



# Richtlijn Onderpand

*13 oktober 2025*

## 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 behandelt achtereenvolgens: de Volmacht (hoofdstuk 2), het aanbieden en accepteren van Onderpand (hoofdstuk 3), vrijgave van Onderpand (hoofdstuk 4), en 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 Volmacht<sup>1</sup> aan WSW te verstrekken. De Volmacht geeft WSW – met uitsluiting van de Deelnemer – het recht om hypotheek- en pandrechten te (doen) vestigen op DAEB-Registergoederen en andere in het Reglement genoemde activa. Dit dient als zekerheid voor de nakoming van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van WSW op de Deelnemer.

Onder meer bij onderdekking (wanneer de bestaande hypothecaire inschrijving minder bedraagt dan tweemaal de som van het Schuldrestant) kan WSW een nieuwe Volmacht vragen. De Deelnemer mag ook op eigen initiatief een nieuwe Volmacht aan WSW verstrekken.

Bij administratief of hybride gescheiden Deelnemers geldt de Volmacht alleen voor de registergoederen die tot de DAEB-tak behoren.

### 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 Koninkrijksrelaties<sup>2</sup> en aan WSW, verstrekt de Deelnemer een aparte onherroepelijke en onvoorwaardelijke Volmacht aan WSW. De melding maakt onderdeel uit van de Volmacht. De Volmacht geeft WSW het recht om hypotheek- en pandrechten te (doen) vestigen op de Niet-DAEB-Registergoederen en andere in het Reglement genoemde activa van de Deelnemer. Dit dient als zekerheid voor de nakoming van alle bestaande en alle toekomstige vorderingen van WSW op de Deelnemer.

---

<sup>1</sup> De Deelnemer gebruikt hiervoor het model dat door WSW is vastgesteld.

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

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

### 3. Aanbieden en accepteren Onderpand

#### 3.1 Aanbieden Onderpand

##### 3.1.1 Aanbieden DAEB-Registrergoederen

Voorafgaand aan borgstelling door WSW, is de Deelnemer op grond van artikel 15 van het Reglement verplicht al zijn DAEB-Registrergoederen als Onderpand aan WSW aan te bieden.

De uitzonderingen zijn:

- DAEB-Registrergoederen waarop de Deelnemer voor 1 juli 2015 (datum inwerkingtreding herziene Woningwet) een hypotheekrecht liet vestigen ten behoeve van een derde. Vervalt dit recht, dan moet de Deelnemer deze Registrergoederen alsnog onverwijld als Onderpand aanbieden.
- DAEB-Registrergoederen verkocht onder voorwaarden ten behoeve van doorverkoop. Worden deze door de Deelnemer teruggekocht met het doel om deze als DAEB te gaan verhuren, dan biedt de Deelnemer deze Registrergoederen onverwijld opnieuw aan als Onderpand.
- DAEB-Registrergoederen waarvan WSW het Onderpand vrijgaf op grond van artikel 15 lid 5 van het Reglement.

De Deelnemer specificeert de aangeboden DAEB-Registrergoederen bij de jaarlijkse dVi-opvraag,<sup>3</sup> of eerder op verzoek van WSW.

##### 3.1.2 Aanbieden Niet-DAEB-Registrergoederen

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 eerder ten behoeve van derden gevestigde hypotheekrechten - onverwijld ook al zijn Niet-DAEB-Registrergoederen als Onderpand aan. De Deelnemer informeert WSW hierover schriftelijk met een specificatie van de aangeboden Registrergoederen.

Ook wanneer de Volmacht die de Deelnemer aan WSW verstrekte, dateert van vóór 1 juli 2021, is de Deelnemer verplicht - met inachtneming van eerder ten behoeve van derden gevestigde hypotheekrechten - alle Niet-DAEB-Registrergoederen aan te bieden als Onderpand.

De Deelnemer specificeert de in Onderpand gegeven Niet-DAEB-Registrergoederen bij de jaarlijkse dVi-opvraag,<sup>4</sup> of eerder op verzoek van WSW.

<sup>3</sup> Dit betekent dat de Deelnemer gehouden is alle DAEB-eenheden die zij als Onderpand moet inzetten bij WSW als zodanig in dVi aanvinkt, waarmee de Deelnemer deze eenheden aanmerkt als ingezet Onderpand.

