

**SCHEIDINGSVOORSTEL DAEB/NIET-DAEB
PRÉ WONEN**

Velserbroek, 13 juli 2016

G. van Breda
J. Eijkemans
B. ter Heide
E. van der Knaap

VOORWOORD

Voor u ligt het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb van Pré Wonen. In dit voorstel staan de keuzes die Pré Wonen maakt ten aanzien van de scheiding Daeb/niet-Daeb inclusief een onderbouwing hoe we tot deze keuzes gekomen zijn. Daarnaast zetten we kort uiteen wat de gevolgen zijn, zowel financieel als volkshuisvestelijk, van deze keuzes.

We leggen dit graag ter advisering voor aan zowel onze Bewonerskernen alsook aan de vier gemeenten in ons werkgebied, namelijk Beverwijk, Haarlem, Bloemendaal en Heemstede. Daarnaast vragen we een zienswijze aan de huurders van ons Maatschappelijk Onroerend Goed.

INHOUD

1.	Inleiding.....	1
2.	Onderleggers.....	3
2.1.	Uitgangspunten Woningwet	3
2.2.	Marktanalyse werkgebied Pré Wonen	5
2.3.	Woonvisies gemeenten/prestatieafspraken	8
2.4.	Visie en doelstellingen Pré Wonen	9
2.5.	Huidig bezit Pré Wonen	10
3.	Keuzes Pré Wonen ten aanzien van scheiding	11
4.	Gevolgen scheiding	14
4.1.	Samenstelling bezit	14
4.2.	Financiële gevolgen	14
4.3.	Volkshuisvestelijke gevolgen	14

Bijlagen:

Bijlage 1	Samenstelling voorraad naar gemeente na de scheiding .	16
Bijlage 2	Toelichting 10-jaars kasstroomoverzicht	17

1. Inleiding¹

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (Daeb) te scheiden van hun niet-Daeb-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Deze vermogensscheiding is bovendien in lijn met het besluit van de Europese Commissie van december 2009, dat opdraagt de taken van woningcorporaties in lijn te brengen met de Europese staatssteunregels. Voor hun diensten van algemeen economisch belang krijgen woningcorporaties staatssteun, vooral in de vorm van garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waarbij het Rijk en gemeenten vervolgens garant staan voor de garanties van het WSW.

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.

Voor zowel scheiden als splitsen geldt dat de nieuwe administratieve of juridische entiteiten financieel levensvatbaar moeten zijn.

Een voorstel tot administratieve scheiding of juridische splitsing moet vooraf instemming krijgen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)². Het ontwerpvoorstel moet voor 15 december 2016 bij de Aw zijn ingediend.

Daeb/niet-Daeb

In de Daeb-tak brengt de woningcorporatie de woningen onder met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2016). Dit zijn de sociale huurwoningen. Voor deze woningen gelden de toewijzingsregels, zoals een inkomenstoets, een maximale huur en huurprijsstijging en de passendheidstoets. Ook haar maatschappelijk vastgoed brengt zij hier onder. Het vastgoed in de Daeb-tak is de kernvoorraad van de corporatie.

Onbebouwde grond waarop de woningcorporatie van plan is om voor ten minste 90% sociale huurwoningen te bouwen, komt in de Daeb-tak. Voorwaarde is dat de grond op het moment van de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb al in bezit was van de woningcorporatie en dat de corporatie binnen vijf jaar na deze scheiding daadwerkelijk tot bouw overgaat. Voor de bouw van (ten minste 90%) sociale huurwoningen op grond die na de scheiding wordt aangekocht, geldt dat binnen vijf jaar na aankoop tot realisatie moet worden overgegaan. Ook alle geborgde leningen worden toegerekend aan de Daeb-tak.

Alle overige activa en passiva van de corporatie worden toebedeeld aan de niet-Daeb-tak. Voor de woningen in de niet-Daeb-tak gelden geen toewijzingseisen.

¹ Bron: www.woningwet2015.nl

² Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op alle woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Juridische splitsing of administratieve scheiding

Een corporatie is minimaal verplicht om de niet-Daeb-activiteiten binnen de eigen organisatie via een gescheiden boekhouding administratief te scheiden. De corporatie kan ervoor kiezen om de niet-Daeb-activiteiten af te splitsen in een of meer juridische dochters. Een corporatie kan ook kiezen voor een combinatie, waarbij een deel van de niet-Daeb-activiteiten worden ondergebracht binnen de eigen organisatie, en een deel in een bestaande of nieuwe juridische dochter. Deze variant wordt de hybride variant genoemd.

Zienswijze van gemeenten en huurders

Het ontwerp-scheidings- of splitsingsvoorstel moet uiterlijk 15 december 2016 door de corporatie zijn ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Hierbij moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is. Ook moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de huurdersorganisaties. Op die manier kan worden bekeken of de corporatie na scheiding of splitsing kan bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

In de zienswijzen reageren gemeenten en huurdersorganisaties in elk geval op zaken die verband houden met de kerntaak van de corporatie, desgewenst in samenhang met overige volkshuisvestelijke doelstellingen. Er zijn geen voorschriften over hoe de zienswijze eruit moet zien.

