

Ons kenmerk: 16.67384/JvK/KV
Uw kenmerk:
Behandeld door: Jelle van Kempen
Bijlage(n): 1



Gemeente Haarlem
Dhr./mw. J. Angenent
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 8 september 2016
Onderwerp: Adviesaanvraag scheiding DAEB/niet-DAEB

Geachte heer, mevrouw Angenent,

Met de inwerkingtreding van de Woningwet moeten corporaties per 1 januari 2017 DAEB en niet-DAEB werkzaamheden scheiden. Met deze brief informeer ik u over de stappen die DUWO neemt om deze scheiding te effectueren.

Portefeuillestrategie DUWO

DUWO is de grootste aanbieder van studentenhuysvesting in Nederland en is actief in elf gemeenten. DUWO heeft in haar portefeuillestrategie uitgesproken actief te willen zijn en blijven op het gebied van studentenhuysvesting in het DAEB gebied (huur tot € 710,68).

De ambitie van DUWO op het DAEB gebied, maakt dat DUWO de keuze heeft gemaakt om haar bezit administratief te splitsen. Dit betekent dat er op geen enkele wijze maatschappelijk vermogen uit de toegelaten instelling naar een derde entiteit vloeit.

Prestatieafspraken

Eind juni heeft DUWO een bod gedaan. De afspraken die hierin zijn vastgelegd, blijven van kracht tijdens de administratieve scheiding.

Niet-DAEB binnen DUWO

De focus op DAEB door DUWO, wil niet zeggen dat DUWO geen niet-DAEB bezit heeft. DUWO heeft in uw gemeente bedrijfsruimten, die door de wetgever als niet-DAEB worden beschouwd. Veelal zijn dit functies in onze gebouwen, gericht op dienstverlening aan de student. Soms zijn dit eenheden die zich in de plint bevinden van onze complexen. Bij deze brief vindt u, ter informatie, een overzicht van het niet-DAEB bezit in uw werkgebied. In voorkomende gevallen dat de ontwikkeling van een studentencomplex vraagt om een combinatie van niet-DAEB investeringen, zal DUWO daarvoor de markttoets uitvoeren.

Daarnaast worden parkeerplaatsen, indien niet direct verhuurd met de woning, beschouwd als niet-DAEB. Als gevolg van gemeentelijke eisen heeft DUWO deze parkeerplaatsen in het verleden gerealiseerd.

DUWO heeft in uw gemeente eenheden in beheer, die niet eigendom zijn van DUWO, maar die DUWO aanhuurt en vervolgens weer doorverhuurt in het sociale segment aan studenten. Deze activiteit is, als gevolg van gezamenlijke inspanning van gemeenten, huurdersorganisaties en DUWO, tóch toegestaan voor woningcorporaties. DUWO gaat er van uit dat dit kan worden beschouwd als DAEB-activiteit. Dat zal echter afhankelijk zijn van de ontwikkelingen op dit vlak in de komende tijd.

DUWO heeft geen woningen in uw gemeente met een aanvangshuur van meer dan € 710,68, die gekenmerkt kunnen worden als niet-DAEB.

Woningmarktregio

Aangrenzende gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2016 een verzoek indienen om samen een woningmarktregio te vormen. Woningcorporaties binnen deze regio's mogen alleen daar uitbreiden (koop en nieuwbouw). Dat moet



voorkomen dat corporaties te ver buiten hun kerngebied actief zijn en moet de regionale samenwerking versterken. Als een woningmarktregio is goedgekeurd door de minister, dan mogen woningcorporaties in die regio niet meer uitbreiden buiten dit kerngebied. (Investeren in) bestaand bezit buiten het kerngebied is wel toegestaan. Ook moeten woningcorporaties in relatie tot hun bestaand bezit nog steeds een bod uitbrengen op het volkshuisvestelijk beleid van gemeenten buiten het kerngebied. Het verbod op nieuwbouw en aankoop van bestaande woningen buiten de eigen woningmarktregio geldt niet voor studenten-, zorg- en ouderenhuisvesters. Dat maakt dat DUWO op het gebied van woningmarktregio uw advies niet vraagt.

Effect op huurders

De nu voorgenomen administratieve scheiding heeft geen invloed op de huurders van DUWO. Contact met DUWO over onderhoud of huren blijft via dezelfde kanalen lopen. Huurbeleid en overige beleidstukken zullen voor de huurder niet wijzigen ten opzichte van de situatie voor de administratieve scheiding. Wel zal DUWO intern in haar governance, rapportages en besluitvorming een scheiding aanbrengen tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Dit raakt de huurder echter niet.

Effect op gemeenten

De nu voorgenomen administratieve scheiding heeft ons inziens geen invloed op onze omgang met uw gemeente.

Wij vragen uw zienswijze of bovenstaande voorstel in overeenstemming is met eerder gemaakte prestatieafspraken en aansluit bij de volkshuisvestelijke wens van de gemeente. Indien gewenst kan onze vestigingsdirecteur Gerrit Dijkstra samen met de projectleider scheidingsvoorstel ons standpunt verder toelichten. Wenst u deze verdere toelichting niet, dan vragen wij u om, conform de woningwet, binnen zes weken uw zienswijze aan ons per brief toe te sturen.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Heleen de Vreese,
Bestuurder