

Scheidingsvoorstel Daeb / niet-Daeb

Elan Wonen 2016

Voorwoord

In de Woningwet 2015 zijn regels opgenomen over onder meer de taken en het werkgebied van woningcorporaties. Het onderscheid van Daeb activiteiten (diensten van algemeen economisch belang) en niet-Daeb activiteiten staat daarbij centraal. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2017 een scheiding aanbrengen tussen beide activiteiten ter bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen.

Definitief scheidingsvoorstel

Voor u ligt het definitieve scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb van Elan Wonen. Het voorstel gaat in op de scheidingswijze en de verdeling van het vastgoed tussen Daeb en niet-Daeb. In het voorstel worden de keuzes van Elan Wonen onderbouwd aan de hand van de missie, de volkshuisvestelijke opgave, de wensportefeuille en de vastgoedstrategie.

Dit scheidingsvoorstel is het eindresultaat van een lang traject waarin op open en constructieve wijze is overlegd met bewoners en gemeenten.

Overleg met bewoners en gemeenten

In het begin van het jaar is, in nauwe samenwerking met onze bewonersraad, nieuw streefhuurprijsbeleid geformuleerd. Met bewonersraad en de gemeenten Haarlem en Heemstede is achtereenvolgend overleg gevoerd over de nieuwe missie van Elan Wonen, de wensportefeuille en de vastgoedstrategie.

In augustus heeft Elan Wonen een concept scheidingsvoorstel opgesteld dat logisch voortvloeide uit de met bewoners en gemeenten besproken onderwerpen. Vervolgens is het concept-scheidingsvoorstel uitgebreid besproken met onze bewonersraad en de gemeenten Haarlem en Heemstede.

Afwijkende strategie

Dit overleg met bewonersraad en gemeenten was met name van belang omdat de strategie en daarmee ook het scheidingsvoorstel van Elan Wonen significant afwijkt van die van collega-corporaties in Zuid-Kennemerland. Elan Wonen is zich zeer bewust van de discrepantie tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen en heeft geconstateerd dat de vraag naar sociale huurwoningen voor het merendeel komt vanuit een- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. Dit terwijl de huidige woningportefeuille van Elan Wonen voornamelijk bestaat uit duurdere en grotere woningen. De nieuwe regelgeving rondom 'passend toewijzen' heeft deze discrepantie tussen vraag en aanbod nog duidelijker aan het licht gebracht.

Elan Wonen wenst ook in de toekomst een rol van betekenis te kunnen blijven spelen voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen. Om dat waar te kunnen maken is transformatie van de sociale woningportefeuille noodzakelijk. Deze transformatie wordt gerealiseerd door verkoop van de duurste woningen, liberalisatie van woningen die geschikt zijn voor verhuur in de vrije sector en nieuwbouw van sociale huurwoningen met een huurprijs waarmee verhuur aan de laagste inkomensgroepen mogelijk is en blijft.

Doorgevoerde aanpassingen

Naar aanleiding van de gesprekken met bewonersraad en gemeenten zijn aanpassingen op het concept-scheidingsvoorstel doorgevoerd. Zo zijn in het nu voorliggende definitieve scheidingsvoorstel 415 te verkopen woningen alsnog opgenomen in de Daeb-tak. Ook heeft inmiddels de financiële doorrekening plaatsgevonden en zijn de resultaten daarvan opgenomen. Tenslotte wordt aanvullend inzicht verstrekt in het verwachte verloop van de woningportefeuille voor de komende 10 jaar, waarmee duidelijk wordt hoeveel sociale woningen Elan Wonen de komende jaren feitelijk verhuurt in Haarlem en Heemstede. Door deze aanpassingen is de informatieve waarde van dit voorstel toegenomen.

Uw zienswijze

In vervolg op dit definitieve scheidingsvoorstel en de gesprekken die daaraan vooraf zijn gegaan, verzoek ik u om uw zienswijze op dit voorstel te formuleren in relatie tot onze volkshuisvestelijke prestaties en deze schriftelijk met ons te delen.

Vervolgtraject

Na ontvangst van uw zienswijze zijn de vervolgstappen als volgt.

Medio december 2016 verstrekken wij een concept-ontwerpvoorstel scheiding Daeb/niet-Daeb aan de Autoriteit woningcorporaties. In dit concept-ontwerpvoorstel wordt informatie opgenomen conform het nu voorliggende scheidingsvoorstel aangevuld met financiële prognoses, een financieringsplan, de governance inrichting na scheiding en de ontvangen zienswijzen van bewonersraad, gemeenten en huurders van maatschappelijk vastgoed. Vóór 1 juli 2017 wordt een definitief ontwerpvoorstel, inclusief financiële paragraaf, opgesteld op basis van de jaarrekening 2016 (openingsbalans 2017) en bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend.

Chris Schaapman
Directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	5
2	Missie	6
3	Volkshuisvestelijke opgave	8
4	Transformatie woningportefeuille - motivatie	10
5	Transformatie woningportefeuille - uitwerking	12
6	Scheidingswijzen en keuze Elan Wonen.....	19
7	Uitwerking scheiding woningen.....	20
8	Uitwerking scheiding overig onroerend goed	24
9	Financiële uitwerking	25
10	Bijlagen.....	27

1 Aanleiding

1.1 Woningwet 2015

Voorgeschiedenis

Halverwege de jaren negentig werden woningcorporaties financieel zelfstandig met behoud van hun maatschappelijke taak: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. In de loop van de tijd werd de maatschappelijke taak van corporaties door de politiek uitgebreid. Tegelijkertijd richtten ze zich ook op het bouwen en beheren van duurder huurwoningen en het bouwen van koopwoningen. Dit omdat gemeenten en corporaties hier een maatschappelijke opgave zagen, maar ook om inkomsten te genereren ter financiering van onrendabele investeringen in sociale huurwoningen. De discussie hierover bloeide mede op vanwege de staatssteun die woningcorporaties ontvangen doordat gemeenten en het Rijk garant staan voor leningen waardoor corporaties deze kunnen aantrekken tegen lagere rentepercentages. De Europese Commissie (EC) stelde zich op het standpunt dat alleen 'diensten van algemeen economisch belang' (Daeb) voor staatssteun in aanmerking komen. Omdat de leningen ook aangewend werden voor activiteiten die niet van algemeen economisch belang waren (niet-Daeb), werd niet voldaan aan de eisen van de EC. Tegelijkertijd ontstonden in delen van de corporatiesector misstanden door bestuurlijk falen en financieel wanbeheer. Dit was aanleiding tot de start van een maatschappelijk debat. De invoering van de Woningwet 2015 is het resultaat van de maatschappelijke consensus over de volkshuisvesting. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft: zorgen dat mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Beschermen maatschappelijk vermogen

Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn corporaties wettelijk verplicht hun Daeb activiteiten los te koppelen van hun niet-Daeb activiteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-Daeb activiteiten 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.

1.2 Extern toezicht op scheidingsvoorstel

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt sinds de invoering van de Woningwet 2015 toezicht op alle woningcorporaties. Het integrale toezicht richt zich op de onderwerpen: rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit.

Eind mei 2016 heeft de Aw het definitieve beoordelingskader voor de scheiding Daeb en niet-Daeb gepubliceerd. Hiermee liggen de kaders en beoordelingscriteria vast die de Aw hanteert bij het beoordelen van de scheidingsvoorstellen. De zelfstandige structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van zowel de Daeb-tak als de niet-Daeb-tak is een van de harde eisen. Dit betekent dat beide takken voldoende kasstroom uit de exploitatie moeten genereren om de financieringslasten (aflossing + rente) te kunnen dekken. Daarnaast wordt het scheidingsvoorstel beoordeeld op heldere governance, verankering van strategie en volkshuisvestelijke opgave en bescherming van maatschappelijk vermogen.

In hoofdstuk 9 van dit scheidingsvoorstel wordt de initiële financiële uitwerking van de scheiding Daeb en niet-Daeb op hoofdlijnen toegelicht. Toetsing van de definitieve financiële uitwerking wordt uitgevoerd door de Aw.

2 Missie

2.1 Algemeen

Elan Wonen heeft in 2016 samen met belanghebbenden (bewoners, gemeenten, zorgpartijen, werknemers, raad van commissarissen) nagedacht over de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven in de regio en de wijze waarop Elan Wonen hieraan kan bijdragen.

Dit proces heeft geresulteerd in een nieuw missie-document. De voor de scheiding Daeb en niet-Daeb relevante onderdelen uit de missie zijn opgenomen onder 2.2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de volkshuisvestelijke opgave per gemeente. In de hoofdstukken 4 en 5 wordt de transformatie van de woningportefeuille gemotiveerd en uitgewerkt aan de hand van vastgoedstrategie.

