

Richtlijn Onderpand



Algemeen

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.

Volmacht

DAEB

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 verlenen 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 kan onder meer wanneer:

- de Deelnemer in bijzonder beheer bij WSW is geplaatst; of
- 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 geborgde 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.

Niet-DAEB

Wanneer zich bij de Deelnemer een situatie voordoet als bedoeld in artikel 21d lid 4 onder a van de Woningwet, en de Deelnemer hiervan melding doet aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en aan WSW, is de Deelnemer verplicht een afzonderlijke onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht aan WSW te verstrekken 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.

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.

¹ Conform het door WSW vastgesteld model.

Aanbieden en accepteren van Onderpand

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-opvraag², of zoveel eerder als door WSW gewenst.

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 bij WSW als Onderpand aanbiedt.
- 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 als Onderpand aan bij WSW.
- DAEB-Registergoederen waarvan WSW het Onderpand vrijgaf op grond van artikel 15, lid 5, van het Reglement.

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), dan is de Deelnemer verplicht hiervan melding te doen aan de minister van BZK en aan WSW. De Deelnemer is dan onverwijld verplicht - met inachtneming van reeds ten behoeve van derden gevestigde hypotheekrechten - ook al zijn Niet-DAEB-Registergoederen als Onderpand aan WSW aan te bieden.

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.

Accepteren Onderpand

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

Vrijgave van onderpand

Vrijgave DAEB-Registergoederen

De Deelnemer kan belang hebben bij vrijgave van zijn in Onderpand gegeven DAEB-Registergoederen. Dit 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.

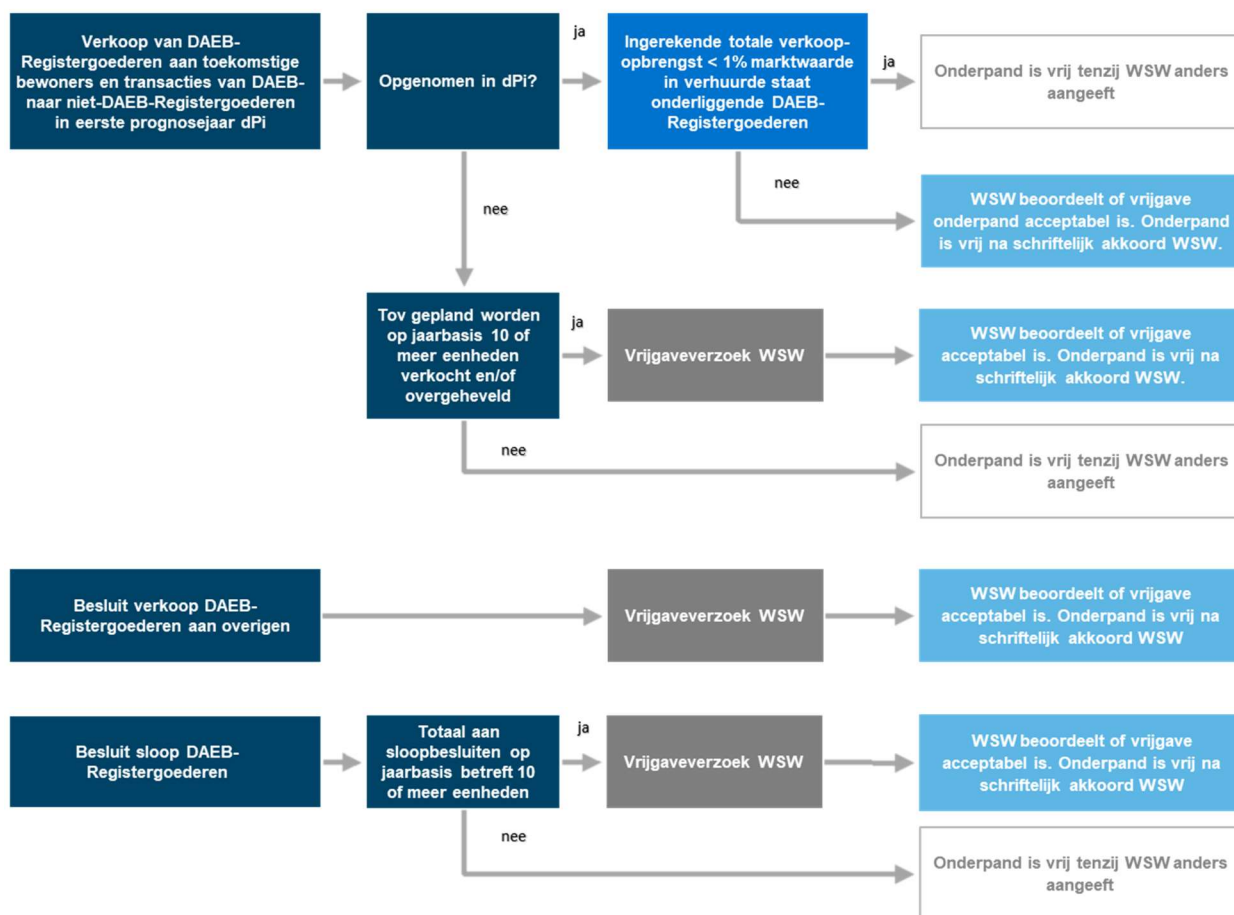
² Dit betekent dat de Deelnemer gehouden is alle DAEB-eenheden die zij als Onderpand inzet bij WSW als zodanig in dVi aan te vinken, waarmee de Deelnemer deze aanmerkt als ingezet Onderpand.

