderpand.
- DAEB-Registergoederen verkocht onder voorwaarden ten behoeve van doorverkoop. Wanneer deze Registergoederen door de Deelnemer teruggekocht worden met als doel om deze als DAEB te gaan verhuren, biedt de Deelnemer deze Registergoederen onverwijld aan als Onderpand.
- DAEB-Registergoederen waarvan WSW het Onderpand vrijgaf op grond van artikel 15, lid 5, van het Reglement.

² Dan wel, indien de portefeuille volkshuisvesting elders is belegd, de minister die verantwoordelijk is voor de portefeuille volkshuisvesting.

³ Dit betekent dat de Deelnemer gehouden is alle DAEB-eenheden die zij als Onderpand dient in te zetten bij WSW als zodanig in dVi aanvinkt, waarmee de Deelnemer deze eenheden aanmerkt als ingezet Onderpand.

3.1.2 Aanbieden Niet-DAEB-Registergoederen

Wanneer zich bij de Deelnemer een situatie voordoet als bedoeld in artikel 21d lid 4 onder a van de Woningwet (financiële stress), biedt de Deelnemer - met inachtneming van reeds ten behoeve van derden gevestigde hypotheekrechten – onverwijld ook al zijn Niet-DAEB-Registergoederen als Onderpand aan. De Deelnemer informeert WSW hierover schriftelijk met een specificatie van de aangeboden Registergoederen. De Deelnemer specificeert de aangeboden Niet-DAEB-Registergoederen bij de jaarlijkse dVi-opvraag, of zoveel eerder als door WSW gewenst.

Ook in de situatie dat de Volmacht die de Deelnemer aan WSW verstrekte, dateert van vóór 1 juli 2021, is de Deelnemer verplicht - met inachtneming van reeds ten behoeve van derden gevestigde hypotheekrechten – alle Niet-DAEB-Registergoederen aan te bieden als Onderpand. De Deelnemer specificeert de aangeboden Niet-DAEB-Registergoederen (in de administratief gescheiden niet-DAEB-tak) bij de jaarlijkse dVi-opvraag, of zoveel eerder als door WSW gewenst.

3.2 Accepteren Onderpand

WSW accepteert alle als Onderpand aangeboden Registergoederen van de Deelnemer, tenzij WSW schriftelijk kenbaar maakt niet alle Registergoederen te kunnen accepteren.

3.2.1 Flexwoningen

WSW kan onder voorwaarden flexwoningen accepteren als Onderpand. Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie (veelal zonder woonbestemming) worden geplaatst⁴.

In de praktijk werken Deelnemers met verschillende (eigendoms-)constructies voor flexwoningen. Onderstaand volgen situaties waarin WSW flexwoningen wel of niet kan accepteren als Onderpand en (in geval van acceptatie als Onderpand) onder welke voorwaarden:

- De flexwoning moet om als Onderpand te kunnen worden ingezet kwalificeren als een onroerende zaak. In dat geval betreft het een registergoed en is het mogelijk om daarop een recht van hypotheek te vestigen.
- Wanneer zowel de grond als de flexwoning geen eigendom van de Deelnemer is, accepteert WSW de flexwoning niet als Onderpand.
- Wanneer zowel de grond als de flexwoning wel eigendom van de Deelnemer is, kan WSW de flexwoning wel accepteren als Onderpand.
- Wanneer de flexwoning door de Deelnemer is betaald en in opdracht van de Deelnemer op grond wordt geplaatst waarbij de grond geen eigendom is van de Deelnemer, kan WSW de flexwoning enkel als Onderpand accepteren onder de voorwaarde dat sprake is van een juridisch houdbaar zelfstandig opstalrecht of erfpachtrecht. Daarnaast dienen in de opstalovereenkomst of erfpachtovereenkomst een aantal bepalingen te worden opgenomen welke zijn te vinden op de website van WSW (www.wsw.nl).

⁴ Met tijdelijk bedoelt WSW in beginsel een periode van maximaal 25 jaar.

