
Verantwoordingsdocument Consultatie strategisch programma WSW

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| 1.1 | OPMERKINGEN VOORAF | 4 |
| 1.2 | REACTIES EN VERVOLGPROCES | 4 |
| 2 | LENINGDOCUMENTATIE | 5 |
| 2.1 | ADDENDUM EN STANDAARDLENINGDOCUMENTATIE | 5 |
| 2.1.1 | Algemeen | 5 |
| 2.1.2 | Vordering Geborgde Financier in faillissement | 5 |
| 2.1.3 | Overnemen vordering door WSW | 5 |
| 2.1.4 | Vervroegde aflossing door WSW | 6 |
| 2.1.5 | Implementatie addendum | 7 |
| 2.2 | ALGEMENE BEPALINGEN | 7 |
| 2.2.1 | Eenzijdige wijziging Algemene Bepalingen | 7 |
| 2.2.2 | Cross-default-bepaling | 7 |
| 2.2.3 | Overdracht rechtsverhouding | 8 |
| 3 | ZEKERHEDEN | 9 |
| 3.1 | VOLMACHTEN DAEB EN NIET-DAEB | 9 |
| 3.1.1 | Algemeen | 9 |
| 3.1.2 | Aan wie vraagt WSW een nieuwe volmacht | 9 |
| 3.2 | VESTIGING VAN ZEKERHEDEN | 10 |
| 3.2.1 | Gebruik volmacht | 10 |
| 3.2.2 | Eenzijdige wijzigingsmogelijkheid zekerhedendocumentatie | 10 |
| 3.2.3 | Pandrecht op bankrekeningen | 11 |
| 3.2.4 | Notariskeuze | 11 |
| 4 | REGLEMENT VAN DEELNEMING | 13 |
| 4.1 | ONDERPAND | 13 |
| 4.1.1 | Vrijgave van onderpand - algemeen | 13 |
| 4.1.2 | Vrijgave van onderpand - werkwijze en drempelwaarde | 13 |
| 4.1.3 | Verzoek tot splitsing in appartementsrechten | 14 |
| 4.2 | BORGINGSPLAFOND | 14 |
| 4.3 | OBLIGO | 15 |
| 4.3.1 | Jaarlijks Obligo | 15 |
| 4.3.2 | Gecommitteerd Obligo en de Obligolening | 15 |
| 4.4 | BEZWAAR | 17 |
| 5 | ZEGGENSCHAP | 19 |
| 6 | KAPITAALBELEID | 21 |
| 6.1 | TOTSTANDKOMING KAPITAALBELEID EN PRUDENTIE | 21 |
| 6.2 | RISICOPOSITIE DEELNEMERS EN ZEGGENSCHAP | 22 |
| 6.3 | IMPLEMENTATIE EN INFORMATIE | 22 |

1 Inleiding

Eind 2018 startten wij het strategisch programma om ook in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen.

Hoe zorgen wij er vanuit onze rol en verantwoordelijkheid voor dat onze Deelnemers tegen zo laag mogelijke kosten financieerbaar zijn en blijven, daarover wilden wij graag in gesprek met onze Deelnemers, Aw, BZK, VNG, Aedes en financiers.

Wij voerden intensief overleg. Wij deden dat via reguliere overleggen, via roadshows en via kennissessies. Het waren boeiende en zinvolle gesprekken. Wij hebben goed geluisterd en kwamen tot wijzigingen in onze documentatie als eindresultaat. Onze voorstellen voor deze wijzigingen zijn te lezen in de toelichting. Die toelichting plaatsten wij op onze website ten behoeve van de consultatieperiode die liep van 24 februari tot en met 31 maart 2020.

In de consultatieperiode namen velen van u de moeite om te reageren. Dit deed u persoonlijk tijdens de kennissessies of via onze website. U toonde daarmee uw betrokkenheid en dat waarderen wij. Het leverde ons nog meer waardevolle aanvullingen en inzichten op. Zo kunnen wij praktisch uitvoerbare documentatie maken die is afgestemd op de behoeften van het collectief van Deelnemers en die bijdraagt aan een toekomstbestendig borgstelsel.

Wij inventariseerden en verwerkten inmiddels alle reacties. Daarbij hebben wij keuzes moeten maken. Hoewel wij begrip hebben voor uiteenlopende individuele wensen, staat het belang van het collectief voorop bij de keuzes die wij maakten. Wij vragen daarvoor uw begrip.

U vindt in dit document onze verwerking van uw reacties voor wat betreft:

- Leningdocumentatie inclusief addendum
- Zekerheden
- Reglement van Deelneming
- Obligolening
- Overige onderwerpen

Wij danken iedereen die een bijdrage leverde aan ons strategisch programma. Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met uw accountmanager of stuur een e-mail naar faq@wsw.nl.

Namens het hele programmateam strategisch programma,

Jo van Kalsbeek
Rob Röttscheid

1.1 Opmerkingen vooraf

- a. De definities zoals opgenomen in dit verantwoordingsdocument geven wij aan met een hoofdletter.
- b. Dit verantwoordingsdocument is bedoeld om u per onderwerp inzicht te geven in de vragen die wij ontvingen gedurende de consultatieperiode en onze reactie daarop. Dit document beoogt niet een uitputtende letterlijke weergave te zijn van alle ontvangen reacties.
- c. De lezer kan aan dit verantwoordingsdocument geen rechten ontleen.

1.2 Reacties en vervolgproces

Sinds eind 2018 leverden de vele, nuttige en prettige gesprekken met onze Deelnemers, Aw, BZK, financiers, brokers, achtereenvolgers en Aedes veel waardevolle informatie op die wij konden gebruiken om onze documentatie te optimaliseren. Wij verwerkten deze input in de documenten en legden deze vervolgens aan u voor tijdens de consultatieperiode van 24 februari tot en met 31 maart 2020.

Van ruim 40 Deelnemers en andere stakeholders ontving WSW vragen over en/of reacties op de voorgestelde wijzigingen binnen het strategisch programma. Veel reacties kwamen in de consultatieperiode binnen via de reactieformulieren op de website van WSW. Ook konden veel vragen en reacties worden genoteerd tijdens de kennissessies op 11 maart 2020. Ruim 50 bestuurders en financiële contactpersonen van 32 woningcorporaties namen deel aan presentaties van het programmateam strategisch programma. Er was ruimte om vragen te stellen en te discussiëren over het Borgstelsel, Zekerheden en Zeggenschap. De ontvangen input hebben wij enerzijds waar nodig en wenselijk in de documentatie verwerkt, anderzijds kreeg het een plek in dit verantwoordingsdocument.

2 Leningdocumentatie

2.1 Addendum en standaardleningdocumentatie

2.1.1 Algemeen

Vraag: Waarom verandert WSW de huidige systematiek door een wijziging in de Leningdocumentatie?

