



WOONZORG  
N E D E R L A N D

Gemeente Haarlem  
Ter attentie van B&W  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

**Telefoonnummer**  
(020) 666 2613  
**Behandeld door**  
Jos Ensing

**Kenmerk**  
16349  
**Onderwerp**  
Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB / niet-  
DAEB

**Datum**  
14 juli 2016

Geachte mevrouw, heer,

Op basis van de Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB en niet-DAEB. Er kan gekozen worden voor een juridische of een administratieve scheiding.

Alle corporaties moeten de keuze voor een scheidingsvorm voorleggen aan de Autoriteit Woningcorporatie (AW). Bij de beoordeling van de keuze wil de AW weten wat de zienswijze van gemeenten en huurders is op het scheidingsvoorstel.

Met deze brief vragen wij om uw zienswijze op ons scheidingsvoorstel. Hieronder lichten wij kort toe welke keuze wij hebben gemaakt en waarom.

Woonzorg Nederland richt zich op het DAEB segment. Wij bieden woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking. Dit doen wij vooral voor de mensen met een smalle beurs. Dit beleid blijft ook in de toekomst van kracht.

Eén en ander betekent dat het grootste deel van ons bezit zich in het DAEB segment bevindt en daarin ook zal blijven. Daarom kiezen wij voor een administratieve scheiding. Dit betekent dat de niet-DAEB activiteiten binnen de organisatie via een gescheiden boekhouding administratief wordt gescheiden.

Woonzorg Nederland heeft een aantal zogenaamde gemengde complexen. Deze complexen bevatten zowel woningen uit het DAEB - als niet DAEB segment. Wij hebben onderzocht waar het mogelijk is de niet DAEB-eenheden over te hevelen naar het DAEB segment. Dit ten behoeve van een zo eenvoudig mogelijke administratie.

In de bijlage van deze brief is het scheidingsvoorstel opgenomen. Hierin vindt u een nadere onderbouwing van gemaakte keuzes. In de andere bijlage kunt u lezen wat dit in uw gemeente betekent voor de samenstelling van ons bezit.

Als u meer informatie wenst of als u in een persoonlijk gesprek een toelichting wilt op dit voorstel, kunt u uw contactgegevens via ons emailadres [zienswijze@woonzorg.nl](mailto:zienswijze@woonzorg.nl) doorgeven. U wordt dan zo spoedig mogelijk gebeld.

Graag vernemen wij uw zienswijze op dit voorstel vóór 1 september aanstaande. U kunt dit sturen naar ons postadres of het eerder genoemde emailadres.

Met vriendelijke groet,  
Woonzorg Nederland



John Kauffeld  
Raad van Bestuur

Bijlagen:

- Scheidingsvoorstel Woonzorg Nederland
- Samenstelling bezit Gemeente Haarlem



**WOONZORG**  
N E D E R L A N D

**Overzicht samenstelling bezit gemeente Haarlem**

*Voor scheiding*

*Na scheiding*

*Verschil*

	<b>Totaal</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
Aantal zelfstandige woningen	357	347	10	347	10	0	0
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (complexen)	3	3	0	3	0	0	0
Aantal parkeerplaatsen (eenheden)	0	0	0	0	0	0	0
Aantal bedrijfsruimten	12	5	7	5	7	0	0
Aantal beschermd wonen	13	13	0	13	0	0	0
Aantal onzelfstandige woningen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal eenheden</b>	385	368	17	368	17	0	0



**WOONZORG**  
NEDERLAND

**Overzicht samenstelling bezit gemeente Haarlem**

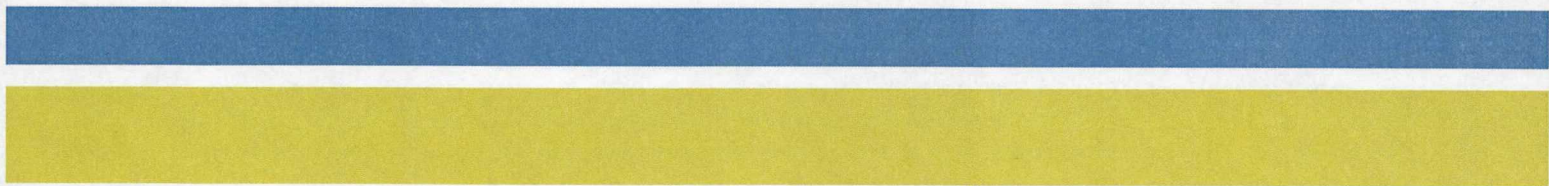
	<b>Goedkoop</b> <€ 403,06	<b>Betaalbaar</b> >€403,06 <€618,24	<b>Duur tot HtG</b> >€618,24 <€ 710,68	<b>Geliberaliseerd</b> > €710,68	<b>Passendheidsgrens 1-2p</b> <€ 586,68
Huurklasse zelfstandige woningen	1	182	155	15	136