4. Vrijgave Onderpand

4.1 DAEB-Registergoederen

De Deelnemer kan belang hebben bij vrijgave van zijn in Onderpand gegeven DAEB-Registergoederen⁵. Dit belang bij vrijgave kan voortkomen uit besluiten tot verkoop, sloop of mutatie van DAEB-Registergoederen naar Niet-DAEB-Registergoederen conform hetgeen vermeld in artikel 21 lid 3 van het Reglement.

Ook kan het belang bij vrijgave voortkomen uit het besluit van de Deelnemer om ongeborgde geldleningen aan te trekken voor financiering van DAEB-activiteiten waarvoor de financier onderpand verlangt⁶.

Wanneer de Deelnemer vrijgave wenst, heeft de Deelnemer op grond van artikel 21 van het Reglement voorafgaande schriftelijk toestemming van WSW. WSW wil hiermee vooraf de impact van een voorgenomen onttrekking van Onderpand op zijn zekerheidspositie kunnen beoordelen alsmede de impact op het risicoprofiel van de Deelnemer.

Onder het in artikel 21 lid 3 van het Reglement genoemde muteren van DAEB-Registergoederen naar Niet-DAEB-Registergoederen wordt verstaan het administratief overhevelen van Registergoederen van de DAEB-tak naar de Niet-DAEB-tak.

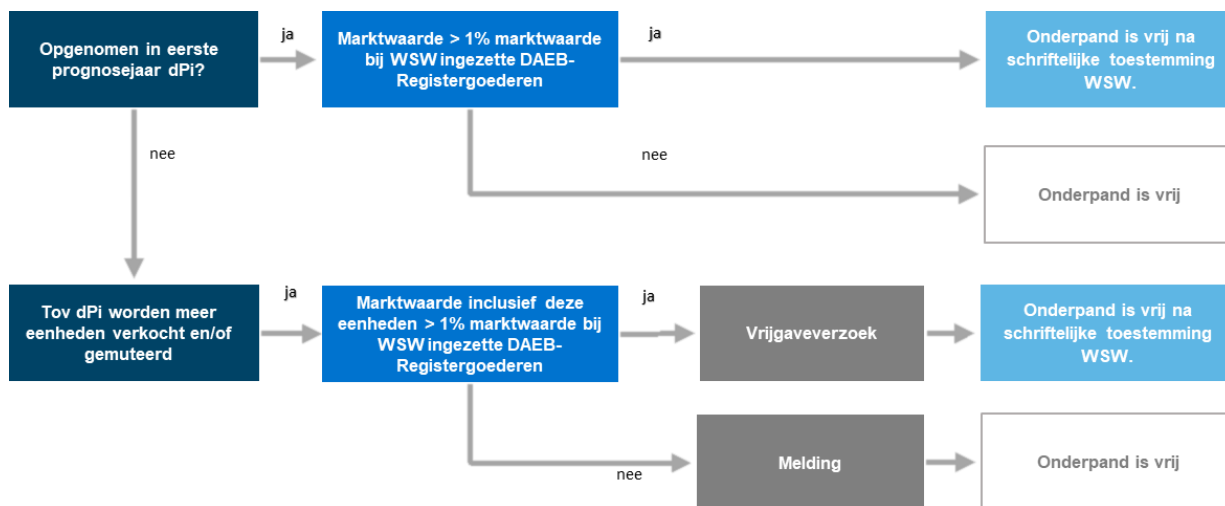
Onderstaande paragrafen beschrijven in welke gevallen een Deelnemer een vrijgaveverzoek moet indienen bij WSW en welke zaken WSW meeweegt in de beoordeling daarvan. Ook worden de situaties toegelicht in welk geval de Deelnemer geen vrijgaveverzoek hoeft te doen, maar kan volstaan met een melding aan WSW.

⁵ Hiervan kan ook sprake zijn ingeval WSW de Registergoederen heeft bezwaard met een recht van hypotheek. In dit geval doet de Deelnemer altijd een verzoek tot vrijgave die daarmee tevens een verzoek tot royement van het recht van hypotheek inhoudt.