Wanneer de Deelnemer vrijgave wenst, behoeft de Deelnemer op grond van artikel 21 van het Reglement voorafgaand 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.

Onderstaand schema geeft weer in welke gevallen een Deelnemer een vrijgaveverzoek bij WSW moet indienen. Daarna is deze toegelicht.

Schema vrijgave Onderpand ¹⁾



1) Beslisschema geldt niet voor Bijzonder Beheercorporaties. Hiervoor gelden specifieke afspraken

Verkoop van DAEB-Registergoederen aan toekomstige bewoners en transacties van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen

Verkopen aan toekomstige bewoners en transacties van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen ingerekend in het eerste prognosejaar van de dPi waarbij de geprognosticeerde totale verkoopopbrengst lager is dan 1% van de marktwaarde in verhuurde staat van de Onderliggende DAEB-Registergoederen, zijn vrij voor verkoop en/of mutatie, tenzij WSW anders aangeeft.

Is de geprognosticeerde totale verkoopopbrengst 1% of meer van de marktwaarde in verhuurde staat van de Onderliggende DAEB-Registergoederen, dan 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 bevestiging hiervan door WSW.

Het aantal verkopen aan toekomstige bewoners en/of transacties van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen kan afwijken van hetgeen geprognosticeerd in het eerste prognosejaar van de dPi. Wordt in het eerste prognosejaar meer verkocht en/of overgeheveld dan geprognosticeerd, maar blijft het verschil op jaarbasis onder de tien eenheden, dan is het onderpand vrij voor verkoop en/of overheveling, tenzij WSW anders aangeeft.

Wanneer het verschil (gedurende het jaar) tien of meer eenheden wordt, dan doet de Deelnemer – zodra voorzien – een vrijgaveverzoek aan WSW. Voor een dergelijk vrijgaveverzoek gebruikt de Deelnemer het formulier ‘vrijgaveverzoek verkoop aan toekomstige bewoners & transacties niet-DAEB’. Pas na schriftelijke bevestiging van WSW is het Onderpand vrij voor verkoop en/of overheveling.