# Scheidingsvoorstel

Woonzorg Nederland

14 juli 2016



## Inhoudsopgave

1.	Missie, visie en doelstellingen Woonzorg Nederland.....	3
1.1	Klantgerichtheid .....	3
1.2	Samenwerken aan een beter aanbod .....	4
1.3	Waardebehoud vastgoed .....	4
1.4	Bedrijfseconomische continuïteit.....	5
2.	Doelgroep- en woningmarkt analyse .....	6
3.	Woonvisies en prestatie afspraken.....	9
3.1	Woonvisies .....	9
3.2	Prestatieafspraken .....	9
4.	Portefeuille strategie .....	10
4.1	Strategisch voorraadbeheer .....	10
4.2	Vastgoedsturing .....	10
4.2.1	Portfoliomanagement.....	10
4.2.2	Assetmanagement .....	11
4.2.3	Propertymanagement.....	11
5.	Splitsingsplan.....	12
5.1	Orderingsprincipes .....	12
5.2	Keuze scheiding.....	12
5.3	Omvang DAEB/ niet-DAEB .....	12
5.4	Splitsing .....	14
5.4.1	Huurbeleid .....	14
5.4.2	Exploitatie en onderhoud .....	15

# 1. Missie, visie en doelstellingen Woonzorg Nederland

Als woningcorporatie heeft Woonzorg Nederland een maatschappelijke opgave. De focus is daarbij gericht op huisvesting aan kwetsbare groepen met in het bijzonder de huisvesting van kwetsbare ouderen en mensen met een beperking. Mensen die kwetsbaar zijn door ouderdom of een beperking willen zo lang mogelijk en zelf de regie blijven voeren over hun leven. Wanneer ze daar minder goed toe in staat zijn, willen ze een veilige plek om te wonen en de zekerheid dat ze de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Die wensen vormen de basis onze missie die luidt:

“ Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. Onze dienstverlening ondersteunt de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze klanten de mogelijkheid bieden om optimaal deel te nemen aan de samenleving. Om hen daarbij te ondersteunen, werken wij samen met partijen in de wijk die hetzelfde doel nastreven. ”

Door middel van haar vastgoed beoogt Woonzorg Nederland invulling te geven aan haar missie en visie. Mensen willen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben. De regie houden over het eigen leven is belangrijk. Woonzorg Nederland biedt daarom ouderen en mensen met een beperking een woning en woonomgeving die daarbij helpt. Speciale aandacht gaat uit naar mensen met een smalle beurs.

Bij het uitvoeren van de maatschappelijke opdracht staan vier pijlers centraal:

- Klantgerichtheid
- Samenwerken aan een beter aanbod
- Waardebehoud vastgoed
- Bedrijfseconomische continuïteit

## 1.1 Klantgerichtheid

Het uitgangspunt is om dicht bij de klant te staan om hen zodoende beter van dienst te kunnen zijn. De klantbelofte is het bieden van een veilige, geborgde woning en woonomgeving, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een lokaal team is verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Tezamen met de intramurale voorzieningen vormen wooncomplexen de kern van het aanbod waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd. Om dit te realiseren worden drie woonformules gehanteerd, waarmee kan worden ingespeeld op de verschillende woonwensen van de huurders.

## 1.2 Samenwerken aan een beter aanbod

De samenwerking met partners is onmisbaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen (maatschappelijke) belanghebbenden. De belangrijkste groep zijn de bewoners. Op zowel complex als landelijk niveau wordt de bewonersparticipatie vormgegeven. De bewonerscommissies op complexniveau zijn aangesloten bij de landelijke huurdersorganisatie het 'Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland'.

Om de kwetsbare doelgroep goed te kunnen bedienen wordt veel samengewerkt met zorgorganisaties. De aard van die samenwerking is aan verandering onderhevig. De scheiding van wonen en zorg betekent dat de zorgbesteding voor een deel van de toekomstige populatie, dat deel dat nu nog woont in verzorgingshuizen, los komt te staan van de huur. Dit maakt een goede samenwerking nog belangrijker dan voorheen.

Woonzorg Nederland heeft bezit in 170 gemeenten. Ook al is het marktaandeel in veel van die gemeenten bescheiden, toch is het van groot en toenemend belang om goede relaties met die gemeenten te hebben en uit te bouwen, onder meer vanwege de steeds grotere rol die gemeenten gaan vervullen bij de basisondersteuning van de kwetsbare doelgroep.

## 1.3 Waardebehoud vastgoed

Veilige woningen van goede kwaliteit zijn essentieel voor het woongenot van huurders en hun leefomgeving. Bovendien zorgt instandhouding en verbetering van kwaliteit voor een langere levensduur van de gebouwen. Onder meer door goed onderhoud behouden zij hun waarde en dragen daarmee bij aan de bedrijfseconomische doelstellingen. Bovendien is het duurzaam om uit te gaan van de mogelijkheden van een bestaand complex en niet te snel over te gaan tot sloop-nieuwbouw.