⁶ Artikel 21d lid 2 van de Woningwet wordt aangepast, waarmee Deelnemers na toestemming van WSW de mogelijkheid hebben om DAEB-Registergoederen als zekerheid in te zetten voor ongeborgde leningen voor financiering van DAEB-activiteiten. Wijziging van de Woningwet wordt voorzien medio 2023.

4.1.1 Verkoop aan toekomstige bewoners en mutatie van DAEB naar niet-DAEB

Figuur 1 geeft schematisch de werkwijze weer voor verkrijging van vrijgave van Onderpand ingeval van verkoop aan toekomstige bewoners en mutaties van DAEB-Registergoederen naar niet-DAEB-Registergoederen.



Figuur 1: verkoop van DAEB-Registergoederen aan toekomstige bewoners en mutaties van DAEB- naar niet-DAEB-Registergoederen

Verkopen/ mutaties opgenomen in eerste prognosejaar dPi

Wanneer de Deelnemer in het eerste prognosejaar van de dPi verkopen van DAEB-Registergoederen aan toekomstige bewoners en/of mutaties van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen heeft ingerekend, en de gezamenlijke marktwaarde in verhuurde staat hiervan meer bedraagt dan 1% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi⁷), beoordeelt WSW in zijn jaarlijkse risicobeoordeling of vrijgave van het Onderpand acceptabel is. In een dergelijk geval is het betreffende Onderpand vrij voor verkoop en/of mutatie na schriftelijke toestemming van WSW.

Wanneer de gezamenlijke marktwaarde in verhuurde staat van de ingerekende verkopen en en/of mutaties van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen minder bedraagt dan of gelijk is aan 1% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf (op basis van de meest recente dVi), is de Deelnemer vrij om over te gaan tot verkoop en/of mutatie. De Deelnemer behoeft hiervoor geen schriftelijke toestemming van WSW.

⁷ Waar in deze richtlijn de term marktwaarde of marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruikt, wordt – tenzij expliciet anders aangegeven – altijd bedoeld de marktwaarde zoals toegepast in de meest recente jaarrekening cq dVi. Voor bepaling van de marktwaarde van de verkoop aan toekomstige bewoners en mutatie van DAEB-Registergoederen naar niet-DAEB-Registergoederen in het eerste prognosejaar dPi wordt de waarde toegepast zoals opgegeven in dPi.

Meer verkopen/ mutaties dan in dPi

De omvang van verkopen aan toekomstige bewoners en/of mutaties van DAEB-Registergoederen naar Niet-DAEB-Registergoederen kan afwijken van hetgeen geprognosticeerd in het eerste prognosejaar van de dPi.

Op het moment dat de Deelnemer gedurende het jaar verwacht dat in het eerste prognosejaar van de dPi meer eenheden verkocht en/of overgeheveld worden dan geprognosticeerd, stuurt de Deelnemer een vrijgaveverzoek aan WSW of doet de Deelnemer hiervan een melding:

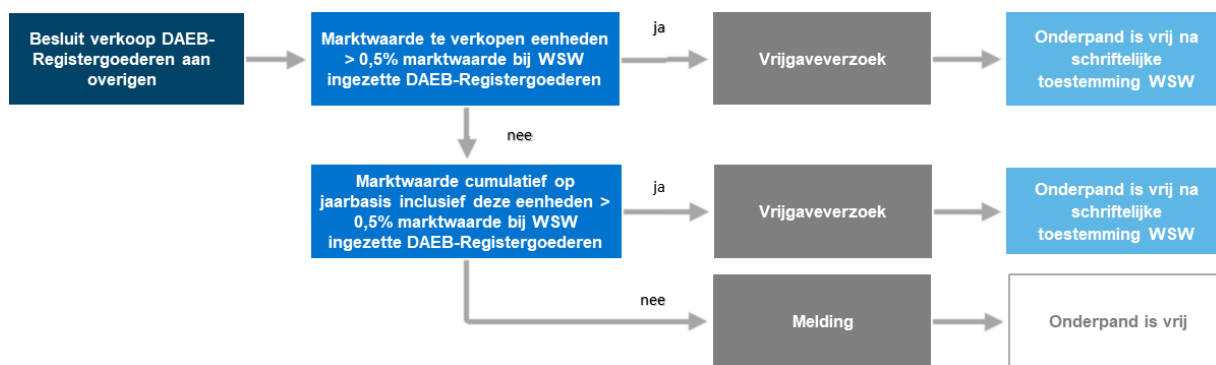
- De Deelnemer doet een verzoek tot vrijgave van Onderpand op het moment dat (inclusief de extra verkopen en/of mutaties) de gezamenlijke marktwaarde in verhuurde staat van de verkopen en mutaties over het jaar meer bedraagt of meer gaat bedragen dan 1% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf (op basis van de meest recente dVi). Het vrijgaveverzoek ziet toe op de extra eenheden die verkocht en/of gemuteerd worden. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen. Na schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij voor verkoop en/of mutatie.
- De Deelnemer doet een melding aan WSW op het moment dat (inclusief de extra verkopen en/of mutaties) de gezamenlijke marktwaarde in verhuurde staat van de verkopen en mutaties over het jaar maximaal gelijk blijft aan 1% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi). De melding ziet toe op de extra eenheden die verkocht en/of gemuteerd worden. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen. Na melding is het Onderpand vrij voor verkoop en/of mutatie.

