

Gemeente Steenwijkerland  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 162  
8330 AD STEENWIJK

*Ons kenmerk*  
2016-0018787

*Onderwerp*  
Zienswijze administratieve scheiding

*Datum*  
7 juli 2016

*Behandeld door* : Nienke Louwdijk  
*Telefoonnummer* : 088-61 62 000

Geacht College,

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet van kracht. Veel wijzigingen in de Woningwet zijn gericht op de door de overheid gewenste veranderingen bij woningcorporaties. Wij moeten ons maximaal richten op onze kerntaak, het verhuren en beheren van sociaal woningbezit.

De nieuwe wet verplicht ons om u te vragen naar uw mening over hoe wij die kerntaak gaan onderscheiden van andere activiteiten. Daarom sturen we u deze brief.

#### **DAEB en niet-DAEB vastgoed**

De Woningwet 2015 schrijft voor dat sociale verhuurders hun sociale en commerciële activiteiten scheiden. We hebben daar tot 1 januari 2017 de tijd voor gekregen. DAEB- of sociale activiteiten zijn bijvoorbeeld het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. Ook de verhuur van veel maatschappelijk en zorgvastgoed is een DAEB activiteit. DAEB staat daarbij voor de afkorting van Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Commerciële, of niet-DAEB activiteiten, zijn bijvoorbeeld de verhuur van dure vrije sector huurwoningen of van een kantoorpand. Slechts 4% van de inkomsten van Woonconcept komt voort uit niet-DAEB bezit.

#### **Administratieve scheiding**

Wij kiezen ervoor om de sociale en de commerciële activiteiten te scheiden in de boekhouding, de zogenaamde 'administratieve scheiding'. Hiervoor moeten we voor het eind van het jaar een scheidingsvoorstel maken. Dit voorstel dienen we in bij de Autoriteit Woningcorporaties (onderdeel Ministerie Wonen en Rijksdienst) en deze moet vergezeld worden door een zienswijze van belangrijke stakeholders. In de afgelopen tijd hebben we u al persoonlijk meegenomen in onze keuze om administratief te scheiden.

#### **Wat verandert er in uw gemeente?**

De voorgestelde administratieve scheiding vindt puur plaats in de boekhouding en heeft geen impact op de volkshuisvesting in uw gemeente. Er vinden geen verschuivingen plaats in het aantal DAEB of niet-DAEB woningen.

### **Wat vragen wij van u?**

Wij vragen u om een zienswijze in te dienen op ons scheidingsvoorstel. Op basis van de ingediende zienswijzen beoordeelt de Autoriteit of wij na de scheiding kunnen blijven bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

U bent niet verplicht om een zienswijze uit te brengen en er is helaas geen sjabloon of formulier voor het indienen ervan. In ieder geval ontvangen wij graag een reactie van u.

Als bijlage sturen wij u een ontvangstbevestiging. Hierop kunt u aangeven of u een zienswijze wilt uitbrengen en of u in dat kader nog vooraf met ons wilt overleggen. De door u ingevulde en ondertekende ontvangstbevestiging ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk. U kunt deze mailen naar [zienswijze@woonconcept.nl](mailto:zienswijze@woonconcept.nl) of hiervoor de bijgevoegde antwoordenvolop gebruiken.

### **Verdere informatie**

Wij kunnen ons voorstellen dat deze brief vragen bij u oproept. Daarom geven wij u in de bijlage meer gedetailleerde informatie over de Woningwet en leggen wij uit waarom Woonconcept voor een administratieve scheiding kiest.

### **Hoe dient u een zienswijze in?**

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


Volgens de wet moet een woningcorporatie u zes weken de tijd geven voor het uitbrengen van een zienswijze. Vanwege de vakantieperiode hebben wij deze termijn voor u verlengd naar 31 augustus 2016. Dit is wettelijk gezien mogelijk. Als u gebruikmaakt van de mogelijkheid om een zienswijze uit te brengen, dan ontvangen we graag uw zienswijze voor 31 augustus 2016.

U kunt de zienswijze sturen naar:

Stichting Woonconcept  
Mariska Begemann  
Postbus 154  
7940 AD MEPEL  
Of mailen naar: [zienswijze@woonconcept.nl](mailto:zienswijze@woonconcept.nl)

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Hans Beringen via telefoonnummer 088-61 62 000 of mailen naar [zienswijze@woonconcept.nl](mailto:zienswijze@woonconcept.nl).

