



juni 2024

Handreiking producten bij financieringsaanvraag middenhuur voor corporaties

Edward Barker (Zanders Group)
Erik van Assen & Niels van der Poel (Aedes)

In opdracht van Aedes

Aedes vereniging van woningcorporaties

Publicaties

Postbus 93121, 2509 AC Den Haag

088 233 37 00

E-mail publicaties@aedes.nl



Inhoud

Aanleiding	3
Corporaties krijgen grotere rol in middenhuursegment, maar waar begin je?	3
Drie tools ter ondersteuning van proces financieringsaanvraag middenhuurwoningen	3
Met uitgebreid proces toegewerkt naar bruikbare producten	3
Gebruik van de tools	3
Leeswijzer	3
Request for proposal voor een financieringsaanvraag	4
Rfp	4
Format RfP	4
Indicatieve termsheet	5
ITS	5
Beoordelingsmatrix	6
Beeoordelingsmatrix	6

Aanleiding

Corporaties krijgen grotere rol in middenhuursegment, maar waar begin je?

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Hierin staan bindende afspraken die onder andere gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens. Ook is er afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen.

Eind 2022 heeft het Algemeen bestuur van Aedes gesproken over de kwetsbaarheden en kansen bij het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De noodzakelijke versnelling om 50.000 woningen in het middensegment te realiseren is als enige van de eerder genoemde opgaven nog niet volledig in de dPI (prognoseplannen van corporaties) terug te vinden. Hoewel er hiervoor verschillende redenen zijn (die ook per corporatie verschillen), zijn er diverse manieren om toevoeging van middenhuur te vergemakkelijken. Deze handreiking en tools ondersteunen corporatiesmedewerkers bij het proces van een financieringsaanvraag voor middenhuurwoningen.

Drie tools ter ondersteuning bij het proces van een financieringsaanvraag voor middenhuurwoningen

We bieden een bundel van 3 producten aan, die los van elkaar te gebruiken zijn:

- Een inhoudsopgave voor een Request For Proposal (Rfp) voor het uitsturen van een offerte voor het verkrijgen van een voorstel van financiering van middenhuur door corporaties;
- Een format voor een Indicatieve Termsheet (ITS);
- Een makkelijk bruikbare beoordelingsmatrix om Term Sheets met elkaar te kunnen vergelijken.

Met uitgebreid proces toegewerkt naar bruikbare producten

De tools zijn ontwikkeld in samenwerking tussen Aedes, een afvaardiging van corporaties vanuit het Doorbraakteam Middenhuur, en Zanders Group. Tijdens een aantal sessies zijn deze uitgebreid getest en aangescherpt. Gedurende het proces is er met name op gelet dat ze makkelijk in gebruik zijn, en op maat zijn gemaakt om te gebruiken zijn bij de financieringsaanvraag voor middenhuurwoningen.

Gebruik van de producten

Alle 3 de producten worden aangeboden in een eenvoudig te gebruiken Word of Excel-worksheet. Ze zijn vrij bewerkbaar. Zo kan iedere corporatie de tools nog helemaal naar eigen smaak aanpassen en passend maken naar de eigen situatie.

De documenten vormen nadrukkelijk geen blauwdruk. Ze zijn bedoeld als handvatten bij het proces van een financieringsaanvraag, als startpunt voor gesprek en praktisch in gebruik om voorstellen van financiers met elkaar te kunnen vergelijken.

Leeswijzer

Deze handreiking is bedoeld als naslagwerk bij de 3 producten. We beschrijven per product onder andere waarvoor het bedoeld is, in welke fase van het proces van financieringsaanvraag het gebruikt kan worden en hoe de uitkomsten moet worden geïnterpreteerd. We gaan achtereenvolgens in op de Request for proposal, de Indicatieve termsheet en de beoordelingsmatrix.