Voor wat betreft de mutaties DAEB-Registergoederen naar Niet-DAEB-Registergoederen wordt in de toepassing van het schema geen rekening gehouden met eventuele gelijktijdige mutaties vanuit Niet-DAEB-Registergoederen naar DAEB-Registergoederen.

4.1.2 Verkoop DAEB-Registergoederen aan overigen

Het gaat hierbij om een besluit tot verkoop van DAEB-Registergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf en die niet aan toekomstige bewoners worden verkocht. Het kan hierbij gaan om zowel DAEB-woningen als DAEB-niet-woningen (waaronder bijvoorbeeld ook DAEB-grond).

Figuur 2 geeft schematisch de werkwijze weer voor verkrijging vrijgave van het Onderpand.



Figuur 2: verkoop van DAEB-Registergoederen aan overigen

De Deelnemer doet voor elk individueel besluit tot verkoop aan overigen (niet zijnde toekomstige bewoners) een vrijgaveverzoek of melding aan WSW. De omvang van het individueel besluit tot verkoop of alle verkoopbesluiten samen in het jaar bepaalt of een vrijgaveverzoek nodig is of kan worden volstaan met een melding.

Vrijgaveverzoek

In de volgende situaties is een vrijgaveverzoek noodzakelijk:

- Het besluit tot verkoop van het vrij te geven Onderpand is in termen van marktwaarde in verhuurde staat groter dan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi).
- Het besluit tot verkoop van het vrij te geven Onderpand is in termen van marktwaarde in verhuurde staat lager of gelijk aan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi), maar samen met eerdere verkoopbesluiten in het jaar is de totale waarde in termen van marktwaarde in verhuurde staat meer dan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi).

Wanneer een vrijgaveverzoek noodzakelijk is, stuurt de Deelnemer deze aan WSW. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen. Na schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij voor verkoop.

Melding

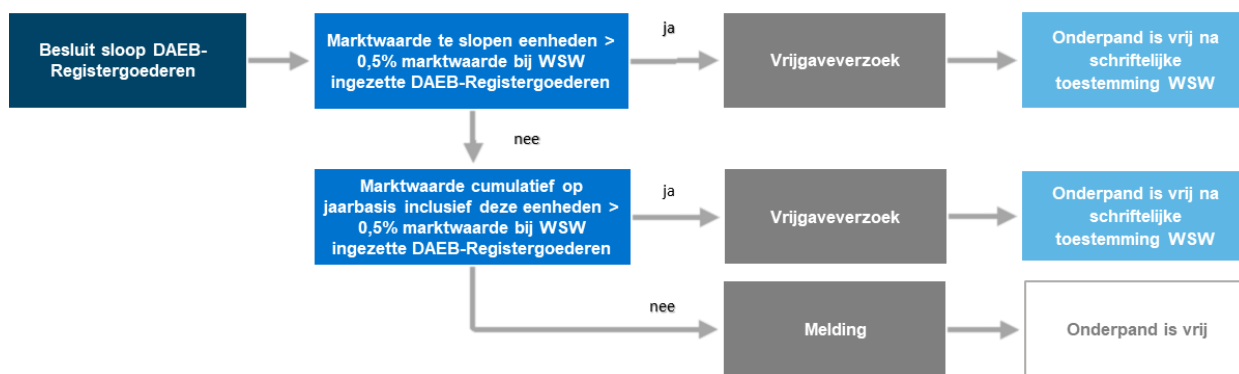
Is geen sprake van de twee situaties als hiervoor beschreven, dan kan de Deelnemer volstaan met een melding van het verkoopbesluit. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen, en stuurt deze aan WSW. Na de melding is het Onderpand vrij voor verkoop.