Het scheiden van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor (de bekostiging van) het bestaande zorgvastgoed. Samen met onze zorgpartners zorgen we ervoor dat de (toekomstige) klant goed wordt bediend, kapitaalvernietiging wordt voorkomen en de exploitatieduur wordt geoptimaliseerd.

Dit betekent onder meer dat verzorgingshuizen moeten worden omgebouwd naar verpleeghuisplaatsen of zelfstandige, beschutte woningen. Verwacht wordt dan ook dat in de toekomst de intramurale capaciteit fors wordt teruggebracht en omgezet naar zelfstandig wonen.

Het woningvastgoed van Woonzorg Nederland is onderverdeeld in vastgoed dat tot de kernportefeuille behoort en vastgoed dat niet tot de kernportefeuille behoort, de beheerportefeuille. Het vastgoed in de kernportefeuille draagt bij aan de primaire doelstelling van Woonzorg Nederland, zoals verwoord in het ondernemingsplan. Het vastgoed dat niet bijdraagt aan de primaire doelstelling van Woonzorg Nederland is ondergebracht in de beheerportefeuille.



#### 1.4 **Bedrijfseconomische continuïteit**

Investerings zijn vooral gericht zijn op renovatie, transformatie, verbeteren van de duurzaamheid en het verhogen van de veiligheid van bestaande gebouwen.

Op deze manier wordt getracht adequaat in te spelen op de verwachte toenemende vraag naar beschut en beschermd wonen, maar ook bedrijfseconomische continuïteit te behouden. Jaarlijks wordt de meerjarenbegroting geactualiseerd waarin tien jaar vooruit wordt gekeken.

## 2. Doelgroep- en woningmarkt analyse

Het regionale woningbeleid is onderdeel van het vastgoedbeleid van Woonzorg Nederland. Mede door de specifieke doelgroep waar Woonzorg Nederland zich op richt (zoals onder meer blijkt uit de missie) en de landelijke dekking waarvan sprake is, wijkt de doelgroep- en woningmarkt analyse enigszins af van de meeste corporaties die een meer lokale of regionale adherentie hebben.

De marktpositie van Woonzorg Nederland is sterk en de vraag naar de producten en diensten zal de komende jaren verder toenemen. Enerzijds door de vergrijzing, anderzijds door het beleid van de overheid, zoals bijvoorbeeld het scheiden van wonen en zorg.

Om de ontwikkelingen binnen het landelijke werkgebied te kunnen vertalen naar beleidsmaatregelen werkt Woonzorg Nederland met speerpuntgebieden. Hierbij vindt een integrale analyse van zowel de doelgroep als de woningmarkt plaats.