Antwoord: Wij veranderen de systematiek omdat WSW op basis van de huidige documentatie beperkt is in de mogelijkheden om als gevolg van aanspraken verliezen voor de burger en de sector te beperken. WSW staat borg voor de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen en eventuele boete (de dienst der lening). De vorderingen van WSW op een Deelnemer worden (in de huidige systematiek) pas opeisbaar indien en voor zover WSW na een aanspraak door een Geborgde Financier betalingen verricht onder de borgtochten.

Dit gebeurt geleidelijk: steeds wanneer WSW een reguliere rente en/of aflossingsverplichting voldoet. Hierdoor kan WSW binnen de huidige systematiek slechts stapsgewijs gevestigde zekerheden uitwinnen, namelijk steeds voor zover door een aanspraak op verstrekte borgstellingen regresvorderingen ontstaan. Het uitwinnen van een gevestigd hypotheekrecht voor de gehele geborgde lening portefeuille van een Deelnemer is op dit moment dus niet mogelijk. Daarom regelen we in de Leningdocumentatie dat de vordering van WSW op een Deelnemer direct en in volle omvang opeisbaar is.

2.1.2 Vordering Geborgde Financier in faillissement

Vraag: In artikel 3 van het addendum (en artikel 4 van de borgtochtovereenkomst) is opgenomen dat de Geborgde Financier geen concurrente vordering in zal dienen in geval van een faillissement van een Deelnemer. Waarom nam WSW dit op?

Antwoord: De Geborgde Financier heeft in geval van faillissement van een Deelnemer een volledig opeisbare vordering op de betreffende Deelnemer. Het feit dat WSW borg staat voor de dienst der lening doet daar niet aan af. Door af te spreken dat de Geborgde Financier deze vordering niet indient in een faillissement wordt een botsing van vorderingen voorkomen. Dit is met name relevant in gevallen waarin de opbrengst uit de uitwinning van de zekerheden onvoldoende is voor de voldoening van de vordering van die Geborgde Financier.

2.1.3 Overnemen vordering door WSW

Vraag: In artikel 4 van het addendum (en artikel 5 van de borgtochtovereenkomst) is opgenomen dat WSW het recht heeft de vordering van de Geborgde Financier op de Deelnemer over te nemen. Wat wil het zeggen dat WSW de vordering overneemt?

Antwoord: Het artikel geeft WSW in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld na een aanspraak onder de borgtocht) het recht om de vordering van de Geborgde Financier op de Deelnemer over te nemen. Het overnemen van die vordering door WSW vindt plaats onder dezelfde condities als de Deelnemer zou hebben, indien geen sprake zou zijn van verzuim. Dit betekent dat WSW stapsgewijs de dienst der lening aan de betrokken Geborgde Financier betaalt.

Door het overnemen van de vordering kan WSW:

- Op grond van artikel 6 Algemene Bepalingen het moment van opeising van de lening bepalen. Mogelijk zal WSW het moment van overnemen nog naar voren willen halen om eerder de regie in eigen hand te kunnen nemen.
- Zijn zekerheden uitwinnen ten behoeve van deze vordering.
- De aan de Geborgde Financier verstrekte zekerheden (voor zover van toepassing) uitwinnen.

2.1.4 Vervroegde aflossing door WSW

Vraag: In artikel 2 van het addendum (en artikel 3 van de borgtochtovereenkomst) nam WSW op dat WSW de mogelijkheid heeft om in bepaalde situaties de Geldgever uit eigen beweging eerder te betalen dan waartoe WSW op grond van de borgtocht is gehouden. Waarom heeft WSW deze mogelijkheid gecreëerd?

Antwoord: Deze mogelijkheid is opgenomen omdat WSW in beginsel zijn hypotheekrecht op al het ondergezette vastgoed kan uitwinnen en de opbrengst daarvan mogelijk hoger is dan de op dat moment opeisbare dienst der lening.

Het kan ongunstig zijn wanneer WSW deze opbrengst langere tijd onder zich moet houden en dan steeds alleen de dienst der lening voldoet in plaats van de lening vroegtijdig af te lossen. Dit zou concreet namelijk betekenen dat een bedrag gedurende een reeks van jaren geparkeerd zal moeten worden op een rekening van WSW. Dit kan afhankelijk van de looptijd van de lening(en) tientallen jaren zijn. Dit kan nadelige gevolgen hebben, waarvan wij het beleggingsrisico voor onze Deelnemers (en achtervangers) de voornaamste vinden. Ook kan de curator in het kader van de afwikkeling van het faillissement van de betrokken Deelnemer juist willen dat de lening in zijn geheel vervroegd wordt afgelost. WSW eist immers een groot deel van de activa van de Deelnemer op maar gebruikt deze opbrengst niet tegelijkertijd voor de aflossing van de lening van die Deelnemer.

Vraag: Kan WSW een kader opstellen waaruit blijkt in welke situaties WSW overgaat tot vroegtijdige aflossing?

Antwoord: Dit heeft in essentie betrekking op een kader voor de wijze van afwikkeling van een Deelnemer. Ervaring leert dat de wijze van afwikkeling en de situaties waarin WSW hiertoe over zou willen gaan erg casus specifiek zijn. Omdat er altijd bijzondere nuancerende omstandigheden zijn achten wij het niet mogelijk om hier een algemeen alomvattend kader voor op te stellen.

Vraag: In artikel 2 van het addendum (en artikel 3 van de borgtochtovereenkomst) nam WSW op dat WSW de Geldgever meer en/of eerder mag betalen dan waartoe WSW op grond van de Borgtocht gehouden is. Kan deze bepaling zo gelezen worden dat WSW eenzijdig de marktwaarde kan bepalen? Dit zou kunnen betekenen dat het voor sommige financiers een belemmering kan vormen om leningen te verstrekken aan Deelnemers.

Antwoord: Nee, WSW kan niet eigenstandig de marktwaarde bepalen. Om dit te verduidelijken voerden we een wijziging door in deze bepalingen. We namen op dat WSW en de Geldgever zich committeren om in alle redelijkheid de wijze van berekening van de marktwaarde te bespreken en overeen te komen.

2.1.5 Implementatie addendum

Vraag: Wat is de visie van financiers op het addendum?

Antwoord: Voorafgaand aan de consultatie vond over het addendum afstemming plaats met de twee sectorbanken, BNG en NWB. Aangezien bij het opstellen van het addendum gebruik is gemaakt van een soortgelijk addendum zoals het Waarborgfonds voor de Zorgsector eerder overeenkwam met deelnemers en financiers, waren zij hiermee al bekend.

Vraag: Hoe praktisch uitvoerbaar is de uitrol van het addendum?

Antwoord: WSW realiseert zich dat de uitrol van het addendum vraagt om een actieve rol van WSW waar het gaat om vormgeving van een praktisch proces en uitleg en toelichting richting andere financiers dan de sectorbanken. Momenteel wordt hier vorm aan gegeven. Daarbij is het doel om onze Deelnemers hiermee zo minder mogelijk te belasten. Specifiek voor buitenlandse financiers wordt een Engelstalige versie van het addendum opgesteld.