Een Deelnemer kan meerdere besluiten combineren in één vrijgaveverzoek of melding.

4.1.3 Sloop van DAEB-Registergoederen

Het gaat hierbij om sloopbesluiten van DAEB-Registergoederen (zijnde de opstallen) die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf. Het kan hierbij gaan om zowel DAEB-woningen als DAEB-niet-woningen.

Figuur 3 geeft schematisch de werkwijze weer voor verkrijging vrijgave van het Onderpand.



Figuur 3: sloop van DAEB-Registergoederen

De Deelnemer doet voor elk individueel besluit tot sloop een vrijgaveverzoek of melding aan WSW. De omvang van het sloopbesluit of alle sloopbesluiten samen in het jaar bepaalt of een vrijgaveverzoek nodig is of kan worden volstaan met een melding.

Vrijgaveverzoek

In de volgende situaties is een vrijgaveverzoek noodzakelijk:

- Het sloopbesluit van het vrij te geven Onderpand is in termen van marktwaarde in verhuurde staat groter dan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi).
- Het sloopbesluit van het vrij te geven Onderpand is in termen van marktwaarde in verhuurde staat lager of gelijk aan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi), maar samen met eerdere sloopbesluiten in het jaar is de totale waarde in termen van marktwaarde in verhuurde staat meer dan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (op basis van de meest recente dVi).

Wanneer een vrijgaveverzoek noodzakelijk is, stuurt de Deelnemer deze aan WSW. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen. Na schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij voor sloop.

Melding

Is geen sprake van de twee situaties als hiervoor beschreven, dan kan de Deelnemer volstaan met een melding. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen, en stuurt deze aan WSW. Na melding is het Onderpand vrij voor sloop.

Een Deelnemer kan meerdere besluiten combineren in één vrijgaveverzoek of melding.

4.1.4 DAEB-Registergoederen inzetten voor ongeborgde geldleningen

Het gaat hierbij om besluiten om DAEB-Registergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf, in te zetten als zekerheid voor ongeborgde geldleningen voor DAEB-activiteiten⁸. Wanneer de Deelnemer deze DAEB-Registergoederen wil gebruiken als zekerheid voor een ongeborgde DAEB-geldlening, doet de Deelnemer hiervoor een vrijgaveverzoek aan WSW. De Deelnemer gebruikt hiervoor het betreffende formulier dat als afzonderlijke bijlage bij deze richtlijn is opgenomen. WSW beoordeelt ieder verzoek afzonderlijk. Na beoordeling en schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij om als zekerheid in te zetten voor ongeborgde DAEB-geldleningen.

4.2 Niet-DAEB-Registergoederen

Wanneer een situatie als beschreven in paragraaf 3.1.2 van toepassing is op de Deelnemer, is voor vrijgave Niet-DAEB-Registergoederen op grond van artikel 21 van het Reglement ook schriftelijk toestemming nodig van WSW.

De werkwijze is nagenoeg gelijk aan de werkwijze die geldt voor vrijgave van DAEB-Registergoederen, zoals beschreven in paragraaf 4.1. Verschil is dat voor de bepaling of een vrijgaveverzoek gedaan moet worden of volstaan kan worden met een melding het daarvoor geldend percentage gebaseerd wordt op de totale marktwaarde in verhuurde staat van de Niet-DAEB-Registergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf (op basis van de meest recente dVi).