Verkoop DAEB-Registergoederen aan overigen

Voor elk besluit tot verkoop aan overigen (niet zijnde toekomstige bewoners) doet de Deelnemer een vrijgaveverzoek aan WSW. Voor een dergelijk vrijgaveverzoek gebruikt de Deelnemer het formulier ‘vrijgaveverzoek verkoop aan overigen’ inclusief de benodigde bijlagen. Een Deelnemer kan meerdere besluiten tot verkoop aan overigen combineren in één vrijgaveverzoek. Pas na schriftelijke bevestiging van WSW is het Onderpand vrij voor verkoop.

Sloop van DAEB-Registergoederen

Voor elk besluit tot sloop van tien of meer eenheden, doet de Deelnemer een vrijgaveverzoek aan WSW. Voor een dergelijk vrijgaveverzoek gebruikt de Deelnemer het formulier ‘vrijgaveverzoek sloop’ inclusief de benodigde bijlagen. Een Deelnemer kan meerdere besluiten combineren in één vrijgaveverzoek. Pas na schriftelijke bevestiging van WSW is het Onderpand vrij voor sloop. Betreft het een besluit tot sloop van minder dan tien eenheden dan is het Onderpand vrij voor sloop tenzij WSW anders aangeeft. Hierbij wordt opgemerkt dat afzonderlijke sloopbesluiten van minder dan tien eenheden die tezamen genomen op jaarbasis het aantal van tien eenheden overtreft in het kader van deze richtlijn ieder afzonderlijk goedkeuring behoeven van WSW.

Al het voorgaande met betrekking tot vrijgave van DAEB-Registergoederen is niet van toepassing op Deelnemers die in bijzonder beheer zijn geplaatst. Met Deelnemers in bijzonder beheer maakt WSW individuele afspraken.

Beoordeling 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 portefeuillestrategie en zorgvuldigheid besluitvormingsproces).
5. De verhouding marktwaarde van de geborgde leningen waarvoor de betreffende gemeente in de achtervang staat versus marktwaarde in verhuurde staat van de Onderliggende DAEB-Registergoederen³ in de gemeente blijft na vrijgave – naar het oordeel van WSW - acceptabel.

Mocht na vrijgave blijken dat de noodzaak tot vrijgave - naar het oordeel van WSW - is komen te vervallen of naar waarschijnlijkheid zal komen te vervallen, is de Deelnemer verplicht het eerder vrijgegeven Onderpand opnieuw bij WSW aan te bieden als Onderpand. Dit betekent dat, wanneer de verkoop of sloop geen doorgang vindt, de Deelnemer de betreffende Registergoederen opnieuw in Onderpand moet geven bij WSW.

Vrijgave niet-DAEB-Registergoederen

Wanneer sprake is van een situatie waarin de Deelnemer ook zijn Niet-DAEB-Registergoederen bij WSW in Onderpand gaf, en de Deelnemer een belang heeft bij vrijgave van zijn Niet-DAEB-Registergoederen, dan verzoekt de Deelnemer WSW bij elk afzonderlijk besluit om vrijgave. Van een dergelijke situatie is sprake wanneer de Deelnemer een niet-DAEB-volmacht aan WSW verstrekte uit hoofde van een situatie als bedoeld in artikel 21d lid 4 onder a Woningwet of in de situatie dat WSW hypotheek vestigde op de niet-DAEB-Registergoederen van de Deelnemer.

Ook in de situatie dat de Deelnemer geen nieuwe DAEB-volmacht aan WSW verstrekte – en daarmee de eerder verstrekte volmacht nog geldt die toeziet op alle Registergoederen in de Toegelaten Instelling - verzoekt de Deelnemer om vrijgave van Niet-DAEB-Registergoederen. Alleen ingeval van verkopen aan toekomstige bewoners is in deze situatie geen vrijgaveverzoek nodig. Hiervoor is het onderpand vrij tenzij WSW anders aangeeft.