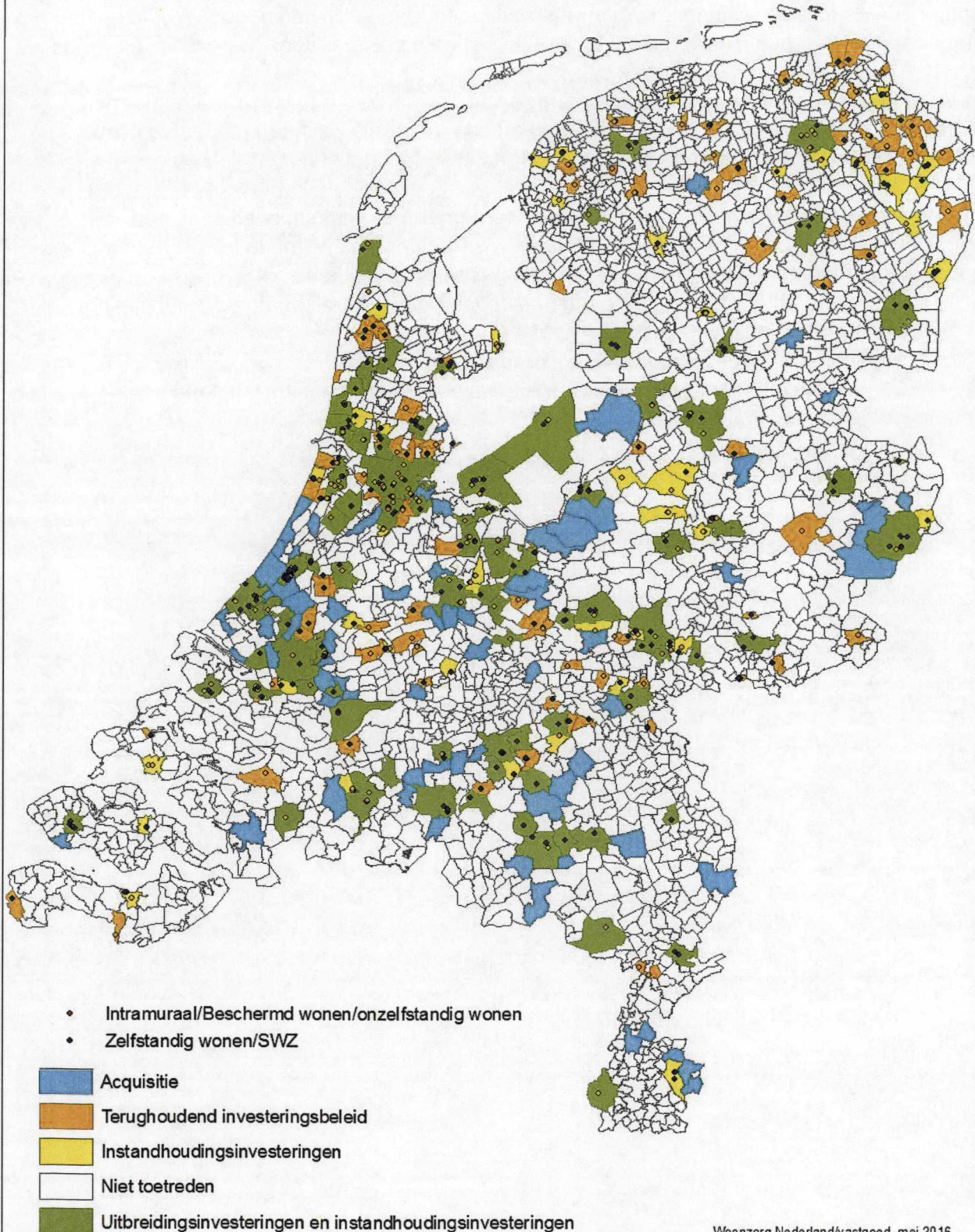
Van onder meer de volgende data is gebruikt gemaakt om deze speerpuntgebieden te bepalen:

- Het aantal 55+ huishoudens met een inkomen lager dan 35.739 euro. Van het aantal 55+huishoudens met een laag inkomen is de top 300 gewaardeerd als woonplaats met een substantieel aantal 55+huishoudens met een laag inkomen. (bron: CBS, Inkomensstatistiek van huishoudens / Sociaal Statistisch Bestand, 2014)
- De extra vraag naar wonen met zorg. Bij de extra vraag zijn de woonplaatsen gewaardeerd, die een grotere extra vraag hebben dan 2000. (bron: ABF Research/Fortuna 2013)
- Aantal inwoners. Het aantal inwoners is gewaardeerd wanneer een woonplaats meer dan 10.000 inwoners heeft of in de randprovincies ( Zeeland, Friesland, Groningen en Drenthe) voorkomt in de top 40 woonplaatsen met de meeste inwoners (bron: ABF Research, 2013)
- Aanwezigheid van een HEMA. De aanwezigheid van een HEMA geeft aan dat een woonplaats een bepaald voorzieningenniveau heeft, die als prettig kan worden beschouwd door 55+ ers. (bron: www.hema.nl)

Op basis van deze waardering/scores zijn onderstaande strategielabels toegekend aan de woonplaatsen.

Score	Bezit	Strategielabel
4	Ja	Uitbreidingsinvesteringen en instandhoudingsinvesteringen
4	Nee	Acquisitie mogelijk
3	Ja	Instandhoudingsinvesteringen
3	Nee	Niet toetreden
< 2	Ja	Terughoudend investeringsbeleid
< 2	Nee	Niet toetreden

## Speerpuntenkaart (geldig t/m 2020)



Het resultaat van deze doelgroep- en woningmarkt analyse is vertaald in een speerpuntenkaart. De groen gekleurde gebieden zijn daarbij aangemerkt als de woonplaatsen waar binnen uitbreidingsinvesteringen en instandhoudingsinvesteringen mogelijk zijn. In de blauw gekleurde woonplaatsen heeft Woonzorg Nederland geen bezit, echter zou de lokale woningmarkt theoretisch voldoende mogelijkheden voor Woonzorg Nederland bieden om invulling aan haar missie, visie en doelstellingen te geven.

In de geel gekleurde woonplaatsen worden de complexen door geëxploiteerd en daartoe worden de noodzakelijke investeringen gepleegd. In de oranje gekleurde woonplaatsen hanteert Woonzorg Nederland een terughoudend investeringsbeleid.