Met vriendelijke groet,



Nicole Peeters  
directeur-bestuurder

Bijlagen: 3



## ONTVANGSTBEVESTIGING VOORSTEL WOONCONCEPT ADMINISTRATIEVE SCHEIDING

### De ondergetekende:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE STEENWIJKERLAND**, gevestigd te Steenwijk, kantoorhoudende Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk;

### Aanleiding:

- Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) administratief te scheiden of juridisch te splitsen van hun niet-DAEB.
- Woningcorporaties kunnen kiezen voor een administratieve scheiding, een juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB, dan wel een hybride variant.
- Het voorstel van de woningcorporatie moet vooraf instemming krijgen van de Autoriteit Woningcorporaties. Het voorstel moet voor 15 december 2016 bij de Autoriteit Woningcorporaties zijn ingediend.
- Onderdeel van dit voorstel zijn zienswijzen van een aantal stakeholders.
- In dat kader heeft Woonconcept aan de ondergetekende een brief gestuurd waarin het voorstel tot een administratieve scheiding wordt toegelicht en waarin stakeholder in de gelegenheid is gesteld om op uiterlijk 31 augustus 2016 haar zienswijze uit te brengen.

### Verklaart:

- De hiervoor vermelde brief van Woonconcept te hebben ontvangen, in welke brief zij in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk op 31 augustus 2016 haar zienswijze uit te brengen.
- Wel<sup>1</sup>/geen\* prijs te stellen op een overleg met Woonconcept om het voorstel te bespreken.
- Wel<sup>2</sup>/geen\* gebruik te willen maken van de gelegenheid om een zienswijze uit te brengen.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2016

\_\_\_\_\_  
Gemeente Steenwijkerland

Namens deze:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Woonconcept zal bij een keuze voor "wel" contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

<sup>2</sup> Wij ontvangen uiterlijk 31 augustus 2016 graag uw zienswijze op ons voorstel

<sup>3</sup> Deze ontvangstbevestiging moet worden ondertekend door de daartoe bevoegde persoon.



## **Bijlage: informatie woningwet en scheidingsvoorstel**

### ***Scheiden/splitsen?***

In de Woningwet is onderscheid gemaakt tussen DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB activiteiten en vastgoed, ook wel in de jaarstukken sociaal en commercieel vastgoed genoemd. Woonconcept verricht met name DAEB activiteiten en heeft met name DAEB vastgoed; denk aan het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en het bouwen en beheren van woonruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen, mensen met een beperking etcetera. Wij hebben in het verleden ook bijgedragen aan de ontwikkeling van vrije sector woningen en commercieel vastgoed (niet-DAEB) in het kader van herstructurering. Veranderingen in de wet beperken onze mogelijkheden om in de toekomst te investeren in niet-DAEB activiteiten.

De nieuwe Woningwet vraagt ons om een duidelijke scheiding in het vastgoed aan te brengen tussen onze sociale (DAEB) en onze commerciële (niet-DAEB) activiteiten en vastgoed. Dit kan door middel van (1) een administratieve scheiding of door (2) een juridische splitsing of (3) een combinatie daarvan.

We zijn minimaal verplicht om de niet-DAEB activiteiten en vastgoed binnen de eigen organisatie via een gescheiden boekhouding administratief te scheiden. Dit wordt een administratieve scheiding genoemd. Het is ook mogelijk om de niet-DAEB activiteiten en vastgoed af te splitsen in één of meerdere juridische dochters. Dit wordt een juridische splitsing genoemd.

Een corporatie kan ook kiezen voor een combinatie, waarbij een deel van de niet-DAEB activiteiten en vastgoed worden ondergebracht binnen de eigen organisatie, en een deel in een bestaande of nieuwe juridische dochter. Deze variant wordt de hybride variant genoemd.

Elke keuze heeft voor- en nadelen, ingegeven door de wettelijke kaders die gelden voor een bepaalde variant. Afhankelijk van de doelstellingen en ambities van de corporatie wegen de voordelen dan wel de nadelen lichter of zwaarder.

