



Circulaire Adstructie voorwaarden voor het geven van financiële ondersteuning door woningcorporaties aan buitenlandse instellingen voor volkshuisvesting

Aan: de besturen van toegelaten instellingen
de raden van toezicht/commissarissen van toegelaten instellingen

Onderwerp: Adstructie voorwaarden voor het geven van financiële ondersteuning door woningcorporaties aan buitenlandse instellingen voor volkshuisvesting

*Datum: 13-05-2011
Kenmerk:MG 2011-02
ABC 2011040767*

Onderdeel: Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie, Directie ABC, Cluster Corporaties

Strekking: niet beleidsmatig

Relaties met andere circulaires: MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03

Deze circulaire betreft een adstructie op de voorwaarden uit MG 2005-04 waaronder woningcorporaties financiële steun in de vorm van schenkingen en garanties kunnen verlenen aan buitenlandse volkshuisvestelijke instellingen. De in deze circulaire opgenomen adstructies vloeien voort uit signalen uit de praktijk.

Het in MG 2005-04 vermelde overzicht van landen waar woningcorporaties buitenlandse instellingen conform deze voorwaarden financieel mogen ondersteunen, is geactualiseerd in MG 2008-03 en voor wat betreft Aruba, Curaçao, Sint-Maarten en de openbare lichamen Bonaire, Sint-Eustatius en Saba aangepast in MG 2010-03.

I. Inleiding

In MG 2005-04 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan financiële steunverlening aan buitenlandse volkshuisvestelijke organisaties door woningcorporaties moet voldoen. De adstructie in deze circulaire betreft:

- de totale omvang van de financiële steunverlening,
- het dekkinggebied van de garantie, en
- het veilen van een buitenlands project in relatie tot het aanspreken van de garantie.

II. Totale omvang van de financiële steunverlening

In MG 2005-04 is onder B.2 een voorwaarde aan de totale omvang van de financiële steunverlening gesteld.

Schenkingen en garanties mogen tezamen in enig jaar maximaal 0,3 promille van het balanstotaal van een woningcorporatie bedragen. Aangezien er meerdere waarderinggrondslagen voor een balanstotaal bestaan en vanwege het belang van eenduidige en vergelijkbare informatie dient voor de toetsing van deze voorwaarde te worden aangesloten bij de waarderingmethodiek voor vastgoed van woningcorporaties die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting conform het Besluit beheer sociale-huursector bij de gegevensopvraging hanteert. In het kader van financieel toezicht dienen woningcorporaties hun woningbezit en het daarop gebaseerde balanstotaal op basis van de bedrijfswaarde aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting op te geven.

III. Dekkinggebied van de garantie

In voorwaarde B.2.a van MG 2005-04 is vermeld dat de garantie die de woningcorporatie afgeeft slechts betrekking mag hebben op de rente- en aflossingsverplichtingen die uit een door betrokken buitenlandse instelling aangetrokken lening voortvloeien. In deze formulering zouden andere kosten die samenhangen met het uitwinnen van zekerheden of het binnenhalen van opbrengsten uit buitenlands vastgoed in geval van veilingen zoals incasso-, advocaatkosten en kosten van forensisch onderzoek, niet kunnen worden betrokken. Dit is een onbedoeld effect van de betreffende formulering. Dit leidt tot de volgende adstructie op voorwaarde B.2.a: de garantie mag slechts betrekking hebben op de rente- en aflossingsverplichtingen die uit een door



betrokken buitenlandse instelling aangetrokken lening voortvloeien alsmede op direct met een veiling van buitenlands bezit of met het uitwinnen van zekerheden samenhangende kosten zoals incasso-, advocaatkosten en kosten van forensisch onderzoek.

Deze aanvullende kosten dienen uiteraard te passen binnen de overige voorwaarden van MG 2005-04 d.w.z. dat de totale omvang van de steunverlening, dus van schenkingen en garanties tezamen, in enig jaar maximaal 0,3 promille van het balanstotaal – op basis van de bedrijfswaarde – van een woningcorporatie mag bedragen.

In het verlengde hiervan wijs ik u er op er bij het afsluiten van contracten met (intermediaire) financiers voor zorg te dragen dat de garantie, ook in geval van directe opeisbaarheid van de lening, in enig jaar beperkt blijft tot maximaal 0,3 promille van het balanstotaal van een woningcorporatie. In voorwaarde B.2.a van MG 2005-04 is immers vermeld dat betalingsverplichtingen wegens vervroegde opeisbaarheid van de lening niet onder de garantie mogen vallen, zodat overschrijding van het garantiebepaald bedrag om deze reden niet kan voorkomen. Aflossing ineens is dan niet aan de orde, tenzij de hoogte van het bedrag past binnen 0,3 promille van het balanstotaal.

Tevens wijs ik u er op in overeenkomsten met (intermediaire) financiers op te nemen dat betalingsverplichtingen die het gevolg zijn van tegenvallende verkoopopbrengsten na veiling van buitenlands bezit, zodanig in de tijd worden gespreid dat de jaarlijkse financiële bijdrage van de garantstellende woningcorporatie niet het maximum van 0,3 promille van het balanstotaal zal overschrijden.

IV. Veilen van buitenlands project in relatie tot aanspreken van garantie

In voorwaarde B.2.c van MG 2005-04 is vermeld dat het betrokken project dient te worden geveild, vóórdat de garantie wordt aangesproken. In de praktijk kan de garantie van een woningcorporatie al worden aangesproken, voordat veiling van een buitenlands project of het uitwinnen van zekerheden hieromtrent in gang is gezet. Om rekening te houden met dergelijke gevallen luidt de adstructie op voorwaarde B.2.c uit MG 2005-04 als volgt:

Als de garantie die de corporatie heeft gesteld wordt aangesproken vóórdat veiling heeft plaatsgevonden, zal de corporatie alles in het werk dienen te stellen om de vordering op de buitenlandse volkshuisvestelijke instelling te verhalen. Nadat veiling van buitenlands bezit heeft plaatsgevonden en de eventuele zekerheden achter de lening zijn uitgewonnen, kan er een terugbetalingsverplichting aan de garantstellende corporatie ter hoogte van maximaal de eventuele opbrengst ontstaan.

V. Inwerkingtreding

Deze MG-circulaire treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Tevens wordt deze MG-circulaire op de internetsite van het Rijk geplaatst (www.rijksoverheid.nl).

Voor nadere informatie over deze MG-circulaire kunt u terecht bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie, directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties (dABC), telefoonnummer dABC: 070-339 2474.

Hoogachtend,

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
voor deze:*

*de Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie,
M. Frequin.*