Bij investeringsbeslissingen wordt doorgaans op gemeente- en postcodeniveau een specifiek marktonderzoek uitgevoerd. Met een marktonderzoek wordt de lokale woningmarkt nauwkeuriger in beeld gebracht. Dit onderzoek kent de volgende elementen:

- Plangebied (kenmerken gemeente/ postcodegebied, bereikbaarheid, voorzieningen)
- Demografie (inwoners, inkomen, leefstijl)
- Woningmarkt (woningvoorraad, verkoopprijzen)
- Concurrentie onderzoek (concurrenten, aanbod intramuraal en zelfstandige woningen en nieuwbouw)

## 3. Woonvisies en prestatie afspraken

Woonzorg Nederland is een sociale huisvester voor ouderen en kwetsbare mensen met een smalle beurs. Als landelijk werkzame en categorale toegelaten instelling is zij niet eenduidig vergelijkbaar met reguliere corporaties die zijn gebonden aan woningcorporaties die in één woningmarktregio werkzaam zijn. Of met woningcorporaties die een bredere (sociale) doelgroep voor wat betreft leeftijd en inkomen bedienen.

Het werkgebied van Woonzorg Nederland strekt zich uit van Wagenborgen tot Sas van Gent. Dit betekent dat Woonzorg Nederland bezit in 170 gemeenten heeft. Doorgaans is Woonzorg Nederland op gemeentelijk niveau een kleine speler met relatief weinig bezit. Dat maakt dat Woonzorg Nederland niet een vanzelfsprekende partner is bij het maken van volkshuisvestingbeleid of prestatieafspraken, alhoewel de organisatie hiervoor vanzelfsprekend open staat.

### 3.1 Woonvisies

Het uitgebreide werkgebied van Woonzorg Nederland maakt eenduidige aansluiting bij het volkshuisvestingsbeleid op gemeentelijk niveau complex.

Echter, de meeste gemeenten hebben aandacht voor de welzijn- en zorgopgave in relatie tot huisvesting, de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Waarbij – ook recent – de vraag is gekomen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen als jongeren – en statushouders.

De opgave van de gemeenten sluit in de regel naadloos aan op het al vele jaren gevoerd beleid van Woonzorg Nederland voortvloeiend uit onze missie, visie en doelstellingen. Het inzetten van een ingrijpende koerswijziging is dan ook niet noodzakelijk om te voldoen aan het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten. Daar waar mogelijk worden leeggekomen verzorgingshuizen ingezet voor de (tijdelijke) huisvesting van jongeren. Ook de oudere statushouders komen hiervoor in aanmerking.

### 3.2 Prestatieafspraken

Bij prestatieafspraken wordt tezamen met de gemeente en de bewonerscommissie vastgelegd op welke wijze door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Middels een activiteitenoverzicht, de zogenaamde bod brief, heeft Woonzorg Nederland iedere gemeente uiterlijk in juni 2016 geïnformeerd over haar voorgenomen activiteiten. Met enkele gemeenten waarin Woonzorg Nederland relatief veel bezit heeft, zoals bijvoorbeeld Voorschoten, worden specifieke prestatieafspraken gemaakt.

## 4. Portefeuille strategie

### 4.1 Strategisch voorraadbeheer

De corporaties leveren een maatschappelijke prestatie waarbij transparantie en maatschappelijke verantwoording een vereiste zijn. De maatschappelijke prestatie is gestoeld op het vastgoed. Het bouwen en beheren is daarbij de core business. Binnen de corporatie vervult het vastgoed en het vastgoedbeheer een drietal essentiële functies.

Allereerst is het vastgoed in combinatie met de woning de pijler van de woondiensten die de corporatie verleent. Deze woondienst is gebaat bij een effectieve inzet van de beschikbare middelen als resultante van het vastgoedbeleid. Allocatie van een deel van het rendement kan worden aangewend om invulling te geven aan specifiek doelgroepgericht beleid. Denk hierbij aan mitigerend huurbeleid zoals huurkorting, het (deels) voor eigen rekening aanbrengen van duurzaamheidsvoorzieningen, additioneel onderhoud en leefbaarheid.

Ten tweede vormt het vastgoed het kapitaal van de woningcorporatie. Het rendement op dit vermogen is beschikbaar voor (maatschappelijk) investeringen. Het is van belang dat de corporatie haar vastgoed efficiënt beheert om een maximaal maatschappelijke inzetbaar rendement te realiseren.

Tot slot borgt het vastgoed de financiële continuïteit, oftewel de vermogenspositie, van de corporatie. Het strategisch voorraadbeleid moet invulling geven aan de waardebehoud opdat wordt voldaan aan toezicht criteria van het ILT, het WSW en voldoende vermogen wordt gecreëerd voor realisatie van het beleid.

