

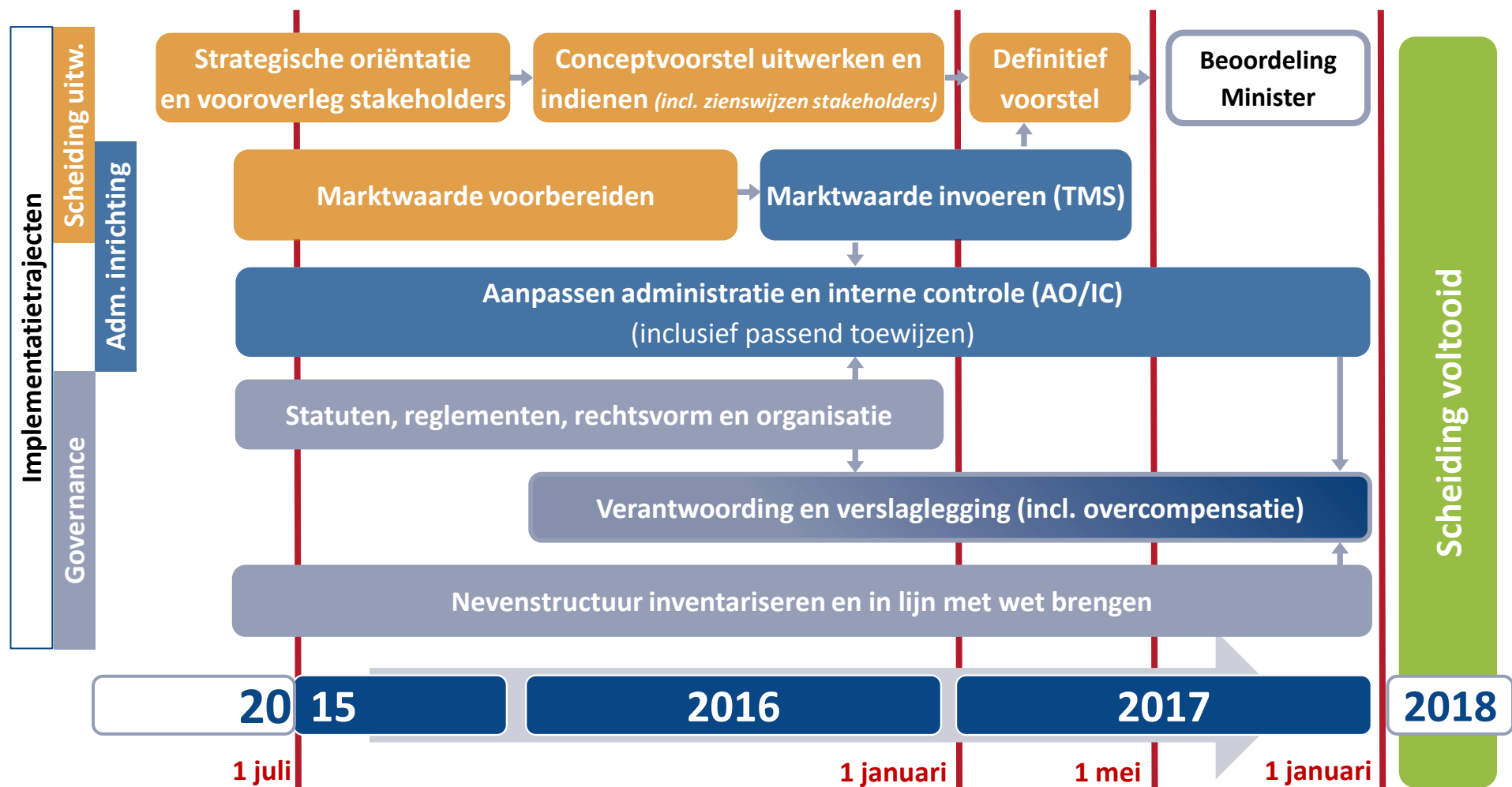
BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

finance
ideas

Vergelijking van het concept en definitieve BTIV bij de Woningwet



TIJDPAD ACTIVITEITEN IMPLEMENTATIETRAJECT HERZIENINGSWET



HOOFDPUNTEN BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING (I)