2.2 Relevante onderdelen missie

Fatsoenlijke huizen, fatsoenlijke huur

Elan Wonen biedt betaalbare woningen voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Elan Wonen vindt het een belangrijke maatschappelijke taak om huisvesting voor deze groep te verzorgen en doet dat met toewijding. Omdat iedereen recht heeft op een fatsoenlijke woning.

Aangezien de samenleving vergrijsd en verzorgingshuizen zijn opgeheven besteedt Elan Wonen extra aandacht aan huisvesting voor senioren en voor mensen die zorg in en aan huis nodig hebben. Zodat mensen die een zorginstelling zijn ontgroeid en huurders die juist zo lang mogelijk een verhuizing naar een zorginstelling willen voorkomen, zelfstandig kunnen wonen. Om dit mogelijk te maken organiseert Elan Wonen actieve samenwerking met zorgaanbieders, gemeenten en andere maatschappelijke partners.

Meer geschikte woningen

Elan Wonen houdt rekening met de veranderende behoeften van de mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Er is meer vraag naar wat kleinere en goedkopere woningen. Om voldoende van zulke woningen te kunnen aanbieden verkoopt Elan Wonen een aantal duurdere woningen. Dat levert inkomsten op die Elan Wonen inzet voor woningen die geschikter zijn voor de huurders die op sociale woningen zijn aangewezen.

Bij nieuwbouw richt Elan Wonen zich vooral op wat kleinere traploze woningen voor kleinere huishoudens. Dat past bij de extra inzet van Elan Wonen voor senioren en mensen die zorg in en aan huis nodig hebben. En dit type woningen is tegelijkertijd ook geschikt voor starters op de woningmarkt. Want ze zijn betaalbaarder zonder af te doen aan de kwaliteit waar Elan Wonen om bekend staat.

Daarnaast ligt er een grote maatschappelijke opgave om voor statushouders voldoende geschikte woningen te hebben. Om in de sterk toegenomen vraag te kunnen voorzien bouwt Elan Wonen ook tijdelijke woningen.

Betaalbaar

Elan Wonen streeft naar een goede prijs-kwaliteit verhouding. Tegelijkertijd moeten woningen voor al haar huurders betaalbaar blijven. De huurprijzen voor sociale woningbouw zijn gebaseerd op het woonpuntenstelsel. Als dit systeem strikt wordt toegepast, valt de huurprijs van een aantal woningen zo hoog uit, dat ze te duur zouden zijn voor de sociale huursector. Daarom verhuurt Elan Wonen een groot aantal woningen met zogenoemde 'huurafrek', dus voor een lagere huur dan volgens het puntenstelsel zou mogen.

Verkoop en doorstroming

Elan Wonen richt zich niet langer op huurders die volgens de wet teveel verdienen om recht te hebben op een sociale huurwoning. Van de circa 1600 woningen die Elan Wonen bezit voor deze groep huurders, worden er dan ook ongeveer 500 verkocht. Verkoop van die vaak grotere woningen levert inkomsten op. Dat geld zet Elan Wonen in voor meer geschikte woningen voor haar huurders en mensen op de wachtlijst.

De overige 1100 woningen houdt Elan Wonen voorlopig nog in bezit, totdat in de regio via andere aanbieders voldoende woningen beschikbaar zijn voor deze mensen met middeninkomens. Bovendien zorgt een geleidelijke verkoop ervoor dat Elan Wonen de wijzigingen in haar woningvoorraad beheersbaar houdt.

Elan Wonen geeft bij woningverkoop voorrang aan kopers, die daarbij een sociale huurwoning achterlaten. Hierdoor neemt namelijk het aanbod van passende huurwoningen toe voor de mensen die daarop zijn aangewezen.

3 Volkshuisvestelijke opgave

3.1 Algemeen

De volkshuisvestelijke opgave is het uitgangspunt van de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb. Dit om te garanderen dat Elan Wonen ook na de scheiding in voldoende mate kan bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. In het licht van de scheiding betekent dit met name het duurzaam kunnen aanbieden van voldoende sociale huurwoningen (Daeb). De omvang van het benodigde aantal sociale huurwoningen is, op basis van marktonderzoek en in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties, vastgesteld en maakt onderdeel uit van de gezamenlijke prestatieafspraken.

In 2013 heeft RIGO onderzoek gedaan naar de woningbehoeften in de regio IJmond/ Zuid-Kennemerland. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Verschuivende woningbehoefte?'. In maart 2016 heeft RIGO voor Zuid-Kennemerland en IJmond de ontwikkeling van de woningbehoefte en de woningvoorraad geactualiseerd en vastgelegd in het rapport 'Actualisatie woningbehoefte 2015'. Deze actualisatie is gebruikt als input voor het Regionaal Actieprogramma (RAP) 2016-2020 dat inmiddels door de gemeenten Haarlem, Heemstede en Velsen is aangenomen. In het RAP is de volgende inspanning opgenomen: *De regio spant zich in om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015, met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.*

3.2 Haarlem

De huidige woonvisie 'Haarlem: duurzame ongedeelde woonstad' is opgesteld voor de periode 2012-2016. Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe woonvisie voor de komende jaren. De belangrijkste aandachtspunten in de huidige woonvisie blijven naar verwachting gehandhaafd in de nieuwe woonvisie. Het gaat daarbij om het aantal sociale huurwoningen, de energetische kwaliteit van de bebouwde omgeving en het ideaal van ongedeelde stad.

De behoefte aan sociale huurwoningen is in belangrijke mate afhankelijk van het tempo waarmee het forse aantal 'goedkope scheefwoners' (lage huur in verhouding tot het inkomen) afneemt. De prognoses lopen daardoor uiteen. In de prestatieafspraken van de afgelopen jaren (Lokaal akkoord Haarlem) werd uitgegaan van een behoefte aan minimaal 18.000 sociale huurwoningen bij woningcorporaties. De onderzoeken, uitgevoerd door RIGO, resulteerden in een geprognostiseerde behoefte van 20.000 sociale huurwoningen bij woningcorporaties in 2020 en 21.000 in 2025. Op basis van het RAP zouden de Haarlemse woningcorporaties het aantal sociaal verhuurde woningen moeten stabiliseren op 20.977 woningen. Voor Elan Wonen betekent dit 4.815 woningen. De gemeenteraad heeft begin 2016 bij amendement besloten, dat gestreefd moet worden om het aanbod sociale huurwoningen duurzaam en minimaal op het peil van begin 2013 te brengen. Voor corporaties betekent dit het aanhouden van 21.750 sociaal verhuurde woningen. Het aandeel van Elan Wonen bedraagt hierin 23% ofwel 5000 woningen. Dit aantal is als doelstelling opgenomen in de wensportefeuille van Elan Wonen (zie verder onder hoofdstuk 4). Ook in de prestatieafspraken, die momenteel worden vastgesteld tussen gemeente, corporaties en bewoners, committeert Elan Wonen zich aan 5000 sociaal verhuurde woningen.

In Haarlem treedt gelijktijdig verjonging en vergrijzing op. Deze trend leidt tot een sterke stijging van het aantal alleenstaanden. Daarnaast wordt een toename verwacht van het aantal jonge gezinnen (veelal vanuit randgemeenten).

Haarlem wenst een ongedeelde stad te zijn waar de diverse wijken een plek bieden aan mensen van verschillende inkomensniveaus. De huidige ontwikkeling waarbij West met name ruimte biedt aan hoge inkomens en Oost aan lage inkomens moet daarvoor doorbroken worden.

3.3 Heemstede

De gemeente heeft in 2016 nieuw volkshuisvestingsbeleid geformuleerd dat medio september is aangenomen door de gemeenteraad. De gemeente constateert dat de druk op de sociale huurmarkt groot is. Tegelijkertijd is zowel het percentage 'goedkope scheefwoners' als het percentage 'ruimwoners' (klein huishouden in ruime woning) erg hoog. Daarnaast is de vergrijzing in Heemstede nog sterker dan in omliggende gemeenten en zijn de wachttijden voor 'jonge' gezinnen enorm lang.

De gemeente wenst de slaagkansen voor nieuwkomers op de woningmarkt te vergroten. Het gaat daarbij om starters en jonge gezinnen tot 40 jaar. Daarnaast moet de woningvoorraad beter gaan aansluiten op de vraag. Geconstateerd wordt dat doorstroming een positief effect heeft op de beschikbaarheid en daarmee de slaagkansen van huishoudens met een bescheiden inkomen.

Ook in Heemstede hangt de behoefte aan sociale huurwoningen in belangrijke mate af van het tempo waarmee het forse aantal 'goedkope scheefwoners' afneemt. Per eind 2015 worden door de twee corporaties 2240 woningen sociaal verhuurd. Het aandeel voor Elan Wonen bedraagt hierin 72% ofwel 1613 woningen.