2. Onderleggers

2.1. Uitgangspunten Woningwet³

De invoering van de Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. In de Woningwet⁴ staat een aantal bepalingen die direct van invloed zijn op de keuzes ten aanzien van het scheiden Daeb en niet-Daeb:

Kerntaak

De Woningwet 2015 is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak, namelijk ervoor zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739 (prijspeil 2016). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er tijdelijk ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Maatschappelijk vastgoed

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed beheren. Bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum (zonder horeca), een dorps- of wijkbibliotheek. Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot toegestaan maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde is dat het maatschappelijk vastgoed ligt in gebieden waar de woningcorporatie woningen bezit. In dit maatschappelijk vastgoed zijn in beperkte mate commerciële activiteiten toegestaan (10% van het totale vloeroppervlak). Zoals een kapper in een gemeenschapshuis. Voor het ombouwen van verpleeg- en verzorgingshuizen gelden tijdelijk soepeler regels.

Niet-Daeb

Activiteiten die niet gericht zijn op de kerntaak - zoals bijvoorbeeld de bouw van koopwoningen en vrije sector huurwoningen - zijn geen diensten van algemeen economisch belang (niet-Daeb). De wet stelt regels om niet-Daeb-activiteiten door woningcorporaties in te kaderen. Zo mag een woningcorporatie alleen een niet-Daeb-activiteit uitvoeren als uit een markttoets van de gemeente blijkt dat marktpartijen geen interesse hebben. Wanneer de woningcorporatie een door de gemeente gewenst niet-Daebproject mag uitvoeren, moet daarvoor een marktconforme projectprijs in rekening worden gebracht, die voldoet aan de rendementstoets.

Markttoets

Een woningcorporatie mag alleen een niet-Daebactiviteit uitvoeren nadat is gebleken dat marktpartijen geen interesse hebben. De gemeente voert deze markttoets uit en kan vervolgens de woningcorporatie vragen de activiteit uit te voeren. Is de

³ Tekst ontleend aan 'Woningwet in vogelvlucht', een publicatie van het ministerie van BZK

⁴ Inclusief BTIV en ministeriële regeling

woningcorporatie daartoe bereid, dan beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties of de markttoets voldoet aan alle voorschriften en of de werkzaamheden van de woningcorporatie passen in het werkdomein. Daarnaast beoordeelt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de niet-Daebwerkzaamheden niet een te zware financiële wissel trekken op de Daebwerkzaamheden. De toezichthouder kan ingrijpen en zijn goedkeuring onthouden wanneer de markttoets niet juist is uitgevoerd of wanneer de niet-Daebwerkzaamheden financieel te riskant zijn voor de woningcorporatie. Marktpartijen kunnen ook bezwaar maken bij de Autoriteit Woningcorporaties als zij vinden dat de markttoets niet goed uitgevoerd is.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. Zie verder onder 2.3.

Scheiden of splitsen Daeb en niet-Daeb-activiteiten

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun Daeb-activiteiten los te koppelen van hun niet-Daebactiviteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-Daebactiviteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zowel bij een administratieve scheiding als bij een juridische splitsing is vooraf instemming van de toezichthouder vereist. De nieuwe Woningwet schrijft ook voor dat corporaties hun bezit op marktwaarde beoordelen. Bij de scheidings- en splitsingsvoorstellen is dit een belangrijk uitgangspunt.

Administratieve scheiding

Bij een administratieve scheiding rekent de woningcorporatie al haar baten, lasten, activa en passiva administratief toe aan een Daebtak en een niet-Daebtak. Alle geborgde leningen (leningen waarvoor Rijk en gemeenten garant staan) worden toegerekend aan de Daebtak. De woningcorporatie moet ervoor zorgen dat zowel de Daebtak als de niet-Daebtak levensvatbaar en financierbaar zijn. Om dat te bereiken verstrekt de Daebtak een startlening aan de niet-Daebtak. Deze startlening moet door de niet-Daebtak worden afgelost. Het aflossingstempo loopt gelijk met dat van de geborgde leningen die waren aangetrokken op het moment dat de startlening wordt verstrekt.

Juridische splitsing

Bij juridische splitsing scheidt de woningcorporatie al haar niet-Daebbezit af naar één of meer woningvennootschappen. Daarbij moet zij zorgen voor een juiste kostentoedeling tussen Daeb en niet-Daeb. De corporatie moet er verder voor zorgen dat zowel zichzelf als de woningvennootschap na de splitsing levensvatbaar en zelfstandig financierbaar is. De woningvennootschap moet de lening binnen 15 jaar (annuïtair of lineair) aflossen.

Beoordelingskader Autoriteit Woningcorporaties

Eind mei 2016 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) het beoordelingskader scheiding Daeb/niet-Daeb gepubliceerd. Hierin staan de criteria die de Aw zal hanteren bij het beoordelen van de scheidingsvoorstellen van de woningcorporaties. De basisprincipes die hierbij gehanteerd worden zijn:

- heldere governance voor gescheiden takken;
- verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave;
- bescherming van maatschappelijk vermogen;
- structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de zelfstandige Daeb-tak en niet-Daeb tak na scheiding of splitsing.

