

Richtlijn Kortgeldfaciliteiten



Deze richtlijn is een nadere uitwerking van artikel 15 lid 5 en artikel 22 lid 1 onder c 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.

Onder kortgeldfaciliteiten verstaat WSW alle mogelijke vormen van ongeborgde financiering met een looptijd korter dan twee jaar. Hetgeen bepaald in deze richtlijn geldt alleen voor Deelnemers die kortgeldfaciliteiten willen aantrekken en hiervoor een verzoek tot vrijgave van DAEB-Registergoederen willen doen.

Voorwaarden

WSW verleent in principe toestemming voor vrijgave van Onderpand voor het aangaan of verlengen van een kortgeldfaciliteit onder de volgende voorwaarden:

1. De totale omvang van alle kortgeldfaciliteiten van een Deelnemer samen is maximaal gelijk aan de omvang van drie maanden huuropbrengsten van de Deelnemer.
2. De Deelnemer verstrekt de geldgever de gevraagde zekerheid in de vorm van een notariële volmacht die de geldgever de bevoegdheid geeft een recht van hypotheek te vestigen voor een maximumbedrag gelijk aan de kredietlimiet/hoofdsom genoemd in de te verstrekken kortgeldfaciliteit, op (door WSW vrij te geven - zie hierna onder 'Gebruik notariële volmacht') DAEB-Registergoederen van de Deelnemer met een WOZ-waarde maximaal gelijk aan 200% van de kredietlimiet/hoofdsom genoemd in de te verstrekken kortgeldfaciliteit.
3. De geldgever doet afstand van een beroep op alle bestaande en toekomstige zekerheidsbepalingen en verdere bepalingen in de kredietdocumentatie van de te verstrekken kredietfaciliteit die strijdig zijn met de verplichtingen van de Deelnemer op grond van het Reglement (zie hierna onder "Gebruik notariële volmacht").
4. Na beëindiging van de kortgeldfaciliteit, wordt het eerder daarvoor door WSW vrijgegeven, en aan de geldgever verstrekte, onderpand weer bij WSW ingezet.
5. Voor de hiervoor genoemde notariële volmacht wordt het format gebruikt dat WSW hiervoor heeft opgesteld (zie hierna onder "Toelichting gebruik notariële volmacht"; de volledige tekst van de volmacht is te downloaden op de website van WSW), die in vorm en inhoud vergelijkbaar is met de volmacht die WSW ontving van de Deelnemer.

Toelichting gebruik notariële Volmacht

Wanneer WSW toestemming verleent voor vrijgave van Onderpand voor het aangaan dan wel verlengen van een kortgeldfaciliteit mogen eventuele zekerheden op DAEB-Registergoederen slechts aan de geldgever worden verstrekt op basis van het door WSW opgestelde format voor een notariële volmacht. De volmacht geeft de geldgever het recht om onder (in de volmacht geregelde) voorwaarden een recht van hypotheek te vestigen. Een recht van hypotheek met gebruik van de volmacht mag door de geldgever vervolgens slechts worden gevestigd onder de volgende voorwaarden:

1. Gebruik van de Volmacht is slechts toegestaan:
 - a. gelijktijdig met uitoefening door WSW van de volmacht die de Deelnemer aan WSW verstrekte, of
 - b. wanneer blijkt dat sprake is van een materiële, gelijktijdige overschrijding van de grenswaarden van de financiële ratio's ICR en de LTV (zoals gedefinieerd in en berekend in overeenstemming met de beleidsregels, en zoals gepubliceerd op de website van WSW). Deelnemers informeren de geldgever uit eigen beweging dan wel op eerste verzoek van de geldgever over overschrijdingen van de financiële ratio's.
2. In geval hypotheekvestiging heeft plaatsgevonden in de situatie als genoemd onder 1b, verzoekt de Deelnemer de geldgever om royement van dit hypotheekrecht op het moment dat de Deelnemer weer voldoet aan de onder 1b. genoemde ratio's. Geldgever zal een dergelijk voorstel niet op onredelijke gronden afwijzen.
3. Het recht van hypotheek wordt gevestigd bij akte (i) die is gebaseerd op de model hypotheekakte die WSW hiervoor heeft opgesteld en (ii) waarop de in die modelakte genoemde algemene voorwaarden van toepassing zijn (deze documenten zijn te downloaden op de WSW website).
4. De geldgever informeert WSW minimaal één maand voorafgaand aan iedere hypotheekvestiging op grond van de volmacht, tenzij dit van de geldgever vanwege zwaarwegende bedrijfsbelangen niet in redelijkheid kan worden verwacht, in welk geval de geldgever WSW zo snel mogelijk vooraf informeert. De Deelnemer verleent in de volmacht toestemming aan de geldgever om deze informatie aan WSW te verstrekken.
5. De volmacht eindigt, en de eventuele hypotheekvestiging op basis van de volmacht zal worden geroyeerd, op het moment dat de kortgeldfaciliteit eindigt en alle uit die kortgeldfaciliteit voortvloeiende betalingsverplichtingen jegens de geldgever zijn voldaan, tenzij voor dat moment de kortgeldfaciliteit wordt verlengd. Indien en voor zover bij een dergelijke verlenging de hoogte van de kortgeldfaciliteit omlaag wordt bijgesteld, zal de geldgever onverwijld een hoeveelheid Registergoederen vrijgeven zodat, na vrijgave, de WOZ-waarde van de niet-vrijgegeven Registergoederen niet hoger is dan 200% van de hoogte van de bijgestelde kortgeldfaciliteit.

Beoordeling verzoek

Zodra een Deelnemer een nieuwe kortgeldfaciliteit wil aantrekken, of een bestaande kortgeldfaciliteit wil verlengen, waarvoor Onderpand nodig is, stuurt de Deelnemer aan WSW (per mail aan backoffice@wsw.nl) de volgende informatie:

1. Een schriftelijk verzoek tot vrijgave van Onderpand voorzien van een toelichting op de aard en omvang van kortgeldfaciliteit;
2. De volledige kredietdocumentatie waarin wordt verwezen naar de volmacht als zekerheid;
3. De concept volmacht;
4. Een overzicht van de (vrij te geven) DAEB-Registergoederen.

Op basis van voorgaande documentatie toetst WSW:

1. of de Deelnemer voldoet aan de voorwaarden voor borging;
2. of de omvang en de voorwaarden van de kortgeldfaciliteit niet strijdig zijn met deze richtlijn, de bepalingen in de Volmacht en/of het Reglement;
3. of de concept notariële volmacht (inclusief de daarin opgenomen model hypotheekakte) is gebaseerd op, dan wel niet op ongeoorloofde wijze afwijkt van, de door WSW voorbereide standaarddocumentatie;
4. aan de hand van de 'Richtlijn Onderpand' of het benodigde onderpand (met een maximale WOZ-waarde gelijk aan 200% van de kredietlimiet/hoofdsom genoemd in de te verstrekken kortgeldfaciliteit) vrijgegeven kan worden.

Nadat WSW heeft ingestemd met het vrijgaveverzoek, stuurt de Deelnemer een kopie van de getekende kredietdocumentatie, inclusief volmacht, aan WSW (backoffice@wsw.nl) toe.

