**Correspondentieadres**

Postbus 739
6710 BS Ede

Website

www.mooiland.nl

Handelsregister

KvK 31036365

BTW nummer

NL0034.24.650B01

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Onderwerp : Scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB Mooiland
Kenmerk : 2902967/1069800
Contactpersoon : Stef van den Bergh
Telefoonnummer : 088 450 10 10

Ede, 15 september 2016

Geacht College,

Vanuit de vernieuwde Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een scheiding aan te brengen tussen hun sociale (DAEB) en commerciële (niet-DAEB) activiteiten. De afkorting DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Woningcorporaties hebben bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB hoofdzakelijk de keuze tussen een administratieve of juridische scheidingsvariant. Eind 2016 moeten alle corporaties een scheidingsvoorstel indienen bij de toezichthouder van de corporatiesector, de Autoriteit woningcorporaties.

Waarom scheiding DAEB/niet-DAEB

De verplichting van woningcorporaties voor het scheiden van hun DAEB/ niet DAEB-activiteiten, komt voort uit Europese regelgeving gericht op het voorkomen van concurrentievervalsing door staatssteun voor commerciële activiteiten. Met de scheiding wordt voorkomen dat te grote risico's bij niet-DAEB-activiteiten een gevaar opleveren voor de DAEB-activiteiten. Bovendien maakt de vermogensscheiding zichtbaar dat de staatssteun die woningcorporaties krijgen voor hun DAEB-werkzaamheden niet wordt ingezet voor niet-DAEB-activiteiten.

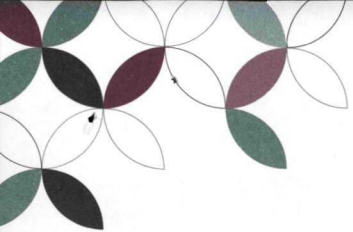
Zienswijze scheidingsvoorstel

Om het maatschappelijk draagvlak voor de scheidingskeuze van Mooiland te toetsen, is het van belang dat belanghebbenden zoals u een zienswijze kunnen geven op ons scheidingsvoorstel. Met deze brief en bijgevoegd scheidingsvoorstel stellen wij u in de gelegenheid om uw zienswijze te geven op (1) de keuze van Mooiland voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB en (2) de keuze van Mooiland om bij de scheiding geen gebruik te maken van de mogelijkheid DAEB-woningen over te hevelen naar het niet-DAEB-segment.

Mooiland kiest voor een administratieve scheiding

We hebben gekozen voor de administratieve scheidingsvariant, omdat we daarmee onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven op het terrein van de sociale huur, zowel nu als in de toekomst, het beste waar kunnen maken. Met deze keuze blijven de mogelijkheden van Mooiland optimaal beschikbaar om in sociale (DAEB-)opgaven te investeren.

Mooiland maakt ook geen gebruik van de mogelijkheid om extra sociale huurwoningen op het moment van scheiding over te brengen naar de niet-DAEB-tak. Alleen dat wat nu al als commercieel bezit (niet-DAEB) geldt, zoals dure huurwoningen boven €710 per maand en bedrijfsruimtes, worden overgebracht naar de gescheiden niet-DAEB-tak. Naar aanleiding van de aanstaande scheiding heeft Mooiland bovendien kritisch gekeken naar het aantal woningen dat op basis van het huidige huurbeleid op termijn nog over zou gaan naar de niet-DAEB-tak, en dat aantal fors gereduceerd.



Het scheidingsvoorstel dat u samen met deze brief ontvangt, bevat een verdere onderbouwing en uitwerking voor de DAEB/ niet-DAEB-scheidingskeuze van Mooiland. Daarbij wordt ook uitgebreid ingegaan op de financiële impact van de scheiding van DAEB en niet-DAEB en worden de hoofdlijnen van onze strategie gedeeld.

Betekenis administratieve scheiding

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB is een omvangrijke operatie, maar door te kiezen voor de administratieve variant beperken we de kosten en impact voor gemeenten, huurders en onszelf. De veranderingen vinden hoofdzakelijk achter de schermen plaats in onze financiële administratie en rapportages.

Als belanghebbende en samenwerkingspartner zult u dus weinig merken van de scheiding. Dat komt ook omdat deze keuze en de exacte invulling die Mooiland aan de scheiding geeft, ervoor zorgt dat de scheiding geen impact heeft op onze activiteiten en investeringsruimte in de DAEB-tak. Dit terwijl tegelijkertijd zowel de afzonderlijke DAEB- als niet-DAEB-tak levensvatbaar en financieel gezond zijn.

Meer informatie over het scheidingsvoorstel en de effecten daarvan kunt u ook vinden in de Hulpwijzer Strategische keuzes bij scheiden en splitsen die te vinden is op de website van de Rijksoverheid www.woningwet2015.nl.

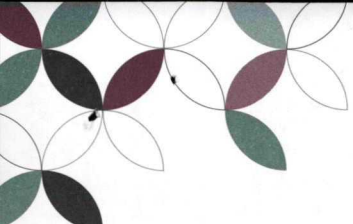
Ondernemings- en portefeuillestrategie is uitgangspunt

De basis voor de scheidingskeuze van Mooiland komt voort uit onze ondernemings- en portefeuillestrategie. Die is onlangs, begin september 2016, herijkt. De voor het scheidingsvoorstel meest relevante keuze is dat Mooiland kiest voor focus op het bieden van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen aan de lage inkomensdoelgroepen (2016: tot €35.739 / €39.874). Dit betekent dat we er zijn voor de DAEB-doelgroep. Mede in het licht van de markt vraag in ons kernwerkgebied Noordoost-Brabant hebben we geen ambitie om het aantal dure huurwoningen (boven € 710,68) en commerciële ruimten (niet-DAEB) uit te breiden. Gezien deze strategie ligt de keuze voor een administratieve scheidingsvorm het meest voor de hand.

Naast een duidelijkere focus op onze (kern)doelgroep biedt de nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie ook een actueel en passend antwoord op de volkshuisvestelijke opgaven die in de sector leven zoals onze inzet op het gebied van betaalbaarheid: ook over tien jaar minimaal 80% van de woningvoorraad beschikbaar voor de kerndoelgroep (huurprijs lager dan € 628) en duurzaamheid: over tien jaar alle woningen naar energielabel B.

De nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie biedt tevens een antwoord op het bijzondere vraagstuk van de omvang en spreiding van Mooiland. We zijn actief in 127 verschillende gemeenten. In grote delen van het land is ons bezit sterk versnipperd en ons marktaandeel beperkt. We kunnen hier niet de volwaardige volkshuisvester zijn die wij willen zijn. Om de rol van volwaardig huisvester wel waar te kunnen maken, willen we ons de komende tien jaar nadrukkelijker concentreren op de regio waar wij het grootste marktaandeel hebben: in Noordoost Brabant en Gennep. Over tien jaar willen we daarom alleen nog in gemeenten binnen een reisafstand van 100 kilometer van het kernwerkgebied Noordoost-Brabant actief zijn.

Mooiland heeft het voornemen om de komende vijf jaar de woningen die geografisch het verste weg liggen (meer dan 150 km vanaf ons kernwerkgebied) complexgewijs af te stoten of te verkopen. Vanaf 2021 doen we dit ook in de gebieden die iets minder ver weg liggen (100-150 km).



Uw gemeente ligt in het gebied dat zich meer dan 100 kilometer van ons kernwerkgebied bevindt, wat betekent dat wij van plan zijn ons woningbezit in uw gemeente vanaf 2021 af te stoten of te verkopen. Dat doen wij bij voorkeur aan andere woningcorporaties. Mocht dit concreet in uw gemeente aan de orde komen, nemen wij in een vroeg stadium daarover contact met u op.

Daar waar we de komende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht. Daar waar wij ons terugtrekken, doen we dit netjes door het woningbezit in goede staat over te dragen. We handelen daarbij in het belang van de volkshuisvesting. Meer informatie over onze nieuwe strategie treft u aan in de eerste bijlage van het scheidingsvoorstel. Mocht u specifiek over de ondernemings- en portefeuillestrategie vragen hebben, neem dan contact op met uw gebiedsregisseur van Mooiland, Jochem Schoemaker, via jschoemaker@mooiland.nl of 06-29581182.