Een heldere inrichting van de governance van de zelfstandige Daeb en niet-Daeb tak is een basisvoorwaarde voor een structureel gezonde situatie na scheiding. De verankering van de (portefeuille)strategie en de volkshuisvestelijke opgave met de financiële uitwerking vormt een belangrijk fundament voor het scheidingsvoorstel. In de beoordeling van bescherming van maatschappelijk vermogen wordt de inzet van middelen onder andere getoetst op marktconformiteit. Bijvoorbeeld de marktconformiteit van de exploitatie van niet-Daeb en een niet te grote allocatie van maatschappelijk gebonden vermogen in de niet-Daeb-tak zijn onderdelen die daarin worden uitgewerkt. De levensvatbaarheid en financierbaarheid heeft onder andere zijn uitwerking op de horizon en normstelling van de financiële kaders. De levensvatbaarheid en financierbaarheid, inclusief de interne starterslening, worden getoetst of deze minimaal aan de volgende uitgangspunten van de wet voldoen:

- voldoende operationele kasstroom ten opzichte van rente en aflossingsverplichtingen; (toets d.m.v. respectievelijk ICR en DSCR)
- verhouding van de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed; (toets d.m.v. LTV op basis van respectievelijk Bedrijfswaarde en WOZ waarde)
- de exploitatie (rendement) van het vastgoed (marktwaarde in verhuurde staat)

2.2. Marktanalyse werkgebied Pré Wonen

In 2013 heeft RIGO het rapport “Verschuivende woningbehoefte?” voor de regio IJmond/Zuid-Kennemerland opgesteld. In aanvulling op dat rapport heeft RIGO in opdracht van Pré Wonen het (toekomstige) marktperspectief in het werkgebied van Pré Wonen (Beverwijk, Haarlem, Bloemendaal en Heemstede) in beeld gebracht. Hiervoor zijn marktgegevens van 2012 gebruikt.

In maart 2016 heeft RIGO de toenmalige raming van de ontwikkeling van de woningbehoefte en de voorraad in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland geactualiseerd (rapport: Actualisatie woningbehoefte 2015). Deze actualisatie van de woningbehoefte diende als input voor de samenwerkende gemeenten in de regio om de gewenste ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen te bepalen in het Regionaal Actieprogramma (RAP) dat in 2016/2017 geactualiseerd wordt. Deze streefaantallen vormden vervolgens de basis om afspraken met de corporaties te maken over de minimale omvang van hun voorraad.

Op basis van bestaande onderzoeken en onze eigen inschatting van ontwikkelingen om ons heen, hebben we vervolgens hieronder aandachtspunten voor de portefeuillestrategie per gemeente geformuleerd.

2.2.1. Regionale woningmarkt

Als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen neemt de omvang van de primaire en secundaire doelgroep de komende jaren toe. Desondanks is er een afname van de behoefte aan sociale huurwoningen berekend. Deze wordt veroorzaakt door de geprognosticeerde afname van (jonge) paren en gezinnen en door betere economische voorspellingen. De vergrijzing vindt veelal plaats in de koopsector. De ouderen van de toekomst zullen relatief gezien minder vaak in een huurwoning wonen dan de huidige ouderen, door natuurlijk verloop zal de druk op de sociale sector afnemen.

2.2.2. Analyse doelgroep

Vanuit de onderzoeken zien we een duidelijke tweedeling op basis van demografische ontwikkelingen in ons werkgebied met aan de ene kant de gemeenten Beverwijk en Haarlem en aan de andere kant Bloemendaal en Heemstede.

Beverwijk en Haarlem

De demografische ontwikkelingen (huishouden en leeftijd) in Beverwijk en Haarlem zijn redelijk gelijk:

- sterke stijging van alleenstaanden
- stijging paren
- stijging gezin met kinderen
- stijging categorie tot 25 jaar
- stabiele groep 25-45 jaar en 45-65 jaar
- sterke stijging groep 65-75 en ouder dan 75 jaar

Bloemendaal en Heemstede

Ook de demografische ontwikkelingen (huishouden en leeftijd) in Bloemendaal en Heemstede gaan redelijk gelijk op:

- sterke stijging van alleenstaanden
- stijging paren
- daling gezin met kinderen
- De categorie tot 25 jaar daalt in Bloemendaal. In Heemstede blijft deze categorie stabiel.
- daling groep 25-45 jaar en 45-65 jaar
- stabiele groep 65-75
- sterke stijging van 75 jaar en ouder

Op basis van bestaande onderzoeken, onze eigen bevindingen en inschattingen hebben we vanuit de marktanalyse de volgende aandachtspunten per gemeente:

Beverwijk

➤ *Beperkt krappe woningmarkt*

Uit het RIGO-onderzoek en onze eigen observaties maken we op dat de woningmarkt in Beverwijk een beperkte krapte kent. Wij verwachten slechts een lichte groei van de behoefte naar sociale huurwoningen. Bij een afname van de grote omvang scheefwoners zijn in principe zelfs geen additionele sociale huurwoningen nodig.