⁸ De richtlijn kortgeldfaciliteiten gaat in op vrijgave van Onderpand als zekerheid voor kortgeldfaciliteiten.

4.3 Beoordeling vrijgaveverzoek door WSW

WSW beoordeelt de impact van een vrijgave van Onderpand op de zekerheidspositie van WSW en het risicoprofiel van de Deelnemer. In zijn beoordeling weegt WSW onder andere de volgende punten mee:

1. De Deelnemer voldoet aan het Reglement en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.
2. De Deelnemer heeft de benodigde informatie aangeleverd.
3. De Deelnemer blijft - na vrijgave - duurzaam voldoen aan de grenswaarden van de financiële ratio's van WSW.
4. Het vrijgaveverzoek heeft geen onwenselijke impact op het business risk profiel van de Deelnemer (hierbij wordt onder andere gekeken naar aansluiting op portefeuillestrategie en zorgvuldigheid besluitvormingsproces).
5. De verhouding van de geborgde geldleningen waarvoor de betreffende gemeente in de achtervang staat versus marktwaarde in verhuurde staat van de onderliggende DAEB-Registergoederen in de gemeente blijft na vrijgave – naar het oordeel van WSW - acceptabel. Daarbij geldt op voorhand dat wanneer een Deelnemer:
 - a. zich volledig terugtrekt uit een gemeente de betreffende geldleningen van vóór 1 augustus 2021 volledig dienen te worden afgelost, geherfinancierd of geherstructureerd⁹.
 - b. een substantieel deel van de DAEB-Registergoederen in een gemeente verkoopt (>50% van de marktwaarde in verhuurde staat) de betreffende geldleningen van vóór 1 augustus 2021 naar rato van het percentage verkoop worden afgelost, geherfinancierd of geherstructureerd.
6. De zekerheidspositie van WSW blijft na vrijgave – naar het oordeel van WSW – acceptabel. WSW geeft in beginsel geen Onderpand vrij bij Deelnemers waarvan de discontinuïteitsratio's niet voldoen aan de daarvoor geldende normen. In een dergelijk geval zal maatwerk worden toegepast.

WSW kan voorwaarden verbinden aan zijn toestemming voor vrijgave van Onderpand.

Na schriftelijke toestemming van WSW zijn de betreffende Registergoederen geen Onderpand meer van WSW. Mocht de verkoop, sloop of ongeborgde geldlening niet doorgaan, geeft de Deelnemer de betreffende Registergoederen onverwijld (opnieuw) weer in Onderpand bij WSW.

4.4 Deelnemers in bijzonder beheer

Al het voorgaande met betrekking tot vrijgave van Onderpand is ook van toepassing op Deelnemers die door WSW in bijzonder beheer zijn geplaatst. Met deze Deelnemers kan WSW aanvullende individuele afspraken maken.

⁹ Sinds 1 augustus 2021 geldt voor nieuwe leningen de nieuwe verdeling van gemeentelijke achtervang op basis van marktwaarde DAEB-bezit. In die situatie reduceert voor nieuwe leningen de achtervang van een gemeente wanneer een corporatie zich (voor een groot deel) terugtrekt uit die gemeente. Voor leningen voor 1 augustus 2021 staat een individuele gemeente in de achtervang. Om te voorkomen dat bij oude leningen een gemeente achterblijft met een achtervangpositie zonder DAEB-bezit dient hier bij verkoop van bezit en/of activa passiva transactie aandacht voor te zijn.

5. Bezwaren Onderpand met een opstalrecht

De Deelnemer kan een belang hebben om Onderpand te bezwaren met een recht van opstal ten behoeve van een derde. Op grond van het Reglement moet de Deelnemer altijd vooraf schriftelijke toestemming vragen aan WSW wanneer de Deelnemer Onderpand met een opstalrecht wil bezwaren. WSW beoordeelt ieder verzoek afzonderlijk.

Ten aanzien van duurzame installaties, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, kan WSW (onder voorwaarden) toestemming verlenen voor vestiging van een opstalrecht. Op de website van WSW (www.wsw.nl) is meer informatie te vinden over onder meer de minimale voorwaarden die WSW stelt.