Request for proposal voor een financieringsaanvraag

Rfp

Het Request for Proposal (Rfp) bevat de relevante informatie voor financiers die zijn geselecteerd om te offreren op de financieringsaanvraag voor middenhuur. In het RfP worden de corporatie en de investeringsplannen gepresenteerd, wordt de financieringsbehoefte en structuur nader beschreven en wordt het financieringsproces en -voorwaarden toegelicht.

Format RfP

Onderstaand wordt een format inhoudsopgave weergegeven die kan worden gebruikt voor het nader uitwerken van het RfP. Een format geeft een richting, waarbij sommige onderdelen mogelijk niet relevant zijn voor de betreffende corporatie. Zoal bijvoorbeeld de interne lening, mogelijk is deze reeds volledig afgelost. Hoofdstuk 7 Risicomanagement is optioneel, financiers waarderen een dergelijke paragraaf in de praktijk overigens wel.

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
 - 2 Financieringsbehoefte
 - 3 De organisatie
 - 3.1 Koers, Visie, Missie
 - 3.2 Juridische, administratieve- en organisatiestructuur
 - 3.3 Portefeuillestrategie
 - 3.4 Niet-DAEB portefeuille
 - 3.5 Interne lening
 - 4 Marktanalyse Woningmarkt, waaronder Middenhuur
 - 5 Financieringsvraag
 - 5.1 Bestedingsdoel Financiering
 - 5.2 Financieringsbehoefte en gewenste modaliteiten
 - 5.3 Zekerheden / Onderpandportefeuille
 - 5.4 Proces
 - 6 Financiële analyse
 - 6.1 Balans Toegelaten Instelling niet-DAEB
 - 6.2 Resultatenrekening Toegelaten Instelling niet-DAEB
 - 6.3 Kasstroomoverzicht Toegelaten Instelling niet-DAEB tak
 - 6.4 Kasstroomoverzicht Onderpandportefeuille
 - 6.5 Financiële Ratio's Onderpandportefeuille
 - 7 Risicomanagement
 - 7.1 Uitwerking risico's en beheersmaatregelen
- Bijlagen:

Indicatieve termsheet

ITS

Op basis het verstrekte Request for Proposal zullen geïnteresseerde financiers offeren door middel van het verstrekken van een Indicatieve term sheet (ITS). Indicatief, omdat de voorwaarden nog niet zijn goedgekeurd door de krediet-/risicocommissie. De ITS geeft op hoofdlijnen welke voorwaarden de betreffende financier hanteert en geeft een redelijk houvast voor de definitieve voorwaarden. Om de voorwaarden van financiers beter te kunnen vergelijken kan het format van de indicatieve term sheet worden opgenomen in het Request for Proposal waarbij de corporatie aan de financiers kan verzoeken om het ITS format te hanteren. Dat maakt vervolgens beoordeling van de verstrekte ITS eenvoudiger.