Op bovenstaande wijze creëert het vastgoed een “revolving fund” waarmee de maatschappelijke doelstellingen, een solide vastgoed exploitatie en vermogensbeheer gerealiseerd kan worden. Voor een professionele portefeuillestrategie is het noodzakelijk om te komen tot een integrale benadering van waardeontwikkeling, waarin klantwaarden, financiële waarden en maatschappelijke waarden zijn opgenomen. Een hechte koppeling tussen vastgoedsturing en het financiële meerjarenbeleid dient aldus te worden gerealiseerd.

### 4.2 Vastgoedsturing

#### 4.2.1 Portfoliomanagement

Op strategisch niveau geeft het portefeuillemanagement door middel van het portefeuillebeleid sturing aan de huidige portefeuille en formuleert de gewenste vastgoedmix, oftewel de wensportefeuille.

Hiermee wordt invulling gegeven aan het bieden van passende woonvormen voor de doelgroep op basis van de huidige portefeuille en een gericht nieuwbouw-, herontwikkelings- en acquisitiebeleid. De nadruk ligt de komende jaren vooral op een optimale benutting van onze bestaande vastgoedvoorraad, waarbij waardebehoud of waardevermeerdering op marktwaarde het uitgangspunt is. Op basis van dit beleid is de projectenlijst en de kern/beheer/verkoopportefeuille (hold-sell strategie) opgesteld.

Het portefeuillemanagement adviseert en stuurt op de vastgestelde beleidskaders en vigerende wettelijke kaders. Deze beleidskaders zijn bijvoorbeeld het door de directie en Raad van Toezicht vastgestelde ondernemingsplan, het meerjarenonderhoudsplan, de investeringsparameters, de beslismatrix, het programma van eisen, de formule/markt combinaties en de fiscaliteit. (Des)investeringsvoorstellen worden conform de besluitvormingsstructuur zoals benoemd in het investeringsstatuut ter besluitvorming aan directie voorgelegd.

#### **4.2.2 Assetmanagement**

De vastgoedsturing op complexniveau betreft het tactisch beheer van de vastgoedportefeuille. Het exploiteren en daar waar nodig de transformatie van vastgoed. Assetmanagement functioneert als schakel tussen het (strategische) portefeuillebeleid en het (operationele) dagelijks beheer.

Binnen het assetmanagement worden de strategische vastgoedbeleidskaders vertaald naar complex specifiek beleid met als doel het (maatschappelijk) rendement op complexniveau te optimaliseren en risico's te beheersen. Ook worden de kaders voor het operationeel vastgoedbeheer hier vastgesteld. Dit gebeurt voor de totale vastgoedportefeuille, dus voor zowel intramuraal vastgoed, zelfstandige woningen en overig (commercieel) vastgoed.

#### **4.2.3 Propertymanagement**

Uitgangspunt is dat het dagelijks beheer van de directe huurders wordt belegd in het lokale clusterteam. Property management bestaat uit sociaal, administratief / financieel, technisch, commercieel- en contractbeheer gericht op de dagelijkse exploitatie. Het behelst alle dag-tot-dagactiviteiten rondom het vastgoedobject. Zo wordt voor elk object een huur dossier opgebouwd en een incassoprocedure ingericht. Daarnaast wordt met huurders gecommuniceerd over procedures voor onder andere schade- en klachtmeldingen en is er sprake van lokale verankering ten behoeve van relatiebeheer en borging van de klanttevredenheid.

## 5. Splitsingsplan

### 5.1 Ordeningsprincipes

Zoals verwoord in de missie en visie van Woonzorg Nederland; de organisatie bestaat om ouderen met een smalle beurs en mensen met een beperking huisvesting te bieden. Concreet betekent dit dat Woonzorg Nederland zich richt op het DAEB segment. In het verleden zijn meerdere koop- en dure huur complexen gerealiseerd. Het verlagen van de huren of afstoten van deze complexen is vanuit financieel perspectief niet zonder meer mogelijk. Ook dient een scheiding praktisch werkbaar te zijn en administratief zo eenvoudig mogelijk. Dit kan onder meer door zo min mogelijk gemengde complexen te hebben. Kortom; de ordeningsprincipes op basis waarvan de scheiding DAEB / niet-DAEB heeft plaats gevonden zijn de volgende:

1. Sociale doelgroep
2. Een financieel gezonde organisatie
3. Administratief zo eenvoudig mogelijk

Vervolgens is portefeuille nader geanalyseerd en heeft een scheiding in DAEB en niet-DAEB plaatsgevonden.

### 5.2 Keuze scheiding

Met de inwerking van de Woningwet dienen aldus DAEB en niet-DAEB werkzaamheden te worden gescheiden. Voor vrijstelling van de scheiding komt Woonzorg Nederland door haar omvang en omzet niet in aanmerking.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden gesteld dat Woonzorg Nederland:

- geen ambities heeft ten aanzien van niet-DAEB woongelegenheden;
- het aantal woningmarktregio's waarin zij werkzaam is niet wil uitbreiden;
- geen ambities heeft ten aanzien van de ontwikkeling van nieuw maatschappelijk vastgoed of bedrijfsmatig vastgoed;
- geen werkzaamheden buiten de toegelaten instelling worden uitgevoerd.