Wat vragen we van u

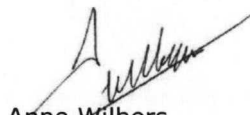
Conform de in regelgeving gestelde termijnen krijgt u de gelegenheid om binnen zes weken uw zienswijze te geven op het scheidingsvoorstel DAEB-niet-DAEB van Mooiland. U kunt uw zienswijze dus indienen tot en met 28 oktober 2016. Bij voorkeur ontvangen wij uw zienswijze via email op info@mooiland.nl onder vermelding van 'Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB'. U kunt uw zienswijze ook per brief sturen naar:

Mooiland
Postbus 739
6710 BS Ede

Indien u een inhoudelijke reactie geeft, streven wij ernaar binnen vier weken na ontvangst te reageren. In het definitieve voorstel dat uiterlijk 15 december 2016 naar de Autoriteit woningcorporaties wordt verstuurd, nemen we alle zienswijzen op en onderbouwen we waarom we wijzigingsvoorstellen uit de zienswijzen wel of niet overnemen.

Indien u vragen heeft over het scheidingsvoorstel van Mooiland in de bijlage of over deze brief, neemt u dan contact op met adviseur Beleid & Markt Stef van den Bergh (svandenbergh@mooiland.nl of 06-11018979).

Met vriendelijke groet,
Mooiland



Anne Wilbers
Directeur - Bestuurder

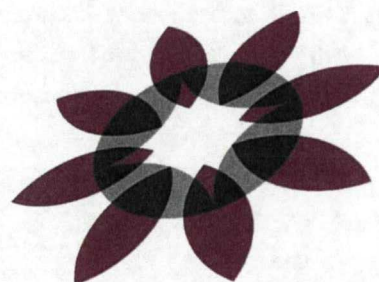
Bijlage(n): Scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB Mooiland

Ontwerpvoorstel

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Versie voor zienswijzen

Mooiland



Datum: 12 september 2016

Inhoudsopgave scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB Mooiland

1. Keuze DAEB/niet-DAEB-scheiding	3
Definitie DAEB en niet-DAEB	3
Het scheiden van DAEB en niet-DAEB	3
Keuze scheidingsvorm DAEB/niet-DAEB	4
Organisatorische en praktische consequenties administratieve scheiding	4
Governancestructuur	4
2. Financiële situatie na scheiding DAEB/niet-DAEB	5
Doorrekening en financieringsplan scheiding DAEB/niet-DAEB	5
Openingsbalans DAEB- en niet-DAEB-tak	5
Resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB	6
Bijlage 1 Toelichting ondernemings- en portefeuillestrategie Mooiland	7
Bijlage 2 Overzicht kenmerken woningbezit per gemeente	11
Bijlage 3 Overzicht kenmerken niet-DAEB-bezit per gemeente	15
Bijlage 4 Aanpak en resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB	17

Leeswijzer

Dit document bevat een onderbouwing en uitwerking voor de DAEB/niet-DAEB-scheidingskeuze van woningcorporatie Mooiland. In hoofdstuk 1 kunt u lezen wat de scheiding inhoudt, welke scheidingsvorm Mooiland kiest en wat de consequenties daarvan zijn. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de financiële impact van de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Bijlage 1 bevat een toelichting op de hoofdlijnen van de ondernemings- en portefeuillestrategie van Mooiland die onlangs is herijkt. Bijlage 2 bevat informatie over de verdeling van DAEB en niet-DAEB-bezit per gemeente. Bijlage 3 bevat meer specifieke informatie over het niet-DAEB-bezit. En in bijlage 4 vindt u tot slot een meer gedetailleerde toelichting over de gehanteerde aanpak rondom de doorrekening van de scheiding van DAEB en niet-DAEB en de resultaten van die doorrekening.

1. Keuze DAEB/niet-DAEB-scheiding

Een belangrijk onderdeel van de in 2015 gewijzigde Woningwet is de verplichting om als woningcorporatie sociale (DAEB) en commerciële (niet-DAEB) activiteiten te scheiden. Deze verplichting komt voort uit Europese regelgeving gericht op het voorkomen van concurrentievervalsing door staatssteun voor commerciële activiteiten. Corporaties hebben bij de scheiding hoofdzakelijk de keuze tussen een administratieve of een juridische scheidingsvorm. Uiterlijk 31 december 2016 moeten alle corporaties een scheidingsvoorstel indienen bij de toezichthouder van de corporatiesector, de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Definitie DAEB en niet-DAEB

Kort gezegd is DAEB het sociale bezit van woningcorporaties en niet-DAEB het commerciële bezit. Meer specifiek gaat het bij DAEB-bezit voor het overgrote deel om sociale huurwoningen met een huurprijs tot €710,68. Bij het niet-DAEB-bezit gaat het om huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van €710,68, de meeste grondposities en bedrijfsonroerend goed (o.a. bedrijfsruimten/winkels, losse parkeerplaatsen).

Op basis van deze definities hebben we het totale bezit van Mooiland verdeeld naar DAEB- en niet-DAEB bezit. Mooiland heeft in totaal 27.535 verhuureenheden in bezit (peildatum 31-12-2015). Daarvan is 95% DAEB-bezit (26.203 verhuureenheden) en 5% niet-DAEB (1.332 verhuureenheden). Het totale niet-DAEB bezit valt uiteen in de volgende (sub)categorieën:

- Huurwoningen niet-DAEB: 689
- Bedrijfsruimten/winkels: 139
- Overige eenheden (garages, parkeerplaatsen, bergingen, etc.): 504

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de verdeling van DAEB en niet-DAEB-bezit per gemeente. In bijlage 3 is voor gemeenten waar Mooiland niet-DAEB-bezit heeft een meer gedetailleerd overzicht van kenmerken van het niet-DAEB-bezit opgenomen.

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB

Naast het bezit moeten bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB ook alle activiteiten, kosten en opbrengsten van Mooiland worden verdeeld naar DAEB en niet-DAEB. Het verdelen van alle soorten activiteiten, kosten en opbrengsten is een belangrijk aspect van de DAEB/niet-DAEB-scheiding. Een voorbeeld: sociale activiteiten zoals investeringen in leefbaarheid (voor zover deze nog zijn toegestaan) vallen onder DAEB-kosten. Alle activiteiten in BV's van de woningcorporatie zijn juist volledig niet-DAEB.

Qua scheidingsvorm kan Mooiland kiezen voor een administratieve, juridische of hybride variant:

1. **Administratieve scheidingsvorm:** Dit is de minimaal verplichte scheidingsvorm. Bij deze scheiding wordt de administratie van de corporatie gescheiden naar een DAEB- en een niet-DAEB-deel. Kosten en opbrengsten worden zoveel mogelijk direct gescheiden naar DAEB en niet-DAEB. De kosten voor onderhoud in een DAEB-woning worden bijvoorbeeld direct toegerekend aan de DAEB-tak. Waar deze directe toerekening niet mogelijk is (bijv. personeelskosten) mag met verdeelsleutels worden gewerkt.
2. **Juridische scheidingsvorm:** Bij de juridische splitsing wordt al het niet-DAEB bezit van de woningcorporatie in een andere juridische entiteit en dus een geheel andere organisatie ondergebracht. Deze nieuw op te richten entiteit wordt ook wel een woningvennootschap genoemd (WV). De woningcorporatie is bij de start 100%-aandeelhouder van deze woningvennootschap, maar de WV moet vanaf het moment van splitsing zelfstandig en marktconform opereren. De mogelijkheden voor onderlinge samenwerking met de woningcorporatie zijn beperkt.
3. **Hybride scheidingsvorm:** Dit is een tussenvorm van beide scheidingsvarianten. De hybride scheidingsvariant gaat er vanuit dat het woningbezit hoofdzakelijk administratief wordt gescheiden, maar dat vervolgens een deel van het niet-DAEB-bezit in een aparte juridische entiteit wordt ondergebracht. Dit kan bijvoorbeeld interessant zijn voor volledig losstaande niet-DAEB-eenheden die de corporatie eigenlijk wil afstoten. Praktisch betekent hybride scheiden dat beide scheidingsvormen worden toegepast.