➤ *Starters en verkleining huishoudens*

RIGO laat zien dat verdere verkleining van de huishoudens ook in Beverwijk doorgaat. In combinatie met de relatief grote groep jonge starters groeit de vraag naar goedkope appartementen.

- *Langzame vergrijzing en zorggeschiktheid*
De doelgroep in het werkgebied vergrijsd langzaam. Dit kan betekenen dat er een verschuiving plaatsvindt van de vraag van eengezinswoningen naar appartementen met lift. De zorggeschiktheid van een deel van onze woningen is wel van belang en kan waar mogelijk met eenvoudige oplossingen worden verbeterd. Die oplossingen zijn ook voor niet-zorgvragers handig.
- *Extra aandacht voor huishoudens met lage inkomens*
Huishoudens op of rond het minimum inkomen cq. in de bijstand, kunnen woonlasten van rond de € 400 per maand opbrengen. Dat betekent voor Pré Wonen dat zij een passend deel van haar bestaande appartementen en grondgebonden woningen voor deze groep wil aanbieden.

Haarlem

- *Krappe woningmarkt*
Uit het Rigo-onderzoek en onze eigen observaties maken we op dat de woningmarkt in Haarlem krapte kent. Wij verwachten daarnaast zelfs een lichte groei van de behoefte naar sociale huurwoningen. Bij een voldoende afname van scheefwoners zijn in principe minder sociale huurwoningen nodig.
- *Starters en verkleining huishoudens*
Rigo laat zien dat verdere verkleining van de huishoudens ook in Haarlem doorgaat. In combinatie met de relatief grote groep jonge starters groeit de vraag naar goedkope appartementen.
- *Vergrijzing en zorggeschiktheid*
De doelgroep in het werkgebied vergrijsd. Dit kan betekenen dat er een verschuiving plaatsvindt van de vraag van eengezinswoningen naar appartementen met lift. De zorggeschiktheid van een deel van onze woningen is wel van belang en kan waar mogelijk met eenvoudige oplossingen worden verbeterd. Die oplossingen zijn ook voor niet-zorgvragers handig.
- *Extra aandacht voor huishoudens met lage inkomens*
Huishoudens op of rond het minimum inkomen cq. in de bijstand, kunnen woonlasten van rond de € 400 per maand opbrengen. Het is opvallend dat 20% van de primaire doelgroep in Haarlem huurt van een particulier. Dat betekent voor Pré Wonen dat zij dient na te denken over welk deel van haar appartementen en grondgebonden woningen ze aan deze groep wil aanbieden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de vereisten van het passend toewijzen.

Bloemendaal

- *Stabiele woningmarkt*
Uit het Rigo-onderzoek en onze eigen observaties maken we op dat de woningmarkt stabiel is. Wij verwachten geen groei van de behoefte naar sociale huurwoningen. Bij een afname van scheefwoners zijn in principe zelfs geen additionele sociale huurwoningen nodig.
- *Starters en verkleining huishoudens*

Rigo laat zien dat verdere verkleining van de huishoudens ook in Bloemendaal doorgaat, met name veroorzaakt door de vergrijzing die zich in Bloemendaal al duidelijk openbaart.

➤ *Vergrijzing en zorggeschiktheid*

De doelgroep in het werkgebied vergrijst. Dit kan betekenen dat er een verschuiving plaatsvindt van de vraag van eengezinswoningen naar appartementen met lift. De zorggeschiktheid van een deel van onze woningen is wel van belang om te blijven monitoren. Pré Wonen kan ervoor kiezen hier al op voor te sorteren in de portefeuillestrategie bij vrijkomende woningen. Dat kan waar mogelijk met eenvoudige, niet al te dure oplossingen.

➤ *Extra aandacht voor huishoudens met lage inkomens*

Het ziet ernaar uit dat een aanzienlijk deel van primaire en secundaire doelgroep in Bloemendaal bestaat uit mensen met een pensioenuitkering. Hiermee dient met de verdere vergrijzing rekening gehouden te worden in het te hanteren huurbeleid.

Heemstede

➤ *Stabiele woningmarkt*

Uit het Rigo-onderzoek en onze eigen observaties maken we op dat de woningmarkt in Heemstede stabiel is. Wij verwachten geen groei van de behoefte naar sociale huurwoningen. Bij een afname van de grote groep scheefwoners zijn in principe zelfs geen additionele sociale huurwoningen nodig.

➤ *Verkleining huishoudens*

Rigo laat zien dat verdere verkleining van de huishoudens ook in Heemstede doorgaat, met name veroorzaakt door de vergrijzing die zich in Heemstede al duidelijk openbaart.

➤ *Duidelijke vergrijzing en zorggeschiktheid*

De doelgroep in het werkgebied vergrijst. Dit kan betekenen dat er een verschuiving plaatsvindt van de vraag van eengezinswoningen naar appartementen met lift, maar de verhuisgeneigdheid is niet hoog. De zorggeschiktheid van een deel van onze woningen is wel van belang om te blijven monitoren. Pré Wonen kan ervoor kiezen hier al op voor te sorteren in de portefeuillestrategie bij vrijkomende woningen. Dat kan waar mogelijk met eenvoudige, niet al te dure oplossingen.