De Deelnemer gebruikt voor een vrijgaveverzoek het formulier 'vrijgaveverzoek niet-DAEB' inclusief de benodigde bijlagen. Na schriftelijke bevestiging van WSW is het Onderpand vrij.

³ De formulering van de verhouding is onder voorbehoud dat de achtervangovereenkomst met gemeenten hierop is aangepast. Tot dat moment geldt de bestaande verhouding, te weten nominale omvang van de geborgde leningen waarvoor de gemeente in de achtervang staat versus WOZ-waarde van de Onderliggende DAEB-Registergoederen in de gemeente.

Bijlage 1 Vrijgaveverzoek verkoop aan toekomstige bewoners en/of overheveling niet-DAEB



Vrijgaveverzoek verkoop aan toekomstige bewoners & transacties DAEB naar Niet-DAEB-Registergoederen

Van toepassing als in totaal op jaarbasis 10 of meer eenheden worden verkocht en/of overgeheveld, dan gepland in het 1e prognosejaar van dPi.

Naam corporatie _____
NRV-nummer _____
Contactpersoon (naam/ telefoon) _____

Verschil ten opzichte van 1e prognosejaar dPi (bedragen in € 1.000)

Totaal extra te verkopen eenheden aan toekomstige bewoners _____

Totale verkoopopbrengst _____

Totale marktwaarde _____

Totale beleidswaarde _____

Totaal extra over te hevelen eenheden van DAEB naar niet-DAEB _____

Totale aankoopprijs _____

Totale marktwaarde _____

Totale beleidswaarde _____

Overige informatie

Bestedingsdoel verkoopontvangst _____

Ondertekening

Datum: _____

Naam bestuurder _____

Handtekening _____

Bijlage 2 Vrijgaveverzoek DAEB-verkoop aan overigen



Vrijgaveverzoek DAEB-verkoop aan overigen**

Naam corporatie _____
NRV-nummer _____
Contactpersoon (naam/ telefoon) _____

Kenmerken van de DAEB-eenheden die verkocht worden (bedragen in € 1.000)

Aantal eenheden _____
Gemeente(n) _____
Marktwaardetaxatie tbv verkoop* _____
Naam taxateur* _____
Marktwaarde in verhuurde staat cf. dVi _____
WOZ-waarde cf. dVi _____
Beleidswaarde cf. dVi _____
Verkoopprijs (voorzover bekend) _____

Overige informatie

Reden verkoop _____
Bestedingsdoel verkoopontvangst _____
Naam koper (voorzover bekend) _____
Naam begeleidende makelaar/adviseur* _____
Is de verkooptransactie al opgenomen in dPi? _____

Toegevoegd dienen te worden de volgende bijlagen:

- 1) Een aansluitende specificatie van de eenheden, marktwaarde en woz-waarde per gemeente die onderdeel zijn van het verzoek conform de opgave dVi.
- 2) Het bestuursbesluit voorzien van een (bedrijfseconomische) onderbouwing. Verwacht wordt dat in de onderbouwing ingegaan wordt op de aansluiting met portefeuillestrategie, onderzochte alternatieven, impact op financiële ratio's, impact achtervangpositie gemeente en bestedingsdoel.
- 3) Toelichting op het verkoopproces en de zienswijze van de gemeente.
- 4) afschrift van de onafhankelijk uitgevoerde marktwaardetaxatie ten behoeve van verkoop *

* Bij verkoop binnen sector is deze informatie niet nodig.