Uitgaande van een daling van het aantal 'goedkope scheefwoners' van 33% naar 25%, neemt de behoefte aan sociale huurwoningen naar verwachting af met 200 woningen in 2025. Elan Wonen heeft in de wensportefeuille aanvankelijk een doelstelling opgenomen van 1450 sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken, die momenteel worden vastgesteld tussen gemeente, corporaties en bewoners, committeert Elan Wonen zich aan 1613 sociaal verhuurde woningen. Dit aantal kan afnemen tot 1470 woningen indien het aantal 'goedkope scheefwoners' daalt tot 25%.

Elan Wonen verwacht een toenemende vraag naar compacte en betaalbare huurappartementen. Vanwege de vergrijzing is het van belang dat deze appartementen ook geschikt zijn voor bewoners met fysieke beperkingen en/of zorgbehoeften. Naar verwachting resulteert dit nieuwe woningaanbod in verhuisbewegingen door ouderen vanuit woningen die geschikt zijn voor (jonge) gezinnen. Zeker in Heemstede heeft dit het mogelijke voordeel dat gezinnen hiermee kunnen worden vastgehouden in de gemeente als tegenhanger van de sterke vergrijzing.

3.4 Velsen

De gemeente Velsen bestaat uit zeven stads- en dorpskernen. Woningcorporaties bezitten 37% van de ruim 30.000 woningen. Uit de Woningvisie Velsen 2025 blijkt dat er in Velsen meer dan voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep van beleid. Daarentegen zijn er weinig woningen met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens.

4 Transformatie woningportefeuille - motivatie

4.1 Algemeen

Elan Wonen wenst ook in de toekomst een rol van betekenis te kunnen blijven spelen voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen. Wij hebben geconstateerd dat transformatie van de sociale woningportefeuille noodzakelijk is om die wens te kunnen waarmaken.

De voorgenomen transformatie heeft gevolgen voor de scheiding van de woningportefeuille in een Daeb-tak en een niet-Daeb-tak die in de hoofdstukken 6 en 7 verder wordt uitgewerkt. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de motivaties achter de transformatiestrategie. In het volgende hoofdstuk wordt de transformatie en de daaruit voortvloeiende nieuwbouwopgave verder uitgewerkt en toegelicht.

4.2 Discrepantie vraag en aanbod in Haarlem en Heemstede

In zowel Haarlem als Heemstede constateren we een significante discrepantie tussen de woningvraag vanuit woningzoekenden en het aanbod van Elan Wonen.

Uit onderzoek naar verhuringen in de jaren 2014 en 2015 is gebleken dat in Haarlem 92% van de nieuwe verhuringen in de sociale woningvoorraad heeft plaatsgevonden aan een- en tweepersoonshuishoudens en 71% aan huishoudens met recht op huurtoeslag. In Heemstede bedroegen de percentages respectievelijk 85% en 66%. Onder de nieuwe regels rondom passend toewijzen betekent dit dat de behoefte aan sociale huurwoningen zich concentreert op woningen voor kleine huishoudens met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens (2016: € 586).

In het volgende overzicht zijn percentages opgenomen van de woningen die momenteel sociaal verhuurd worden in Haarlem en Heemstede.

	eengezinswoningen	geschikt voor 3+ personen	kwaliteit vrije sector
Haarlem	45%	74%	41%
Heemstede	49%	87%	68%

Uit deze percentages blijkt dat veel woningen die momenteel sociaal verhuurd worden geschikt zijn voor bewoning door drie of meer personen. Hiervan bestaat een groot deel uit eengezinswoningen. Dit terwijl slechts 8%-15% van de woningzoekenden een huishouden heeft van drie of meer personen.

Ook valt op, dat veel woningen die momenteel sociaal verhuurd worden, een kwaliteit hebben die - op basis van het woningwaarderingstelsel - verhuur in de vrije sector mogelijk maakt.

Op basis van deze cijfers heeft Elan Wonen geconcludeerd dat de huidige woningportefeuille onvoldoende aansluit op de vraag van woningzoekenden die aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Op zich hoeft deze conclusie niet te leiden tot transformatie. De meeste kleine huishoudens kunnen immers ook wonen in ruime woningen. De reden waarom Elan Wonen toch kiest voor transformatie, volgt uit de wens om ook in de verdere toekomst een rol van betekenis te kunnen blijven spelen voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen met woningen die passen bij die doelgroep.

4.3 Instandhouden maatschappelijk vermogen

Waarom kiest Elan Wonen voor deze moeilijke weg van transformatie? Het antwoord op deze vraag ligt in de opgave die Elan Wonen voor zichzelf ziet: het verzorgen van betaalbare en goede woningen voor *huidige en toekomstige generaties woningzoekenden* met een bescheiden inkomen.

Om de huidige en toekomstige generaties woningzoekenden van dienst te kunnen zijn heeft Elan Wonen een groot maatschappelijk vermogen ter beschikking. Dit vermogen, vastgelegd in de woningen, is grotendeels opgebouwd door vorige generaties huurders. Het is aan Elan Wonen om ervoor te zorgen dat het maatschappelijke vermogen in stand blijft zodat het beschikbaar blijft voor toekomstige generaties woningzoekenden.

Ook bij maatschappelijk vermogen draait het uiteindelijk om geld. Om het vermogen in stand te kunnen houden is een *duurzaam* verdienmodel noodzakelijk waarbij er een goede balans is tussen inkomsten, uitgaven en afschrijvingen.

Een groot deel van de uitgaven heeft een directe relatie met de grootte en/of de waarde van de woningen: onderhoud, verhuurdersheffing, gemeentelijke belastingen en rente. Het is daarom van groot belang dat ook de inkomsten (huurprijzen) in een gezonde verhouding staan tot woningwaardes.

Een groot deel van de woningvoorraad van Elan Wonen heeft hoge waardes. Het verhuren van deze woningen voor huurprijzen die betaalbaar zijn voor onze doelgroep resulteert op termijn in een afname van het maatschappelijk vermogen.

De transformatie van Elan Wonen richt zich daarom op verkoop of liberalisering van woningen met hoge waardes. De hierdoor gegenereerde opbrengsten uit verkoop of vrije sector verhuur, investeert Elan Wonen in nieuwbouwwoningen met een passende kwaliteit, zodat lage huren ook mogelijk blijven voor de generaties woningzoekenden na ons. *De verkoop voedt dus de transformatie naar passende woningen.*

4.4 Velsen

Elan Wonen bezit in Velsen slechts één woongebouw met 60 appartementen waarvan er momenteel 36 sociaal worden verhuurd en 24 in de vrije sector. Al deze woningen hebben de juiste kwaliteit voor verhuur in de vrije sector aan huishoudens met lage middeninkomens.

Elan Wonen heeft in Velsen geen invloed van betekenis en wenst zich terug te trekken uit deze gemeente. Complexmatige verkoop aan een collega-corporatie in Velsen is momenteel in onderzoek.

5 Transformatie woningportefeuille - uitwerking

5.1 Algemeen

Elan Wonen heeft vastgesteld met welke strategie de woningen binnen de portefeuille het beste kunnen worden ingezet met het oog op de in hoofdstuk 3 beschreven volkshuisvestelijke opgave.

Het vaststellen van de vastgoedstrategieën is niet uitsluitend gebaseerd op de woningkwaliteit conform het woningwaarderingssysteem (WWS), maar ook op de bouwkundige staat, de verkoopwaarde en de locatie. Bij de locatie is met name gekeken naar de gewenste woningdifferentiatie op wijkniveau.

De gehanteerde vastgoedstrategieën zijn:

- verhuur sociaal
- verhuur vrije sector
- verkoop
- sloop/vervangende nieuwbouw

In dit hoofdstuk wordt onder 5.2 eerst ingegaan op de wensportefeuille van Elan Wonen en met name de daarin opgenomen doelstelling naar woningaantallen per streefhuurprijs-categorie. Vervolgens wordt onder 5.3 het streefhuurprijsbeleid toegelicht. Onder 5.4 wordt de huidige samenstelling van de woningportefeuille getoond naar vastgoedstrategie. Onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en 5.6 wordt achtereenvolgend de nieuwbouwopgave getoond op basis van streefhuren en op basis van huidige huurcontracten. De nieuwbouwopgave wordt daarbij berekend als het verschil tussen de geformuleerde doelstelling in de wensportefeuille en de huidige samenstelling van de portefeuille.

In dit hoofdstuk en in de volgende hoofdstukken wordt informatie getoond over de totale woningportefeuille van Elan Wonen. De getoonde gegevens zijn gebaseerd op de portefeuille per 30 april 2016. In de bijlagen bij dit scheidingsvoorstel zijn deze gegevens gespecificeerd naar gemeente opgenomen.