2.2 Algemene Bepalingen

2.2.1 Eenzijdige wijziging Algemene Bepalingen

Vraag: Kan WSW de Algemene Bepalingen achteraf eenzijdig wijzigen? Dit naar aanleiding van het opnemen van de zinsnede “...en zoals van tijd tot tijd gewijzigd” in het concept van de standaardgeldleningsovereenkomst (artikel 8) en ook in het concept van de obligolening (artikel 7):

Antwoord: Van eenzijdig wijzigen achteraf door WSW is geen sprake. De zinsnede “...en zoals van tijd tot tijd gewijzigd” betreft een toevoeging ten opzichte van de huidige documentatie. Het geeft aan dat Algemene Bepalingen in algemene zin in de toekomst gewijzigd kunnen worden. Daarvoor geldt dan vervolgens een goedkeuringsprocedure dan wel een adviesprocedure (BZK, VNG, Deelnemersraad, raad van commissarissen). De documentatie bevat echter geen eenzijdige mogelijkheid voor WSW om Algemene Bepalingen die van toepassing zijn verklaard op een al aangegane geldleningsovereenkomst te wijzigen. Algemene Bepalingen die van toepassing zijn verklaard in een aangegane geldleningsovereenkomst kunnen alleen gewijzigd worden met instemming van alle partijen bij die overeenkomst. Om misverstanden hierover te voorkomen laat WSW deze zinsnede vervallen.

2.2.2 Cross-default-bepaling

Vraag: WSW voegde aan artikel 6 van de Algemene Bepalingen een opeisingsgrond toe (een zogenaamde cross-default bepaling). Heeft deze bepaling toegevoegde waarde naast de al bestaande opeisingsgronden?

Antwoord: WSW deed nader onderzoek hiernaar. Op basis daarvan concluderen wij dat de toegevoegde waarde beperkt is. WSW laat deze bepaling daarom vervallen.

2.2.3 Overdracht rechtsverhouding

Beperking artikel 21c Woningwet

Vraag: In artikel 12 van de Algemene Bepalingen, artikel 4 van het addendum en artikel 5 van de borgtochtovereenkomst nam WSW kortgezegd op dat leningen slechts overgedragen kunnen worden aan een financier als bedoeld in artikel 21c van de Woningwet. Ziet artikel 21c Woningwet niet slechts toe op het aangaan van een initiële lening en niet op overdracht van de lening/vordering nadat de Deelnemer en Geldgever de initiële geldleningsovereenkomst aangingen?

Antwoord: Artikel 21c Woningwet regelt kortgezegd dat toegelaten instellingen slechts met specifiek door de wet aangewezen financiële instellingen transacties mogen aangaan voor het verrichten van werkzaamheden. In zowel de standaardgeldleningsovereenkomst als in het addendum en de Algemene Bepalingen nam WSW een verwijzing op naar artikel 21c Woningwet.

WSW legde aan BZK de vraag voor of artikel 21c Woningwet een beperking inhoudt voor zowel het aangaan van de initiële lening als de overdracht van de lening/vordering nadat de Deelnemer en Geldgever de initiële lening aangingen.

BZK als wetgever gaf aan dat de latere overdracht van een lening ook een 'transactie' in de zin van artikel 21c Woningwet is. Dit betekent dat een Geldgever, ook nadat de Deelnemer en de Geldgever de initiële lening aangingen, die lening/vordering slechts kan overgedragen aan specifiek door de wet aangegeven financiële instellingen.

Toestemming WSW voor overdracht

Vraag: In artikel 12 van de Algemene Bepalingen, artikel 4 van het addendum en artikel 5 van de borgtochtovereenkomst nam WSW verder op dat WSW toestemming dient te geven voor de overdracht van de lening aan een andere financier. Wordt de verhandelbaarheid van leningen beperkt als WSW voorafgaand aan de overdracht van een lening zijn goedkeuring moet verlenen?

Antwoord: Om dat te voorkomen laat WSW de goedkeuringseis vervallen. Deze eis zal dan ook geen onderdeel zijn van de definitieve documentatie.

3 Zekerheden

3.1 Volmachten DAEB en niet-DAEB

3.1.1 Algemeen

Vraag: Waarom is ervoor gekozen om in de nieuwe zekerhedendocumentatie onderscheid te maken tussen DAEB en niet-DAEB?

Antwoord: Artikel 21d van de Woningwet maakt voor vestiging van zekerheden onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB. Dit artikel is van groot belang voor de zekerheidspositie van WSW. Op grond van dit artikel kan WSW op elk moment een zekerheid, dus een recht van pand of hypotheek, vestigen op zaken en daarmee verbonden rechten die samenhangen met DAEB-werkzaamheden. Voor bezit dat samenhangt met niet-DAEB-werkzaamheden, geldt dat WSW zekerheden alleen kan vestigen wanneer er sprake is van financiële stress bij een Deelnemer.

Vraag: Wanneer is sprake van financiële stress?

Antwoord: Daarvan is volgens artikel 21d Woningwet sprake wanneer bij een corporatie de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten (zie artikel 21d, lid 4 onderdeel a onder 1 of 2 Woningwet). In dat geval komt de financiële continuïteit van een Deelnemer in gevaar. Is sprake van zo'n situatie, dan moet het bestuur van de betreffende Deelnemer op grond van artikel 29 Woningwet hiervan melding maken bij WSW en de minister van BZK.

3.1.2 Aan wie vraagt WSW een nieuwe volmacht

Vraag: Aan wie vraagt WSW nieuwe volmachten?

Antwoord: Niet iedere Deelnemer hoeft een nieuwe volmacht aan WSW te verstrekken. Zoals gezegd is er in de nieuwe zekerhedendocumentatie voor gekozen om een onderscheid te maken tussen DAEB en niet-DAEB. WSW gaat dan ook werken met twee verschillende volmachten: (i) een volmacht die op DAEB-activa ziet en (ii) een volmacht die op niet-DAEB-activa ziet. Hieronder lichten we nader toe wanneer WSW nieuwe volmachten vraagt, onderscheiden naar wanneer voor DAEB, en wanneer voor niet-DAEB.

Vraag: Wanneer moet een nieuwe DAEB-volmacht worden verstrekt?

Antwoord: Wanneer de Deelnemer in bijzonder beheer is bij WSW en/of sprake is van onderdekking in de hypothecaire inschrijving wordt de Deelnemer gevraagd om een nieuwe volmacht te verstrekken. Voor de overige Deelnemers is dit dus niet het geval.

Als toelichting op onderdekking in de hypothecaire inschrijving:

- De hypothecaire inschrijving geeft aan tot welk maximumbedrag WSW zich uit hoofde van de hypotheek met voorrang op eventuele andere schuldeisers op het onderpand kan verhalen;
- Van onderdekking is sprake wanneer de hypothecaire inschrijving in de bestaande volmacht minder dan tweemaal de som van het geborgde schuldrestant bedraagt. Onderdekking kan in de afgelopen jaren zijn ontstaan bijvoorbeeld door een groei in de geborgde leningportefeuille of door een fusie.

