

ADVICE

Important Information for Approved Lenders

No. 200

Date: April 7, 2016

Changes to CMHC's Allowances for Property Management Fees and Real Estate Commissions (1 – 4 Unit Residential Properties)

1.0 Purpose

The purpose of this Advice is to inform Approved Lenders that CMHC is changing its claim settlement allowances for both property management fees and real estate commissions.

This change is a result of CMHC's regular review of insurance products and policies to ensure that they meet the needs of clients and that products remain competitive.

2.0 Background

2.1 Property Management Flat Fee Allowance

CMHC introduced flat fees for property management for the purpose of recognizing Approved Lenders' property management costs while they administer properties in default.

The flat fees were established by province on a "per claim" basis. They take into account the period from the time of default until the end of the first listing period and reflect market data and legal action timeframes in each province and territory.

Property management flat fees are intended to cover the costs related to:

- securing the property, including winterization;
- regular inspections; and
- snow removal and lawn maintenance.

AVIS

Renseignements importants à l'intention des prêteurs agréés

N° 200

Date : 7 avril 2016

Changements des indemnités payables par la SCHL pour les frais de gestion immobilière et les commissions de courtage immobilier (immeubles résidentiels comptant 1 à 4 logements)

1.0 Objet

Le présent avis a pour objet d'informer les prêteurs agréés au sujet des changements que la SCHL apporte aux indemnités de règlement payables pour les frais de gestion immobilière et les commissions de courtage immobilier.

Ces changements font suite à l'examen périodique des produits et politiques d'assurance de la SCHL pour qu'ils continuent à répondre aux besoins des clients et pour maintenir la compétitivité des produits.

2.0 Contexte

2.1 Indemnité fixe pour les frais de gestion immobilière

La SCHL a instauré une indemnité fixe pour les frais de gestion immobilière afin de tenir compte des frais engagés par les prêteurs agréés pour administrer des propriétés en situation de défaut.

L'indemnité fixe a été établie pour chaque province sur la base d'une demande de règlement. Elle tient compte de la période à partir du défaut jusqu'à la clôture de la première période d'inscription et reflète les données du marché et les délais de poursuite dans chaque province et territoire.

L'indemnité fixe pour les frais de gestion immobilière vise à couvrir les frais suivants :

- la protection de la propriété, y compris la préparation à l'hiver,
- les inspections régulières,
- l'enlèvement de la neige et l'entretien de la pelouse.

2.2 Real Estate Commissions Paid on Lender Deficiency Sales

CMHC Insurance Servicing policies currently provide a real estate commission flat rate allowance of 5.5% (minimum \$1,500) for all properties sold by Approved Lenders via deficiency sale. This rate is paid for all sales regardless of the actual fee paid by the Approved Lender to the listing agent.

3.0 Summary of Changes

3.1 Property Management Flat Fee Allowance

CMHC will be increasing the current flat fee cost allowance it provides for property management services. The table below illustrates the revised property management flat fees as of July 1, 2016:

Revised Property Management Flat Fees

Province/ Territory	Current Flat Fees (Including Taxes)	Flat Fees (Including Taxes) Effective July 1, 2016
Newfoundland	\$2,100	\$2,700
P.E.I.	\$2,125	\$2,700
Nova Scotia	\$1,800	\$2,400
New Brunswick	\$1,875	\$2,450
Quebec	\$1,875	\$2,550
Ontario	\$2,100	\$2,400
Manitoba	\$2,200	\$2,800
Saskatchewan	\$2,625	\$3,425
Alberta	\$1,550	\$2,450
British Columbia	\$2,100	\$2,700
Yukon	\$3,200	\$4,100
NWT/Nunavut	\$2,200	\$2,850

3.2 Revised Real Estate Commission Flat Rate

CMHC will be decreasing the real estate commission flat rate it provides to Approved Lenders for successful sales to reflect today's current market norms.

2.2 Commissions de courtage immobilier payées en cas de vente assortie du règlement du déficit résiduaire

À l'heure actuelle, les lignes de conduite en matière d'administration de l'assurance de la SCHL prévoient une indemnité fixe pour la commission de courtage immobilier de 5,5 % (minimum de 1 500 \$) pour toute vente assortie du règlement du déficit résiduaire effectuée par les prêteurs agréés. Cette indemnité est payable peu importe la commission réellement payée par le prêteur agréé à l'agent responsable de l'inscription.