➤ *Extra aandacht voor huishoudens met lage inkomens*

Het ziet ernaar uit dat een aanzienlijk deel van de primaire en secundaire doelgroep in Heemstede bestaat uit mensen met een pensioenuitkering. Hiermee dient met de verdere vergrijzing rekening gehouden te worden in het te hanteren huurbeleid.

2.3. Woonvisies gemeenten/prestatieafspraken

Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. De drie betrokken partijen kunnen elkaar aan de prestatieafspraken houden. Als zij er niet onderling uitkomen, kunnen zij geschillen voorleggen aan de minister. De minister monitort de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen.

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving. Voor zover investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed tot het werkterrein van de woningcorporatie behoren, kan de gemeente ook op deze thema's voorstellen doen.

Gemeenten werkgebied Pré Wonen

De gemeente Heemstede heeft in het voorjaar van 2016 een concept-volkshuisvestingsbeleid opgesteld. De gemeenten Beverwijk, Haarlem en Bloemendaal hebben een woonvisie vastgesteld op basis waarvan prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn gemaakt.

De belangrijkste punten ten aanzien van het scheidingsvoorstel zijn:

- In alle gemeenten is er veel aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep van corporaties. Dit uit zich in de inzet om de huidige voorraad sociale huurwoningen zoveel mogelijk op peil te houden, dan wel de komende jaren in omvang te laten toenemen.
- Zowel de gemeente Haarlem als de gemeente Beverwijk zetten in op het voorkómen van segregatie binnen de gemeente.
- In alle gemeenten is er naast betaalbaarheid en beschikbaarheid ook aandacht voor de kwaliteit van het woningbezit. Dit kan zich uiten in ambities ten aanzien van nieuwbouw, duurzaamheid alsook om het willen faciliteren om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen in bijvoorbeeld aangepaste woningen. Deze ambities komen vooral aan de orde bij vervolgkeuzes die de corporaties in samenspraak met de huurdersorganisaties en gemeenten ten aanzien van het vastgoed maken.

2.4. Visie en doelstellingen Pré Wonen

We werken vanuit onze missie die we in 2015 vernieuwd hebben:

Pré Wonen voorziet ruim 28.000 mensen van een onderkomen. Van een thuis. Wat dat thuis precies inhoudt, vult iedere huurder anders in. Voor ons betekent het dat we iedereen een goede woning in een fijne buurt willen bieden. Daarbij speelt het geen enkele rol dat onze huurders vaak over een laag inkomen beschikken. Het zijn onze klanten. Zij betalen voor de producten en diensten die wij leveren. En die leveren we met een zo hoog mogelijke kwaliteit. Niet als hulpverleners, maar als dienstverleners. Concreet betekent dit dat we naar onze huurders duidelijk en daadkrachtig zijn. En in de samenwerking met onze stakeholders initiatief tonen en de verbinding zoeken. Dat we ruimte voor ons zelf scheppen en elkaar ruimte geven. Zélf aan de bak gaan en eigen verantwoordelijkheid nemen. Met hart en hersens, ambitie en lef, passie en overtuiging.

Pré Wonen staat voor:

- ✓ Een fijn thuis
- ✓ Ruimte bieden en benutten
- ✓ Passie
- ✓ Gewoon doen!

De komende jaren werken we hieraan vanuit drie samenhangende principes:

- Voor de klant
- Met ons vastgoed
- Vanuit de organisatie

‘Voor de klant’ betekent onder meer dat we willen dat de waardering van onze klanten voor de dienstverlening omhoog moet. Daarnaast willen we onze huurders vooraf en intensief betrekken bij beleidsontwikkeling en uitvoering.

‘Met ons vastgoed’ vraagt om een integraal systeem van vastgoedsturing waarin de vastgoedambities en –behoeften duidelijk zijn.

‘Vanuit de organisatie’ betekent dat bovenstaande doelen mede afhankelijk zijn van de medewerkers van Pré Wonen. Bovendien willen we de bedrijfslasten beperken om zo de maximale financiële ruimte te benutten om kosten te maken en investeringen te doen ten behoeve van de (toekomstige) klanten.

Dit alles uiteraard binnen de financiële kaders die Pré Wonen hanteert, die de externe toezichthouders aan ons opleggen.

2.5. Huidig bezit Pré Wonen

De samenstelling⁵ van het bezit per 31 december 2015 is als volgt:

locatie	aantal woningen
Beverwijk	3.901
Haarlem	8.006
Bloemendaal	546
Heemstede	660
totaal	13.113

type	aantal woningen
EGW	5.134
MGW met lift	3.570
MGW zonder lift	4.409
totaal	13.113

restant levensduur	aantal woningen
< 15 jaar	5.988
15 - 30 jaar	4.631
> 30 jaar	2.494
totaal	13.113

vanuit wetgeving	overige		totaal
	woningen	objecten	
DAEB	12.370	1.150	13.520
niet-DAEB	743	1.332	2.075
totaal	13.113	2.482	15.595

⁵ Restant levensduur is een administratieve levensduur gebaseerd op een exploitatietermijn van 50 jaar bij nieuwbouw. Bij een levensduurverlengende ingreep wordt deze termijn met een x aantal jaren verlengd.