5.2 Wensportefeuille

Elan Wonen heeft een wensportefeuille opgesteld met een tijdshorizon van 10 jaar. Met deze wensportefeuille spreekt Elan Wonen zich uit over de ontwikkelrichting van de woningportefeuille. Hierbij zijn doelstellingen in aantallen geformuleerd voor de volgende variabelen: streefhuur, woninggrootte, woningtype en energielabel. Daarnaast is een extra doelstelling voor Haarlem opgenomen aangaande het ideaal van 'de ongedeelde stad'. De wensportefeuille vormt de leidende basis bij investeringsbeslissingen.

Bij het opstellen van de wensportefeuille is zowel uitgegaan van de wensen en behoeften van de doelgroep, de huidige portefeuillesamenstelling alsook van de financiële draagkracht van Elan Wonen. De opgestelde wensportefeuille is ambitieus maar tevens financieel haalbaar.

Voor de verdeling van de woningportefeuille tussen Daeb en niet-Daeb is de doelstelling naar aantallen per streefhuurcategorie het meest relevant. De volgende huurprijs-categorieën worden daarbij gehanteerd:

- Daeb: – Betaalbaar: huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens (2016: € 628)
 – Bereikbaar: huurprijs onder de liberalisatiegrens (2016: € 711)
 Niet-Daeb: – Vrije sector: huurprijs boven de liberalisatiegrens

Alleen woningen met een huurprijs in de categorie ‘betaalbaar’ kunnen worden toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Woningen met een huurprijs in de categorie ‘bereikbaar’ kunnen worden toegewezen aan huishoudens die aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning maar, op basis van hun inkomen, geen recht hebben op huurtoeslag.

De verhouding tussen de huurprijs categorieën ‘betaalbaar’ en ‘bereikbaar’ is binnen de wensportefeuille op basis van verhuringen in afgelopen jaren gesteld op 70 : 30.

Het volgende overzicht toont de wensportefeuille naar streefhuurprijs categorieën.

	Huurprijs categorie			Totaal
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711	
Haarlem	3500	1500	400	5400
Heemstede	1050	400	160	1610
Velsen	0	0	0	0
	4550	1900	560	7010

Elan Wonen heeft reeds aanpassingen doorgevoerd in de vastgoedstrategieën en het streefhuurprijsbeleid. Hiermee zijn goede stappen gezet richting realisatie van de wensportefeuille. De grote uitdaging voor de komende jaren ligt in het verkrijgen van bouwlocaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.

5.3 Streefhuurprijsbeleid

De streefhuur van een woning is de huurprijs die wordt gehanteerd bij nieuwe verhuring.

Het streefhuurprijsbeleid voor de sociale woningportefeuille is in 2016 in nauwe samenwerking met de bewonersraad tot stand gekomen. Bewoners hebben de volgende beleidsuitgangspunten benoemd voor het nieuwe streefhuurprijsbeleid:

- Eenvoudig: het beleid is in een paar zinnen uit te leggen.
- Transparant: de berekende prijzen zijn door de huurder te controleren.
- Eerlijk: de huurprijzen staan in vaste verhouding met de woningkwaliteit.
- Integraal: het beleid is toepasbaar voor bestaande bouw en nieuwbouw.

In gezamenlijkheid is besloten de streefhuren van de sociale woningportefeuille (streefhuurprijs < € 711), vast te stellen aan de hand van de woningkwaliteit conform het woningwaarderingstelsel (WWS), waarbij een percentage van 85% wordt aangehouden. Bij 326 woningen is de streefhuurprijs nog verder verlaagd om sociale verhuur mogelijk te maken.

Binnen de vrije sector woningportefeuille (streefhuurprijs > € 711) hanteert Elan Wonen marktconforme streefhuren, afgeleid van de verkoopwaarde.

Het volgende overzicht toont de huidige samenstelling van de woningportefeuille eind april 2016 per gemeente naar streefhuurprijscategorie

	Huurprijs categorie			Totaal
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711	
Haarlem	3198	893	1019	5110
Heemstede	898	370	515	1783
Velsen		36	24	60
Totale woningportefeuille	4096	1299	1558	6953

Opvallend is het grote aantal woningen binnen de huurprijs categorie vrije sector. Dit is het gevolg van de hoge kwaliteit en waardes van veel woningen zoals is toegelicht onder 4.2. Hierna wordt verder ingegaan op de vastgoedstrategieën van deze woningen.

5.4 Huidige woningportefeuille naar vastgoedstrategie

Elan Wonen heeft, van ieder complex en van iedere woning binnen de huidige portefeuille, vastgesteld op welke wijze en dus met welke strategie de woningen het beste kunnen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave.

Het volgende overzicht toont de resultaten waarbij de huidige woningportefeuille wordt getoond naar vastgoedstrategie en streefhuurprijs categorie.

	Huurprijs categorie			Totaal
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711	
Doorexploiteren	3609	1263	1066	5938
Sloop	343			343
Verkoop	144	36	492	672
Totale woningportefeuille	4096	1299	1558	6953

De woningen met de vastgoedstrategie 'verkoop' binnen de streefhuurprijs categorie 'betaalbaar', betreffen voor het merendeel kluswoningen in de Amsterdamsebuurt in Haarlem. Deze woningen hebben palenpest en zijn toe aan sloop of zeer ingrijpende renovatie, inclusief funderingsherstel. In overleg met gemeente en bewoners, is vanuit de gebiedsvisie, gekozen voor de strategie verkoop als kluswoning na uitvoering van het funderingsherstel. Hiermee wordt meer differentiatie gerealiseerd in het woningaanbod in dit deel van de stad.

De duurste woningen in de huurprijs categorie vrije sector worden na huuropzegging verkocht. Een uitzondering hierbij is de Waterhof in Heemstede (39 woningen). Voor dit appartementengebouw wordt de mogelijkheid van verkoop in verhuurde staat onderzocht. Verkoop zou dan plaatsvinden aan een belegger die de woningen de komende jaren blijft verhuren in de vrije sector.

Voor de duurste woningen wordt gekozen voor de strategie verkoop omdat deze woningen bij doorverhuren te duur zijn voor huishoudens met een middeninkomen.

De overige woningen worden na huuropzegging verhuurd in de vrije sector. Deze woningen voldoen aan de woonvraag van huishoudens met een (laag) middeninkomen. Deze huishoudens behoren echter niet langer tot de doelgroep van Elan Wonen. Toch is besloten deze woningen voorlopig niet te verkopen maar aan te houden voor verhuur. Dit totdat marktpartijen in Haarlem en Heemstede gaan voorzien in huurwoningen voor de (lage) middeninkomens.

5.5 Nieuwbouwopgave op basis van streefhuren

In het volgende overzicht wordt de transformatieopgave in woningaantallen per huurprijs-categorie voor de komende tien jaar inzichtelijk gemaakt.

	Huurprijs categorie			Totaal
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711	
Opbouw portefeuille obv WWS-punten	1748	1638	3567	6953
Streefhuurprijsbeleid	2348	-339	-2009	0
Huidige samenstelling portefeuille	4096	1299	1558	6953
Geplande mutaties woningportefeuille				
- sloop	-343	0	0	-343
- (vervangende) nieuwbouw	284	322	0	606
- verkoop	-126	-36	-244	-406
Prognose portefeuille o.b.v. streefhuren 2025	3911	1585	1314	6810
Doelstelling wensportefeuille	4550	1900	560	7010
Nieuwbouwopgave o.b.v. streefhuren	639	315	-754	200

Van de huidige samenstelling van de woningportefeuille (zie 5.3) wordt de opbouw getoond op basis van het woningwaarderingssstelsel (WWS-punten) en de keuze van Elan Wonen (streefhuurprijsbeleid).

Aan de hand van reeds geplande voorraadmutaties voor sloop/(vervangende) nieuwbouw en de verwachte verkopen, is de samenstelling van de portefeuille op basis van streefhuren in 2025 geprognostiseerd.

Deze geprognostiseerde samenstelling van de portefeuille in 2025 is vervolgens vergeleken met de doelstelling uit de wensportefeuille (zie 5.2) voortkomend uit de volkshuisvestelijke opgave. Deze confrontatie leidt tot een nieuwbouwopgave op basis van streefhuren.

De nieuwbouwopgave op basis van streefhuren is erg hoog, met name voor de huurprijscategorie 'betaalbaar'. Deze nieuwbouwopgave heeft echter een horizon van tientallen jaren. Dit komt door de relatief lage mutatiegraad van ongeveer 5% per jaar. Daarnaast is het van belang om te realiseren dat de huidige netto huurprijzen van een groot aantal woningen beduidend lager ligt dan de streefhuurprijzen conform ons streefhuurprijsbeleid. In de volgende paragraaf wordt de impact hiervan nader toegelicht.