Een administratieve scheiding is derhalve de meest geëigende scheiding.

### 5.3 Omvang DAEB/ niet-DAEB

De woningportefeuille van Woonzorg Nederland (peildatum 1 juni 2016) kan worden ingedeeld in 672 gebouwen, waarbij een wooncomplex kan bestaan uit meerdere gebouwen. Er zijn 556 gebouwen te onderscheiden die uitsluitend uit DAEB woningen bestaat. Daarnaast zijn er 13 gebouwen die alleen niet-DAEB verhuurde woningen omvatten. Dit betekent dat 103 gebouwen zowel DAEB als niet-DAEB woningen kennen en daarmee als gemengd wooncomplex kunnen worden aangeduid.



Deze gemengde wooncomplexen zijn nader geanalyseerd. Op basis van een aantal aspecten heeft deze analyse plaatsgevonden:

- De ontwikkeling van de streefhuur. De streefhuur is de nieuwe huur bij mutatie. Indien de intentie bestaat om een woning of complex van DAEB naar niet-DAEB en viceversa te brengen is dit reeds uit de streefhuur te herleiden. Ten grondslag aan dergelijke besluiten heeft een gedegen afweging van de markt en de doelgroep plaatsgevonden. Ieder najaar wordt de huurharmonisatie uitgevoerd, waarbij de streefhuur van alle wooncomplexen opnieuw wordt beoordeeld.
- De hoogte van de over- of onderschreiding van de kale huur ten opzichte van de DAEB grens. Vervolgens zijn de markt en verhuur positie in het afwegingskader opgenomen om te bepalen in welk segment de woning of het complex past.
- Het aantal woningwaarderingspunten. Vanaf 145 punten is een woning op basis van het puntentotaal te liberaliseren.

Naar aanleiding van deze analyse wordt voorgesteld om 35 wooncomplexen van een gemengd complex te wijzigen tot:

- 17 wooncomplexen volledig DAEB
- 19 wooncomplexen volledig niet-DAEB

Bij de indeling van woningen in respectievelijk de DAEB en niet-DAEB tak gelden voor de verschillende mogelijkheden een aantal regels:

1. Woningen met minder dan 145 woningwaarderingspunten dienen per definitie in de DAEB tak te worden ondergebracht.
2. Woningen met een aanvangshuur en huidige kale huur boven de liberalisatiegrens dienen per definitie in de niet-DAEB tak te worden ondergebracht.
3. Woningen met een aanvangshuur boven de destijds geldende liberalisatiegrens en met een huidige kale huur onder de liberalisatiegrens mogen in de DAEB tak worden ondergebracht.
4. Woningen met een huidige huurprijs onder de liberalisatiegrens maar met meer dan 145 woningwaarderingspunten mogen zowel in de DAEB als niet-DAEB tak worden ondergebracht.
5. Het is mogelijk om bij woningen met een geliberaliseerd contract de huidige kale huur te verlagen tot onder de liberalisatiegrens en vervolgens deze woningen in de DAEB tak op te nemen.

De genoemde ordening leidt tot een portefeuille met de volgende kenmerken

Type	DAEB	niet-DAEB
Zelfstandige woningen	27.305	1.273
Intramuraal	253	0
Beschermd wonen	351	0
Bedrijfsruimten	456	253
Onzelfstandige woningen	92	0
Parkeerplaatsen	0	2.882
	28.457	4.408

## 5.4 Splitsing

Vervolgens kan het verschil tussen de huidige DAEB/ niet-DAEB verdeling en de situatie na scheiding worden bepaald.

Type	DAEB			Niet-DAEB		
	Huidig	Wens	Verschil	Huidig	Wens	Verschil
Zelfstandige woningen	27.504	27.305	-199	1.074	1.273	199
Intramuraal	253	253	0	0	0	0
Parkeerplaatsen/ bergingen	0	0	0	2.882	2.882	0
Bedrijfsruimten	456	456	0	253	253	0
Beschermd wonen	351	351	0	0	0	0
Onzelfstandige woningen	92	92	0	0	0	0
Totaal	28.656	28.457	-199	4.209	4.408	199

Op portefeuilleniveau leiden verschuivingen van woningen tussen het DAEB en niet-DAEB segment tot een uiteindelijke toename van het niet-DAEB segment met 199 woningen.

### 5.4.1 Huurbeleid

Woonzorg Nederland richt zich primair op de sociale doelgroep, zoals blijkt uit de missie en visie. Woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens zijn sociaal en vallen in het DAEB segment.