Format ITS

Indicatieve Term Sheet	
Bank	ABC Bank
Datum ITS verstrekt	dd-mm-yyyy
Datum ITS geldig	dd-mm-yyyy
Status Term Sheet	Indicatief
Geldnemer	Corporatie X / Venootschap Y
Doel Financiering	Bestedingsdoel: Financiering Bestaande Portefeuille / Herfinanciering Interne Lening / Projectfinanciering
Looptijd	
Looptijd 1	5 jaar
Looptijd 2	10 jaar
Looptijd 3	15 jaar
Aflossing	Fixe of X% per jaar
Vervroegde aflossing	Mogelijk onder voorwaarden
Vaste rente periode 1	
Opslag	XX basispunten
Swap rente	IRS-rente o.b.v. 6M of 3M Euribor
All-in rente	Swap rente + opslag op moment van offeren
Vaste rente periode 2	
Opslag	XX basispunten
Swap rente	IRS-rente o.b.v. 6M of 3M Euribor
All-in rente	Swap rente + opslag op moment van offeren
Vaste rente periode 3	
Opslag	XX basispunten
Swap rente	IRS-rente o.b.v. 6M of 3M Euribor
All-in rente	Swap rente + opslag op moment van offeren
Variabele rente	Welke referentierente wordt gehanteerd, Euribor
Opslag	XX basispunten
Bereidstellingsprovisie	XX basispunten indien van toepassing
Afsluitkosten	XX basispunten indien van toepassing
Financier	Welk volume wordt door Financier/Bank aangeboden?
Toepasselijk recht	Wordt deze financiering op eigen balans verstrekt?
Zekerheden	Nederlands recht Welke zekerheden worden door de bank/financier gehanteerd
Opeisingsgronden	Welke opeisingsgronden worden gehanteerd? Waar zijn deze vastgelegd?
Verstrekkingsvoorwaarden	Aan welke voorwaarden dient de corporatie vooraf te voldoen alvorens de financiering wordt gestort?
Financiële convenanten	Welke financiële convenanten/ratio's worden gehanteerd?
Storting per gewenste stortingsdatum	dd/mm/yyyy
Documentatie	Welke leningsdocumentatie wordt gehanteerd?
Kosten documentatie	Welke documentatie is er van toepassing voor de financiering? Welke kosten worden in rekening gebracht voor het opstellen van de documentatie?
Ratio's	Berekeningswijze
Loan to Value	Welke ratio's worden gehanteerd door Financier?
ICR	Welke definities worden voor deze ratio's gehanteerd?
DSCR	Welke definities worden voor deze ratio's gehanteerd?
Solvabiliteit	Welke definities worden voor deze ratio's gehanteerd?
Onderpand	Dient hypothecaire zekerheid te worden verstrekt?
Labels	Welke energielabels zijn acceptabel voor financier, bij aanvang, c.q. per 2030?
Type onderpand	Woningen? BOG? MOG/ZOG?
Taxatie	Externe taxatie nodig, welke taxateur en periodiciteit?
Rapportage	Frequentie rapportages en inhoud rapportages

Beoordelingsmatrix

Beoordelingsmatrix

Na ontvangst van de indicatieve term sheets (ITS) start de analyse en beoordelingsfase met als doel om de financier(s) te selecteren die de financiering zullen (kunnen) verstrekken.

De beoordelingsmatrix is gebaseerd op het format indicatieve term sheet. De criteria zijn beschreven met een toelichting. Vervolgens is opgenomen of het criterium een knock-out criterium is, dat wil zeggen indien betreffende financier niet kan voldoen aan het criterium dat daarmee deze financier afvalt. Indien een financier bijvoorbeeld niet het financieringsvolume kan offrenen of de gewenste looptijd kan dit als knock-out criterium gelden.

Voor de overige criteria geldt dat een gewicht kan worden toegekend aan het criterium en vervolgens een score aan de voorwaarden van de financier. Daarmee kan naast de vergelijking van de verwachte kosten van de offerende bank ook een (gewogen) kwalitatieve vergelijking worden gemaakt. Normaliter zal de keuze vallen op de bank die de scherpste voorwaarden offreert en het hoogste scoort op de kwalitatieve criteria. De matrix is nadrukkelijk een hulpmiddel/tool. We adviseren met de offerende financiers de voorwaarden te bespreken aanvullend op de interne beoordeling en selectie. Indien het een relatief grote financieringsvraag betreft en een long list van financiers is opgesteld kan de matrix ook worden gebruikt voor het selecteren van de financiers om van een long list tot een short list te komen.