5.6 Nieuwbouwopgave op basis van huidige contracten

De netto huurprijs, die berekend wordt aan bewoners die al langere tijd hun woning huren, ligt over het algemeen lager dan de huurprijs die berekend wordt aan nieuwe huurders. Gemiddeld bedraagt dit verschil 19% maar individueel zijn de verschillen in veel gevallen veel groter.

Uiteraard respecteert Elan Wonen de huidige contracten. Omdat tevens de prestatieafspraken gebaseerd zijn op de huidige contracten en de huidige netto huurprijzen is het relevant om ook hierop de nieuwbouwopgave te bepalen.

	Huurprijs categorie			Totaal
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711	
Huidige samenstelling portefeuille	5150	1354	449	6953
Geplande mutaties woningportefeuille				
- sloop	-343			-343
- (vervangende) nieuwbouw	284	322		606
- verkoop	-232	-85	-89	-406
Liberalisatie / harmonisatie	-317	9	308	0
Prognose portefeuille o.b.v. contracten 2025	4542	1600	668	6810
Doelstelling wensportefeuille	4550	1900	560	7010
Nieuwbouwopgave o.b.v. contracten	8	300	-108	200

Het volgende overzicht toont de nieuwbouwopgave op basis van de huidige contracten tot en met 2025. Hierbij is uitgegaan van een mutatiegraad van 5% en boveninflatoire huurverhogingen voor de komende jaren. In bijlage 10.2 is de nieuwbouwopgave per gemeente opgenomen.

In dit overzicht is rekening gehouden met verwachte huuropzeggingen en nieuwe verhuringen waarbij de netto huurprijs wordt aangepast naar de streefhuur (harmonisatie) of waarbij het contracttype wordt aangepast van sociale verhuur naar vrije sector verhuur (liberalisatie).

De nieuwbouwopgave tot en met 2025 op basis van de huidige contracten toont een heel ander beeld dan de opgave op basis van streefhuren. De opgave voor de huurprijs-categorie 'betaalbaar' is gereduceerd tot bijna nihil. Daartegenover blijft de nieuwbouwopgave voor de huurprijs-categorie 'bereikbaar' nagenoeg ongewijzigd met 300 woningen.

Onder 5.7 wordt de mate waarin en de wijze waarop deze nieuwbouwopgave gerealiseerd kan worden nader toegelicht.

5.7 Realiseerbaarheid nieuwbouwopgave

Het overzicht onder 5.6 laat zien dat de opgave voor de komende tien jaar bestaat uit het jaarlijks toevoegen van 30 woningen met een bereikbare huur. Wij achten dit een stevige opgave omdat het extra woningen betreft op locaties die nog ontwikkeld moeten worden of op locaties die nog aangekocht moeten worden.

Daarnaast laat het overzicht onder 5.5 zien dat de opgave na 2025 bestaat uit het toevoegen van ruim 600 woningen met een betaalbare huur. Om deze opgave te kunnen realiseren ontwikkelt Elan Wonen de komende jaren nieuwe bouwplannen die uiterlijk over tien jaar leiden tot toevoeging van woningen in de betaalbare prijs categorie. Toch acht Elan Wonen deze ambitieuze nieuwbouwoopgave realiseerbaar. Hierna wordt voor Haarlem en Heemstede nader ingegaan op de mogelijkheden die Elan Wonen momenteel ziet om de nieuwbouwoopgave te realiseren.

Haarlem

In de geprognostiseerde nieuwbouwoopgave zijn de volgende nieuwbouwoontwikkelingen al verwerkt:

	Huurprijs categorie		
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711
Land in Zicht		19	
Boerhaavewijk		78	
Delftwijk	164		
Slachthuiswijk - Hof van Leij	80	40	
Slachthuiswijk - Hamelinkstraat	40	130	
	284	267	0

Uit de bijlage onder 10.2 blijkt dat de nieuwbouwoopgave tot en met 2025 voor Haarlem een omvang heeft van maar liefst 400 extra woningen. Hiervoor heeft Elan Wonen momenteel de mogelijkheden die hierna worden toegelicht.

Elan Wonen heeft in 2007 samen met Ymere en Pré Wonen een voormalig belastingkantoor plus nabijgelegen bedrijfspanden en woningen in Haarlem aangekocht, met het oog op toekomstige woningontwikkeling. Deze panden zijn aangekocht door een gezamenlijke verbinding (VOF Belcanto) en worden momenteel verhuurd vanuit deze verbinding. De woningontwikkeling concentreert zich op sociale woningbouw. Naar verwachting kan Elan Wonen op deze locatie 100 sociale huurwoningen realiseren.

Daarnaast beschikt Elan Wonen in Meerwijk over twee braakliggende terreinen met een woonbestemming. Vanuit het ideaal van ongedeelde stad is sociale woningbouw hier echter niet het meest gewenste scenario. Elan Wonen probeert daarom locaties in Haarlem-West te acquireren, waarna verkoop van de locaties in Meerwijk kan plaatsvinden aan een projectontwikkelaar voor de realisatie van verkoopwoningen of vrije sector huurwoningen. Mocht aankoop in Haarlem-West niet snel genoeg succesvol blijken dan worden alsnog minimaal 90 sociale woningen gerealiseerd op de locaties in Meerwijk.

In de Slachthuiswijk aan de Hamelinkstraat ziet Elan Wonen ruimte voor verdichting. In het huidige ontwikkelplan zijn 170 woningen opgenomen. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn er mogelijkheden voor 30-50 extra sociale huurwoningen in de betaalbare en bereikbare huurprijs categorie.

Naast bovengemelde ontwikkelmogelijkheden is Elan Wonen actief op zoek naar aanvullende acquisities van locaties of woningen. De gemeente Haarlem gaat, in de in juni 2016 opgestelde notitie '*woningbouwprogramma Haarlem 2016 tot en met 2020, van woningbehoefte naar bouwprogramma*', uit van een netto woningbouwprogramma van bijna 7500 woningen in de komende 10 jaar. De gemeente Haarlem acht dit aantal zowel noodzakelijk als realiseerbaar. Elan Wonen kan een deel van dit omvangrijke woningbouwprogramma realiseren.

Heemstede

Elan Wonen ontwikkelt in Heemstede momenteel 55 sociale huurwoningen in de bereikbare huurprijscategorie op de locatie Slottuin.

Uit de bijlage onder 10.2 lijkt er voor Heemstede, op basis van onze wensportefeuille, geen nieuwbouwpoging te zijn tot en met 2025. Uitgaande van de prestatieafspraken gebaseerd op het RAP ligt de doelstelling 163 sociaal verhuurde woningen hoger. Daarmee komt de nieuwbouwpoging tot en met 2025 uit op 73 sociale huurwoningen. Elan Wonen beschikt momenteel niet over locaties waarop deze nieuwbouwpoging gerealiseerd kan worden. Wel heeft Elan Wonen contacten met de gemeente, zorgpartijen, collega-corporaties en marktpartijen om op diverse locaties aanvullende sociale woningbouw mogelijk te maken.

6 Scheidingswijzen en keuze Elan Wonen

6.1 Mogelijke scheidingswijzen

Woningcorporaties kunnen kiezen voor een administratieve scheiding, een juridische splitsing of een hybride scheiding.

De overeenkomsten tussen de drie scheidingswijzen zijn als volgt:

- er dienen gescheiden financiële administraties voor Daeb- en niet-Daeb activiteiten te worden gevoerd;
- zowel de Daeb-tak als de niet-Daeb-tak moeten zelfstandig structureel levensvatbaar en financierbaar zijn;
- dezelfde regels gelden voor het toewijzen van activiteiten aan Daeb of niet-Daeb (zie verder onder hoofdstuk 7).

De verschillen tussen de administratieve- en juridische varianten liggen voornamelijk op de volgende gebieden:

- de uitvoering van niet-Daeb activiteiten vindt bij de administratieve variant plaats vanuit de toegelaten instelling (TI) en bij de juridische variant vanuit één of meerdere woonvennootschappen;
- de mogelijkheden voor het ontplooiën van nieuwe niet-Daeb activiteiten zijn bij juridische splitsing groter (geen markttoets, geen financiële toets, toegestaan buiten woningmarktregio);
- de mogelijkheid om nog te liberaliseren woningen bij aanvang van scheiding op te nemen in de niet-Daeb-tak, is bij de administratieve variant niet en bij de juridische variant wel beperkt qua aantal (zie verder onder 7.2);
- het aflossingsschema van de interne lening voor niet-Daeb-activiteiten is verschillend per scheidingswijze maar dat leidt bij Elan Wonen niet tot een wezenlijk verschil.

