

# WSW richtlijn kortgeldfaciliteiten



## Richtlijn kortgeldfaciliteiten

Corporaties hebben in hun financieringsbeleid behoefte aan Kortgeldfaciliteiten om fluctuaties in hun werkkapitaal op te vangen. Onder Kortgeldfaciliteiten verstaat WSW alle mogelijke vormen van financiering door corporaties bij externe financiers met een looptijd korter dan twee jaar zonder WSW borging.

Het afsluiten van Kortgeldfaciliteiten door deelnemende corporaties kan de positie van WSW ondermijnen als borg. Veelal dienen namelijk voor Kortgeldfaciliteiten zekerheden te worden verstrekt aan externe financiers die een corporatie daardoor niet meer kan inzetten voor WSW om risico's binnen het borgstelsel op te vangen. Ook kunnen externe financiers (financiële) voorwaarden stellen aan Kortgeldfaciliteiten die strijdig zijn met het Reglement van Deelneming.

Om deze redenen stelt WSW onderstaande voorwaarden waaraan corporaties moeten voldoen voor het aantrekken van Kortgeldfaciliteiten. De richtlijn is een verdere uitwerking van artikel 22 lid 3 van het Reglement van Deelneming ('Reglement'). De richtlijn sluit aan bij het kader voor ongeborgde financiering dat is vastgelegd in bijlage II bij de Toezicht- en verantwoordingsovereenkomsten die WSW sloot met de Staat en met de VNG, en bij de richtlijn ongeborgde financiering. Conform hetgeen in het Reglement van Deelneming is opgenomen in artikel 29 en 31, is schriftelijke toestemming van WSW vereist voordat een corporatie zekerheidsrechten en/of garanties mag verstrekken aan derden. Dat geldt ook voor het bezwaren van haar bezit met rechten ten gunste van derden, waaronder begrepen maar niet gelimiteerd tot negatieve pledge, pari passu, (gezamenlijk 'zekerheidsbepalingen').

### *Voorwaarden*

WSW verleent in principe toestemming voor het aangaan dan wel verlengen van een Kortgeldfaciliteit en in dat kader eventuele verstrekking van zekerheid en in samenhang daarmee vrijgave van onderpand wanneer de Deelnemer aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De totale omvang van alle Kortgeldfaciliteiten van een corporatie samen is maximaal gelijk aan de omvang van drie maanden huuropbrengsten van de corporatie. Voor corporaties die bij ingang van deze richtlijn een in omvang grotere Kortgeldfaciliteit hebben zal WSW in overleg treden.
2. De corporatie verstrekt de externe financier de zekerheid in de vorm van een notariële Volmacht die de externe financier de bevoegdheid geeft een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum bedrag gelijk aan de kredietlimiet/hoofdsom genoemd in de te verstrekken kortgeldfaciliteit, op (door WSW vrij te geven - zie hieronder) registergoederen van de corporatie met een WOZ-waarde gelijk aan 200% van de kredietlimiet/hoofdsom genoemd in de te verstrekken Kortgeldfaciliteit.
3. In ruil voor de zekerheid in de vorm van de genoemde notariële Volmacht, zal de externe financier geen beroep doen op alle bestaande en toekomstige zekerheidsbepalingen en verdere bepalingen in strijd met het Reglement van Deelneming van WSW in de kredietdocumentatie van de te verstrekken kredietfaciliteit (zie hiervoor Volmacht).
4. Na beëindiging van de Kortgeldfaciliteit, dient het vrijgegeven, en aan de externe financier verstrekte, onderpand weer bij WSW te worden ingezet.
5. Voor de hiervoor genoemde notariële Volmacht moet het format worden gebruikt dat WSW hiervoor heeft opgesteld (zie onder voor beschrijving; de volledige tekst van de Volmacht is te downloaden op de WSW website), die in vorm en inhoud vergelijkbaar is met de Volmacht die WSW heeft ontvangen van (deelnemende) corporaties.