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB vraagt een weloverwogen afweging op basis van de visie waar we als corporatie voor staan en waarover bovendien bij de belanghebbenden van Mooiland draagvlak bestaat. Zodoende leggen wij ons scheidingsvoorstel daarom nu aan u voor. Bij deze keuze moeten de gevolgen voor het volkshuisvestelijk functioneren, de organisatorische

consequenties en de impact op de financiële positie allemaal in de afweging worden meegenomen. Meer informatie over de impact en gevolgen van de scheiding kunt u vinden in de 'Hulpwijzer Strategische keuzes bij scheiden en splitsen' die te vinden is op de website van de Rijksoverheid www.woningwet2015.nl.

Keuze scheidingsvorm DAEB/niet-DAEB

Mooiland kiest voor een administratieve scheiding. De keuze daarvoor is zowel volkshuisvestelijk als praktisch van aard. Vanuit onze nieuwe ondernemingsstrategie (zie toelichting in bijlage 1) is het onze ambitie om te focussen op het bieden van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen aan de lage inkomensdoelgroepen (2016: tot €35.739 / €39.874). Dit betekent dat we er zijn voor de DAEB-doelgroep. We hebben geen ambitie om het aantal dure huurwoningen (boven € 710,68) en commerciële ruimten (niet-DAEB) uit te breiden. Vanwege deze ambities, ligt de keuze voor een administratieve scheidingsvorm het meest voor de hand.

Vanuit de nadrukkelijke focus op de DAEB-doelgroep, maken we ook geen gebruik van de mogelijkheid vanuit de wet om op het moment van scheiding extra DAEB-woningen over te hevelen naar de niet-DAEB-tak. We hebben in de voorbereiding op de scheiding bovendien kritisch gekeken naar de huidige niet-DAEB-voorraad en de DAEB-huurwoningen die op basis van het huurbeleid in de toekomst nog over zouden gaan naar de niet-DAEB-tak. Naar aanleiding van deze analyses is onder andere voor meer dan duizend sociale huurwoningen besloten dat deze voor het sociale segment behouden blijven in plaats van dat zij overgaan naar de niet-DAEB-tak. Dit leidt ertoe dat er vanaf het moment van de scheiding (1 januari 2017) in principe geen bestaande sociale huurwoningen meer toegevoegd zullen worden aan de niet-DAEB-tak.

Organisatorische en praktische consequenties administratieve scheiding

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB is een omvangrijke operatie. De administratieve scheidingsvorm heeft echter, in vergelijking met de juridische of hybride splitsing, een minder ingrijpende impact voor onze huurders en samenwerkingspartners. De veranderingen vinden hoofdzakelijk achter de schermen in de financiële administratie en rapportages plaats. Als belanghebbende en samenwerkingspartner zult u dus weinig merken van de scheiding. Dit terwijl de investeringsruimte voor het DAEB-segment ruim op peil blijft en zowel de afzonderlijke DAEB- als niet-DAEB-tak levensvatbaar zijn (zie hoofdstuk 2).

Governancestructuur

De impact van de administratieve scheiding op de governancestructuur van Mooiland is ook beperkt. In rapportages en verantwoordingsstukken, zoals het jaarverslag en de meerjarenbegroting, gaan we afzonderlijk over het DAEB- en het niet-DAEB-deel rapporteren. Ook zal qua beleids- en besluitvorming vaker gescheiden voor het DAEB en niet-DAEB een besluit worden genomen.

Mooiland heeft nog een beperkt aantal juridische dochters (verbindingen). Conform de regelgeving rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB, worden deze verbindingen beschouwd als niet-DAEB. Meer informatie over de verbindingen van Mooiland kunt u lezen in ons jaarverslag 2015. Deze is beschikbaar op onze website.

2. Financiële situatie na scheiding DAEB/niet-DAEB

Na de DAEB/niet-DAEB-scheiding moeten zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn. Dit is één van de belangrijkste voorwaarden waar het scheidingsvoorstel aan moet voldoen en waar de Autoriteit woningcorporaties de voorstellen van woningcorporaties op toetst. In het beoordelingskader voor scheidingsvoorstellen van de Autoriteit zijn diverse normen en criteria opgenomen waar de gescheiden takken van de woningcorporatie aan moeten voldoen. Ook zijn er vereisten opgenomen hoe woningcorporaties de levensvatbaarheid en financierbaarheid moeten aantonen.

Doorrekening en financieringsplan scheiding DAEB/niet-DAEB

Voor het aantonen van de duurzame levensvatbaarheid en financierbaarheid van de gescheiden DAEB- en niet-DAEB-tak heeft Mooiland een doorrekening gemaakt waarin de financiële prestaties van DAEB en niet-DAEB voor de komende tien jaar afzonderlijk van elkaar zijn gesimuleerd.

Voor deze doorrekening zijn eerst conform de wettelijke voorschriften alle activiteiten en bezittingen gesplitst naar DAEB en niet-DAEB (activa, passiva, baten en lasten en overige werkzaamheden) met als peildatum 1 juli 2016. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten en ambities uit de nieuwe vastgoedstrategie (zie bijlage 1). Kosten die niet direct toe te wijzen zijn aan DAEB of niet-DAEB (bijv. personeelskosten) zijn naar rato van de huuromzet (94% DAEB, 6% niet-DAEB) verdeeld over de beide takken.

Voor de financiering van de niet-DAEB-tak maakt Mooiland gebruik van een interne lening vanuit de DAEB-tak zoals dat vanuit het beoordelingskader voor de scheiding mogelijk is gemaakt. Om te voldoen aan de wettelijke kaders is de interne lening vastgesteld op € 44 miljoen. Bij het bepalen van de hoogte van de interne lening is gestreefd naar een balans tussen optimaal behoud van investeringscapaciteit in de DAEB-tak enerzijds en de robuuste levensvatbaarheid van de niet-DAEB-tak anderzijds.

De interne lening wordt op het startmoment van de scheiding (1 januari 2017) verstrekt tegen een rentepercentage van 4,85%. Dit percentage is gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van Mooiland, met daarbij een niet-DAEB-opslag van + 0,75%. Hiermee wordt voorkomen dat de DAEB-tak een negatief resultaat behaalt op de interne lening. De interne lening volgt het aflossingsschema van Mooiland. De lening is eind 2029 volledig afgelost.

Omdat Mooiland geen plannen heeft om activiteiten en investeringen in het niet-DAEB-segment uit te breiden, verwachten we nu en in de voorzienbare toekomst geen externe financiering voor onze niet-DAEB-activiteiten nodig te hebben. Wel is er rekening gehouden met reguliere onderhoudskosten en investeringen om de bestaande voorraad niet-DAEB-woningen te verbeteren in lijn met onze strategische doelstellingen.

Openingsbalans DAEB- en niet-DAEB-tak

In de onderstaande tabel is de openingsbalans opgenomen. Daarin is zichtbaar hoe de bezittingen en schulden van Mooiland op het moment van de start van de scheiding verdeeld worden over DAEB en niet-DAEB. De woningen en andere bezittingen van Mooiland vertegenwoordigen samen een waarde van € 2,72 miljard op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Na de scheiding bedraagt het vermogen van de DAEB-tak € 2,71 miljard en dat van de niet-DAEB-tak € 134 miljoen.

Naast de startlening van € 44 miljoen heeft de niet-DAEB-tak een eigen vermogen van € 80,27 miljoen en € 1,43 miljoen aan liquide middelen. Dit staat gelijk aan twee maanden huuropbrengst in de niet-DAEB-tak. De liquide middelen dienen als werkkapitaal. De omvang van de liquiditeitspositie is relatief beperkt gehouden gezien de beperkte risico's en activiteiten in de niet-DAEB-tak. Het resterende bedrag aan schulden en voorzieningen van de niet-DAEB-tak bestaat onder andere uit verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken, schulden aan leveranciers, etc. die samenhangen met niet-DAEB-bezit en -activiteiten.