3. Keuzes Pré Wonen ten aanzien van scheiding

Bij de keuzes ten aanzien van de scheiding Daeb/niet-Daeb hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De basis voor onze keuzes ten aanzien van de scheiding is de doelgroep
- We willen blijven voldoen aan de gemaakte prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid, oftewel de aantallen woningen in de kernvoorraad
- We willen dat onze woningen een bepaalde consistente prijs-kwaliteit-verhouding hebben
- Wetgeving bemoeilijkt activiteiten in de niet-Daeb
- Inzet van tijd/middelen in de niet-Daeb gaat ten koste van inzet in de Daeb
- We willen de risico's beperken vanwege bescherming maatschappelijk vermogen
- En uiteraard voldoet het scheidingsvoorstel aan alle wettelijke bepalingen, zoals de structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid en Daeb gaat altijd vóór niet-Daeb

Voor de berekening van de levensvatbaarheid en financierbaarheid voor beide takken is van het volgende uitgegaan:

- balansposten zijn gesplitst op kostenfactoren
- verbindingen zijn opgeheven in 2016
- interne lening van Daeb aan niet-Daeb wordt in 10 jaar lineair afgelost
- portefeuille woningen verkoop onder voorwaarden is verdeeld over beide takken
- Het is gebaseerd op de begroting voor 2016, dus de projecten moeten nog opnieuw worden ingerekend
- hetzelfde geldt voor de onderhoudsbegroting
- de VpB, saneringsheffing, leefbaarheidskosten en afschrijvingen zijn toegerekend aan de Daeb

Keuzes ten aanzien van de scheiding

Hoofdkeuzes:

1. De doelgroep van Pré Wonen zijn alle huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Huishoudens met een inkomen boven € 35.739 rekenen wij niet meer tot onze doelgroep. In afwijking hiervan maken we - zolang de wetgever die mogelijkheid biedt - wel gebruik van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens tot €39.874. Met andere woorden: we maken actief gebruik van de 10%+10% ruimte om woningen met een huur tot €710,68 toe te wijzen aan inkomen tussen de €35.739 en €39.874. Zodra deze tijdelijke verruiming wettelijk vervalt (in 2021), ligt de focus op de groep tot €35.739. Kortom: terug naar de kerntaak.
2. De doelgroep van beleid, zijnde de huishoudens met een inkomen tot €35.739, is grotendeels aangewezen op de woningvoorraad met een huurprijs tot €710,68, zijnde de Daeb-woningen. Slechts een klein deel van deze inkomensgroep is financieel in staat, bijvoorbeeld gezien hun vermogen, een woning te kopen of een vrije sector woning te huren.

3. Uit de keuze voor de doelgroep in combinatie met de marktomstandigheden waarin Pré Wonen opereert en de prestatieafspraken die zij met de gemeenten in haar werkgebied heeft gemaakt, volgt de keus dat we ons bij de scheiding richten op het zo groot mogelijk maken van de Daeb-tak. Zo zorgen we er voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven. Daarom hevelen we bij de scheiding zo min mogelijk woningen over naar de niet-Daeb-tak. In voorbereiding daarop toppen we sinds 1 januari 2016 Daeb-woningen al af op de grens van €710,68.
4. Omdat de focus ligt op de doelgroep tot €35.739 en daarmee op de Daeb-tak, willen we dat de niet-Daeb tak na de scheiding ten dienste staat van de Daeb-tak. Daarom willen we dat ons vastgoed in de niet-Daeb maximaal gaat renderen. Bij de scheiding hoeft de niet-Daeb niet “gezonder” te zijn dan minimaal vereist. Het niet-Daeb bezit wordt alleen beheerd. De opbrengsten vanuit de niet-Daeb worden ingezet voor de Daeb-tak. Er vinden geen nieuwbouwinvesteringen plaats in de niet-Daeb. Met andere woorden: Pré Wonen bouwt geen koop- of vrije sector huurwoningen meer. Uitzondering zijn de al lopende projecten die onder een wettelijke overgangsregeling vallen.
5. Pré Wonen kiest voor een administratieve scheiding in plaats van een juridische splitsing. Dit met name vanwege het ontbreken van een ontwikkelambitie in de niet-Daeb om de redenen die hierboven staan toegelicht. Bovendien kleven er door allerlei wettelijke bepalingen voor Pré Wonen meer na- dan voordelen aan een juridisch gesplitste niet-Daeb tak. Zo bemoeilijkt bijvoorbeeld de wetgever de financierbaarheid van een gesplitste niet-Daeb tak en kost het splitsen relatief meer tijd en inspanning dan een administratieve scheiding, die op zichzelf al veel administratieve rompslomp met zich meebrengt. Bovendien kan de keus voor een juridische splitsing in een later stadium alsnog genomen worden. Als we nu kiezen voor een juridische splitsing is dat niet meer terug te draaien.
6. Voor niet-woningen volgen we de wettelijke bepalingen. Dat betekent dat de aanduiding BOG (bedrijfsonroerend goed) of MOG (maatschappelijk onroerend goed) en daarmee de indeling in respectievelijk niet-Daeb of Daeb, afhangt van de huidige functie van een gebouw. Als die valt onder de lijst toegestane activiteiten (volgens de bijlage 3 en 4 van het BTIV), dan is het pand een MOG en daarmee Daeb. Valt de functie van het gebouw niet onder de toegestane lijst, dan is het BOG en dus niet-Daeb.