Marktwaarde in verhuurde staat

- De berekening van de marktwaarde komt alleen in een basisversie en full versie, de eerder genoemde ultra-light is niet geïntroduceerd.
- Taxatie is verplicht als BOG/MOG/intramuraal vastgoed meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt.
- Disconteringsvoet voor referentieobjecten is gegeven en wordt op basis van complexkenmerken en regionale ligging via op- en afslagen complexspecifiek gemaakt.
- Afwijkingen van het waarderingshandboek zijn mogelijk met taxatie op basis van: markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet, mutatiekans, onderhoud en eventuele bijzondere uitgangspunten.

Voorstel tot scheiding of splitsing

- Het conceptvoorstel voor de scheiding of splitsing dient uiterlijk 31 december 2016 bij de Minister ingediend te worden.
- Het definitieve scheidingsvoorstel op basis van de goedgekeurde jaarrekening over 2016 (o.b.v. marktwaarde) dient uiterlijk 1 mei 2017 bij de Minister ingediend te worden.
- Maximaal 10% te liberaliseren woningen overhevelen naar juridische dochter.
- Maximaal 60% aandelen in verbindingen, een interne lening van de TI aan de dochter vereist hypothecaire zekerheden.
- Rentepercentage mag niet afwijken van de norm (10-jaarsrente + opslag van 1,5%).

Prestatieafspraken

- Eerste bod aan de gemeente dient voor 1 november 2015 te worden gedaan, geschillen kunnen die eerste keer nog niet worden voorgelegd aan de Minister.
- Gemeenten en huurdersorganisaties ontvangen de berekening van het kengetal volkshuisvestelijke capaciteit dat de financiële armslag van corporaties inzichtelijk maakt uiterlijk 1 november 2015.

Referentieobject	Disconteringsvoet*
Woningen	7,57%
BOG/MOG	9,19%
Parkeerplaatsen	7,32%
Intramuraals zorgvastgoed	9,19%

*Peildatum 31-12-2014

HOOFDPUNTEN BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING (II)

Passend toewijzen

- De inkomenstoetsen voor passend toewijzen en woningtoewijzing zijn gelijkgesteld. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2016 met één administratieve handeling beide toetsen worden uitgevoerd.
- Passend toewijzen gaat niet gelden voor studenten (maximaal twee per woning) en statushouders. Geen inkomenstoets, maar wel passend toewijzen.
- Ook voor intermediaire verhuur gaat passend toewijzen gelden. In nieuwe overeenkomsten moeten hier sluitende afspraken over worden gemaakt.
- Beoordeling van de passendheid van toewijzingen over het voorafgaande jaar jaarlijks op 1 december.

Overcompensatie

- Voor de toetsing van overcompensatie zijn vier verschillende rekenmethoden gegeven waaruit met uitleg gekozen kan worden.
- Overschrijding wordt berekend over het gemiddelde bedrag aan ontvangen compensatie van het huidige en twee voorafgaande (boek)jaren.

- Bij een overschrijding van de norm dient de te veel ontvangen compensatie terugbetaald te worden.

Vrijgestelde corporaties

- Vrijgestelde corporaties kunnen geen gebruik maken van de mogelijkheid om te liberaliseren bezit over te brengen naar de niet-DAEB tak.

Overgangsrecht ten aanzien van niet-DAEB investeringen

- Optie 1: Een ingediende aanvraag voor of een reeds verleende omgevingsvergunning. Bij de verleende vergunning moet er een aanvang zijn gemaakt met de werkzaamheden binnen de in de omgevingsvergunning genoemde termijn.
- Optie 2: Het overleggen van een schriftelijke overeenkomst waarin de toegelaten instelling een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd. Die overeenkomst zal gedateerd en ondertekend moeten zijn. Prestatieafspraken met een gemeente zijn nadrukkelijk niet voldoende.
- Op verzoek is verlening van de termijn mogelijk tot vijf jaar.