Openingsbalans 1 januari 2017 (x €1.000)	Totaal Mooiland	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa			
Vastgoed	2.506.337	2.378.959	127.378
Financiële vaste activa	38.886	119.154	0
Uitgegeven startlening	0	44.000	0
(Belasting) vorderingen	34.859	34.845	14
Materiële vaste activa	11.112	9.818	1.295
Totaal vaste activa	2.591.194	2.586.776	128.687
Vlottende activa			
Liquide middelen	79.891	78.461	1.430
Overige vlottende activa	45.329	41.505	3.824
Totaal vlottende activa	125.220	119.966	5.254
Totale activa	2.716.415	2.706.743	133.942
Passiva			
Eigen vermogen	1.628.183	1.628.183	80.269
Ontvangen startlening	0	0	44.000
Schulden en voorzieningen	1.088.232	1.078.560	9.673
Totale passiva	2.716.415	2.706.743	133.942

Resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB

Uit de uitgevoerde doorrekening blijkt dat de door Mooiland voorgestelde scheidingsvorm leidt tot een levensvatbare en financierbare DAEB-tak en niet-DAEB-tak. Beide takken voldoen aan de minimaal gestelde eisen voor wat betreft de vijf belangrijkste financiële ratio's: Solvabiliteit, loan to value, dekkingsratio, ICR en DSCR. Door de gekozen scheidingsvorm en omvang van de interne lening blijft de investeringsruimte binnen het DAEB-segment bovendien op nagenoeg hetzelfde niveau als voor de DAEB/niet-DAEB-scheiding.

In bijlage 4 wordt de gehanteerde aanpak rondom de doorrekening en de resultaten van de doorrekening van de scheiding uitgebreid toegelicht. In deze bijlage worden ook de financiële ratio's in tabel- en grafiekvorm weergegeven.

Graag benadrukken we het feit dat dit scheidingsvoorstel en de doorrekening zijn opgesteld met de kennis van nu. Het zal nog ongeveer een jaar duren voordat de DAEB/niet-DAEB-scheiding daadwerkelijk in de praktijk wordt doorgevoerd. Eind 2016 moet het ontwerpvoorstel van Mooiland eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Vervolgens moet van het ontwerpvoorstel medio 2017 een definitief voorstel worden gemaakt op basis van de jaarrekening 2016.

Het kan dus zijn dat er nog wijzigingen in het scheidingsvoorstel of de doorrekening worden aangebracht als gevolg van bijvoorbeeld zienswijzen van belanghebbenden, het oordeel van de toezichthouder, wijzigingen vanuit de definitieve meerjarenbegroting 2017-2026, ontwikkeling van de rentestand, etc. De verwachting is echter niet dat dit leidt tot wezenlijk andere uitkomsten voor ons scheidingsvoorstel of de doorrekening.

Bijlage 1 Toelichting ondernemings- en portefeuillestrategie Mooiland

Mooiland heeft begin september 2016 een nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie op hoofdlijnen vastgesteld. Met de nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie kan Mooiland nu en in de voorzienbare toekomst adequaat antwoord geven op de volkshuisvestelijke- en maatschappelijke opgave waarvoor we staan.

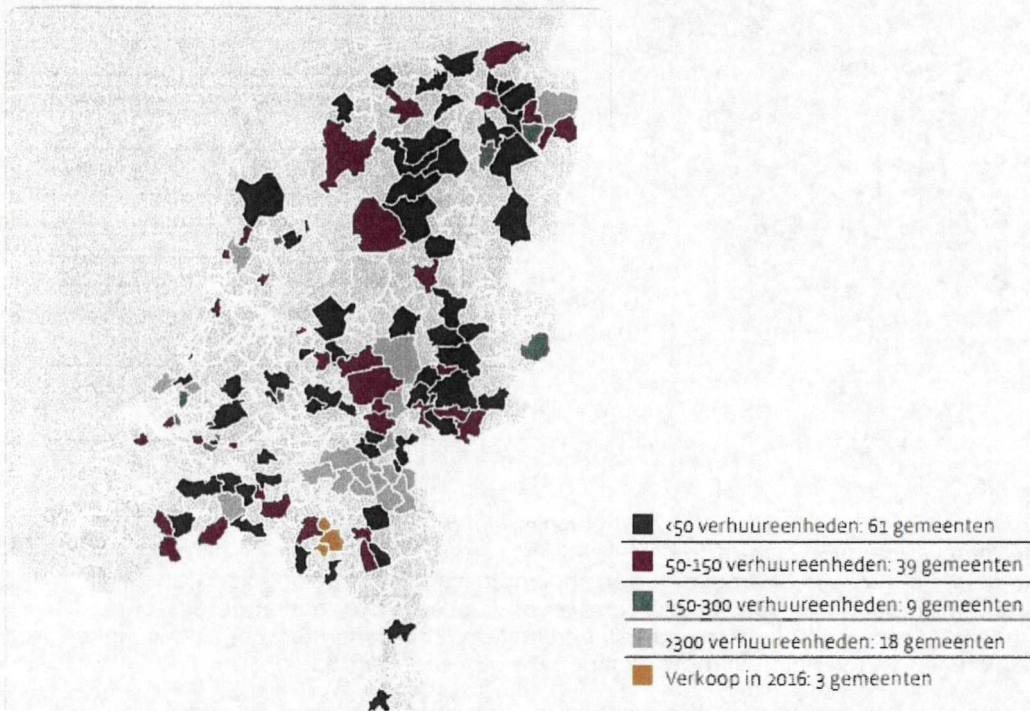
Doelgroepkeuze: DAEB

In relatie tot het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is vooral de vraag van belang voor welke doelgroepen we ons als woningcorporatie inzetten in de nieuwe strategie. Aan de hand van marktonderzoek, een omgevingsanalyse, kaders vanuit wet- en regelgeving en de eigen visie op rol en takenpakket van woningcorporaties, kiest Mooiland ervoor zich te richten op het bieden van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen aan de lagere inkomensdoelgroepen zoals die vanuit de regelgeving worden onderscheiden (2016: tot € 35.739 / € 39.874). Dit betekent dat we gaan voor de DAEB-doelgroep.

We hebben geen ambitie om het aantal dure huurwoningen (boven € 710,68) en commerciële ruimten (niet-DAEB) uit te breiden. Wat we nu aan niet-DAEB-bezit hebben, blijven we grotendeels beheren. We voelen ons echter niet verantwoordelijk voor toekomstige opgaven op dit terrein. Vanuit onze eigen visie en gesteund door wet- en regelgeving zijn we er van overtuigd dat als er sprake is van vraag naar uitbreiding binnen dit niet-DAEB-segment, dit door marktpartijen kan en moet worden opgepakt.

Spreading en omvang Mooiland

Mooiland wil een volwaardig volkshuisvester zijn naar de geest van de Woningwet en passend bij de maatschappelijke opvatting over woningcorporaties. Met bijna 27.000 huurwoningen verspreid over 127 gemeenten door heel Nederland, kan Mooiland die volwaardige volkshuisvestelijke rol niet overal waarmaken. In grote delen van het land is ons bezit sterk versnipperd en ons marktaandeel beperkt. In gemeenten waar we een beperkt marktaandeel hebben, kunnen we onvoldoende meerwaarde bieden op het gebied van sociale vraagstukken en de vitaliteit van wijken. We kunnen hier niet de volwaardige volkshuisvester zijn die wij willen zijn.