### *Gebruik notariële Volmacht*

WSW heeft een format opgesteld voor een notariële Volmacht dat de corporatie en de externe financier dienen te gebruiken. De Volmacht geeft de externe financier het recht om onder (in de Volmacht geregelde) voorwaarden een recht van hypotheek te vestigen. Aan het gebruik van de Volmacht door de externe financier (de hypotheekvestiging) zijn de volgende voorwaarden gesteld:

1. De Volmacht kan een externe financier alleen gebruiken gelijktijdig met uitoefening door WSW van de Volmacht die de corporatie aan WSW heeft verstrekt, of 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 toezicht- en verantwoordingsovereenkomsten van WSW met het Rijk en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, en zoals gepubliceerd op de website van WSW (zie: <https://www.wsw.nl/over-wsw/borgstelsel/afspraken-borgstelsel/>) Corporaties dienen overschrijdingen op de financiële ratio's uit eigen beweging dan wel op eerste verzoek van de externe financier te verstrekken.
2. Het recht van hypotheek kan alleen worden gevestigd bij een 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 van de WSW website).
3. De externe financier informeert WSW minimaal één maand voorafgaand aan iedere hypotheekvestiging op grond van de Volmacht, tenzij dit van de externe financier vanwege zwaarwegende bedrijfsbelangen niet in redelijkheid kan worden verwacht, in welk geval de financier WSW zo snel mogelijk vooraf informeert. De corporatie verleent in de Volmacht toestemming aan de externe financier om deze informatie aan WSW te verstrekken.
4. De Volmacht eindigt, en de eventuele hypotheekvestiging op basis van de Volmacht zullen worden beëindigd op het moment dat de Kortgeldfaciliteit eindigt en alle uit die Kortgeldfaciliteit voortvloeiende betalingsverplichtingen jegens de externe financier 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 Bank 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. De Woningcorporatie zal door de Bank vrijgegeven Registergoederen onverwijld bij WSW als onderpand inzetten.
5. In geval van een hypotheekvestiging, kan de woningcorporatie de bank verzoeken om opzegging en doorhaling daarvan als de corporatie weer voldoet aan de ratio's bedoeld onder 1 (van het onderdeel Gebruik notariële volmacht). De bank zal een dergelijk voorstel niet op onredelijke gronden afwijzen.

### *Beoordeling verzoek*

Zodra een corporatie een nieuwe Kortgeldfaciliteit wil aantrekken, of een bestaande Kortgeldfaciliteit wil verlengen, op basis van de volmacht waarvoor zekerheden moeten worden vrijgegeven treedt de volgende procedure in werking.

De corporatie stuurt naar WSW:

1. Een schriftelijk verzoek tot vrijgave
2. De volledige kredietdocumentatie
3. De concept Volmacht
4. Een overzicht van de (vrij te geven) Registergoederen

Op basis van bovenstaande documentatie toetst WSW:

1. Of de Deelnemer voldoet aan de voorwaarden voor reguliere borging.
2. Of de omvang en de voorwaarden van de Kortgeldfaciliteit niet strijdig zijn met deze richtlijn, de bepalingen in de Volmacht en het Reglement van Deelneming.
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 WOZ-waarde gelijk aan 200% van de kredietlimiet/hoofdsom genoemd in de te verstrekken Kortgeldfaciliteit) vrijgegeven kan worden. Na goedkeuring van de Kortgeldfaciliteit is het belang tot vrijgave van onderpand helder en zal WSW over gaan tot vrijgave van het onderpand mits wordt voldaan aan de criteria van de richtlijn onderpand.

### **Toelichting**

WSW neemt een schriftelijk verzoek tot vrijgave zekerheden Kortgeldfaciliteiten in behandeling indien het verzoek voorzien is van een toelichting op de aard en omvang van kortgeldfaciliteit. De volledige concept leningovereenkomst, waarin wordt verwezen naar de Volmacht als zekerheid. (In ruil voor deze Volmacht zal de financier uit hoofde van de kortgeldfaciliteit geen beroep doen op andere zekerheidsbepalingen en verdere bepalingen in strijd met het Reglement van Deelneming van WSW.) Het concept van de Volmacht en een overzicht van de registergoederen waarop hypotheek en pand zullen worden gevestigd uit hoofde van de kortgeldfaciliteit. Dit overzicht zal als bijlage (II) aan de Akte van Hypotheek worden gehecht. WSW ontvangt graag per mail op [backoffice@wsw.nl](mailto:backoffice@wsw.nl) het schriftelijke verzoek tot vrijgave zekerheden Kortgeldfaciliteiten op basis van de volmacht. Na akkoord van WSW stuurt de corporatie een kopie van de getekende documentatie, inclusief Volmacht, aan WSW toe.

WSW neemt beheersmaatregelen naar corporaties die zonder toestemming van WSW Kortgeldfaciliteiten afsluiten die strijdig zijn met het deze richtlijn, de bepalingen in de Volmacht en / of het Reglement van Deelneming.

### **Inwerkingtreding**

Deze richtlijn treedt in werking per 1 januari 2018