In het kader van betaalbaarheid kiest Woonzorg Nederland ervoor om bij de jaarlijkse huurverhoging sociale huurwoningen af te toppen op de liberalisatiegrens. De overheid biedt corporaties echter de mogelijkheid om boven deze grens uit te komen. Ondanks de bevroren liberalisatiegrens wordt het aftoppingsbeleid gehandhaafd. Mits bedrijfseconomisch verantwoordt volgt het percentage van de huurverhoging in beginsel de inflatie conform CPI.

Per 1 januari 2016 is het passend toewijzen ingevoerd. Van de kandidaten met een huishoudinkomen tot en met de huurtoeslaggrens dient 95% een huurwoning toegewezen te krijgen met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Om de betaalbaarheid te kunnen waarborgen en te kunnen voldoen aan het passend toewijzen zijn twee maatregelen genomen:

- Er wordt een 100% norm gehanteerd, waarmee ruimte voor een kleine foutmarge wordt gecreëerd. Een nadelig gevolg hiervan is dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens minder keuze hebben en daardoor langer moeten wachten totdat er een passende woning vrij komt.
- Bij een eigen wachtlijst hebben de huishoudens die het langst staan ingeschreven recht op de vrijgekomen woning mits:
  - Het inkomen van de huurder onder de EU inkomensgrens ligt en de kale huur onder de liberalisatiegrens.
  - Het inkomen van de huurder lager ligt dan de huurtoeslaggrens en de kale huur onder de aftoppingsgrens ligt (alleen deze voorwaarde is van toepassing op het passend toewijzen).

Deze maatregelen zijn effectief geweest. Over de eerste kwartalen is 98% van de woningen passend toegewezen.

#### 5.4.2 Exploitatie en onderhoud

Woonzorg Nederland kiest voor een hoge kwaliteitsnorm bij het realiseren en in stand houden van haar bezit. Bij nieuwbouw en bij het ombouwen van verzorgingshuizen naar zelfstandige beschutte woningen, wordt een programma van eisen (PvE) toegepast. Kern van dit programma is dat 2- en 3 kamerwoningen worden gerealiseerd voor kwetsbare ouderen die levensloop bestendig zijn, ook als de ouderen minder mobiel worden. Daarnaast wordt ingespeeld op veiligheid. Ook sociale interactie speelt een belangrijke rol in de complexen. Zo hebben huurders vaak de beschikking over een algemene ruimte voor ontmoetingen en activiteiten.

Als maatschappelijke organisatie streeft Woonzorg Nederland, zoals in het ondernemingsplan is opgenomen, naar het hebben én houden van een duurzame vastgoedportefeuille. Naast waardebehoud van het vastgoed zijn klanttevredenheid alsmede betaalbaarheid tevens belangrijke aspecten. Betaalbaarheid van ons vastgoed is tevens benoemd als een belangrijk item. De wijze waarop wordt omgegaan met duurzaamheidsmaatregelen is mede van invloed op deze genoemde aspecten. De totale kosten van een woning zijn immers ook afhankelijk van de energiekosten die een huurder dient te betalen. Een prettig binnenklimaat, een aangename sfeer, het gebruik van duurzame materialen kunnen allemaal bijdragen aan een prettige omgeving waar mensen graag verblijven. De gebouwen die hieraan voldoen hebben daardoor de kans dat ze langer geëxploiteerd kunnen worden.

Duurzaamheid omvat voor Woonzorg Nederland de volgende onderdelen:

- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken (circulair bouwen);
- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- energiebesparing;
- een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- verantwoord watergebruik.

Renoveren gaat in principe boven nieuwbouw. Ingeval dat sloop toch wenselijk is, dient (her)gebruik en recycling van de materialen te worden onderzocht. Inzake energiebesparing geldt dat:

- bij nieuwbouw wordt gestreefd naar energieneutraal, maar minimaal label A, met een voorkeur voor isoleren dan voor opwekken en installaties;
- bij renovatie van woningen of bij het scheiden van wonen en zorg wordt gestreefd naar energieneutraal, maar minimaal label B, met een voorkeur voor isoleren dan voor opwekken en installaties;
- bij transformaties wordt de energieprestatie en -verbetering een onderdeel van het project;
- bij bestaande bouw worden geen ingrepen gedaan bij label B en hoger. Label B en lager worden geprioriteerd en vervolgens in een planning opgenomen waarin wordt aangegeven welke maatregelen wanneer aan de orde zijn.

Het gemiddelde energielabel binnen Woonzorg Nederland is op dit moment een D. De huidige verdeling is in onderstaande tabel opgenomen.

Label	Percentage
A++, A+, B	18%
C, D	63%
E, F, G	19%

Als doelstelling stelt Woonzorg Nederland na voor om in 2020 minimaal een gemiddeld B label te hebben voor de woningen. Dit wordt met name gerealiseerd op het moment van nieuwbouw of renovatie van complexen.