3.0 Résumé des changements

3.1 Indemnité fixe pour les frais de gestion immobilière

La SCHL augmentera l'indemnité fixe actuellement offerte pour les services de gestion immobilière. Le tableau ci-dessous indique l'indemnité fixe révisée pour les frais de gestion immobilière à compter du 1^{er} juillet 2016 :

Indemnité fixe révisée pour les frais de gestion immobilière

Province/ territoire	Indemnité fixe (taxes incluses) à l'heure actuelle	Indemnité fixe (taxes incluses) à compter du 1 ^{er} juillet 2016
Terre-Neuve	2 100 \$	2 700 \$
Î.-P.-É.	2 125 \$	2 700 \$
Nouvelle-Écosse	1 800 \$	2 400 \$
Nouveau-Brunswick	1 875 \$	2 450 \$
Québec	1 875 \$	2 550 \$
Ontario	2 100 \$	2 400 \$
Manitoba	2 200 \$	2 800 \$
Saskatchewan	2 625 \$	3 425 \$
Alberta	1 550 \$	2 450 \$
Colombie- Britannique	2 100 \$	2 700 \$
Yukon	3 200 \$	4 100 \$
T.N.-O./ Nunavut	2 200 \$	2 850 \$

3.2 Indemnité fixe révisée pour la commission de courtage immobilier

La SCHL diminuera l'indemnité fixe pour la commission de courtage immobilier actuellement offerte aux prêteurs agréés lors d'une vente, pour refléter la conjoncture du marché.

Based on recent analysis, CMHC will be reducing the real estate commission rate paid on deficiency sales from 5.5% to 5% in order to more closely reflect market rates. CMHC will maintain the minimum payable amount of \$1,500 for properties with lower values.

4.0 Implementation of Revised Fees

4.1 Property Management Flat Fee Allowance

The increased property management fees will be paid to Approved Lenders on all main claims submitted to CMHC on or after July 1, 2016.

All main claims submitted to CMHC's Claim Payment Centre prior to July 1, 2016, will be subject to the flat fees in effect at that time.

4.2 Revised Real Estate Commission Flat Rate

The revised 5% real estate commission flat rate (minimum of \$1,500) will be paid for any sale by an Approved Lender with a closing date occurring on or after July 1, 2016.

5.0 The HANDBOOK

The Insurance Servicing Guidelines for Residential Housing (1 – 4 units) found in The HANDBOOK for CMHC Approved Lenders will be updated by July 1, 2016, to reflect the above referenced changes.

Sections impacted by these changes include:

- Section 6.2 – Property Management and Protection
- Section 6.8 – Real-Estate Commission

6.0 Enquiries

Enquiries on specific applications should be directed to CMHC's Claim Payment Centre at 1-866-358-9999.

En se fondant sur une analyse récente, la SCHL réduira, de 5,5 % à 5 %, l'indemnité pour la commission de courtage immobilier, en cas de vente assortie du règlement du déficit résiduaire, pour tenir compte du marché. L'indemnité minimale demeurera à 1 500 \$ pour tenir compte des propriétés de moindre valeur.

4.0 Application des indemnités révisées

4.1 Indemnité fixe pour les frais de gestion immobilière

L'indemnité accrue pour les frais de gestion immobilière sera payée aux prêteurs agréés pour toutes les demandes de règlement principales soumises à la SCHL à compter du 1^{er} juillet 2016.

Toutes les demandes de règlement principales soumises au Centre de règlement des demandes de la SCHL avant le 1^{er} juillet 2016 seront assujetties à l'indemnité en vigueur à ce moment-là.

4.2 Indemnité fixe révisée pour la commission de courtage immobilier

L'indemnité fixe révisée pour la commission de courtage immobilier de 5 % (minimum de 1 500 \$) sera payée lors de toute vente effectuée par un prêteur agréé pour une date de clôture survenant à compter du 1^{er} juillet 2016.

5.0 Le MANUEL

Les lignes directrices de l'administration de l'assurance prêt hypothécaire pour les propriétés comptant un à quatre logements, dans le MANUEL des prêteurs agréés par la SCHL, seront mises à jour d'ici le 1^{er} juillet 2016 pour refléter les changements susmentionnés.

Les sections touchées par ces changements sont les suivantes :

- Section 6.2 – Gestion et protection de la propriété
- Section 6.8 – Frais de courtage immobilier

6.0 Demandes d'informations

Toute demande concernant un dossier en particulier doit être adressée au Centre de règlement des demandes de la SCHL, au 1-866-358-9999.

Enquiries regarding these policy changes should be directed to Benoit Sanscartier, National Director, Insurance Servicing, at (613) 748-2090.

Toute demande concernant ces changements doit être adressée à Benoit Sanscartier, directeur national, Administration de l'assurance, au 613-748-2090.

For general enquiries, please contact Sam Carnovale, Director, National Key Accounts, at (416) 988-4600, or your CMHC Regional Manager, Client Relations:

Pour toute demande générale, veuillez communiquer avec Sam Carnovale, directeur, Comptes clients nationaux, au 416-988-4600, ou avec votre gestionnaire régional, Relations clients, de la SCHL :

Atlantic/Atlantique : Michelle Maillet 506-851-7730

Quebec/Québec : Guy Lemieux 514-283-6588

Ontario : Terri Gibbons 416-518-3706

Prairies and Territories/Prairies et territoires : Patrick Keogh 403-515-2993

British Columbia/Colombie-Britannique : Hemesh Parbhu 604-737-4120

Le premier vice-président, Assurance



Steven Mennill
Senior Vice-President, Insurance