Ook geldt voor alle varianten dat na de scheiding dan wel splitsing sprake moet zijn van twee levensvatbare takken.

Woonconcept zal een voorstel indienen bij de Autoriteit woningcorporaties om administratief te gaan scheiden.

### ***Ambities Woonconcept***

De keuze voor een administratieve scheiding wordt voornamelijk ingegeven door de strategische keuzes voor de toekomst en de volkshuisvestelijke opgave. Een en ander is allereerst gebaseerd op onze portefeuillestrategie van 2014-2023, welke begin 2015 is vastgesteld. Deze strategie is nader uit gewerkt in verschillende portefeuilleplannen.



Vanuit de portefeuillestrategie kent Woonconcept een aantal doelstellingen:

- wij streven naar handhaving van de voorraad op het huidige aantal sociale huurwoningen;
- investeringen richten wij zo veel mogelijk op de kerngemeenten;
- wij streven er naar om het aandeel appartementen niet verder te laten toenemen;
- nieuwbouw richt zich vooral op grondgebonden woningen;
- wij streven naar een woningvoorraad die voor 80% bestaat uit woningen met een huurprijs van minder dan € 586,68 per maand;
- wij streven er naar om de gemiddelde restant levensduur van onze woningportefeuille de komende jaren gelijk te houden.

In lijn met de portefeuillestrategie Woonconcept 2014-2023 blijft het niet-DAEB woningbezit bij aanvang van de scheiding beperkt tot ongeveer 2% van de woningportefeuille. Het gaat vrijwel uitsluitend om woningen die nu al een geliberaliseerd huurcontract, boven de huurtoeslaggrens van 710 euro hebben. Daarnaast bestaat het niet-DAEB bezit uit overig vastgoed (commercieel vastgoed, garages, grondposities etc.). Gerekend in marktwaarde bestaat bij aanvang van de scheiding ruwweg de helft van de deelportefeuille niet-DAEB uit woningen en de andere helft uit overig vastgoed. Totale marktwaarde niet-DAEB bedraagt ca. € 66 miljoen.

Het exploiteren van niet-DAEB vastgoed heeft voor Woonconcept een lage prioriteit.

De maatschappelijke opgave op dit vlak is beperkt. Als het gaat om het huisvesten van de doelgroep van de volkshuisvesting bestaat wel een aanzienlijke opgave. Woonconcept concentreert zich daarom zo veel mogelijk op sociale huurwoningen (DAEB).

Voor de niet-DAEB portefeuille geldt een (geleidelijke) desinvesteringsstrategie.

De in de portefeuillestrategie genoemde 2% niet-DAEB woningen kan worden gezien als startpunt; het aantal niet-DAEB woningen zal vervolgens in de loop der jaren afnemen. Voor het overige niet-DAEB vastgoed geldt een vergelijkbare insteek. Commercieel vastgoed wordt zo veel mogelijk afgestoten.

Omdat Woonconcept zich de komende jaren richt op haar DAEB portefeuille en een desinvesteringsstrategie hanteert voor niet-DAEB bezit, ligt de keuze voor een administratieve scheiding voor de hand. Een van de belangrijkste nadelen van een administratieve scheiding, te weten strengere voorwaarden voor niet-DAEB investeringen, is voor Woonconcept niet van belang. Immers, er is geen ambitie tot het ontwikkelen van nieuwe niet-DAEB investeringen. Woonconcept is van mening dat niet-DAEB activiteiten door marktpartijen kunnen worden opgepakt.

Bij het inrichten van de organisatie naar aanleiding van de administratieve scheiding zal Woonconcept geen gebruik maken van de mogelijkheid om extra DAEB woningen (die vanwege hun kwaliteit potentieel te wijzigen zijn in niet-DAEB woningen) over te brengen naar de niet-DAEB tak. Met andere woorden alleen dat vastgoed dat volgens de wet gekwalificeerd wordt als niet-DAEB gaat over naar de niet-DAEB tak. Het aantal woningen dat door Woonconcept wordt ingezet om de huurders met een laag inkomen te huisvesten wijzigt daardoor niet.