<sup>4</sup> Dit betekent dat de Deelnemer gehouden is alle niet-DAEB-eenheden die zij als Onderpand moet inzetten bij WSW als zodanig in dVi aanvinkt, waarmee de Deelnemer deze eenheden aanmerkt als ingezet Onderpand.

## 3.2 Accepteren Onderpand

WSW accepteert in beginsel alle door de Deelnemer als Onderpand aangeboden Registergoederen, tenzij WSW schriftelijk te kennen geeft bepaalde Registergoederen niet te accepteren.

### 3.2.1 Flexwoningen

WSW kan flexwoningen onder bepaalde voorwaarden accepteren als Onderpand.<sup>5</sup> In de praktijk werken Deelnemers met verschillende (eigendoms-)constructies voor flexwoningen. WSW accepteert flexwoningen als Onderpand wanneer:

1. de flexwoning kwalificeert als een onroerende zaak. In dat geval betreft het een Registergoed en is het mogelijk om daarop een recht van hypotheek te vestigen; en
2. zowel de grond als de flexwoning eigendom van de Deelnemer is; of
3. 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. In dat geval kan WSW de flexwoning enkel als Onderpand accepteren onder de voorwaarde dat sprake is van een juridisch houdbaar zelfstandig opstalrecht of erfpachtrecht. Daarnaast moet in de opstalovereenkomst of erfpachtovereenkomst in ieder geval het volgende zijn opgenomen:
  - a. een bepaling waaruit blijkt dat de Deelnemer kwalificeert als opstalhouder of erfpachthouder;
  - b. een bepaling waaruit blijkt dat de Deelnemer en/of WSW zonder toestemming van de opstalgever of erfpachtgever het opstalrecht of het erfpachtrecht met een recht van hypotheek mag bezwaren;
  - c. een bepaling waaruit blijkt dat de Deelnemer zonder toestemming van de opstalgever of erfpachtgever de flexwoning mag overdragen aan een derde;
  - d. bepalingen omtrent het einde van de overeenkomst waaruit valt af te leiden aan wie de flexwoning na beëindiging van de overeenkomst in eigendom toebehoort.

---

<sup>5</sup> Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen, geen woonwagens, die tijdelijk worden geplaatst op een locatie, vaak zonder woonbestemming. Met tijdelijk bedoelt WSW in beginsel een periode van maximaal 25 jaar.

## 4. Vrijgave Onderpand

De Deelnemer kan belang hebben bij vrijgave van in Onderpand gegeven DAEB-Registergoederen en niet-DAEB-Registergoederen.<sup>6</sup> Dit belang kan voortkomen uit:

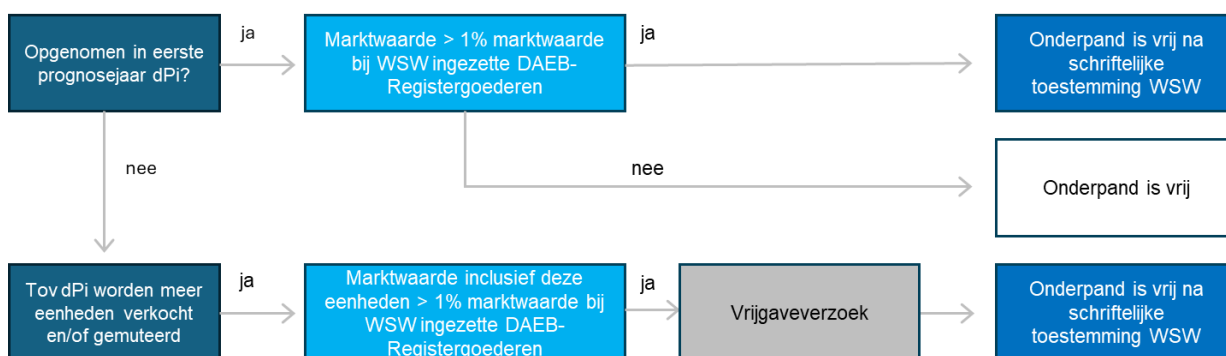
- een besluit tot verkoop, sloop of mutatie van DAEB-Registergoederen naar Niet-DAEB-Registergoederen zoals bepaald in artikel 21 van het Reglement;<sup>7</sup>
- een besluit om ongeborgde geldleningen aan te trekken voor financiering van DAEB-activiteiten waarvoor de financier onderpand verlangt.

In deze gevallen is in beginsel voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW vereist. 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.