Hoewel dit vanuit WSW niet noodzakelijk is, kan een Deelnemer er ook zelf voor kiezen een nieuwe DAEB-volmacht aan WSW te verstrekken. Mocht WSW geen nieuwe volmacht vragen aan een Deelnemer en/of een Deelnemer kiest er niet voor om een nieuwe volmacht te verstrekken, dan blijft de eerder (in 2013/2014) aan WSW verstrekte volmacht van volledige kracht en waarde. Dit betekent dat het niet-DAEB bezit van de Deelnemer onderdeel blijft van het bij WSW ingezette onderpand. Wanneer een Deelnemer dit bezit wil inzetten ten behoeve van ongeborgde financiering, dan moet de Deelnemer daarvoor bij WSW een verzoek om vrijgave van het niet-DAEB bezit indienen.

Vraag: Wanneer moet een (nieuwe) niet-DAEB-volmacht worden verstrekt?

Antwoord: Een (nieuwe) niet-DAEB-volmacht vraagt WSW aan een Deelnemer wanneer de betreffende Deelnemer melding doet van financiële stress (zie artikel 29 van de Woningwet).

3.2 Vestiging van Zekerheden

3.2.1 Gebruik volmacht

Vraag: Is het mogelijk om een kader op te stellen waarin WSW opneemt in welke situaties WSW gebruik maakt van de DAEB-volmacht en de niet-DAEB-volmacht?

Antwoord: Doorgaans wordt bij financiering gelijktijdig met de verstrekking van een lening zekerheid gevraagd voor de terugbetaling van de lening. Die zekerheid bestaat over het algemeen uit vestiging van hypotheek- en pandrechten op registergoederen en bijbehorende roerende zaken en/of huurpenningen. WSW gaat (als risicodrager) niet over op een systeem van directe vestiging van zekerheidsrechten. Dat zou een omvangrijke operatie betekenen met de nodige kosten voor onze Deelnemers. Concreet betekent dit dat WSW blijft werken met een volmacht op basis waarvan WSW op een later moment zekerheidsrechten kan vestigen. Dat betekent wel dat WSW, de nodige ruimte moet hebben om op een moment dat dit nodig is daadwerkelijk over te gaan tot vestiging van zekerheidsrechten in een individueel geval.

Een concreet kader is hiervoor niet goed op te stellen omdat WSW, in het belang van het collectief van Deelnemers, acuut gebruik moet kunnen maken van de volmachten wanneer de specifieke (financiële) situatie bij een individuele Deelnemer daarom vraagt. De redenen hiervoor kunnen uiteenlopend zijn. Uiteraard maakt WSW alleen gebruik van de volmachten wanneer dit naar het oordeel van WSW strikt noodzakelijk is.

3.2.2 Eenzijdige wijzigingsmogelijkheid zekerhedendocumentatie

Vraag: Is het voor WSW mogelijk om in de zekerheidsdocumenten eigenstandig aanpassingen te doen die mogelijk 'bezwarend' zijn voor een Deelnemer? Dit naar aanleiding van de vermelding in de volmachten dat WSW de akte van hypotheek en akte van verpanding (de bijlagen genoemd in de volmachten) kan (doen) aanpassen?

Antwoord: Dat is niet het geval. De genoemde passage in de volmachten nam WSW op, omdat het voor WSW mogelijk moet zijn om de hypotheek- en/of pandakte zodanig in te vullen (aan te doen passen) dat deze ook daadwerkelijk door de notaris gepasseerd kunnen worden. Dit betekent dat WSW de akten moet kunnen (doen) aanvullen met bijvoorbeeld (adres)gegevens van de Deelnemer, het handelsregisternummer, de omschrijving van de registergoederen waarop het recht wordt gevestigd, het hypotheekbedrag en de datum van goedkeuring van de raad van commissarissen. Dit betreffen technische gegevens en nadrukkelijk geen 'bezwarende bepalingen'. Aanpassingen die mogelijk 'bezwarend' zijn, vallen buiten de reikwijdte van de volmacht. Een notaris verleent in een dergelijk geval ook geen medewerking aan aanpassing en/of het passeren van de akte.

3.2.3 Pandrecht op bankrekeningen

Vraag: Waarom nam WSW in de DAEB-volmacht de mogelijkheid op tot vestiging van een pandrecht op bankrekeningen?

Antwoord: Dit doet WSW omdat een pandrecht op alleen huurpenningen voor WSW onvoldoende is. Huurpenningen vallen namelijk vanaf de datum van een faillissement in de failliete boedel en komen daarmee niet toe aan WSW. Zonder een pandrecht op bankrekeningen kan WSW onvoldoende verliezen beperken en daarmee de positie van zijn Deelnemers en achtervangers onvoldoende beschermen. WSW houdt ook rekening met de positie van een financier die op grond van algemene bankvoorwaarden - die gelden in de relatie Deelnemer/financier - een recht van pand eerste in rang heeft. In de pandakte nam WSW daarom expliciet op dat vestiging slechts mogelijk is wanneer een dergelijke financier met een eerder pandrecht, toestemming verleent voor vestiging van een pandrecht tweede of direct volgend in rang ten behoeve van WSW.

Vraag: Wat is de strekking van artikel 21d Woningwet in relatie tot de mogelijkheid tot vestiging van pandrecht op bankrekeningen?

Antwoord: Bankrekeningen vallen niet onder de beschermende werking van artikel 21d Woningwet, omdat ze buiten de definitie van "zaken en daarmee verbonden rechten" (zoals genoemd in het betreffende artikel) vallen. Een en ander bevestigde BZK.

Vraag: Waarom is het nodig om (eens per periode) een (aanvullende) pandakte te (doen) passeren?

Antwoord: Dit is nodig omdat ook ná de datum van eerste verpanding gelden binnenkomen op de betreffende verpande bankrekening(en). Om ervoor te zorgen dat ook die nadien gestorte gelden onder het pandrecht komen te vallen, moet periodiek (bijvoorbeeld eens per kwartaal) een (aanvullende) pandakte worden gepasseerd door de notaris.

3.2.4 Notariskeuze

Vraag: Waarom kiest WSW voor een verplichte notaris voor het opmaken en het passeren van volmachten, hypotheke en pandaktes?

Antwoord: Dat gebeurt om redenen van veiligheid voor het borgstelsel en efficiëntie. Veiligheid omdat het voor WSW en het borgstelsel van groot belang is dat, als de situatie bij een Deelnemer daarom vraagt, snel kan worden gehandeld. Vaak gaat het om een zeer groot aantal registergoederen waarop een hypotheekrecht gevestigd moet worden. WSW wil er daarbij zeker van zijn dat vestiging van het hypotheekrecht binnen de kortst mogelijke tijd op al die registergoederen plaatsvindt en ook dat het hypotheekrecht op die registergoederen onaantastbaar wordt gevestigd. Efficiënt, omdat dan maar met één notaris contact hoeft te worden onderhouden en deze zich volledig kan verdiepen in de bijzonderheden rond het borgstelsel en meer specifiek de zekerhedenstructuur. Versnippering en brede verspreiding van informatie over meerdere notarissen worden daarmee voorkomen.