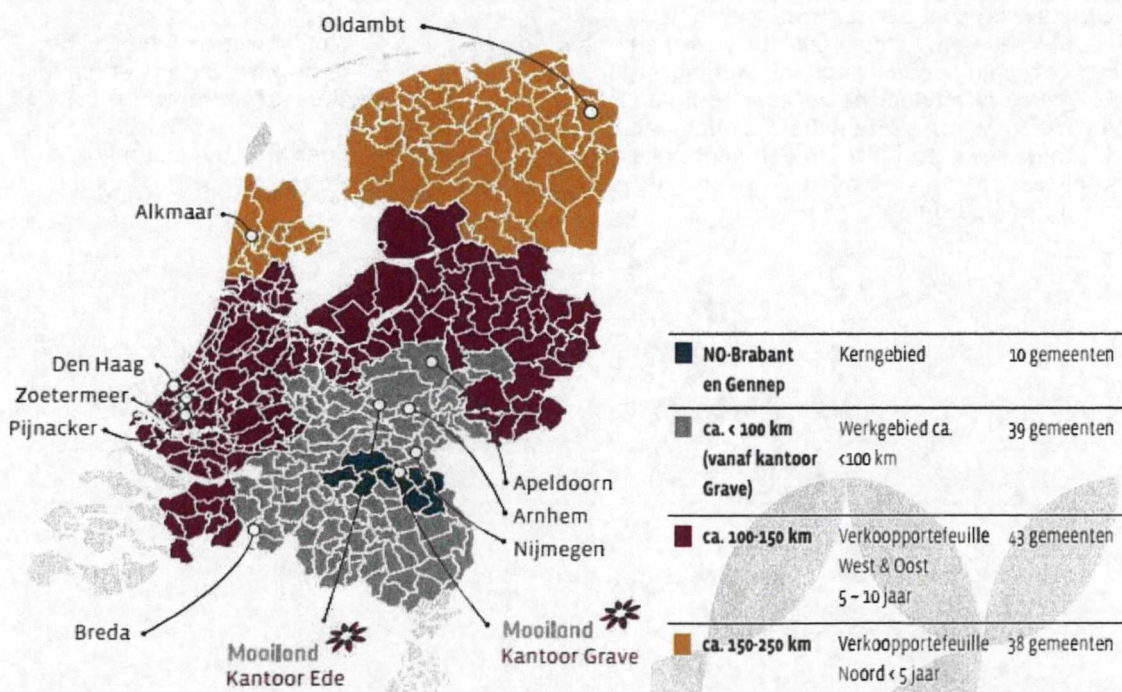


Om de rol van volwaardig huisvester wel waar te kunnen maken, willen we ons de komende tien jaar nadrukkelijker concentreren op de regio waar wij het grootste marktaandeel hebben: in Noordoost Brabant en Gennep. In deze 'kernregio' pakken we onze volwaardige volkshuisvestelijke rol, zoals de Woningwet die van ons vraagt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. We voelen ons hier mede verantwoordelijk voor meer dan wonen en

huren alleen. We zijn er een maatschappelijke partner die intensief samenwerkt met alle andere partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Over tien jaar willen we alleen nog in gemeenten binnen een reisafstand van 100 kilometer (circa 60 kilometer hemelsbreed), gerekend vanaf de gemeente Grave in het kernwerkgebied Noordoost-Brabant, actief zijn. Naast onze kernregio zijn we dan ook nog actief in een 'schil' van 37 gemeenten rond de kernregio. In deze 'schil' spelen we geen rol in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen omdat we, als gevolg van de indeling in woningmarktregio's, het woningbezit hier niet meer mogen uitbreiden.

Mooiland heeft het voornemen om de komende vijf jaar de woningen die geografisch het verste weg liggen (150-250 km) complexgewijs te verkopen. Het gaat om bezit in 38 gemeenten. Vanaf 2020 verkopen we complexgewijs woningen in de gebieden die iets minder ver weg liggen (100-150 km). Hier gaat het om bezit in 43 gemeenten. In 2026 willen we uitkomen op circa 20.000 tot 21.000 woningen in ons kerngebied en de 'schil', waarvan 75% in ons kerngebied staat. We zijn dan nog werkzaam in 49 gemeenten in plaats van de huidige 127 (zie illustratie hieronder). De verkoopvolgorde en het tempo van de afstoot- en verkoopstrategie zorgvuldig afgewogen, waarbij Mooiland kritisch heeft gekeken naar de haalbaarheid qua kopers en de interne organisatie, voldoende bestemmingen voor de middelen, wendbaarheid, etc.



Daar waar we de komende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht. Daar waar wij ons terugtrekken, doen we dit netjes door het woningbezit in goede staat over te dragen. We handelen daarbij in het belang van de volkshuisvesting. We dragen het woningbezit eerst en bij voorkeur over aan andere woningcorporaties. Pas als blijkt dat verkoop aan een andere corporatie niet mogelijk is, kijken we naar de mogelijkheden van verkoop van het woningbezit aan een marktpartij.

Naast de kernregio Noordoost-Brabant en Gennep, ambieert Mooiland ook in Nijmegen een rol als volwaardig volkshuisvester. Mooiland vraagt daarom een uitzondering op de indeling in woningmarktregio's aan om ook in Nijmegen ondersteuning te kunnen blijven bieden bij de volkshuisvestelijke opgave. We zien op de lange termijn een trek naar de steden. Nijmegen heeft een grote regionale aantrekkingskracht en kent qua woningmarkt (verhuisbewegingen) een sterke samenhang met de regio Noordoost-Brabant. Ondanks dat de verwachting is dat het niet om grote aantallen woningen gaat die Mooiland in Nijmegen verwerft of bouwt, is het voor de

toekomstwaarde van onze woningportefeuille en financiële positie van belang om zowel actief te kunnen zijn in stedelijk als landelijk gebied.

Mooiland als volkshuisvester

Voor alle regio's waar Mooiland actief is, hebben we ambities geformuleerd op de centrale volkshuisvestelijke thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. We hebben daarin oog voor de woonbehoeften van onze doelgroep, voor landelijke en regionale marktontwikkelingen én voor een doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.

Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van de woonlasten (huur, servicekosten en energie) is een uitdaging. Onderzoek toont aan dat de betaalbaarheid van de woonlasten van onze doelgroep onder druk staat. Oorzaken zijn o.a. veelal stijgende lasten in combinatie met fluctuerende inkomsten. Mooiland streeft naar betaalbare woonlasten voor de doelgroep. We willen, voor zover dat binnen de wet gaat, een verantwoord subject-gestuurd huurbeleid hanteren (huurprijs op basis van inkomen). We treffen energiebesparende voorzieningen waar mogelijk, zodat huurders besparen op stookkosten. En we zijn scherp op de servicekosten. Uitgangspunt is dat de jaarlijkse huurverhoging voor de doelgroep niet hoger dan inflatievolgend is en, voor zover mogelijk, inkomensafhankelijk voor mensen met een inkomen boven €39.874.

Beschikbaarheid

De vraag naar huurwoningen groeit vooral in de stedelijke gebieden van Nederland. Elders is de behoefte een stuk minder nijpend. Daar komt bij dat de bevolking nu nog weliswaar groeit als gevolg van de toename van het aantal vluchtelingen, maar dat die groei in de nabije toekomst stabiliseert of stagneert onder invloed van de vergrijzing. Dit vraagt om flexibiliteit van Mooiland.

In de kernregio Noordoost Brabant en Gennep streven we naar reële slaagkansen voor de doelgroep in het vinden van een huurwoning. Onder invloed van de toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en als gevolg van passend toewijzen, besteden we extra aandacht aan de beschikbaarheid van woningen met een huur tot en met €586 en €628. Het aantal woningen in dat segment breiden we uit. 80% van onze woningen in de kernregio moet toegankelijk blijven voor onze doelgroep. In de overige gemeenten is de bijdrage van Mooiland in beschikbaarheid, een resultante van de kwaliteit van de woningen en het geldende huurprijsbeleid. We zijn met een relatief klein marktaandeel niet verantwoordelijk voor het op peil houden van de beschikbaarheid.

Kwaliteit/ wonen en zorg

De woningen van Mooiland zijn betrouwbaar, robuust en duurzaam zodat de woningen ook voor de lange termijn inzetbaar blijven en hun waarde behouden. We zien dat (oudere) huurders langer thuis blijven wonen: binding met woonomgeving en locatie spelen een steeds belangrijkere rol, vooral in de dorpskernen. Deze ontwikkelingen vragen om levensloopgeschikte nultredenwoningen voor 1- en 2 persoons huishoudens die flexibel zijn aan te passen aan de wensen en ontwikkeling van de doelgroep. Verder werken we structureel aan de technische kwaliteit en verjonging van de woningvoorraad door het relatieve aandeel woningen uit de bouwperiode 1960-1980 te reduceren.

Duurzaamheid

Mooiland schaarst zich achter de klimaatdoelstelling van Parijs 2015. In dat licht streeft Mooiland tussen nu en 2026 naar een forse reductie van de stookkosten en CO₂-uitstoot van woningen, plus een daarmee gepaard gaande verbetering van het wooncomfort. Om de in Parijs afgesproken doelstellingen te behalen, zouden al onze woningen in 2050 energieneutraal moeten zijn. Het streven is dat over tien jaar 20% van onze woningen in onze kernregio aan de buitenkant in ieder geval is aangepakt om te voldoen aan het energieneutrale Nul-op-de-Meter-concept. In 2026 moeten daarnaast in principe al onze huurwoningen minimaal energielabel B hebben. Bij woningen met een resterende levensduur van minder dan 15 jaar nemen we echter geen verregaande energiebesparende maatregelen meer.