### **Wat zijn de voor- dan wel nadelen van een administratieve scheiding?**

#### Nadelen

- Strengere voorwaarden voor niet-DAEB investeringen, waaronder uitgebreide markttoets;
- Werkdomein niet-DAEB is beperkter;
- Strikter extern (financieel) toezicht t.a.v. niet-DAEB;
- Minder mogelijkheden t.a.v. niet-DAEB om derden te laten participeren.

#### Voordelen

- Bij een administratieve scheiding blijven beide delen ten dienste van de sociale huisvesting;
- Minder stringente aflossing startlening. Soepeler regels en uitzonderingen mogelijk;
- Mogelijkheden voor interne lening van DAEB aan niet-DAEB (beperkt);
- Makkelijkere interne financiering bij overheveling van DAEB naar niet-DAEB;
- Minder externe kosten (adviseurs, notaris, oprichten nieuwe entiteit, etc);
- Gemengd vastgoed hoeft niet juridisch gesplitst te worden.

### **Waar hebben we het over?**

De totale waarde van het vastgoed in de balans per 31 december 2015 was € 1.126 miljoen. Hiervan is € 1.060 miljoen DAEB en € 66 miljoen niet-DAEB (5,3%).

Het niet-DAEB bestaat uit:

215 geliberaliseerde woningen	€ 31,5 miljoen
104 bedrijfspanden	€ 23,2 miljoen
643 garages/bergingen/parkeerplaatsen	€ 3,1 miljoen
Grondposities	€ 7,8 miljoen
Totaal	€ 65,6 miljoen

Op de balans per 31 december 2015 staat naast de vastgoedbeleggingen nog de volgende vaste activa:

- Materiële vaste activa "ten dienste van exploitatie"	€ 13,2 miljoen (DAEB)
- Deelnemingen	€ 8,7 miljoen (niet-DAEB)
- Vorderingen op deelnemingen	€ 2,3 miljoen (niet-DAEB)
- Latente belastingvordering	€ 9,0 miljoen (DAEB)
- Leningen u/g	€ 0,7 miljoen (niet DAEB)

Totaal dus € 22,2 miljoen DAEB en € 11,7 miljoen niet-DAEB.

Totaal niet-DAEB is dus 77,3 miljoen euro.



### **Inrichting administratieve scheiding binnen Woonconcept**

De administratieve scheiding zorgt ervoor dat de administraties van de DAEB en niet-DAEB tak gescheiden worden. Hierbij worden de kosten en opbrengsten die betrekking hebben op DAEB bezit of activiteiten verantwoord in de DAEB tak. Kosten en opbrengsten die betrekking hebben op beide onderdelen worden op basis van een kostenverdeelsleutel toegerekend aan de DAEB en niet-DAEB tak.

Om de continuïteit van de niet-DAEB tak te waarborgen wordt bij de administratieve scheiding vanuit de DAEB-tak een lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. De omvang van de interne lening van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak bedraagt € 35 miljoen. Deze lening wordt in 15 jaar afgelost. Het rentepercentage van deze lening bedraagt 3,75%.

In de financiële doorrekening is vastgesteld dat de ratio's voor de DAEB en niet-DAEB tak voldoende zijn om de levensvatbaarheid van beide takken te waarborgen. Aangezien de niet-DAEB activiteiten afgebouwd zullen worden zijn geen financiële middelen van financiële instellingen benodigd en kan worden volstaan met de interne lening vanuit de DAEB tak. Een externe financiering is niet noodzakelijk.

De cijfermatige onderbouwingen en de overige onderliggende stukken die ten grondslag liggen aan de keuze voor een administratieve scheiding zijn desgewenst bij Woonconcept op te vragen. We kunnen u hier vervolgens een toelichting op geven.

### ***Beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties***

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) beoordeelt voor alle woningcorporaties de scheidings- dan wel splitsingsvoorstellen. Het ontwerpvoorstel moet voor 15 december 2016 bij de AW zijn ingediend. Daarvoor heeft zij een beoordelingskader opgesteld. Aan de hand van dit beoordelingskader toetst de AW het voorstel op basis van vier basisprincipes:

- heldere governance voor gescheiden takken;
- verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave;
- bescherming maatschappelijk vermogen;
- financiële levensvatbaarheid en financierbaarheid DAEB en niet-DAEB.

De AW neemt in haar overwegingen ook de zienswijzen mee van de stakeholders.