4 Reglement van Deelneming

4.1 Onderpand

Vraag: Welke verplichting heeft een Deelnemer ten aanzien van zijn DAEB-registergoederen?

Antwoord: Overeenkomstig het huidige Reglement van Deelneming dient een Deelnemer al zijn DAEB-registergoederen als onderpand aan te bieden aan WSW. Dit is opgenomen in artikel 15 van het nieuwe concept Reglement van Deelneming.

Vraag: Welke verplichtingen heeft een Deelnemer ten aanzien van zijn niet-DAEB-registergoederen?

Antwoord: Wanneer zich bij de Deelnemer een situatie voordoet als bedoeld in artikel 21d lid 4 van de Woningwet (financiële stress), dan is de Deelnemer verplicht dit te melden bij WSW en de minister van BZK. De Deelnemer is dan onmiddellijk verplicht - met inachtneming van reeds ten behoeve van derden gevestigde hypotheekrechten - ook al zijn niet-DAEB-Registergoederen als onderpand aan te bieden aan WSW. Zie hierover ook hetgeen vermeld onder 3.1 Volmachten DAEB en niet-DAEB.

4.1.1 Vrijgave van onderpand - algemeen

Vraag: WSW voegde in het concept Reglement van Deelneming een nieuw lid 3 aan artikel 21 toe. Op grond hiervan moeten Deelnemers bij een mutatie van DAEB-bezit naar niet-DAEB-bezit toestemming aan WSW vragen. Waarom voegde WSW dit toe?

Antwoord: Deze bepaling voegde WSW toe omdat mutatie van DAEB naar niet-DAEB gevolgen heeft voor de zekerhedenpositie van WSW. Mutatie van DAEB-bezit heeft voor WSW dezelfde gevolgen als verkoop van DAEB-bezit. Op deze manier worden de verschillende manieren waarop de onderpandpositie van WSW verslechtert gelijk getrokken. Door de beoordeling van een verzoek voor toestemming van mutatie wil WSW vooraf de impact van een voorgenomen onttrekking van onderpand op onder andere zijn zekerheidspositie kunnen beoordelen.

In de uitwerking van de Richtlijn onderpand wordt nadere invulling gegeven aan een integraal vrijgaveproces voor verkoop, sloop en mutaties die de onderpandpositie van WSW raken. Daarbij is ook aandacht voor de praktische uitvoerbaarheid.

4.1.2 Vrijgave van onderpand - werkwijze en drempelwaarde

Vraag: WSW geeft in de toelichting op de gewijzigde documentatie aan voornemens te zijn een drempelwaarde voor vrijgave van onderpand in te voeren. Een en ander uit te werken in een nieuwe Richtlijn onderpand. Is er al meer duidelijk over de inhoud hiervan?

Antwoord: WSW heeft inderdaad het voornemen om te gaan werken met een drempelwaarde zoals deze nu ook geldt voor sloop en verkoop van onderpand. Een en ander wordt nader uitgewerkt in een nieuwe Richtlijn onderpand. De totstandkoming van deze Richtlijn volgt het reguliere besluitvormingsproces waarin onder andere de Deelnemersraad en Aedes een adviesrol hebben.

4.1.3 Verzoek tot splitsing in appartementsrechten

Vraag: WSW voegde in het concept Reglement van Deelneming een nieuw lid 8 toe. Op grond hiervan moet een Deelnemer op verzoek van WSW zijn registergoed dat bestaat uit DAEB en niet-DAEB (gemengde complexen) splitsen in appartementsrechten (als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek). Waarom voegde WSW dit toe?

Antwoord: Wanneer zowel DAEB-eenheden als niet-DAEB-eenheden deel uitmaken van één complex (dat wil zeggen dat geen juridische splitsing heeft plaatsgevonden) kan WSW op een dergelijk gemengd registergoed op grond van artikel 21d Woningwet geen zekerheidsrechten vestigen.

Vraag: Is het mogelijk om voor het splitsingsverzoek een objectief kader op te stellen waaruit blijkt in welke gevallen en op welk moment WSW een dergelijk verzoek doet aan een Deelnemer?

Antwoord: WSW begrijpt dat verzoek. Tegelijk is een verzoek tot splitsing evenals het moment waarop WSW gebruikmaakt van een volmacht om zekerheidsrechten te vestigen erg casus specifiek. Daarom is het 'waarom en wanneer' niet te vangen in een algemeen kader. Wel voegde WSW in het concept Reglement van Deelneming toe dat een dergelijk verzoek slechts gedaan kan worden na een daartoe door het bestuur van WSW genomen besluit. Tegen een dergelijk besluit kan een Deelnemer bezwaar maken (zie ook onder 4.4.).

Nadere toelichting: Een gegeven is dat WSW (als risicodragers) niet overgaat op een systeem van directe vestiging van zekerheidsrechten. Dat betekent ook dat WSW de nodige ruimte moet hebben om op een tijdig moment daadwerkelijk te besluiten tot vestiging van zekerheidsrechten. Op dat moment moet het voor WSW mogelijk zijn om ook zekerheidsrechten te vestigen op DAEB-eenheden die zich bevinden in gemengde complexen. Een splitsing in appartementsrechten zal op dat moment voltooid moeten zijn. Dit kan een langdurig traject zijn.

4.2 Borgingsplafond

Vraag: In artikel 11 lid 5 van het concept Reglement van Deelneming nam WSW op dat WSW het Borgingsplafond van een Deelnemer kan verlagen of intrekken. Kan WSW objectieve criteria toevoegen op basis waarvan het Borgingsplafond van een Deelnemer wordt verlaagd of ingetrokken?

Antwoord: De betreffende passage is ook al opgenomen in de brief waarmee WSW een Borgingsplafond voor een Deelnemer afgeeft. Hoewel WSW veel begrip heeft voor lange termijn verplichtingen die Deelnemers aan gaan, voegt WSW geen objectieve criteria toe aan het artikel. Juist ook omdat subjectieve criteria aanleiding kunnen vormen tot verlagen of intrekken van het Borgingsplafond. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij bijvoorbeeld het risicoprofiel van de Deelnemer plotseling wijzigt, waardoor het aangaan van nieuwe door WSW geborgde verplichtingen door de Deelnemer niet gewenst is. WSW moet dan de ruimte hebben om aan deze door de Deelnemer nog te formaliseren verplichtingen op dat moment niet gebonden te zijn of te worden.

Wanneer WSW over gaat tot verlaging of intrekking van een borgingsplafond neemt WSW daarbij redelijkheid en billijkheid in acht. Aanvullend nam WSW in artikel 12 van het concept Reglement van Deelneming op dat WSW een dergelijk besluit tot verlaging of intrekking van het borgingsplafond altijd schriftelijk zal motiveren. Anders gezegd, WSW zal bij het bekend maken van een dergelijk besluit de redenen aangeven die leidde tot het besluit. Tegen een dergelijk besluit kan een Deelnemer bezwaar maken (zie ook onder 4.4).

