

CHECKLIST SCHEIDINGSVOORSTEL

(VERSIE 2 SEPTEMBER 2016)

Woningcorporaties moeten uiterlijk eind 2016 een ontwerp scheidingsvoorstel indienen bij de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw). De Woningwet schrijft voor welke onderdelen daarin opgenomen moeten worden. Daarnaast heeft de Aw in haar beoordelingskader voorgeschreven welke onderdelen in het voorstel terug horen te komen. Onderstaande checklist kan gebruikt worden om te bepalen of een scheidingsvoorstel alle onderdelen bevat.

**finance
ideas**

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon 030 232 0480

Fax 030 236 4852

info@finance-ideas.nl

www.finance-ideas.nl

ONDERWERP	TOELICHTING	CHECK
Samenvatting	Samenvatting ontwerp scheidingsvoorstel	<input type="checkbox"/>
	Bestuursverklaring	<input type="checkbox"/>
Strategische uitgangspunten en portefeuillestrategie	Motieven voor de gekozen scheidingsmethode	<input type="checkbox"/>
	Marktanalyse	
	- De behoefte in de woningmarkt	<input type="checkbox"/>
	- De inkomensverdeling in de kernregio	<input type="checkbox"/>
	- De behoefte in kwaliteit bezit en duurzaamheid	<input type="checkbox"/>
	Wensportefeuille met verdeling	
	- Naar huurklassen	<input type="checkbox"/>
	- Naar energielabels	<input type="checkbox"/>
	Portefeuillestrategie	
	- Huurbeleid	<input type="checkbox"/>
- Exploitatie en onderhoud	<input type="checkbox"/>	
- (des-) Investerings	<input type="checkbox"/>	
Zienswijzen / advies van stakeholders	- Gemeente	<input type="checkbox"/>
	- Huurdersbelangenvereniging (Overlegwet)	<input type="checkbox"/>
	- Bewoners commissies (Overlegwet)	<input type="checkbox"/>
	- Huurders MOG	<input type="checkbox"/>
	- (Eventueel) WSW	<input type="checkbox"/>
Bij uitblijven of negatieve zienswijze	- Bescheiden waaruit blijkt dat de TI om die zienswijze heeft gevraagd.	<input type="checkbox"/>
	- Beschrijving van de wijze waarop het proces is vormgegeven.	<input type="checkbox"/>
	- De contactmomenten en personen waarmee is gesproken.	<input type="checkbox"/>
	- Inhoudelijke argumentatie waarom er niet is meegegaan met de wensen van de tegenpartij.	<input type="checkbox"/>
Plan van aanpak governance	Beschrijving van de invloed die de scheiding heeft op de organisatie.	<input type="checkbox"/>

ONDERWERP	TOELICHTING	CHECK
Verbindingenstructuur	Een beschrijving van de verbindingenstructuur na scheiding. Verbindingen vallen per definitie onder de niet-DAEB tak.	<input type="checkbox"/>
Financiële ratio's	Een tabel met de financiële ratio's. De ICR en de DSCR voor de periode 2017 - 2026 en de overige ratio's tenminste voor de periode 2017 - 2021	<input type="checkbox"/>
Financieringsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Een onderbouwing voor de structurele financiering van DAEB en niet-DAEB portefeuille. <input type="checkbox"/> - Vormgeving van de interne lening (hoofdsom, aflossingsschema en rentepercentage). <input type="checkbox"/> - Indien van toepassing: plan voor het aantrekken van externe financiering voor de niet-DAEB en de bereidheid van financiële instellingen om de niet-DAEB tak te financieren. <input type="checkbox"/> - De meest recente beoordeling van de kredietwaardigheid (borgbaarheidsverklaring) van het WSW. <input type="checkbox"/> - Een onderbouwing van het benodigd liquiditeitssaldo in de niet-DAEB tak. <input type="checkbox"/> - Berekening reserve voor het achterlaten van herstructureringskosten in de DAEB-tak. <input type="checkbox"/> - Berekening reserve verkoopopbrengsten interne financiering niet-DAEB-tak bij herstructurering <input type="checkbox"/> 	
Overzicht van het extra over te hevelen bezit (DAEB naar niet-DAEB tak)	<p>Uitsplitsing van het vastgoed naar gemeente en type onder vermelding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Marktwaaarde in verhuurde staat <input type="checkbox"/> - Huurprijs <input type="checkbox"/> - Markthuur <input type="checkbox"/> - WWS-punten <input type="checkbox"/> - WOZ-waarde <input type="checkbox"/> 	
Kostenverdeelstaat	Een onderbouwing van de gekozen verdeelsleutels voor de DAEB en niet-DAEB portefeuille.	<input type="checkbox"/>

ONDERWERP	TOELICHTING	CHECK
In dPi (bij alle scheidingsvormen):		
Uitwerking van de baten-lastenscheiding	- Opgaaf projectenoverzicht (10-jaars) met voorgenomen (des)investeringen.	<input type="checkbox"/>
	- Opgave van de ontwikkeling van het bezit en de huurinkomsten.	<input type="checkbox"/>
	- Het 10-jaars kasstroomoverzicht op basis van de directe methode.	<input type="checkbox"/>
	- De 5-jaars functionele winst- en verliesrekening.	<input type="checkbox"/>
	- De 5-jaars (verkorte) balans op basis van marktwaarde.	<input type="checkbox"/>
	- De 5-jaars prognose van de bedrijfswaarde.	<input type="checkbox"/>
Aanvullend bij juridische en hybride scheiding:		
Plan van aanpak Juridische of hybride scheiding	- Een uitwerking van de onderdelen die zijn opgenomen in paragraaf 4.1.2 van het beoordelingskader.	<input type="checkbox"/>
	- Een uiteenzetting over de organisatorische, bestuurlijke en financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap of dochter zullen bestaan.	<input type="checkbox"/>
	- Het beleid dat de woningvennootschap voert inzake het gewenste rendement op haar aandelen.	<input type="checkbox"/>
	- Ontwerpstatuten van de woningvennootschap of dochter.	<input type="checkbox"/>

Disclaimer

Finance Ideas heeft deze checklist met de grootst mogelijke zorg samengesteld op basis van haar interpretatie van de Woningwet en het beoordelingskader scheiding van de Autoriteit woningcorporaties. Aan deze checklist kunnen geen rechten worden ontleend.