De navolgende paragrafen geven per situatie aan of toestemming vereist is of niet, en welke criteria WSW hanteert bij beoordeling van een vrijgaveverzoek.<sup>8</sup>

### 4.1 Vrijgave van DAEB-Registergoederen ingeval van verkoop aan toekomstige bewoners en mutaties

Figuur 1 toont schematisch de werkwijze voor verkrijging van vrijgave van DAEB-Registergoederen ingeval van verkoop aan toekomstige bewoners en/of mutaties van DAEB-naar Niet-DAEB-Registergoederen.



*Figuur 1: verkoop van DAEB-Registergoederen aan toekomstige bewoners en/of mutaties van DAEB-naar Niet-DAEB-Registergoederen*

<sup>6</sup> Hiervan kan ook sprake zijn wanneer WSW de Registergoederen heeft bezwaard met een recht van hypotheek. In dat geval doet de Deelnemer altijd een verzoek tot vrijgave, waarmee de Deelnemer tevens een verzoek tot (gedeeltelijk) roeyement van het recht van hypotheek doet.

<sup>7</sup> Onder muteren van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen wordt verstaan het administratief overhevelen van Registergoederen van de DAEB-tak naar de Niet-DAEB-tak.

<sup>8</sup> WSW behoudt de mogelijkheid om in individuele gevallen de Deelnemer te verplichten om WSW vooraf te informeren.

#### 4.1.1 Toestemming vereist bij verkoop en/of mutaties boven de 1%-grens of bij overschrijding daarvan in de loop van het jaar

##### *Verkoop en/of mutaties boven de 1%-grens*

Toestemming is vereist 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 inrekende, 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 dVi).<sup>9</sup> WSW beoordeelt bij zijn jaarlijkse risicobeoordeling of vrijgave van het Onderpand acceptabel is. In een dergelijk geval is de Deelnemer vrij om over te gaan tot verkoop en/of mutaties na schriftelijke toestemming van WSW.

##### *Overschrijding 1%-grens in de loop van het jaar*

Het werkelijke aantal verkopen aan toekomstige bewoners en/of mutaties van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen kan afwijken van het aantal dat in het eerste prognosejaar van de dPi is opgenomen.

Toestemming is vereist wanneer op het moment dat de Deelnemer gedurende het jaar verwacht meer eenheden te verkopen en/of muteren van DAEB- naar Niet-DAEB-Registergoederen dan opgenomen in het eerste prognosejaar van de dPi en daarmee genoemde drempel wordt overschreden. In dat geval stuurt de Deelnemer WSW een vrijgaveverzoek. Het vrijgaveverzoek heeft betrekking op de extra eenheden die worden verkocht en/of worden gemuteerd.

De Deelnemer maakt voor verkrijging van vrijgave gebruik van het daarvoor bestemde formulier, dat beschikbaar is via de website van WSW ([www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)). Na schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij voor verkoop en/of mutatie.

Voor wat betreft de mutaties van DAEB- 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 Geen toestemming vereist bij verkoop en/of mutaties binnen de 1%-grens

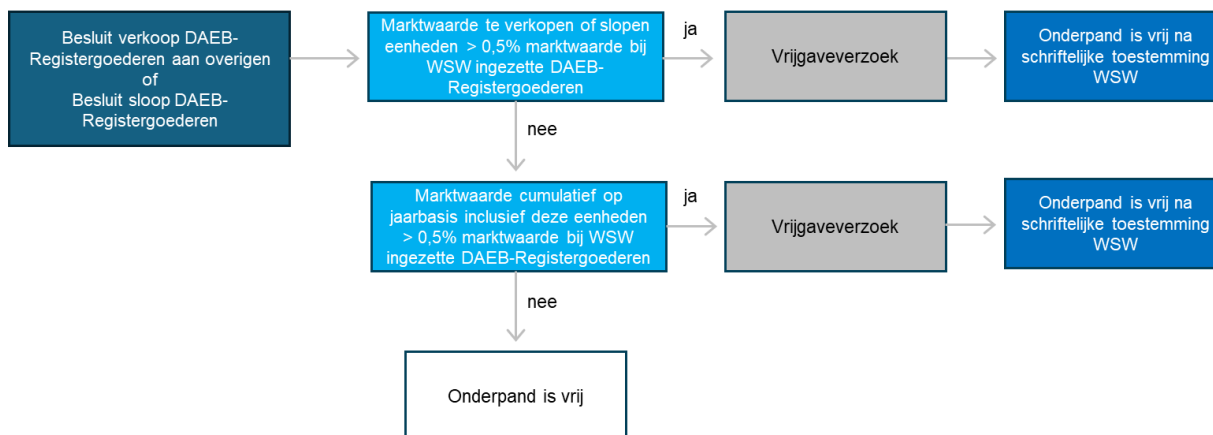
Geen toestemming is vereist wanneer de gezamenlijke marktwaarde in verhuurde staat van de vrij te geven DAEB-Registergoederen minder bedraagt dan of gelijk is aan 1% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf (op basis van de meest recente dVi). In een dergelijk geval is de Deelnemer vrij om over te gaan tot verkoop en/of mutaties.