4.3 Obligo

4.3.1 Jaarlijks Obligo

Vraag: Waarom is het Jaarlijks Obligo gedurende de looptijd van de Geborgde Leningen nodig?

Antwoord: Door de inzet van het Jaarlijks Obligo (te zien als een jaarlijkse heffing) is het stelsel in staat te herstellen na een aanspraak. Daarmee kan het Risicovermogen van WSW weer op peil worden gebracht. Zo kan het borgstelsel herstellen van aanspraken en kan WSW, zolang aangetoond kan worden dat herstel binnen 10 jaar mogelijk is, nieuwe leningen van Deelnemers blijven borgen.

Vraag: Hoe moeten Deelnemers het Jaarlijks Obligo in de meerjarenbegroting meenemen?

Antwoord: Deelnemers rekenen een deel van het Jaarlijks Obligo in de meerjarenbegroting. In de jaarlijkse parameters die ieder jaar worden gepubliceerd neemt WSW het gewenste percentage obligoheffing op.

4.3.2 Gecommitteerd Obligo en de Obligolening

Vraag: Waarom is het afsluiten van een Obligolening voor Deelnemers verplicht?

Antwoord: De nieuwe standaardgeldeningsovereenkomst voor Obligo (Obligolening) is een uitvloeisel van artikel 18 van het concept Reglement van Deelneming. Met het afsluiten van de Obligolening wordt de beschikbaarheid van het Gecommitteerd Obligo zeker gesteld. De zekerstelling is nodig om het stelsel voldoende robuust te maken en daarmee te waarborgen dat – wanneer het nodig is – deze bijdrage van Deelnemers ook daadwerkelijk beschikbaar is. Hierdoor wordt beter gewaarborgd dat geborgde financiering beschikbaar blijft voor de sector.

Vraag: Hoe is het kostenverhogend effect van de bereidstellingsprovisie overwogen, en zijn alternatieven onderzocht?

Antwoord: Om de beschikbaarheid van het Gecommitteerd Obligo zeker te stellen onderzocht WSW verschillende mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn getoetst aan de volgende vereisten:

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

De afweging van de alternatieven is opgenomen in de toelichting bij de consultatiedocumenten.

Vraag: Geldt de verplichting tot inrichting van een Obligolening voor alle Deelnemers, ongeacht omvang en financiële gezondheid?

Antwoord: De obligoverplichting geldt voor alle Deelnemers. Het beoogde stelsel stoelt, net als het huidig obligostelsel, op solidariteit in de zin dat de lasten (ten opzichte van de geborgde leningportefeuille) voor alle Deelnemers gelijk zijn, dus ongeacht het risicoprofiel of omvang van de leningportefeuille van de Deelnemer. Wanneer een Deelnemer niet voldoet aan de voorwaarden voor borging wordt deze verplichting uitgesteld en moet deze meegenomen worden in het herstelplan van de Deelnemer. Ondanks dat de inrichting wordt uitgesteld, blijft de obligoverplichting wel bestaan.

Vraag: Heeft het Gecommitteerd Obligo en het Jaarlijks Obligo impact op de investeringscapaciteit van de sector en de individuele Deelnemers?

Antwoord: De wijzigingen in de nieuwe obligoverplichting hebben als doel om het beschikbaar risicokapitaal in de sector en het Risicovermogen van WSW te versterken. Dit om een robuust en toekomstbestendig borgstelsel te realiseren. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het strategisch programma zijn o.a. het behoud van het financieringsvoordeel voor Deelnemers en het beperken van 'dood kapitaal' op de balans bij WSW. Dit heeft (mede) als doel de investeringscapaciteit zo min mogelijk te beperken wanneer daar geen noodzaak voor is.

De nieuwe obligoverplichting biedt meer zekerheid over de beschikbaarheid van het Obligo wanneer dit nodig is, op korte en op lange termijn én in goede en slechte marktomstandigheden. Deze zekerheid wordt geboden door de introductie van de (op voorhand geborgde) Obligolening en het herstellend vermogen via het Jaarlijks Obligo. De investeringscapaciteit is via de nieuwe obligoverplichtingen daardoor op langere termijn gewaarborgd.

Zoals hierboven toegelicht rekenen Deelnemers een deel van het Jaarlijks Obligo in de meerjarenbegroting. Daarnaast is ook de bereidstellingsprovisie voor de Obligolening een operationele kasstroom uitgave. Beide hebben enige impact op de ICR en daarmee op de investeringscapaciteit gering. De Obligolening heeft ook invloed op de onderpandratio. Op basis van analyses door WSW blijkt de onderpandratio voor slechts enkele Deelnemers de (enige) beklappende factor te zijn. Deelnemers worden doorgaans eerder beklemd door de normen op de ratio's LTV, solvabiliteit en ICR. Voor Deelnemers waarbij de onderpandratio als enige ratio (bijna) wordt overschreden heeft de Obligolening invloed op de investeringscapaciteit van Deelnemers. Dit is echter een zeer beperkt aantal gevallen.

Inrichting Obligolening

Vraag: Is het de bedoeling dat Deelnemers zelf de Obligolening met een Geborgde Financier afsluiten?

Antwoord: Alle Deelnemers zullen individueel een Obligolening met een Geborgde Financier aangaan. Wel beoogt WSW dit proces tijdens de implementatie te faciliteren. Deelnemers kunnen in dit proces gezamenlijk optrekken, bijvoorbeeld ondersteund door Aedes. Aedes is op dit moment ook gesprekspartner in de afstemming hierover met financiers.

Vraag: Wat gebeurt er met de omvang van de Obligolening wanneer de omvang van het Schuldrestant wijzigt?

Antwoord: De omvang van de Obligolening wordt aangepast bij herijking. In de uitwerking met de Geborgde Financiers wordt het herijkingsproces nader vormgegeven. De omvang van het Gecommitteerd Obligo dat is zeker gesteld door middel van de Obligolening is te allen tijde gemaximeerd tot 2,6% van het Schuldrestant.

Vraag: Hoe wordt de achtervanggemeente voor de Obligolening vormgegeven?

Antwoord: Het proces voor de Obligolening is gelijk aan het proces van een 'reguliere' geborgde lening. Het is aan de Deelnemer om hier, binnen de kaders, een passende achtervang gemeente bij te zoeken. WSW onderzoekt of en hoe we Deelnemers kunnen ondersteunen voor wat betreft de achtervang bij de Obligolening. Dit is ook onderwerp van gesprek met VNG.

Innen c.q. trekken op de Obligolening

Vraag: Wanneer vindt trekking onder de Obligolening plaats?

Antwoord: Wanneer het Jaarlijks Obligo niet toereikend is om het Risicovermogen van WSW aan te vullen tot het benodigde niveau, doet WSW een beroep op het Gecommitteerd Obligo. Initiatief tot storting hiervan ligt in eerste instantie bij de Deelnemer. Dit kan door directe storting of wel, ten gunste van WSW, door trekking onder de Obligolening. Stort de Deelnemer niet binnen tien werkdagen dan gaat WSW over tot trekking onder de Obligolening.