Hybride scheiding is een combinatie van administratieve scheiding en juridische splitsing. De niet-Daeb activiteiten worden gedeeltelijk ondergebracht in de niet-Daeb tak van de TI en gedeeltelijk in een of meerdere woningvennootschappen.

De beste keuze tussen de drie scheidingswijzen is afhankelijk van de missie en strategie van de corporatie.

6.2 Keuze Elan Wonen

Elan Wonen kiest voor een administratieve scheiding omdat:

- Elan Wonen geen ambitie heeft om nieuwe niet-Daeb activiteiten te ontwikkelen, terwijl dat het belangrijkste argument is om te kiezen voor de juridische of hybride variant;
- binnen de huidige regelgeving de mogelijkheid bestaat om op termijn alsnog te kiezen voor een van de andere varianten zodra de situatie daartoe aanleiding toe geeft. Dit terwijl een keuze voor juridische splitsing op termijn niet kan worden teruggedraaid.
- de organisatiekosten bij administratieve scheiding lager liggen dan bij de andere twee varianten.

7 Uitwerking scheiding woningen

7.1 Algemeen

De verdeling van de vastgoedportefeuille over de Daeb-tak en de niet-Daeb tak is het belangrijkste onderdeel van de scheiding. De Autoriteit woningcorporaties ziet er op toe dat beide *takken zelfstandig levensvatbaar en financierbaar* zijn.

De verdeling van de vastgoedportefeuille over beide takken vloeit voor een groot deel direct voort uit de implementatie van de Woningwet 2015. Voor het resterende deel heeft een woningcorporatie keuzevrijheid voor toewijzing aan de Daeb-tak of de niet-Daeb-tak.

In dit hoofdstuk wordt de scheiding uitgewerkt voor de woningportefeuille. In hoofdstuk 8 wordt vervolgens de scheiding uitgewerkt van overige onroerend goed.

7.2 Woningen: verdeling Daeb en niet-Daeb

De hoofdregel van het scheiden van de woningportefeuille is dat woningen met een niet-geliberaliseerd contract worden opgenomen in de Daeb-tak en woningen met een geliberaliseerd contract in de niet-Daeb-tak.

NB: een contract is geliberaliseerd als deze is afgesloten na 1993 en daarbij de overeengekomen aanvangshuur hoger lag dan de toenmalige liberalisatiegrens. Een niet-geliberaliseerd contract wordt ook wel sociaal huurcontract genoemd. Een geliberaliseerd huurcontract wordt ook wel vrije sector huurcontract genoemd.

De uitzondering op deze regel wordt gevormd door woningen die nu verhuurd zijn met een niet-geliberaliseerd contract maar bij huurmutatie geliberaliseerd kunnen worden. Deze woningen mogen bij scheiding meteen opgenomen worden in de niet-Daeb-tak.

NB: uitsluitend woningen die binnen het woningwaarderingstelsel meer dan 145 WWS-punten hebben kunnen geliberaliseerd worden ofwel verhuurd worden in de vrije sector.

Het volgende overzicht toont de verdeling van de woningportefeuille. In bijlage 10.1 is de specificering naar gemeente opgenomen.

Vastgoedstrategie	Huidig contract	Te liberaliseren obv WWS-pnt	Aantal woningen		Opm.
			Daeb-tak	niet-Daeb-tak	
Verhuur sociaal	Niet-geliberaliseerd	nee	3239		(1)
Verhuur sociaal	Niet-geliberaliseerd	ja	1941		(3)
Verhuur sociaal	Geliberaliseerd	ja		35	(2)
Verhuur vrije sector	Niet-geliberaliseerd	ja		780	(4)
Verhuur vrije sector	Geliberaliseerd	ja		286	(2)
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	nee	131		(1)
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	ja	415		(5)
Verkoop	Geliberaliseerd	ja		126	(2)
			<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
			5726	1227	
			<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
			82%	18%	

- (1) Opname in de Daeb-tak is bij wet **verplicht** omdat deze woningen op basis van het aantal WWS-punten niet geliberaliseerd kunnen worden.
- (2) Opname in de niet-Daeb-tak is bij wet **verplicht** omdat de woningen op het moment van scheiden verhuurd worden met een geliberaliseerd contract.
- (3) Opname in de Daeb-tak is een **keuze** van Elan Wonen. Opname in niet-DAEB-tak is bij wet toegestaan omdat de woningen op basis van het aantal WWS-punten geliberaliseerd kunnen worden. Gekozen is voor opname in de Daeb-tak omdat Elan Wonen voor deze woningen de strategie sociale verhuur hanteert. Dat betekent dat de woningen na huuropzegging opnieuw met een niet-geliberaliseerd contract (sociaal) verhuurd worden.
- (4) Opname in de niet-Daeb-tak is een **keuze** van Elan Wonen. Opname in de Daeb-tak is bij wet toegestaan omdat de woningen op het moment van scheiden verhuurd worden met een niet-geliberaliseerd contract. Gekozen is voor opname in de niet-Daeb-tak omdat Elan Wonen voor deze woningen de strategie vrije sector verhuur hanteert. Dat betekent dat de woningen na huuropzegging verhuurd worden met een geliberaliseerd contract (vrije sector).
Met deze keuze wordt voorkomen dat na iedere huuropzegging de betreffende woning administratief moet worden overgeheveld van de Daeb-tak naar de niet-Daeb-tak. Deze keuze beperkt de administratieve lasten en stelt de financiering van deze woningen voor langere tijd zeker (zie verder onder 7.3).
- (5) Opname in de Daeb-tak is een **keuze** van Elan Wonen. Opname in de niet-Daeb-tak is bij wet toegestaan omdat de woningen op basis van het aantal WWS-punten geliberaliseerd kunnen worden. Gekozen is voor opname in de Daeb-tak omdat Elan Wonen voor deze woningen de strategie verkoop hanteert. Dat betekent dat de woningen na huuropzegging verkocht worden. De verkoopopbrengsten komen daarmee direct ten goede aan de Daeb-tak.

Opvallend in de verdeling van de woningportefeuille over de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak, is het relatief grote percentage woningen in de niet-Daeb-tak. Voor een deel is dit de uitwerking van de Woningwet (447 woningen met een geliberaliseerd contract) en voor een ander deel het logisch gevolg van de transformatiestrategie van Elan Wonen (780 te liberaliseren woningen). Onder 7.3 wordt een verdere onderbouwing gegeven van de keus voor toewijzing van deze woningen aan de niet-Daeb-tak.

Verder is het goed om te realiseren, dat het toewijzen van sociaal verhuurde woningen aan de niet-Daeb-tak, niets verandert aan de huidige huurcontracten en het aantal sociaal verhuurde woningen ook ongewijzigd blijft. Op termijn worden de contracten van de 780 nog te liberaliseren woningen weliswaar geliberaliseerd. Dit gebeurt echter uitsluitend na huuropzegging. Met een mutatiegraad van 5% per jaar gaat hier tientallen jaren overheen.

In bijlage 10.3 is voor Haarlem en Heemstede een overzicht opgenomen van het verloop van het aantal niet-geliberaliseerde huurcontracten (sociaal) en geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector) voor de periode 2016 t/m 2025. **Uit deze gegevens blijkt duidelijk dat de afname van het aantal niet-geliberaliseerde huurcontracten heel geleidelijk plaatsvindt.** Daarmee heeft Elan Wonen vele jaren de tijd om nieuwbouw van sociale huurwoningen toe te voegen zodat de gemaakte *prestatieafspraken* in Haarlem en Heemstede worden nagekomen.

7.3 Liberalisatie en financiering

Elan Wonen kiest ervoor om 780 woningen met een niet-geliberaliseerd contract (sociale verhuur) op te nemen in de niet-Daeb-tak. Deze woningen worden in de toekomst bij nieuwe verhuring geliberaliseerd (vrije sector verhuur).

Elan Wonen maakt deze keuze uit administratieve en financiële overwegingen. De administratieve lasten bij opname van deze woningen in de Daeb-tak zijn namelijk vele malen hoger. Dat komt doordat in dat scenario bij huuropzegging de betreffende woning administratief overgeheveld moet worden van de Daeb-tak naar de niet-Daeb-tak. Voor iedere overgeheveldde woning moet bovendien separaat financiering op de vrije markt worden aangetrokken.

Door de woningen op het moment van scheiden op te nemen in de niet-Daeb-tak kan financiering plaatsvinden op het moment van scheiden door middel van een interne startlening van de Daeb-tak aan de niet-Daeb-tak. Deze interne startlening kan slechts eenmalig, *op het moment van scheiden*, worden verstrekt. De hoogte van deze interne lening en de aflossing daarvan is aan verschillende voorwaarden gebonden. De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de juiste naleving van deze voorwaarden.