Uitwerking:

1. Mutatiewoningen waarvan de nieuwe huurovereenkomst is ingegaan vanaf 1 januari 2016 en waarvan de huidige huur zonder de inkomensafhankelijke component lager is dan € 710,69, verhuren we voor maximaal € 710,68. De huidige Daeb-woningen blijven dus in de Daeb-tak.
2. Daeb-woningen met minimaal 200 WWS-punten en/of een markthuur van minimaal € 900 wijzen we specifiek toe aan grotere gezinnen uit de doelgroep. Deze woningen hebben een scheve prijs-kwaliteitverhouding en zijn een erg

schaars goed. Daarom willen we dat deze terecht komen bij een specifieke doelgroep, namelijk de grotere gezinnen met een lager inkomen.

3. Woningen in de niet-Daeb-tak met meer dan 200 punten en/of een hoge markthuur (\geq € 900) gaan niet terug naar de Daeb. Dit in verband met onze keus voor een consistente prijs-kwaliteitverhouding van ons bezit. Voor niet-Daeb woningen vragen we bij mutatie de markthuur.
4. Een deel van de niet-Daeb-tak wordt gebruikt voor het blijvend verhuren. Dit enerzijds in verband met de keus om dit bezit maximaal te laten renderen. Anderzijds kan dit bezit van pas komen om herstructureringskandidaten met een middeninkomen hiernaar te laten verhuizen. Dan kunnen we er nog voor kiezen om voor deze huurders niet de markthuur, maar een lagere huur te hanteren zodat ze wel de verhuisbeweging maken en de herstructurering voortgang houdt. Jaarlijks wordt getoetst op welke termijn de niet-Daeb-tak niet meer levensvatbaar is.
5. Zowel uit de Daeb als uit de niet-Daeb-tak worden na de scheiding jaarlijks een beperkt aantal woningen verkocht. De Pré-koopregeling, waarbij we woningen met korting en onder bepaalde voorwaarden verkopen, is niet van toepassing in de niet-Daeb.
6. We lossen een probleem in de deelportefeuille op, niet op totaalniveau. Een deelportefeuille is gekoppeld aan de gemeenten in ons werkgebied. Zo komen we onze prestatieafspraken met de gemeenten na.
7. Gemengd bezit mag. Dat betekent dat we complexen hebben met zowel Daeb als niet-Daeb-woningen.
8. Gespikkeld bezit is mogelijk. Dat betekent dat bepaalde complexen zowel huur- als koopwoningen mogen hebben.

4. Gevolgen scheiding

4.1. Samenstelling bezit

Na de scheiding is ons bezit als volgt verdeeld:

scheidingsvoorstel	overige		totaal
	woningen	objecten	
vanuit wetgeving DAEB en blijft DAEB	12.289	1.150	13.439
vanuit wetgeving DAEB en bij scheiding over brengen naar niet-DAEB	81	-	81
vanuit wetgeving niet-DAEB en bij mutatie over brengen naar DAEB	310	64	374
vanuit wetgeving niet-DAEB en verkopen bij mutatie	103	385	488
vanuit wetgeving niet-DAEB en verhuren uit niet-DAEB	330	883	1.213
totaal	13.113	2.482	15.595

In bijlage 1 staat een overzicht per gemeente.

4.2. Financiële gevolgen

Als gevolg van het voorgelegde splitsingsvoorstel zal de Daeb-tak een zogenaamde interne starterslening van € 70 miljoen verstrekken aan de niet-Daeb tak. Deze interne lening wordt berekend aan de hand van een financieringsplan in de niet-Daeb tak en kent een horizon van tenminste 10 jaar. De rentevergoeding aan de Daeb-tak is op basis van 10 jarige staatslening plus een opslag van 1,5%. Alle geborgde leningen zijn toegewezen aan de Daeb-tak.

De conclusie van deze doorrekening is dat beide takken voldoen aan de minimale normen en derhalve financieel gezond zijn. Dit uiteraard wel op basis van de op dit moment bekende gegevens.

Kengetal	Norm	Resultaten	
		Daeb	niet-Daeb
ICR	minimaal 1,5	min. 1,56	min. 4,1
DSCR	minimaal 1	min. 1,3	min. 2,8
Solvabiliteit obv bedrijfswaarde	minimaal 20%	min. 38%	min. 47%
Solvabiliteit obv marktwaarde	minimaal 50%		
Loan to Value obv bedrijfswaarde	maximaal 75%	max. 70%	max. 49%
Loan to Value obv WOZ	maximaal 50%	max. 27%	max. 42%

In bijlage 2 is een 10-jaars kasstroomoverzicht opgenomen plus een toelichting.

