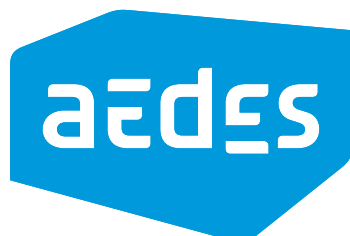




STAPPENPLAN SELECTIE VAN ONDERPAND

Februari 2025

vereniging van
woningcorporaties



INLEIDING

Het aantrekken van commerciële financiering is van belang voor corporaties. Meestal betreft dit commerciële financiering voor niet-DAEB investeringen, maar ook in andere situaties kan commerciële financiering van belang zijn. Denk bijvoorbeeld aan de situatie waarin het borgingsplafond bereikt wordt en ook voor DAEB investeringen commerciële financiering aangetrokken moet worden. In veel gevallen vraagt een financier hypothecair onderpand. Een cruciaal aspect bij het verkrijgen van commerciële financiering is de selectie van een hypothecair onderpand. Omdat dit complexer is dan onderpand bij DAEB-financiering, hebben wij dit stappenplan opgesteld dat gebruikt kan worden als hulpmiddel bij financieringen.

WAAROM ONDERPAND?

Onderpand is belangrijk voor financiers omdat hun uitgangspunt is een lening met een laag risico. Daarin wordt grotendeels voorzien, doordat een corporatie veelal over een sterke (huur)kasstroom beschikt. Mochten de financieringsverplichtingen niet voldaan (kunnen) worden, dan wil een financier kunnen terugvallen op onderpand dat te gelde kan worden gemaakt. De waarde van dit onderpand moet de financier schadeloos stellen als er écht geen andere manier meer is om de financieringsverplichtingen te innen.

In de hierna volgende paragrafen staan de stappen die genomen moeten worden bij het selecteren van onderpand.

STAP 1 AFWEGING EXTERNE FINANCIERING OF NIET?

Investeringsvoornemens (DAEB en niet-DAEB) komen voort uit het portefeuilleplan van de corporatie. Voor het financieren van deze investeringen stelt een corporatie een financieringsstrategie op. Allereerst worden beschikbare eigen middelen voor de investeringen ingezet. Mocht dit niet voldoende zijn, dan wordt bepaald of financiering (geborgd of ongeborgd) wordt aangetrokken.

STAP 2 AANLEIDING VAN DE FINANCIERING

Bij de selectie van het onderpand speelt de aanleiding van de financiering een belangrijke rol. Aanleidingen kunnen zijn: een project, de financieringsbehoefte van de niet-DAEB tak als totaal of de financieringsbehoefte van de DAEB-tak als het borgingsplafond is bereikt.

Is de aanleiding nieuwbouw? Dan kun je de nog te bouwen woningen inzetten als onderpand voor de financiering. Uiteraard is het ook mogelijk om bestaand bezit als onderpand in te zetten voor de financiering. Daarnaast is het raadzaam om in het kader van toekomstige financiering flexibel te blijven en niet meteen alle nieuwbouw of recent gebouwd vastgoed als onderpand in te brengen.

STAP 3 INZET ONDERPAND

Voor een laag tarief en scherpe financieringsvoorwaarden is onderpand nodig. Belangrijke afweging hierbij is dat eenmaal in hypotheek gegeven bezit, maar moeilijk wordt vrijgegeven. Woningen of complexen die in onderpand zijn uitgegeven hebben daarmee minder beleidsvrijheid. Hiermee moet in de onderpandsdocumentatie rekening worden gehouden. In dit kader is het goed om aandacht te hebben voor het feit dat corporaties mogelijk hun (gehele) bezit hypothecair hebben bezwaard via het WSW.

NB Wereldwijd zijn er weliswaar partijen die financieren zonder onderpand; zij financieren veelal op basis van een credit rating. In dit stappenplan gaan we niet uit van dergelijke vormen van financiering.

STAP 4 WONINGBEZIT IN KAART BRENGEN OP PORTEFEUILLENIVEAU

Om goed voorbereid te zijn op een financieringsuitvraag¹ is het van belang om een goed beeld te hebben welk vastgoed geschikt is als onderpand. Afhankelijk van de omvang van de financiering, is het belangrijk om op tijd te beginnen met de onderpandselectie. Zaken zoals de kadastrale recherche kosten altijd veel tijd.

Verder is het goed om in deze stap te starten met het in beeld te brengen van de financieringsbehoefte: hoeveel wil je lenen, welk type lening wil je aantrekken en hoeveel wil je aan marktwaarde in verhuurde staat inbrengen als onderpand?

¹ Zie voor het opstellen van een business case voor niet-DAEB de [Handreiking financiering niet-DAEB](#), waarvan in dit kader met name stappen 1 en 2 relevant zijn.