Criteria	Criteria / Toelichting	Knock out	Gewicht	Beoordeling	Score
Term sheet	Is een indicatief Term Sheet verstrekt?	Ja			
Datum	Is het indicatieve Term Sheet tijdig verstrekt?	Mogelijk			
Geldigheid	Tot welke datum is het ITS geldig?	Mogelijk			
Volume	Wordt het volledige volume zoals is vastgelegd in de ITS geoffereerd?	Ja			
Bestedingsdoel	Wordt de faciliteit aangeboden voor het doel van de corporatie?	Ja			
Looptijd	Worden de looptijden aangeboden die zijn gevraagd in de ITS?	Mogelijk			
Looptijd 1	Verdeling van volume over looptijden	Nee			
Looptijd 2	Idem	Nee			
Looptijd 3	Idem	Nee			
Aflossing	Welk aflossingspercentage wordt door Financier gehanteerd?	Nee			
Vervraagde aflossing	Is boetevrijge vervraagde aflossing mogelijk en onder welke voorwaarden?	Nee			
	Wat zijn de voorwaarden voor aflossing?	Nee			
Vaste rente periode 1	Welke renteperiode wordt geoffereerd?	Nee			
Opslag	Welke opslag wordt geoffereerd?	Nee			
Swap rente	Wat is de onderliggende gehanteerde IRS rente?	Nee			
All-in rente	Onderliggende rente + opslag	Nee			
Vaste rente periode 2	Welke renteperiode wordt geoffereerd?	Nee			
Opslag	Welke opslag wordt geoffereerd?	Nee			
Swap rente	Wat is de onderliggende gehanteerde IRS rente?	Nee			
All-in rente	Onderliggende rente + opslag	Nee			
Vaste rente periode 3	Welke renteperiode wordt geoffereerd?	Nee			
Opslag	Welke opslag wordt geoffereerd?	Nee			
Swap rente	Wat is de onderliggende gehanteerde IRS rente?	Nee			
All-in rente	Onderliggende rente + opslag	Nee			
Variable rente	Welke referentierente wordt gehanteerd?	Nee			
Opslag	Welke opslag wordt geoffereerd?	Nee			
Bereidingsprovisie	Wordt bereidingsprovisie gehanteerd?	Nee			
Afsluitkosten	Welke afsluitkosten worden gehanteerd?	Nee			
Financier	Welke bank offreert en wordt het volledige volume door bank/financier verstrekt?	Mogelijk			
	Verstrekt financier de lening(en) op eigen balans of plaats zij deze (gedeeltelijk) door?	Mogelijk			
	Voldoet financier aan de interne en externe eisen van de corporatie?	Ja, dient echter vooraf bij opstellen van bezogde financiers te worden bepaald			
	Heeft financier reeds ongeborgde leningen verstrekt aan corporaties?	Nee			
	Is financier bekend met WSW en Aw en de richtlijnen?	Nee			
	Heeft corporatie reeds een relatie met financier?	Nee			
	Verstrekt financier ook andere diensten aan corporatie(s)	Nee			
Toepasselijk recht	Welke recht is van toepassing?	Nederlands, anders knock out			
Zekerheden	Welke zekerheden worden door de bank/financier gehanteerd?	Nee			
Opelingsgronden	Welke opelingsgronden worden gehanteerd?	Nee			
Verstrekkingsvoorwaarden	Aan welke voorwaarden dient de corporatie te voldoen alvorens de financiering wordt gestort?	Nee			
Rapportages	Op welke frequentie wenst financier rapportages te ontvangen en hoe uitgebreid zijn deze?	Nee			
Storting per gewenste stortingsdatum	Is tijdige storting door Financier mogelijk?	Nee			
Documentatie	Welke leningsdocumentatie wordt gehanteerd?	Nee			
Kosten documentatie	Welke kosten worden in rekening gebracht voor het opstellen van de documentatie?	Nee			
Status term sheet	Wat is de status van de term sheet?	Nee			
	Is een committed term sheet binnen de tijdslijnen mogelijk?	Knock out			
	Is storting van de financiering mogelijk binnen de tijdslijnen?	Knock out			
Ratio's	Welke ratio's worden gehanteerd door Financier?	Nee			
	Welke definities worden voor deze ratio's gehanteerd?	Nee			
Onderpand	Dient hypothecaire zekerheid te worden verstrekt?	Nee			
Labels	Welke energielabels zijn acceptabel voor financier, bij aanvang, c.q. per 2030?	Nee			
Type onderpand	Woningen?	Ja			
	BOG?	Nee			
	MOS/ZD6?	Nee			
Taxatie	Externe taxatie nodig, welke taxateur en periodiciteit?	Nee			