Wensportefeuille en portefeuillestrategie

Vanuit de visie op de diverse volkshuisvestelijke thema's en de wens om te komen tot een meer geconcentreerde woningportefeuille zijn concrete strategische doelstellingen benoemd. Die doelstellingen vormen samen de wensportefeuille van Mooiland in de periode tot en met 2026. Die wensportefeuille is vervolgens vergeleken met de huidige portefeuille. Op basis daarvan is de portefeuillestrategie op totaalniveau geformuleerd en is de benodigde transformatieopgave in beeld gebracht. In zijn totaliteit zien onze ambities voor wat betreft de wensportefeuille en portefeuillestrategie er als volgt uit:

Thema	Onderwerp	Huidig (31-12-2015)	Wens 2026	Doel portefeuillestrategie
Omvang en spreiding	Woningportefeuille totaal Mooiland	26.540 vhe	Minimaal 20.000 Maximaal 21.000	+ - 20.000
	Deelportefeuille Noordoost-Brabant en Genep (NOB)	15.505 vhe	Minimaal 15.500 Maximaal 16.500	+ - 15.500
	Deelportefeuille Overig Nederland	41%	Maximaal 25%	22%
	Aantal gemeenten	130	Maximaal 50	49
	Straal reisafstand werkgebied vanaf Grave	150-250 km	Maximaal 100 km	Maximaal 100 km
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	NOB huurklasse goedkoop (< €409)	11%	Minimaal 8%	12%
	NOB Huurklasse 1-2 personen (< € 586)	61%	Minimaal 60%	56%
	NOB huurklasse 3+ personen (< € 628)	13%	Minimaal 10%	14%
	NOB Kernvoorraad (< € 628)	84%	80%	84%
	NOB huurklasse duur (€ 628 - €710)	11%	Maximaal 15%	16%
Totaal niet-DAEB	3%	Geen absolute toename	530 vhe	
Kwaliteit en kwalitatieve woningbehoefte	NOB grondgebonden waarvan nultreden	27%	Minimaal 50%	49%
	Totaal nultreden	67%	Minimaal 60%	59%
	NOB oppervlakte < 60 m2	12%	Maximaal 20%	12%
	NOB oppervlakte 60-80 m2	27%	Minimaal 35%	34%
	NOB oppervlakte 80-100 m2	42%	Maximaal 35%	37%
	NOB oppervlakte > 100 m2	19%	Maximaal 15%	17%
Duurzaamheid	Bouw- en renovatiejaar 1960-1980	38%	Maximaal 25%	21%
	Totaal energieklassen slecht/matig	30%	Maximaal 2%	5%
	Totaal energieklassen goed/uitstekend	67%	Minimaal 75%	67%
	Totaal energieklassen Nul-op-de-meter	0%	Minimaal 20%	26%

Vervolgstappen

De ondernemings- en portefeuillestrategie is in september 2016 definitief vastgesteld. In de komende tijd vindt nog een verdere doorvertaling plaats naar meer gedetailleerd beleid op terreinen als betaalbaarheid en duurzaamheid. Ook wordt de betekenis van de nieuwe strategie op het niveau van individuele gemeenten en voor de interne organisatie verder uitgewerkt. Bovendien wil Mooiland in samenwerking met maatschappelijk partners de ambities op het gebied van Wonen en Zorg, rol in de wijk en dienstverlening nog verder uitwerken, zodat Mooiland eind dit jaar of begin 2017 een nieuw totaal ondernemingsplan kan publiceren.

Met de ambities op totaalniveau voor de vastgoedportefeuille, zoals beschreven in dit hoofdstuk, is al wel rekening gehouden in de doorrekening van de financiële impact van de DAEB/niet-DAEB-scheiding. Hierover leest u meer in bijlage 4.

Bijlage 2 Overzicht kenmerken woningbezit per gemeente

Gemeenten (127)	Aantal zelfst. huurwoningen DAEB	Aantal zelfst. huurwoningen niet-DAEB	Aantal overige eenheden DAEB	Aantal overige eenheden niet-DAEB	Gemiddeld aantal WWS-punten woningen	Totale marktwaarde verhuurde staat
Aa en Hunze	32				158	€ 2.487.393
Alblasserdam	154	7	2	3	130	€ 13.856.559
Alkmaar	685	14	11	7	114	€ 54.597.577
Alphen-Chaam	20				106	€ 1.352.043
Amersfoort	81	23			147	€ 11.712.127
Apeldoorn	744	13		1	132	€ 69.708.751
Arnhem	343	5	1	3	132	€ 31.048.582
Assen	248	1	1	1	107	€ 15.501.051
Asten	18				139	€ 1.949.617
Baarn	18	2			160	€ 2.312.473
Barendrecht	61				127	€ 5.802.766
Barneveld	125	7			133	€ 13.824.672
Bedum	15				138	€ 1.144.881
Bellingwedde	66				130	€ 3.459.032
Bergen op Zoom	66				146	€ 6.323.868
Bernheze	1689	53	17	8	167	€ 177.083.170
Beuningen	7				125	€ 622.321
Bladel	36				161	€ 4.266.369
Bodegraven-Reeuwijk	43				147	€ 4.735.933
Boxmeer	2222	62	116	37	162	€ 222.538.756
Breda	434		117	12	131	€ 41.185.343
Bronckhorst	5				156	€ 549.754
Brummen	5	11			175	€ 1.801.015
Coevorden	40				128	€ 2.643.926
Cuijk	2965	73	111	183	159	€ 279.080.098
De Marne	6				142	€ 399.516
Deventer	27				161	€ 3.050.360
Doesburg	12				129	€ 907.760
Doetinchem	66				140	€ 5.986.297
Dongen	74				114	€ 5.430.984
Drechterland	32				128	€ 2.467.140
Drimmelen	30				114	€ 2.106.312

Echt-Susteren	1				-	€ 156.159
Ede	131				124	€ 9.980.105
Eemsmond	69				127	€ 3.617.604
Eijsden-Margraten	3				88	€ 207.813
Enkhuizen	96				106	€ 6.562.946
Enschede	218	19	4	7	134	€ 18.047.979
Epe	36				166	€ 3.970.334
Etten-Leur	141				117	€ 10.664.832
Ferwerderadiel	12		2	2	149	€ 735.308
Franekeradeel	29				151	€ 2.196.027
Gemert-Bakel	26				101	€ 2.083.918
Genep	1153	1	127	48	153	€ 102.262.868
Grave	1026	13	3	20	155	€ 88.040.669
Groesbeek	23				171	€ 2.551.118
Groningen	105				102	€ 5.635.632
Grootegast	14				144	€ 926.765
Haarlem	71				152	€ 7.900.923
Heerenveen	23				167	€ 2.165.889
Heerhugowaard	72				120	€ 4.570.221
Heiloo	73	1			151	€ 7.793.975
Hellevoetsluis	142	4	6	11	123	€ 12.099.073
Helmond	106				139	€ 10.648.192
Hendrik-Ido-Ambacht	45				144	€ 4.543.977
Hollands Kroon	28				131	€ 1.884.444
Hoogezand-Sappemeer	18				161	€ 1.371.377
Hoorn	272	4			138	€ 21.220.665
Huizen	63				121	€ 4.846.984
IJsselstein	34				153	€ 3.869.985
Krimpenerwaard	16				106	€ 1.089.622
Kollumerland en Nieuwkruisland	16				160	€ 1.303.524
Krimpen aan den IJssel	64			3	162	€ 8.089.050
Landerd	1100	12	10	19	161	€ 114.562.452
Leidschendam-Voorburg	31				144	€ 2.926.689
Lochem	43				120	€ 3.960.396
Menterwolde	73				130	€ 4.438.273
Mill en Sint Hubert	903	7	22	19	162	€ 87.702.666
Moerdijk	18				108	€ 1.351.295
Montferland	20	3			162	€ 2.319.917