---

<sup>9</sup> 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 casu quo de dVi. Voor bepaling van de marktwaarde van de verkoop aan toekomstige bewoners en mutatie van DAEB- naar niet-DAEB-Registergoederen in het eerste prognosejaar van de dPi wordt de waarde toegepast zoals opgegeven in de dPi.

## 4.2 Vrijgave van DAEB-Registrigoederen ingeval van verkoop aan overigen en/of sloop

Figuur 2 toont schematisch de werkwijze voor verkrijging van vrijgave van DAEB-Registrigoederen ingeval van verkoop aan overigen en/of sloop.



Figuur 2: verkoop van DAEB-Registrigoederen aan overigen en/of sloop van DAEB-Registrigoederen

Het gaat hierbij om:

- een besluit tot verkoop van DAEB-Registrigoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf en die niet aan toekomstige bewoners worden verkocht. Dit kunnen zowel DAEB-woningen als niet-woningen zijn, zoals bijvoorbeeld DAEB-grond;
- een besluit tot sloop van DAEB-registrigoederen (opstallen) die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf.

### 4.2.1 Toestemming vereist bij verkoop aan overigen en/of sloop boven de 0,5%-grens

Toestemming is vereist wanneer de marktwaarde in verhuurde staat van de vrij te geven DAEB-Registrigoederen meer bedraagt dan 0,5% van de totale marktwaarde van de DAEB-Registrigoederen die bij WSW in Onderpand zijn gegeven (volgens de meest recente dVi).

Toestemming is ook vereist wanneer de marktwaarde 0,5% of minder bedraagt, maar het totaal van dit besluit samen met eerdere besluiten in hetzelfde jaar alsnog uitkomt boven de 0,5%-grens van de totale marktwaarde van het Onderpand.

De Deelnemer maakt voor verkrijging van vrijgave gebruik van het daarvoor bestemde formulier, dat beschikbaar is via de website van WSW ([www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)). Na schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij voor verkoop en/of sloop.

De Deelnemer kan meerdere verkoopbesluiten combineren in één vrijgaveverzoek. Ditzelfde geldt voor sloopbesluiten.

### 4.2.2 Geen toestemming vereist bij verkoop aan overigen en/of sloop binnen de 0,5%-grens

Geen toestemming is vereist wanneer de gezamenlijke marktwaarde in verhuurde staat van de vrij te geven DAEB-Registrigoederen minder bedraagt dan of gelijk is aan 0,5% van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de DAEB-Registrigoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf (op basis van de meest recente dVi). In een dergelijk geval is de Deelnemer vrij om over te gaan tot verkoop aan overigen en/of sloop. De Deelnemer behoeft hiervoor geen schriftelijke toestemming van WSW.

#### **4.3 Vrijgave van DAEB-Registrergoederen ingeval van inzetten voor ongeborgde geldleningen**

Toestemming is vereist wanneer een Deelnemer DAEB-Registrergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf, wenst in te zetten als zekerheid voor ongeborgde geldleningen voor DAEB-activiteiten.

De Deelnemer maakt voor verkrijging van vrijgave gebruik van het daarvoor bestemde formulier, dat beschikbaar is via de website van WSW ([www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)). Na schriftelijke toestemming van WSW is het Onderpand vrij om als zekerheid in te zetten voor ongeborgde DAEB-geldleningen.

#### **4.4 Vrijgave van Niet-DAEB-Registrergoederen**

Wanneer een situatie als beschreven in paragraaf 3.1.2 van toepassing is (de Deelnemer gaf ook zijn niet-DAEB-Registrergoederen in Onderpand bij WSW), is voor vrijgave van Niet-DAEB-Registrergoederen op grond van artikel 21 van het Reglement ook schriftelijk toestemming van WSW vereist.