4.3. Volkshuisvestelijke gevolgen

Met het scheidingsvoorstel zoals dat er nu ligt, voldoet Pré Wonen aan de gestelde uitgangspunten. Dat betekent dat Pré Wonen:

- Voor lange termijn financieel gezond is en we daarmee onze kerntaak blijvend kunnen uitvoeren: het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot €35.739.

- Haar afgesproken bijdrage levert aan het op peil houden van de kernvoorraad in alle gemeenten.
- Bij herstructurering samenwerkt met andere partijen om eventuele niet-Daeb woningen te ontwikkelen.

Bijlage 1 Samenstelling voorraad naar gemeente na de scheiding

Beverwijk scheidingsvoorstel	overige		totaal
	woningen	objecten	
vanuit wetgeving DAEB en blijft DAEB	3.692	118	3.810
vanuit wetgeving DAEB en bij scheiding over brengen naar niet-DAEB	17	-	17
vanuit wetgeving niet-DAEB en bij mutatie over brengen naar DAEB	39	-	39
vanuit wetgeving niet-DAEB en verkopen bij mutatie	61	313	374
vanuit wetgeving niet-DAEB en verhuren uit niet-DAEB	92	200	292
totaal	3.901	631	4.532

Haarlem scheidingsvoorstel	overige		totaal
	woningen	objecten	
vanuit wetgeving DAEB en blijft DAEB	7.568	1.009	8.577
vanuit wetgeving DAEB en bij scheiding over brengen naar niet-DAEB	52	-	52
vanuit wetgeving niet-DAEB en bij mutatie over brengen naar DAEB	161	56	217
vanuit wetgeving niet-DAEB en verkopen bij mutatie	22	71	93
vanuit wetgeving niet-DAEB en verhuren uit niet-DAEB	203	590	793
totaal	8.006	1.726	9.732

Bloemendaal scheidingsvoorstel	overige		totaal
	woningen	objecten	
vanuit wetgeving DAEB en blijft DAEB	412	2	414
vanuit wetgeving DAEB en bij scheiding over brengen naar niet-DAEB	9	-	9
vanuit wetgeving niet-DAEB en bij mutatie over brengen naar DAEB	85	-	85
vanuit wetgeving niet-DAEB en verkopen bij mutatie	6	-	6
vanuit wetgeving niet-DAEB en verhuren uit niet-DAEB	34	65	99
totaal	546	67	613

Heemstede scheidingsvoorstel	overige		totaal
	woningen	objecten	
vanuit wetgeving DAEB en blijft DAEB	617	21	638
vanuit wetgeving DAEB en bij scheiding over brengen naar niet-DAEB	3	-	3
vanuit wetgeving niet-DAEB en bij mutatie over brengen naar DAEB	25	8	33
vanuit wetgeving niet-DAEB en verkopen bij mutatie	14	1	15
vanuit wetgeving niet-DAEB en verhuren uit niet-DAEB	1	28	29
totaal	660	58	718

Bijlage 2 Toelichting 10-jaars kasstroomoverzicht

ICR, *Interest Deckings Ratio*

De ICR geeft aan hoeveel keer de rentelast betaald kan worden uit operationele kasstroom.

Deze wordt berekend door het saldo baten en lasten (exclusief rentelast) te delen door de rentelast. De toezichthouder stelt de norm op minimaal 1,4, Pré Wonen hanteert een norm van 1,5 uit risico overwegingen. Beide takken voldoen aan die minimale eis.

DSCR, *Debt Service Coverage Ratio*

De DSCR geeft aan hoeveel keer de rentelast + aflossingen betaald kunnen worden uit operationele kasstroom

Deze wordt berekend door het saldo baten en lasten (exclusief rentelast) te delen door de rentelast + afslossing. De toezichthouder stelt de norm op minimaal 1. Pré Wonen volgt deze norm. Beide takken voldoen aan die minimale eis.

Solvabiliteit o.b.v. Bedrijfswaarde

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het Vreemd Vermogen en het Eigen Vermogen van de balans op basis van de bedrijfswaarde. Deze norm is minimaal 20%. d.w.z. het Eigen Vermogen moet minimaal 20% van het balans totaal zijn.

Solvabiliteit o.b.v. Marktwaaarde in verhuurde staat

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het Vreemd Vermogen en het Eigen Vermogen van de balans op basis van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Deze norm is maximaal 50%. d.w.z. het Vreemd Vermogen mag maximaal 50% van het balans totaal zijn.

Loan to Value o.b.v. Bedrijfswaarde

Lange termijn verdien capaciteit van de voorraad (bedrijfswaarde) ten opzichte van het vreemd vermogen. De leningenportefeuille mag niet meer dan 75% van de bedrijfswaarde van het bezit zijn.

Loan to Value o.b.v. WOZ

Lange termijn verdien capaciteit van de voorraad WOZ ten opzichte van het vreemd vermogen. De leningenportefeuille mag niet meer dan 50% van de WOZ waarde van het bezit zijn.