Mook en Middelaar		6		3	131	€	2.011.549
Nieuwegein	137	32			152	€	18.969.291
Nijkerk	36	4			157	€	5.498.998
Nijmegen	513	43	16		99	€	50.909.946
Noordoostpolder	101				120	€	6.538.938
Oegstgeest	129	4			151	€	15.960.478
Oirschot	64				111	€	4.562.646
Oldambt	310				119	€	17.350.665
Oost Gelre	10				106	€	610.013
Oosterhout	42				165	€	4.930.746
Ooststellingwerf	22				121	€	1.287.403
Opsterland	34	3		1	184	€	6.048.596
Oss	2474	52	31	8	168	€	256.584.853
Oud-Beijerland	24				125	€	2.010.481
Oude IJsselstreek	117			1	137	€	10.990.104
Overbetuwe	116				133	€	10.797.038
Pekela	60				133	€	3.085.008
Pijnacker-Nootdorp	170	31	85	77	149	€	40.574.833
Purmerend	70				115	€	5.588.475
Raalte	31				115	€	1.961.697
Renkum	68	35	2	19	142	€	10.582.203
Rheden	17			1	71	€	809.765
Rhenen	41				170	€	5.006.510
Rijssen-Holtén	30				127	€	2.313.452
Roosendaal	24				118	€	1.653.920
Schiedam	179				129	€	14.389.971
's-Gravenhage	326	1			143	€	32.456.181
's-Hertogenbosch	762	16	3	2	156	€	85.060.318
Sint Anthonis	746	5	5	5	155	€	69.846.426
Sliedrecht	111	6	1	1	120	€	9.412.359
Slochteren	12				146	€	892.785
Someren	62				140	€	5.999.807
Staphorst	47				117	€	3.425.501
Steenwijkerland	24				114	€	1.478.692
Sudwest-Fryslan	71				133	€	5.394.585
Ten Boer	10				143	€	863.853
Tilburg	66				138	€	6.380.832
Tynaarlo	34				159	€	3.386.466

Tytsjerksteradiel	75				160	€	7.017.395
Utrecht	29	7			155	€	4.705.426
Utrechtse Heuvelrug	27				117	€	2.136.641
Valkenswaard	30				157	€	3.400.095
Veendam	161		6	2	117	€	10.075.343
Vlaardingen	120			1	107	€	7.519.934
Waalwijk	25				135	€	1.982.196
Weststellingwerf	12				157	€	908.890
Wijchen	12				156	€	1.228.078
Wijk bij Duurstede	3	13			195	€	2.552.777
Woensdrecht	90				104	€	5.989.461
Woudrichem	10				104	€	485.790
Zeewolde	10	8		6	183	€	4.470.644
Zevenaar	96				129	€	8.105.847
Zoetermeer	337	14		4	138	€	34.038.501
Zundert	56	1			161	€	6.344.902
Zutphen	115				127	€	9.342.741
Zwijndrecht	154		3	21	141	€	15.802.347
Zwolle	38	16			163	€	6.328.037

Dit overzicht is gebaseerd op de verdeling van het woningbezit van Mooiland per peildatum 31 december 2015 waarbij enkele aanpassingen uit 2016 zoals de verkoop van ons woningbezit in Eindhoven, Best en Veldhoven al zijn verwerkt. Een verdeling van het aantal woningen per huurprijsklasse per gemeente is opgenomen in ons jaarverslag (<http://jaarverslag2015.mooiland.nl>) onder 'Kerngegevens'.

Bijlage 3 Overzicht kenmerken niet-DAEB-bezit per gemeente

Gemeente	Aantal woningen niet-DAEB	WWS-punten niet-DAEB	Totale marktwaarde verhuurde staat niet-DAEB-woningen	Totale WOZ-waarde niet-DAEB-woningen per 31-12-2014	Garages/Parkeerplaatsen niet-DAEB	Bedrijfsruimten/winkels	Overig niet-DAEB-bezit
Alblasserdam	7	210	€ 1.075.694	€ 1.554.000		2	1
Alkmaar	14	183	€ 2.167.394	€ 2.304.000	4	3	
Amersfoort	23	173	€ 3.206.447	€ 4.258.000			
Apeldoorn	13	162	€ 1.689.750	€ 1.682.000		1	
Arnhem	5	215	€ 1.047.858	€ 1.333.000		3	
Assen	1	147	€ 115.675	€ 127.000	1		
Baarn	2	183	€ 326.415	€ 378.000			
Barneveld	7	166	€ 1.289.610	€ 1.584.000			
Bernheze	53	209	€ 7.334.098	€ 10.469.000	5	3	
Boxmeer	62	199	€ 6.368.364	€ 9.882.059	28	7	2
Breda					10	2	
Brummen	11	175	€ 1.238.198	€ 1.594.000			
Cuijk	73	209	€ 12.655.674	€ 17.484.000	146	22	15
Enschede	19	231	€ 2.754.019	€ 3.647.000	6	1	
Ferwerderadiel					2		
Gennep	1	190	€ 28.089	€ 205.000	32	12	4
Grave	13	207	€ 1.995.170	€ 2.914.000	11	8	1
Heiloo	1	204	€ 123.659	€ 212.000			
Hellevoetsluis	4	201	€ 698.400	€ 1.025.000	11		
Hoorn	4	196	€ 569.572	€ 664.000			
Krimpen aan den IJssel						3	
Landerd	13	212	€ 2.240.982	€ 3.419.000	13	2	4
Mill en Sint Hubert	7	197	€ 1.379.796	€ 2.221.000		16	3
Montferland	3	169	€ 230.216	€ 226.000			
Mook en Middelaar	6	196	€ 1.932.589	€ 2.338.000		3	
Nieuwegein	32	157	€ 4.418.907	€ 5.137.000			
Nijkerk	4	191	€ 738.792	€ 828.000			
Nijmegen	43	176	€ 4.636.354	€ 7.283.000			
Oegstgeest	4	200	€ 629.208	€ 963.000			
Opsterland	3	193	€ 711.094	€ 847.000		1	
Oss	52	214	€ 7.533.458	€ 11.615.000	5	3	
Oude IJsselstreek							1

Pijnacker-Nootdorp	31	184	€ 5.912.817	€ 5.760.000	65	12	
Renkum	35	169	€ 4.170.122	€ 2.261.000	19		
Rheden							1
's-Gravenhage	1	178	€ 614.904	€ 708.000			
's-Hertogenbosch	16	207	€ 2.565.702	€ 3.528.000		2	
Sint Anthonis	5	191	€ 1.160.229	€ 1.648.000		3	2
Sliedrecht	6	198	€ 1.086.021	€ 1.270.000		1	
Utrecht	7	178	€ 1.204.519	€ 1.471.000			
Veendam					2		
Vlaardingen						1	
Wijk bij Duurstede	13	197	€ 2.103.806	€ 3.313.000			
Zeewolde	8	189	€ 1.227.583	€ 1.525.000	1	5	
Zoetermeer	14	166	€ 1.691.905	€ 1.984.000			4
Zundert	1	178	€ 127.841	€ 193.000			
Zwijndrecht					21		
Zwolle	16	180	€ 2.169.860	€ 2.638.000			

In dit overzicht zijn alleen gemeenten opgenomen waar Mooiland niet-DAEB-bezit heeft. Dit overzicht is gebaseerd op de verdeling van het woningbezit van Mooiland per peildatum 31 december 2015 waarbij enkele aanpassingen uit 2016 zoals de verkoop van ons woningbezit in Eindhoven, Best en Veldhoven al zijn verwerkt.

Bijlage 4 Aanpak en resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB

Om te komen tot een financiële doorrekening van de scheiding van DAEB en niet-DAEB dienen keuzes te worden gemaakt in de omgang met bijvoorbeeld balansposten, interne leningen, verdeelsleutels en parameters. De belangrijkste gemaakte keuzes en uitgangspunten worden hieronder uiteengezet en toegelicht:

1. *Wettelijke vereisten*

De financiële doorrekening van de DAEB/niet-DAEB-scheiding is uitgevoerd conform de voorschriften uit de Woningwet en het definitieve beoordelingskader voor scheidingsvoorstellen van de Autoriteit Woningcorporaties van mei 2016.

2. *Strategische uitgangspunten*

De vastgoedstrategie zoals beschreven in bijlage 1 dient als basis voor de financiële doorrekening van het scheidingsplan.

3. *Scheidingsdatum en financiële omgang tot scheidingsdatum*

De scheiding van het DAEB/niet-DAEB bezit wordt effectief op 1 januari 2017. Tot deze datum vindt interne financiering tussen de DAEB en niet-DAEB takken plaats via het vermogen. Op het moment van scheiding wordt een interne lening uitgegeven van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak.