De gevallen waarbij de Deelnemer een vrijgaveverzoek van Niet-DAEB-Registrergoederen moet indienen, zijn gelijk aan hetgeen hiervoor beschreven voor DAEB-Registrergoederen. Anders dan bij DAEB-Registrergoederen wordt de drempel voor een vrijgaveverzoek echter bepaald op basis van de totale marktwaarde in verhuurde staat van de Niet-DAEB-Registrergoederen die de Deelnemer bij WSW in Onderpand gaf (volgens de meest recente dVi).



#### 4.5 Beoordeling vrijgaveverzoek door WSW

WSW beoordeelt de impact van een vrijgave van Onderpand op de zekerheidspositie van WSW en het risicoprofiel van de Deelnemer. Daarbij beoordeelt WSW onder meer of:

1. de Deelnemer voldoet aan het Reglement en de daaruit voortvloeiende verplichtingen;
2. de Deelnemer alle benodigde informatie zoals blijkt uit het daarvoor bestemde formulier volledig heeft aangeleverd;
3. de Deelnemer - ook na vrijgave van Onderpand - duurzaam blijft voldoen aan de grenswaarden van de financiële ratio's van WSW;
4. het vrijgaveverzoek geen onwenselijke impact heeft op het business risk profiel van de Deelnemer (waarbij wordt gekeken naar onder meer de portefeuillestrategie en de zorgvuldigheid van het besluitvormingsproces);
5. sprake is van Onderpand in een gemeente waarbij die gemeente een achtervangpositie inneemt voor geldleningen door de Deelnemer aangegaan vóór 1 augustus 2021, en de Deelnemer:
  - a. zich volledig terugtrekt uit de betreffende gemeente, die geldleningen van vóór 1 augustus 2021 volledig worden afgelost, geherfinancierd of geherstructureerd.<sup>10</sup>
  - b. een substantieel deel van de DAEB-Registergoederen in de betreffende gemeente verkoopt (>50% van de marktwaarde in verhuurde staat), die geldleningen van vóór 1 augustus 2021 naar rato van het percentage verkoop worden afgelost, geherfinancierd of geherstructureerd.
6. de zekerheidspositie van WSW na vrijgave naar het oordeel van WSW acceptabel blijft. 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 de vrijgave van Onderpand.

Na schriftelijke toestemming kwalificeren de betreffende Registergoederen niet langer als Onderpand. Gaat de beoogde verkoop of sloop niet door of wordt de beoogde ongeborgde geldlening niet afgesloten, dan biedt de Deelnemer de Registergoederen onverwijld opnieuw als Onderpand aan bij WSW.

#### 4.6 Deelnemers in bijzonder beheer

Alle hierboven beschreven bepalingen omtrent vrijgave van Onderpand zijn ook van toepassing op een Deelnemer die WSW in bijzonder beheer plaatst. Met deze Deelnemer kan WSW aanvullende individuele afspraken maken.

---

<sup>10</sup> Sinds 1 augustus 2021 geldt voor nieuwe geldleningen een verdeling van gemeentelijke achtervang op basis van marktwaarde van het DAEB-bezit. Bij (gehele of gedeeltelijke) terugtrekking van een Deelnemer uit een gemeente neemt de achtervangpositie van die gemeente bij deze nieuwe geldleningen automatisch af. Voor geldleningen aangegaan vóór 1 augustus 2021 staat nog een individuele gemeente in de achtervang. Om te voorkomen dat een gemeente achterblijft met een achtervangpositie zonder dat daar in die gemeente DAEB-bezit tegenover staat moet de Deelnemer hier bij verkoop van Onderpand of bij een activa/passiva-transactie rekening mee houden.

## **5. Bezwaren Onderpand met een opstalrecht**

De Deelnemer kan er belang bij hebben om Onderpand te bezwaren met een recht van opstal ten behoeve van een derde. Op grond van artikel 21 lid 1 van het Reglement is hiervoor in beginsel voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW vereist.

Bepaalde categorieën opstalrechten zijn hiervan uitgezonderd. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in artikel 21 lid 3 van het Reglement.

Is toestemming vereist, dan moet de Deelnemer vooraf een verzoek indienen bij WSW. WSW beoordeelt vervolgens dit verzoek. Op de website van WSW ([www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)) staat meer informatie over onder meer de minimale voorwaarden die WSW hanteert.