Vraag: Op welke wijze wordt de Obligolening meegewogen in het Gezamenlijk Beoordelingskader Aw/WSW: portefeuille-renterisico, de LTV, dekkingsratio? Wordt de Obligolening ten laste van de ruimte op het Borgingsplafond gebracht?

Antwoord: De Obligolening wordt meegewogen in de dekkingsratio en onderpandsratio, Daarnaast wordt de Obligolening ten laste van de ruimte op het Borgingsplafond gebracht, de hoogte van het Borgingsplafond zal hiervoor opnieuw worden vastgesteld. Het geïnde gedeelte wordt net als andere Geborgde Leningen meegewogen in alle elementen van het gezamenlijk beoordelingskader.

Implementatieproces

Een aantal onderdelen van het strategisch programma werkt WSW in de implementatiefase nader uit. De vragen en zorgen die Deelnemers met ons deelden in de consultatie zijn voor WSW een belangrijke informatiebron om deze onderdelen verder uit te werken. De implementatie van het beleid in de vorm van nieuwe of aangepaste Richtlijnen (bijvoorbeeld de Obligorichtlijn) doorloopt het reguliere proces met de Deelnemersraad, waardoor ook hier voldoende aandacht is voor het belang van onze Deelnemers.

4.4 Bezwaar

Tegen een schriftelijke beslissing door of namens het bestuur van WSW genomen op basis van het Reglement van Deelneming (een Besluit zoals gedefinieerd in artikel 1 onder c van het Reglement van Deelneming), kan een Deelnemer een bezwaarschrift indienen bij het bestuur van WSW. Een ingediend bezwaarschrift wordt voor advies voorgelegd aan de commissie van bezwaar.

Zo kunnen Deelnemers bijvoorbeeld een bezwaarschrift indienen tegen een besluit tot verlaging of intrekking van het Borgingsplafond (artikel 11 lid 5) of een besluit van het bestuur van WSW tot het doen van het verzoek tot splitsing in appartementsrechten van gemengd bezit (artikel 15 lid 8). De commissie van bezwaar adviseert na hoor- en wederhoor het WSW-bestuur over het ingediende bezwaarschrift. Het bestuur heroverweegt vervolgens het genomen besluit en neemt een nieuw besluit dat goedkeuring van de raad van commissarissen van WSW behoeft.

5 Zeggenschap

Vraag: Waarom wijzigt de zeggenschap?

Antwoord: Een versteviging van de pijler van de Deelnemers is nodig, daarom wijzigt de zeggenschap. Het fundament van WSW rust op twee pijlers: de achtervangers (Staat en gemeenten) en de onderlinge solidariteit van Deelnemers, gezamenlijk verantwoordelijk voor de continuïteit van het borgstelsel. Zonder één van deze pijlers valt het fundament onder WSW weg. Deelnemers hebben momenteel geen zeggenschap over de draagkracht die hun pijler moet hebben. Partijen (WSW, Deelnemersraad, Aedes, BZK en VNG) zijn het erover eens dat de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor continuïteit van het borgstelsel ook tot uiting moet komen in de governance van WSW. Op 16 december 2019 kwamen partijen tot nadere overeenstemming over de toekomstige inrichting van de zeggenschap van Deelnemers.

Vraag: Wat verandert er ten aanzien van de zeggenschap van Deelnemers?

Antwoord: Deelnemers krijgen via de Deelnemersraad een eigenstandige positie ten aanzien van de onderlinge risicobereidheid. Wanneer de risicopositie van de Deelnemer wijzigt door (beleids)wijzigingen van WSW, dan behoeven deze wijzigingen instemming van de Deelnemersraad. De Deelnemersraad krijgt daarom instemmingsrecht op de volgende onderwerpen:

- Standaardovereenkomsten (Leningdocumentatie);
- Het beleggingsstatuut van WSW;
- Het kader voor verlenen van garanties dan wel het stellen van enige andere vorm van zekerheid aan Deelnemers anders dan in het kader van borgstelling;
- De activiteiten waarvoor door WSW borg kan worden verleend;
- Aanpassingen in de obligoverplichting en obligobeleid zoals opgenomen in het Reglement van Deelneming;
- De ratio's en bijbehorende grenswaarden die gelden als voorwaarden voor borgen van geldleningen (zoals omschreven in bijlage 2, lid 1 van de Toezicht- en Verantwoordingsovereenkomst en bijlage A van de Toezicht- en Verantwoordingsovereenkomst);
- Bepalingen in de statuten van WSW voor zover die zien op de onderlinge risicobereidheid van Deelnemers, waaronder de statutaire doelbepaling.

Vraag: Wat verandert er aan de inrichting van de Deelnemersraad?

Antwoord: Partijen zijn het erover eens dat de huidige inrichting van de Deelnemersraad niet langer volstaat. Een versterking van de legitimiteit is belangrijk wanneer de Deelnemersraad meer bevoegdheden krijgt. Bij de inrichting van de toekomstige Deelnemersraad zal dan ook aandacht zijn voor een versterking van de wijze waarop benoeming, standpuntbepaling, verantwoording en ondersteuning wordt vormgegeven. Zo zullen de leden van de toekomstige Deelnemersraad worden gekozen door de Deelnemers, legt de Deelnemersraad verantwoording af aan de Deelnemers en wordt de voorzittersrol van de Deelnemersraad in formele zin bij de Deelnemersraad gelegd. Wat niet verandert is dat Deelnemersraad een intern orgaan binnen WSW blijft en daarmee blijft handelen in het belang van de statutaire doelstelling van de stichting WSW.

Vraag: Krijgt de Deelnemersraad instemmingsrecht op alle wijzigingen in het Reglement van Deelneming?

Antwoord: Zoals hiervoor aangegeven krijgt de Deelnemersraad instemmingsrecht op beleid(wijzigingen) van WSW die gevolgen hebben voor de onderlinge risicobereidheid van Deelnemers. Dit ziet dus niet op alle wijzigingen in het Reglement van Deelneming. Daarnaast is in de statuten van WSW vastgelegd dat de Deelnemersraad gevraagd en ongevraagd kan adviseren over het beleid van WSW over aangelegenheden die voor de Deelnemers van belang zijn. WSW is verplicht de Deelnemersraad advies te vragen over voorgenomen besluiten tot wijziging van het Reglement van Deelneming. WSW kan van dit advies slechts schriftelijk en gemotiveerd afwijken.

Nadere toelichting: Relevant in deze context is dat Deelnemers twee rollen hebben als onderdeel van het borgstelsel. Enerzijds als onderlinge waarborg, anderzijds als afnemer van geborgde financiering. Het Reglement van Deelneming heeft betrekking op beide rollen, maar de zeggenschap onderscheidt zich hierin. Binnen de onderlinge waarborg staan Deelnemers voor elkaar 'aan de lat'. Verliezen binnen het borgstelsel worden opgevangen door het collectief. Tot hoever die onderlinge risicobereidheid binnen het collectief gaat is het deel van het Reglement van Deelneming waar de zeggenschap van Deelnemers betrekking op heeft. Het andere deel van het Reglement van Deelneming heeft betrekking op individuele Deelnemers, de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan voor het verkrijgen van geborgde financiering, en wijze van beoordeling hiervan door WSW. Dit heeft betrekking op de beoordeling van individuele Deelnemers waarover Deelnemers in het Reglement van Deelneming geen zeggenschap hebben.