Onderstaande criterialijst kan gebruikt worden als eerste stap om een groslijst² op te stellen:

1. Woningen in de niet-DAEB tak.
2. Woningen niet op de slooplijst.
3. Woningen niet op de verkooplijst.
4. Niet-DAEB woningen kadastraal gesepareerd van bezit in de DAEB tak of eventueel eenvoudig te splitsen van DAEB.
5. Als volledig niet-DAEB, dan kan worden volstaan met ongesplitste woningen.
6. Welke energielabels heeft het bezit?
7. Indien sprake is van een VvE: heeft de woningcorporatie de (gekwaliceerde) meerderheid (dus kan de woningcorporatie de besluitvorming bepalen?).
8. Er is geen sprake van grotere ingrepen binnen de financieringsperiode (indicatief 10-15 jaar). Grotere ingrepen worden gekwalificeerd als €10.000 per woning.
9. Complexen (niet-DAEB gedeelte) hebben een minimumwaarde van €5 miljoen (dit is een zachte waarde en is met name gericht op efficiency taxatiekosten, inspectie, kadastraal, notarieel). Een supermarkt in de plint is mogelijk, dus een beperkt BOG/MOG gedeelte in het complex (BOG/MOG kan worden toegevoegd; vergt wel meer informatie over huurder/kredietwaardigheid/huurcontract.)
10. Geen herziening van de erfpacht in de financieringsperiode (indicatief 10-15 jaar). Is er sprake van erfpacht en welke erfpachtvoorwaarden gelden er?
11. Er is geen voornemen (verwachting) om de woningen over te plaatsen naar de DAEB tak.
12. Bezit is nog niet ingebracht bij reeds aangetrokken ongeborgde financiering.

Bovenstaande aspecten zijn punten waar minimaal naar gekeken moet worden om de groslijst te maken. Bij het daadwerkelijk uitzetten van de financieringsaanvraag kunnen aanvullende vragen naar voren komen zoals:

- Is het appartementsrecht goed geregeld?
- Hoe is de verdeling DAEB/ niet-DAEB in bepaalde complexen?
- Bestaat het bezit uit volledige complexen of is het gestippeld?
- Wat is de huursom en de (verwachte) marktwaarde in verhuurde staat van de woningen?
- Wat is reeds hypothecair bezwaard?
- Heeft de gemeente nog beperkingen gesteld, zoals bijvoorbeeld de verplichting dat bepaald bezit onder de liberalisatiegrens moet blijven?

Iedere verandering zal na financiering moeilijk(er) zijn, dus het heeft de sterke voorkeur om een hypotheek te geven op bezit dat:

- Niet (direct) zal worden verkocht (dit is meer een eis want vastgoed waar een hypotheek op rust kan niet verkocht worden).
- Een hoge huurstroom heeft.
- Zoveel mogelijk uit niet-gereguleerde huurcontracten bestaat.
- Goed presteert op duurzaamheid.
- Kadastraal gemakkelijk te identificeren is.

Zorg ervoor dat het geselecteerde onderpand qua marktwaarde in een goede verhouding staat tot de financiering: 50% LTV³ is een goed vertrekpunt (bij slecht bezit is dat soms lager). Als je kunt uitkomen op een hogere LTV (bijv. 70%) dan kun je bezit als onderpand laten afvallen. Dit is makkelijker dan toevoegen.

² Met groslijst bedoelen we in dit kader een lijst met bezit dat voldoet aan de criteria en waaruit de selectie van het onderpand gekozen kan worden.
³ Loan to value (lening ten opzichte van de waarde)

Vanuit de groslijst wordt een selectie gemaakt van onderpand noodzakelijk voor de financiering. De balans tussen zoet en zuur vanuit het woningbezit van jouw corporatie dient in evenwicht te zijn. Je hebt immers wellicht ook nog toekomstige financiering nodig. Het is daarom ook handig te kijken naar de volgende zaken:

- Het mandje van onderpandcomplexen bevat zoet en zuur. Dus zowel nieuwbouw, complexen die al een tijdje verhuurd worden en complexen die niet helemaal aan eerdergenoemde criteria voldoen.
- Bij VvE's willen financiers meer weten dan alleen of je de gekwalificeerde meerderheid hebt. Informatie over de andere eigenaren, hoofd- en ondersplitsing en financiële status moet worden meegeleverd.
- Wellicht is het mogelijk om een VvE zonder gekwalificeerde meerderheid in te brengen. Kijk wat hiervoor nodig is (moeten dit dan bijvoorbeeld redelijk nieuwe, duur verhuurde woningen op een goede locatie zijn?).
- Wil je een minimumwaarde hanteren voor de complexen in het mandje?
- Gemengde DAEB en niet-DAEB complexen kun je optimaliseren naar volledig niet-DAEB. Bijvoorbeeld bij mutatie of door splitsing (afhankelijk van regelgeving gemeente). In verhuurde staat vraagt dat om toestemming van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), met advies van gemeente en huurdersorganisatie.