4. *Kenmerken interne lening*

Er wordt op 1 januari 2017 een interne lening verstrekt van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak. Deze lening heeft een nominale hoofdsom van € 44 miljoen. Dit is 40% van het balanstotaal van de niet-DAEB-tak (peildatum 31 december 2016). De interne lening heeft een looptijd die gelijkgesteld is aan de gewogen looptijd (duration) van de leningenportefeuille van de DAEB-tak. De looptijd is hiermee een afspiegeling van de bestaande leningenportefeuille. De interne lening heeft een lineaire aflossingsvorm met een jaarlijkse aflossingen en rentebetalingen. Het rentepercentage van de interne lening wordt vastgesteld op basis van het gemiddeld gewogen rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille per 31 december 2016, met daarbij een niet-DAEB-opslag van +0,75%. De hoogte van de rente op de interne lening komt hiermee uit op 4,85%. Er wordt hiermee voorkomen dat de DAEB-tak een negatief resultaat behaalt op de interne lening.

5. *Verdeelsleutels*

Verdeelsleutels zijn conform de voorgestelde verdeling van de Autoriteit woningcorporaties opgesteld. De balansposten en overige posten in de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht die niet direct toerekenbaar zijn aan de DAEB- of niet-DAEB-tak, zijn verdeeld naar rato van de verwachte huuromzet in 2016 (94% DAEB, 6% niet-DAEB). Toerekening van belastinglatentie aan niet-DAEB tak vindt plaats op basis van commercieel resultaat. Als gevolg van het commercieel verlies in de niet-DAEB tak wordt de belastinglatentie volledig als DAEB gekwalificeerd. De bestaande leningenportefeuille en gekoppelde derivatenportefeuille blijven volledig in de DAEB-tak. Financiële activa en passiva voortvloeiend uit vorderingen dan wel voorzieningen met betrekking tot de leningen- en derivatenportefeuille zijn hierdoor ook toebedeeld aan de DAEB tak.

6. *Liquiditeitspositie*

De liquiditeitspositie bij scheidingsaanvang voor de niet-DAEB tak wordt gesteld op 2 maanduren in de niet-DAEB tak. De positie dient enkel als werkkapitaal en tot het afdekken van de risico's in de niet-DAEB tak. Gezien de afwezigheid van een investeringsambitie van de niet-DAEB-tak en beperkte activiteiten in verbindingen is het risico in de niet-DAEB-tak laag. Zodoende is een grotere liquiditeitspositie niet nodig. De bepaalde liquiditeitspositie komt uit op € 1,43 miljoen. Dit is lager dan de gebruikelijke verdeelsleutel op basis van huuromzet (94% DAEB, 6% niet-DAEB) gezien de hiervoor genoemde redenen. Alle overige liquide middelen worden aan de DAEB-tak toebedeeld.

7. *(Macroeconomische) parameters*

Voor (macroeconomische) parameters wordt doorgaans het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties aangehouden. Mooiland heeft, conform reguliere werkwijze, voor de eerste jaren invulling gegeven aan een aantal parameters. In de onderstaande tabel zijn de ingerekende parameters weergegeven.

Parameter	2016	2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Algemene prijsinflatie	0,60%	0,60%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Algemene huurverhoging	0,60%	0,60%	0,60%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Aanvullende huurverhoging	0,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beheerbegroting	1,10%	1,10%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Onderhoud	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurderving	2,00% 3,50%	1,20%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Autonome waardeontwikkeling	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente vreemd vermogen geborgd	1,57%	1,35%	1,52%	1,75%	4,31%	5,00%	5,00%
Rente vreemd vermogen ongeborgd	4,85%	4,85%	4,85%	4,85%	5,06%	5,75%	5,75%
Rentevergoeding liquide middelen	-0,49%	-0,66%	-0,58%	-0,36%	-0,10%	0,24%	0,56%

	Conform beoordelingskader d.d. mei 2016
	Conform meerjarenbegroting 2016-2025
	Conform vaststelling rentepercentage startlening niet-DAEB
	Conform opgave CBS
	Conform rentecurves 26 april 2016 (Bloomberg)
	Conform intern beleid

Uitkomsten financiële doorrekening

De ingerekende uitgangspunten leiden tot een financiële scheiding van de DAEB en niet-DAEB tak. Beide takken dienen onafhankelijk van elkaar levensvatbaar te zijn. Naast de balansen dient te worden gekeken naar kasstroom- en balansratio's om de levensvatbaarheid van beide takken te kunnen beoordelen. Hierbij dient tenminste te worden voldaan aan een aantal vooraf vastgestelde ratio's. Deze financiële ratio's zijn gedefinieerd in het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB van de Autoriteit woningcorporaties. Uit de doorrekening blijkt dat Moiland zowel op totaalniveau als afzonderlijk voor het DAEB en het niet-DAEB-deel voldoet aan de vereiste ratio's. In de onderstaande tabellen zijn de ratio's voor Moiland weergegeven voor een periode van tien jaar.

DAEB	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR*	minimaal 1,40	1,94	2,12	2,23	2,33	2,25	2,34	2,61	2,79	2,40	2,41	2,55
DSCR	minimaal 1,00	1,26	1,51	1,50	1,46	1,43	1,45	1,44	1,47	1,26	1,25	1,30
Solvabiliteit (beklemd)	minimaal 30%	0,40	0,43	0,42	0,42	0,42	0,43	0,45	0,46	0,48	0,49	0,51
LTV**	maximaal 75%	0,67	0,63	0,62	0,62	0,60	0,60	0,56	0,57	0,57	0,53	0,52
Dekkingratio**	maximaal 70%	0,39	0,37	0,37	0,38	0,38	0,39	0,36	0,37	0,37	0,35	0,34
Direct rendement	-	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	3,4%	3,5%	3,5%	3,6%	3,6%

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

Niet-DAEB	Norm	2017	2016	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,80	N.B.	2,94	3,19	3,47	3,83	4,16	4,59	4,86	4,55	5,07	6,43
DSCR	minimaal 1,00	N.B.	1,14	1,17	1,21	1,25	1,27	1,31	1,27	1,07	1,04	1,10
Solvabiliteit	min. 40% / max 60%*	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,74	0,76	0,78	0,81	0,83	0,86
Dekkingratio	maximaal 70%	0,35	0,31	0,29	0,26	0,24	0,22	0,21	0,19	0,17	0,14	0,10
Direct rendement	-	4,5%	4,9%	4,9%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%	4,9%	4,7%	5,0%	5,0%

* enkel per scheidingsdatum 1-1-2017

Geconsolideerd	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	-	2,12	2,17	2,29	2,39	2,33	2,42	2,69	2,88	2,48	2,49	2,64
DSCR	-	1,36	1,48	1,47	1,44	1,41	1,44	1,43	1,45	1,24	1,23	1,29
Solvabiliteit	minimaal 40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LTV	maximaal 75%	0,62	0,62	0,60	0,59	0,58	0,57	0,56	0,55	0,53	0,51	0,48
Dekkingratio	maximaal 70%	0,39	0,37	0,37	0,38	0,37	0,38	0,35	0,36	0,36	0,34	0,33
Direct rendement	-	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,2%	3,5%	3,5%	3,5%	3,6%	3,6%

De resultaten van de financiële doorrekening worden hieronder tevens in grafiekvorm per ratio gepresenteerd. Hierbij worden door middel van rode lijnen de minimale en/of maximale grenzen weergegeven. De kengetallen worden inzichtelijk gemaakt voor het totaalniveau van Mooiland ('Splitsing DnD Totaal'), de DAEB-tak ('Splitsing DnD DAEB') en voor de niet-DAEB-tak ('Splitsing DnD Niet-DAEB').

Vermogenskengetallen



In de bovenstaande grafieken wordt duidelijk dat beide takken gedurende de komende 10 jaar aan de vereiste vermogenskengetallen voldoen. Er is bovendien een positieve trend zichtbaar dat de ratio's in de loop van de tijd verder van de vereiste normen af komen te liggen.

Hieronder zijn ook de kasstroomkengetallen (ICR en DSCR) opgenomen. Ook op dit vlak voldoen zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak aan de minimale kasstroomvereisten. De daling van de DSCR vanaf 2024 is voornamelijk toe te schrijven aan de betaling van vennootschapsbelasting vanaf dat jaar.

Kasstroomkengetallen