** voorzover Niet-DAEB-registergoederen onderdeel zijn van de transactie, wordt gevraagd dit in de bijlagen toe te lichten

Ondertekening

Datum: _____
Naam bestuurder _____
Handtekening _____

Bijlage 3 Vrijgaveverzoek sloop DAEB



Vrijgaveverzoek sloop DAEB-Registergoederen*

Naam corporatie _____
NRV-nummer _____
Contactpersoon (naam/ telefoon) _____

Kenmerken van de DAEB-eenheden die gesloopt worden (bedragen in € 1.000)

Aantal eenheden _____
Gemeente(n) _____
Jaar van sloop _____
Marktwaarde in verhuurde staat cf. dVi _____
WOZ-waarde cf. dVi _____
Beleidswaarde cf dVi _____

Kenmerken nieuwbouw DAEB-eenheden indien sprake is van sloop/ nieuwbouw (bedragen in € 1.000)

Aantal eenheden _____
Gemeente(n) _____
Stichtingskosten (incl grond) _____
Verwachte marktwaarde in verhuurde staat _____
Beleidswaarde _____

Overige informatie

Reden sloop _____

Eventuele toelichting deelfases sloop _____

Is de sloop al opgenomen in dPi? _____

Toegevoegd dienen te worden de volgende bijlagen:

- 1) Een aansluitende specificatie van de eenheden, marktwaarde en woz-waarde per gemeente die onderdeel zijn van het verzoek conform de opgave dVi.
- 2) Het bestuursbesluit voorzien van een (bedrijfseconomische) onderbouwing. Verwacht wordt dat in de onderbouwing ingegaan wordt op de aansluiting met de portefeuillestrategie, onderzochte alternatieven, impact op financiële ratio's, en impact achtervangpositie gemeente.

* voorzover Niet-DAEB-Registergoederen onderdeel zijn van het sloopbesluit, wordt gevraagd dit in de bijlagen toe te lichten.

Ondertekening

Datum: _____

Naam bestuurder _____

Handtekening _____

Bijlage 4 Vrijgaveverzoek niet-DAEB



Vrijgaveverzoek niet-DAEB

van toepassing als 1) nog geen nieuwe DAEB-volmacht aan WSW is verstrekt, 2) een afzonderlijke niet-DAEB-volmacht aan WSW is verstrekt uit hoofde van art. 21d lid 4 onder a Woningwet, of, 3) WSW een hypotheek op niet-DAEB-Registergoederen heeft gevestigd.

Naam corporatie _____
NRV-nummer _____
Contactpersoon (naam/ telefoon) _____

Kenmerken van de niet-DAEB-eenheden (bedragen in € 1.000)

Aantal eenheden _____
Gemeente(n) _____
Marktwaarde in verhuurde staat cf. dVi _____
WOZ-waarde cf. dVi _____
Beleidswaarde cf. dVi _____

Overige informatie vrijgaveverzoek

Reden vrijgave _____
Is de reden voor vrijgave al verwerkt in dPi? _____
Als reden verkoop aan overigen: _____
 Marktwaardetaxatie tbv verkoop* _____
 Verkoopprijs (voorzover bekend) _____
 Naam koper (voorzover bekend) _____
 Naam begeleidende makelaar/adviseur* _____
Als reden sloop gevolgd door nieuwbouw: _____
 Eventuele toelichting deelfases sloop _____
 Aantal nieuwe eenheden _____
 Stichtingskosten (incl grond) nieuwe eenheden _____
 Verwachte marktwaarde in verhuurde staat nieuwe eenheden _____
 Beleidswaarde nieuwe eenheden _____

Toegevoegd dienen te worden de volgende bijlagen:

- 1) Een aansluitende specificatie van de eenheden, marktwaarde en woz-waarde per gemeente conform de opgave dVi.
 - 2) Het bestuursbesluit voorzien van een (bedrijfs)economische onderbouwing. Verwacht wordt dat in de onderbouwing ingegaan wordt op de aansluiting met portefeuillestrategie, onderzochte alternatieven, impact op financiële ratio's en (indien relevant) bestedingsdoel.
 - 3) Ingeval van verkoop aan overigen: toelichting op het verkoopproces en afschrift uitgevoerde marktwaardetaxatie* tbv verkoop
- * Bij verkoop binnen sector is deze informatie niet nodig.

Ondertekening

Datum: _____
Naam bestuurder _____
Handtekening _____