Door deze stap (stap 4) al op te pakken ter voorbereiding op het aantrekken van financiering, kun je ervoor zorgen dat het onderpand snel gereed is op het moment dat daadwerkelijk een nieuwe financiering aangetrokken moet worden. Daarnaast helpt een goede voorbereiding en inzicht in je data bij het jaarlijks aanleveren van de data bij de financier.

STAP 5 NOTARIËLE RECHERCHE

Niet al het bezit van jouw corporatie is misschien makkelijk en snel hypothecair te bezwaren. Dit kan komen omdat het woningbezit in het verleden niet kadastraal gesplitst is, bijvoorbeeld een gemengd complex met DAEB- en niet-DAEB-appartementen. Het komt ook voor dat de tuin niet is toegewezen aan het kadastrale nummer van een woning.

Uitgebreide kadastrale recherche is noodzakelijk om in een later stadium niet voor verrassingen te komen staan. Dit onderzoek kan je zelf doen met de juiste toegangscode van het [Kadaster](#). Het vraagt echter enige vaardigheid om uit de gegevens van het Kadaster de juiste informatie te halen. Veel taxateurs zijn bedreven in dit soort onderzoek en kunnen je hierbij indien nodig van dienst zijn.

De notaris ondersteunt bij eventuele aanpassingen in kadastrale kaarten, splitsing van appartementsrechten en andere zaken die aan de hypothecaire inschrijving vooraf gaan. Neem hiervoor de tijd, dus onderzoek dit al in een vroeg stadium. Het kan bij afhandeling van de overeenkomst met de financier veel vertraging voorkomen. Let op: er is een afhankelijkheid tussen de omvang van de lening en de verzekering van de notaris. Wellicht kan het zijn dat bij grote leningen de huisnotaris afvalt.

Op moment van het aangaan van een nieuwe financiering zal een notaris altijd zelf een kadastrale recherche (moeten) uitvoeren. Het helpt daarom in de snelheid van afhandeling dat de corporatie vooraf zelf al de kwaliteit van de data is nagegaan en heeft verbeterd.

STAP 6 TAXATIE VAN HET ONDERPAND

Taxatie van het onderpand is nodig vóórdat een financiering kan worden verstrekt. Belangrijk daarbij is dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed wordt vastgesteld. De banken zijn verplicht de taxatieopdracht te verstrekken. Dat zullen ze doen bij hun bekende, vertrouwde taxateurs. De corporatie kan onderhandelen om de jaarlijkse taxaties synchroon te laten uitvoeren met de eindejaar taxatie. Liefst uiteraard bij de zelfde taxateur. De voorwaarden waaraan een taxatierapport moet voldoen, kunnen verschillen per financier.

Wacht dus bij het taxeren van het onderpand tot duidelijk is welke bank(en) de taxatieopdracht moet(en) verstrekken. De factuur van de taxateur zal overigens door de corporatie betaald moeten worden.

Financiers vragen veelal een hertaxatie van het onderpand na 3 jaar. De kosten hiervan zijn ook voor rekening van de corporatie.

STAP 7 HYPOTHEEKAKTE

Het is gebruikelijk dat een financier een hypothecair recht vestigt op het in te zetten onderpand. Dit verloopt altijd via een notaris die dit met een notariële hypotheekakte zal formaliseren. De meeste financiers hanteren een standaard hypotheekakte die zij aan de notaris sturen. De onderlinge afstemming van de inhoud van deze akte is belangrijk. Ook zal de (externe) jurist over de hypotheekakte moeten oordelen, als onderdeel van de financieringsdocumentatie.

Voor het hypothecair belasten van bezit is altijd een besluit van de statutaire directie met een goedkeuring van de RvC van de woningcorporatie nodig. Dit is wettelijk verplicht en statutair vastgelegd.

STAP 8 JAARLIJKSE INFORMATIEPLICHT

Denk tenslotte aan de jaarlijkse informatieplicht die je hebt naar de financier om inzicht te verschaffen in de financiële situatie. Het is verstandig om hierover vooraf afspraken te maken met de financier. Niet alleen hoe de definitie en opbouw is van de financiële ratio's, maar ook op welke wijze jaarlijks met de bank gecommuniceerd gaat worden.

TENSLOTTE

In dit stappenplan is een aantal aandachtspunten benoemd waarmee rekening moet worden gehouden bij het selecteren van het onderpand voor commerciële financiering. Het tijdig doorlopen van de stappen helpt om goed voorbereid te zijn en het proces van het selecteren van het onderpand zo soepel mogelijk te doorlopen.

Aedes, februari 2025

COLOFON

© 2025, Den Haag

Contactpersonen: Erik van Assen, e.vanassen@aedes.nl

Vormgeving: Aedes

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie uit deze uitgave. Aedes behoudt zich alle rechten voor. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande toestemming van Aedes vereniging van woningcorporaties.

vereniging van
woningcorporaties