HOOFDPUNTEN BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING (III)

Markttoets bij niet-DAEB investeringen

- Bij investeringen in niet-DAEB in de toegelaten instelling dient de investering te voldoen aan een rendementseis die is gebaseerd op het Bruto Aanvangsrendement (BAR).
- De markttoets is niet van toepassing bij herstructurering op eigen grond. Bij herstructurering op erfpacht geldt de markttoets wel.

Type niet-DAEB investering	BAR / winst
Algemeen niet-DAEB	5,5%
Basisschool en centra jeugd en gezin	6,25%
Nieuwbouw koop	5,0% (winst)

Algemeen

- Uitgaven aan leefbaarheid zijn vastgesteld op € 125 per woonegelegenheid.
- Gemengd geliberaliseerd complex: onder dit nieuwe begrip kunnen complexen vallen waarvan tenminste 90% van de woonegelegenheden meer dan 142 WWS-punten heeft. Voor het overhevelen van deze complexen gelden nadere regels.
- De uitvoering van onderhoud voor derden is niet toegestaan.

TIENTALLEN CORPORATIES MAKEN BIJ DE IMPLEMENTATIE GEBRUIK VAN DE KENNIS, EXPERTISE EN ERVARINGEN VAN ONS TEAM

Het team van Finance Ideas kenmerkt zich door haar brede kennis van en ervaring in de corporatiesector. De advieswerkzaamheden bestaan uit strategische en bestuurlijke vraagstukken, projectmanagement, het opstellen en beoordelen van marktwaarde waarderingen en meerjarenbegrotingen en het structureren en arrangeren van commerciële financiering.

	Strategisch	Tactisch	Operationeel
Proces	Opstellen draaiboek, plan van aanpak en planning	Monitoren planning en bijsturen voortgang plan van aanpak	Uitvoeren werkzaamheden plan van aanpak
Rol Finance Ideas	<ul style="list-style-type: none"> a) Opstellen en toetsen draaiboek en plan van aanpak (planning) eerste fase implementatie b) Begeleiden strategische bijeenkomst c) Second opinion (klankborden) plan van aanpak implementatie 	<ul style="list-style-type: none"> a) Projectmanagement en projectbegeleiding b) Beoordelen en analyseren taxaties, meerjarenbegroting, scenarioanalyse c) Beoordelen en analyseren definitieve voorstellen 	<ul style="list-style-type: none"> a) Marktwaarde waardering b) Opstellen meerjarenbegroting c) Uitvoeren scenarioanalyse d) Consultatie stakeholders e) Opstellen splitsingsvoorstel
Ervaring	<ul style="list-style-type: none"> • Opsteller plan van aanpak implementatie Woningwet • Opstellen en toetsen plan van aanpak eerste fase implementatie Woningwet • Knelpuntenanalyse concept Woningwet en AMvB 	<ul style="list-style-type: none"> • Projectmanagement implementatie administratieve scheiding / juridische splitsing • Analyse financiële effecten uitwerking Woningwet • Finance Ideas Academy opleiding Kennisdag Woningwet (> 600 cursisten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Impact analyse scheiding en selectie over te hevelen DAEB woningen • Ondersteuning gemeente bij beoordeling splitsingsvoorstel corporatie • Expert in gebruik Wals en FMP

Finance Ideas

Finance Ideas B.V.
Kantoor HNK Utrecht
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480
info@finance-ideas.nl

Jaring Hylkema
Jaring.hylkema@finance-ideas.nl

Victor Burger
Victor.burger@finance-ideas.nl

www.finance-ideas.nl
www.fi-academy.nl
www.herzienewoningwet.nl
www.inkomensregistratieformulier.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

finance Ideas