7.4 Toekomstige risico's

Dit scheidingsvoorstel is opgesteld met de kennis en regelgeving van dit moment. We weten echter dat woningcorporaties actief zijn in een omgeving die constant in beweging is. De Tweede Kamerverkiezingen in 2017 kunnen bijvoorbeeld op verschillende manieren resulteren in aanpassingen van het overheidsbeleid.

Hierna worden een aantal mogelijke situaties beschreven die zich de komende jaren kunnen voordoen. Tevens wordt het effect op de keuzes van Elan Wonen binnen dit scheidingsvoorstel toegelicht.

De nieuwbouwproductie van Elan Wonen blijft achter

Wanneer de nieuwbouwproductie achter blijft op de onder 5.6 beschreven opgave dan heeft Elan Wonen de volgende mogelijkheden:

- *Tijdelijk tekort*: wanneer Elan Wonen voorziet dat hiermee een tijdelijk tekort van sociale verhuringen ontstaat, dan kunnen voor nieuwe verhuur beschikbare woningen binnen de niet-Daeb-tak in de sociale verhuur worden genomen. De woningen blijven in de niet-Daeb-tak. Bij huuropzegging (door de bewoner) kan de woning weer met een geliberaliseerd contract verhuurd worden in de vrije sector.
- *Structureel tekort*: wanneer Elan Wonen voorziet dat hierdoor een structureel tekort aan sociale verhuringen ontstaat, dan kan Elan Wonen de voor nieuwe verhuur beschikbare woningen binnen de niet-Daeb-tak overhevelen naar de Daeb-tak en 'permanent' in sociale verhuur nemen.

Bij een tijdelijk tekort is er dus nauwelijks sprake van een risico. Bij een structureel tekort is dit risico eenvoudig beheersbaar. De overheveling van woningen van de niet-Daeb-tak naar de Daeb-tak is namelijk eenvoudiger dan andersom. Dit komt door zowel de financiering als de omvang van beide takken.

De overheveling van woningen tussen beide takken vindt altijd plaats tegen marktwaarde. Omdat overheveling alleen relevant is na huuropzegging is de marktwaarde daarbij gelijk aan de leegwaarde/verkoopwaarde. Wanneer een woning overgaat van de niet-Daeb-tak naar de Daeb-tak is geborgde financiering mogelijk. De omvang van de Daeb-tak is ruim 4,5 maal groter dan de niet-Daeb-tak waardoor het opnemen van extra woningen niet snel leidt tot een acute financieringsbehoefte. Andersom zou die financieringsbehoefte er veel sneller zijn en zou tevens financiering verkregen moeten worden op de vrije markt.

De overheid verlaagt de liberalisatiegrens

Wanneer de overheid besluit de liberalisatiegrens te verlagen van bijvoorbeeld de huidige liberalisatiegrens (€ 710) naar de huidige hoge aftoppingsgrens (€ 628), dan neemt het belang van transformatie van de woningportefeuille toe. De mate waarin hangt af of tegelijkertijd ook de omvang van de beoogde doelgroep wordt aangepast door middel van aanpassing van de inkomensgrenzen.

De overheid verhoogt de inkomensgrens voor sociale verhuur

Wanneer de overheid besluit de inkomensgrens voor sociale verhuur te verhogen (bijvoorbeeld voor gezinnen), dan betekent dit een toename van de doelgroep. Dit kan leiden tot hogere prestatieafspraken. Elan Wonen heeft dan de mogelijkheid, zoals hiervoor beschreven, om woningen vanuit de niet-Daeb-tak over te hevelen naar de Daeb-tak. Het verschil daarbij is dat het aantal over te hevelen woningen in dit scenario groter zal zijn.

Ook met grotere aantallen blijft de Daeb-tak financierbaar. De interne startlening kan namelijk altijd vervroegd worden afgelost. De niet-Daeb-tak financiert deze extra aflossingen uit de 'verkopen' aan de Daeb-tak.

De overheid dwingt corporaties om de niet-Daeb-tak af te stoten

De kans, dat de overheid corporaties dwing om de niet-Daeb-tak af te stoten, achten wij bij een administratieve scheiding zeer gering. Mocht dit scenario zich toch voordoen dan gaan wij ervan uit dat het op dat moment mogelijk gemaakt wordt om sociaal verhuurde woningen binnen de niet-Daeb-tak terug te brengen naar de Daeb-tak. Zoals hiervoor toegelicht, is dit een mogelijkheid, die in combinatie met aflossing van de interne startlening goed uitvoerbaar is.

Conclusie

Uit genoemde voorbeelden blijkt dat het scheidingsvoorstel van Elan Wonen voldoende flexibiliteit kent om toekomstige onvoorziene gebeurtenissen op te vangen en de prestatieafspraken met bewoners en gemeenten na te komen

8 Uitwerking scheiding overig onroerend goed

8.1 Overig vastgoed

Overig vastgoed, bestaande uit parkeergelegenheden, bedrijf onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed, wordt als hoofdregel opgenomen in de niet-Daeb-tak.

Er zijn enkele uitzonderingen op deze regel waarvan de meeste niet van toepassing zijn op Elan Wonen.

Het volgende overzicht toont het maatschappelijk onroerend goed van Elan Wonen in Haarlem dat wordt verhuurd aan stichtingen met een maatschappelijk belang en om die reden kunnen worden opgenomen in de Daeb-tak:

Complex	Huurder	Omschrijving
De Blinkert	St. SHDH	Woonzorg centrum ouderen
Rijksstraatweg	St. De Hartekamp Groep	Kamers begeleid wonen
Loevestein	St. Nieuw Unicum	Gemeenschappelijke ruimte zorgwoningen
Fern	Raphaëlstichting	Woonzorg centrum jongeren
De Archipel	St. Philadelphia Zorg	Gemeenschappelijke ruimte zorgwoningen

8.2 Onbebouwde grond

Onbebouwde grond wordt als hoofdregel opgenomen in de niet-Daeb-tak tenzij op het betreffende perceel binnen vijf jaar woningen worden gebouwd waarvan meer dan 90% sociaal wordt verhuurd.

Elan Wonen heeft vier percelen onbebouwde grond: Slachthuisbuurt blok V (Hof van Leij), Baden Powellstraat, Thomas Morestraat en Slottuin.

Bij aanvang van scheiding worden deze grondposities initieel opgenomen in de niet-Daeb-tak. Overheveling naar de Daeb-tak kan later plaatsvinden als voldaan wordt aan de genoemde 90% sociaal eis.

8.3 Vastgoed in verbindingen

De hoofdregel bij scheiden is dat alle activiteiten in verbindingen worden opgenomen in de niet-Daeb-tak.

Elan Wonen heeft een aantal verbindingen waarin vastgoedactiviteiten zijn opgenomen:

- Stichting Teylershofje
- VOF Belcanto
- VOF Zona Matadero
- Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV

Naar verwachting worden de woningen in Stichting Teylershofje overgedragen aan Stichting Elan Wonen. Hierdoor kunnen 22 sociaal verhuurde woningen in het Teylershofje aan de Daeb-tak worden toegewezen.

De overige genoemde verbindingen betreffen samenwerkingsverbanden met andere woningcorporaties.

9 Financiële uitwerking

9.1 Resultaat totale vastgoedportefeuille Elan Wonen

De verdeling van de vastgoedportefeuilles over de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak leidt uiteindelijk tot de volgende verdeling op basis van marktwaardes:

	Daeb-tak	niet-Daeb-tak	Totaal
Woningen verhuur en verkoop	625.483	198.379	823.861
Parkeergelegenheden		14.779	14.779
Maatschappelijk onroerend goed	10.199		10.199
Bedrijfsroerend goed		11.956	11.956
	<u>635.681</u>	<u>225.114</u>	<u>860.795</u>

9.2 Financiering Daeb en niet-Daeb

Het scheidingsvoorstel, zoals dat in de vorige hoofdstukken is toegelicht, heeft ook een financiële uitwerking. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft hiervoor een beoordelingskader voor de scheiding Daeb en niet-Daeb gepubliceerd. De eis, dat beide takken zelfstandig en structureel levensvatbaar en financierbaar moeten zijn, staat daarbij centraal.

Over de financiering van beide takken heeft de Aw het volgende opgenomen in het beoordelingskader:

- De geborgde leningen van de corporaties worden onder de Daeb-tak geplaatst.
- Op het moment van scheiden wordt de niet-Daeb-tak gefinancierd met een interne startlening vanuit de Daeb-tak.