6 Kapitaalbeleid

Het WSW-kapitaalbeleid is een intern beleidsdocument op basis waarvan WSW de toereikendheid van het kapitaal en de liquiditeit vaststelt en beheerst. Hiermee vormde het kapitaalbeleid als zodanig geen onderdeel van de consultatie. Wel heeft WSW het kapitaalbeleid tijdens de verschillende werksessies met de Deelnemers besproken en toegelicht omdat dit beleid ook de maximale risicopositie van de Deelnemers bevat. Bij de totstandkoming van het kapitaalbeleid heeft WSW de belangen van de achtervangers en de Deelnemers afgewogen en vastgesteld dat de voorgestelde (en geconsulteerde) bijdrage van Deelnemers toereikend is voor een robuust kapitaalbeleid. Tegen deze achtergrond is de beantwoording van de vragen (hieronder) bedoeld als een nadere toelichting op het kapitaalbeleid.

6.1 Totstandkoming kapitaalbeleid en prudentie

In het kapitaalbeleid geeft WSW verder vorm aan de afgesproken risicobereidheid/maximale risicopositie van Deelnemers, achtervangers en WSW. Dit betreft:

- Voor Deelnemers:
de maximale obligoverplichtingen én de wijze waarop WSW deze inroept om verliezen op te vangen en/of ter versterking van het Risicovermogen. Deze risicopositie staat in relatie tot de waarde die het stelsel voor de Deelnemers heeft.
- Voor achtervangers:
de aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid dat zij geen renteloze leningen hoeven te verstrekken.
- Voor WSW:
de minimale omvang van het risicovermogen ter dekking van verliezen en ter behoud van het financieringsvoordeel, via een zo goed mogelijke rating van geborgde leningen.

Deze risicoposities zijn vastgelegd in de onderlinge afspraken tussen WSW en zijn Deelnemers (Reglement van Deelneming) en tussen WSW en achtervang (achtervangovereenkomst en de beleidsregels). In het kapitaalbeleid is dit door WSW geoperationaliseerd in de vorm van (objectieve) methodieken en risicomodellen ter vaststelling van (i) het (benodigd) inbaar kapitaal, (ii) het vereist kapitaal en (iii) de beheersing van de risicoposities van de belanghouders.

Vraag: In hoeverre is sprake van mogelijke (over)prudentie bij de gehanteerde methodieken en risicomodellen?

Antwoord: Om de robuustheid van het (beoogde) borgstelsel te waarborgen is er bij de berekening van zowel het vereiste als inbare kapitaal gebruikgemaakt van aannames om tot een zo realistisch mogelijke inschatting te komen van de risico's en de beschikbaarheid van het risicovermogen. WSW past prudentie toe door de omvang van het verlies in geval van een aanspraak minimaal 10% (van de marktwaarde van de van de geborgde leningen) te veronderstellen. Deze zogenaamde vloer is afkomstig uit de Basel-regelgeving voor banken. Dit is bedoeld om modelrisico's een plaats te geven in de berekeningen. Ook WSW hanteert de vloer hiervoor. WSW toetste de aannames door middel van scenario analyse. Op basis van deze analyses concludeert WSW dat de aannames voldoende realistisch zijn (zonder over- of onder prudent te zijn) voor de WSW-portefeuille en marktomstandigheden op moment van ontwikkeling. Na implementatie zal WSW deze aannames periodiek toetsen, in lijn met de zogenaamde model governance die hiervoor ontwikkeld is.

Vraag: Waarom is de ratingmethodiek van het WSW niet onder de loep genomen voordat de kapitaalseisen zijn berekend?

Antwoord: Bij de opzet van het strategisch programma is vastgesteld dat de ratingmethodiek toereikend is om de kans op een aanspraak in te schatten. De evaluatie en eventuele doorontwikkeling van de ratingmethodiek valt daarom buiten de scope van het strategisch programma.

6.2 Risicopositie Deelnemers en zeggenschap

Vraag: Wat is de rol van de Deelnemersraad ten aanzien van het kapitaalbeleid?

Antwoord: Wanneer de risicopositie van de Deelnemer wijzigt door (beleids-)wijzigingen vanuit WSW, dan behoeven deze wijzigingen instemming van de Deelnemersraad (zie ook hiervoor onder 5 Zeggenschap). Dit betekent concreet dat wijzigingen in de obligoverplichting en het obligobeleid instemming van de Deelnemersraad behoeven. De interactie tussen de risicopositie van Deelnemers (inbaar kapitaal in de vorm van obligoverplichtingen) en de risicopositie van achtervangers (toereikendheidstoets op basis van inbaar en vereist kapitaal) is vastgelegd in het interne WSW-kapitaalbeleid. Dit beschrijft de risicomodellen en vastgestelde methodieken, die volgen uit de afspraken met Deelnemers en achtervangers. De Deelnemersraad heeft toegang tot, maar geen zeggenschap over het kapitaalbeleid. Bij wijzigingen in de afspraken met Deelnemers wordt het kapitaalbeleid hierop aangepast.

Vraag: Wat is de rol van de Deelnemersraad ten aanzien van de jaarlijkse toets van de toereikendheid van het kapitaal?

Antwoord: De Deelnemersraad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de toereikendheidstoets. De risicopositie van Deelnemers (de obligoverplichting) is één van de belangrijke inputvariabelen voor de toereikendheidstoets.

6.3 Implementatie en informatie

Deelnemers hebben in de consultatie verdiepende vragen gesteld over de precieze werking van het beoogde borgstelsel. Sommigen uitten hun zorgen over de implementatie hiervan, zoals in het geval van bijvoorbeeld de Obligolening.

Daarom willen wij in de periode vanaf de vastlegging van de afspraken nog meer inzicht geven in de werking van het borgstelsel en de impact die dit heeft voor individuele Deelnemers. Communicatie zal bij de implementatie van het strategisch programma dan ook een van de belangrijkste activiteiten voor WSW zijn.

Een aantal onderdelen van het strategisch programma zal in de implementatiefase nog nader worden uitgewerkt. De vragen en zorgen die Deelnemers met ons hebben gedeeld in de consultatie zijn voor WSW een belangrijke informatiebron om deze onderdelen verder uit te werken. Daar waar het Deelnemers direct raakt (denk aan de Obligolening) zien wij een belangrijke rol voor de Deelnemersraad en bijvoorbeeld ook Aedes om de belangen van Deelnemers op een goede en directe wijze te vertegenwoordigen.

De implementatie van het beleid in de vorm van nieuwe of aangepaste Richtlijnen (bijvoorbeeld de obligorichtlijn) zal het reguliere proces met de Deelnemersraad doorlopen, waardoor ook hier voldoende aandacht is voor het belang van de Deelnemers.