Bij administratieve scheiding zijn de voorwaarden voor de interne startlening als volgt:

- De rente is minimaal gelijk aan de 10 jaar staatsrente per 1 januari 2017 plus een opslag van 150 basispunten.
- De corporatie mag een hogere interne rente hanteren.
- Het aflossingsschema wordt vastgesteld op basis van de vervalkalender van de geborgde leningen in de Daeb-tak, waarbij de mogelijkheid bestaat om de aflossingen over 5 jaar te bundelen.

Op basis van de initiële financiële doorrekening voorziet Elan Wonen in een interne startlening met de volgende condities:

- Hoofdsom: € 90.000.000
- Rentepercentage: gelijk aan gemiddelde rentevoet van de geborgde leningen in de Daeb-tak ($\pm 4\%$)
- Aflossing: gelijk aan vervalkalender van de geborgde leningen in de Daeb-tak waarbij de aflossingen per 5 jaar worden gebundeld.

9.3 Financiële kengetallen Daeb-tak en niet-Daeb-tak

De eis, dat beide takken zelfstandig en structureel levensvatbaar en financieerbaar zijn, heeft de Aw vertaald naar kengetallen en normeringen voor beide takken.

In het volgende overzicht zijn de kengetallen voor zowel de Daeb-tak als de niet-Daeb-tak opgenomen, gebaseerd op de initiële financiële doorrekening van dit scheidingsvoorstel.

	Norm	2017	2018	2019	2020	2021
Daeb-tak						
Interest Coverage Ratio = ICR	> 1,40	1,68	2,56	1,85	1,98	1,67
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	> 20%	64%	65%	68%	68%	72%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	67%	59%	55%	55%	50%
Debt Service Coverage Ratio = DSCR	> 1,00	1,30	1,69	1,26	1,39	1,29
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 50%	34%	31%	28%	28%	26%
niet-Daeb-tak						
Interest Coverage Ratio = ICR	> 1,80	1,83	2,06	2,34	1,97	2,34
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	> 40%	59%	60%	62%	63%	69%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	59%	58%	56%	54%	42%
Debt Service Coverage Ratio = DSCR	> 1,00	1,94	2,41	2,85	2,56	0,33
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 50%	45%	43%	42%	40%	30%

De lage DSCR-waarde in de niet-Daeb-tak in 2021, is het gevolg van de vijfjaarlijkse aflossing. Het vijfjarig gemiddelde voldoet ruim aan de gestelde minimum-norm.

De conclusie van deze doorrekening is dat, uitgaande van de huidige regelgeving en informatie, beide takken voldoen aan de minimale normen en derhalve financieel gezond zijn. Doorrekening voor de komende tien jaar laat zien dat dit ook structureel het geval is.

Het proces waarin de definitieve meerjarenprognose voor de jaren 2017 en verder wordt opgesteld is momenteel in volle gang. Ten opzichte van de financiële uitwerking in dit scheidingsvoorstel worden in de meerjarenprognose ondermeer de Daeb-investeringen in Delftplein en Belcanto toegevoegd.

De resultaten van de meerjarenprognose 2017 en verder worden opgenomen in het concept-ontwerpvoorstel dat medio december 2016 bij de Aw wordt ingediend. De resultaten worden tevens gedeeld met de bewonersraad en de gemeenten.

10 Bijlagen

10.1 Uitwerking scheiding per gemeente

Vastgoedstrategie	Huidig contract	Te liberaliseren obv WWS-pnt	Aantal woningen	
			Daeb-tak	niet-Daeb-tak
Haarlem				
Verhuur sociaal	Niet-geliberaliseerd	nee	2726	
Verhuur sociaal	Niet-geliberaliseerd	ja	1211	
Verhuur sociaal	Geliberaliseerd	ja		26
Verhuur vrije sector	Niet-geliberaliseerd	ja		625
Verhuur vrije sector	Geliberaliseerd	ja		236
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	nee	124	
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	ja	138	
Verkoop	Geliberaliseerd	ja		24
			4199	911
			82%	18%
Heemstede				
Verhuur sociaal	Niet-geliberaliseerd	nee	513	
Verhuur sociaal	Niet-geliberaliseerd	ja	730	
Verhuur sociaal	Geliberaliseerd	ja		9
Verhuur vrije sector	Niet-geliberaliseerd	ja		155
Verhuur vrije sector	Geliberaliseerd	ja		50
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	nee	7	
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	ja	241	
Verkoop	Geliberaliseerd	ja		78
			1491	292
			84%	16%
Velsen				
Verkoop	Niet-geliberaliseerd	ja	36	
Verkoop	Geliberaliseerd	ja		24
			36	24
			60%	40%

10.2 Transformatieopgave per gemeente

	huurprijs categorie			Totaal
	Betaalbaar < € 628	Bereikbaar < € 711	Vrije sector > € 711	
Haarlem				
Huidige samenstelling portefeuille	3891	933	286	5110
Geplande mutaties woningportefeuille				
- sloop	-343			-343
- (vervangende) nieuwbouw	284	267	0	551
- verkoop	-176	-24	-10	-210
Liberalisatie / harmonisatie	-226	-6	232	0
Prognose portefeuille o.b.v. contracten 2025	3430	1170	508	5108
Doelstelling wensportefeuille	3500	1500	400	5400
Nieuwbouwopgave o.b.v. contracten	70	330	-108	292
Heemstede				
Huidige samenstelling portefeuille	1259	385	139	1783
Geplande mutaties woningportefeuille				
- sloop				
- (vervangende) nieuwbouw		55		55
- verkoop	-56	-25	-55	-136
Liberalisatie / harmonisatie	-91	15	76	0
Prognose portefeuille o.b.v. contracten 2025	1112	430	160	1702
Doelstelling wensportefeuille	1050	400	160	1610
Nieuwbouwopgave o.b.v. contracten	-62	-30	0	-92
Velsen				
Huidige samenstelling portefeuille		36	24	60
Geplande mutaties woningportefeuille				
- sloop				
- (vervangende) nieuwbouw				
- verkoop		-36	-24	-60
Liberalisatie / harmonisatie				
Prognose portefeuille o.b.v. contracten 2025	0	0	0	0
Doelstelling wensportefeuille	0	0	0	0
Nieuwbouwopgave o.b.v. contracten	0	0	0	0

10.3 Verloop huurcontracten per gemeente t/m 2025

Haarlem

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal niet-geïberaliseerde contracten										
Stand begin van het jaar	4824	4792	4772	4884	4816	4600	4703	4670	4642	4619
Bij: nieuwbouw bestaande projecten		183	198		30	140				
Af: - Sloop		-156	-25	-30	-162	-4	-4	-4	-4	-4
- Verkoop kluswoningen			-20		-50					
Af bij mutatie:										
- Verkoop aan bewoners / particulieren	-9	-11	-8	-8	-7	-8	-8	-7	-7	-7
- Liberalisatie	-23	-36	-33	-30	-27	-25	-21	-17	-12	-8
Stand eind van het jaar	4792	4772	4884	4816	4600	4703	4670	4642	4619	4600
Aantal geïberaliseerde contracten										
Stand begin van het jaar	286	308	343	375	404	430	454	474	490	501
Af: - Verkoop aan belegger										
Af bij mutatie:										
- Verkoop aan bewoners / particulieren	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
- Liberalisatie	23	36	33	30	27	25	21	17	12	8
Stand eind van het jaar	308	343	375	404	430	454	474	490	501	508
Verhouding										
Niet-geïberaliseerde contracten	94%	93%	93%	92%	91%	91%	91%	90%	90%	90%
Geïberaliseerde contracten	6%	7%	7%	8%	9%	9%	9%	10%	10%	10%

Heemstede

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal niet-geïberaliseerde contracten										
Stand begin van het jaar	1646	1632	1631	1643	1625	1610	1595	1580	1566	1553
Bij: nieuwbouw bestaande projecten		22	33							
Af: - Sloop										
- Verkoop kluswoningen										
Af bij mutatie:										
- Verkoop aan bewoners / particulieren	-8	-13	-11	-9	-7	-7	-7	-7	-6	-6
- Liberalisatie	-6	-10	-10	-9	-8	-8	-8	-7	-7	-7
Stand eind van het jaar	1632	1631	1643	1625	1610	1595	1580	1566	1553	1540
Aantal geïberaliseerde contracten										
Stand begin van het jaar	137	141	108	115	123	130	137	144	150	156
Af: - Verkoop aan belegger		-39								
Af bij mutatie:										
- Verkoop aan bewoners / particulieren	-2	-4	-3	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
- Liberalisatie	6	10	10	9	8	8	8	7	7	7
Stand eind van het jaar	141	108	115	123	130	137	144	150	156	162
Verhouding										
Niet-geïberaliseerde contracten	92%	94%	93%	93%	93%	92%	92%	91%	91%	90%
Geïberaliseerde contracten	8%	6%	7%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%