

## **Ontwerpvoorstel voor scheiding DAEB en niet-DAEB**

Maasland, september 2016

College B&W van de  
Gemeente Midden-Delfland  
Anna van Raesfeltstraat 37  
2636 HX Schipluiden

Maasland, 5 oktober 2016

Kenmerk : AK/16.700  
Onderwerp : Ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB

Geacht College,

In deze brief leest u over ons ontwerpvoorstel voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB in het kader van de herziene Woningwet. Graag stellen wij u in de gelegenheid een zienswijze te geven over de vorm die we kiezen voor de scheiding.

#### **Wat de herziene Woningwet van Wonen Midden-Delfland vraagt**

De herziene Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties activiteiten die met staatssteun worden verricht (DAEB), van activiteiten waarvoor geen staatssteun beschikbaar wordt gesteld (niet-DAEB) gescheiden moeten worden. Wij hebben een voorstel gemaakt over de wijze waarop we deze activiteiten bij Wonen Midden-Delfland willen scheiden, het ontwerpvoorstel voor scheiding.

#### **Missie van Wonen Midden-Delfland**

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede en betaalbare woningen in een groene omgeving. Wij bieden woonruimte aan mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid. Het investeren in duurzame en betaalbare huizen zien wij als onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage. De concrete invulling hiervan en de afspraken over de ontwikkelingen en het beheer van ons bezit maken we met u en onze huurdersverenigingen in het traject van de prestatieafspraken.

#### **Scheiding van DAEB en niet DAEB activiteiten**

Wonen Midden-Delfland kiest voor de administratieve scheiding. Het overgrote deel van onze ambities realiseren we met DAEB activiteiten. Ook hebben we een aantal activiteiten die niet-DAEB zijn, deze breiden we licht uit, zodat we kunnen voorzien in de behoefte van onze doelgroepen. Om onze ambities te kunnen realiseren, willen we in de toekomst ook niet-DAEB activiteiten kunnen blijven ontplooiën. Wij maken deze keuzes uit de overtuiging dat we hiermee onze opgave het beste kunnen uitvoeren.

Onze keuze voor de administratieve scheiding betekent dat er voor de huurder niets verandert. Al het vastgoed blijft in de toegelaten instelling en wordt daarbinnen gescheiden. In het bijgesloten ontwerpvoorstel leest u meer over de scheiding en de onderbouwing hiervan.

**Wat betekent dit voor de volkshuisvestelijke bijdrage van Wonen Midden-Delfland?**

De bijdrage van Wonen Midden-Delfland aan de volkshuisvesting in Midden-Delfland wijzigt per saldo niet door de scheiding. Het vastgoed van Wonen Midden-Delfland in Midden-Delfland blijft in de toegelaten instelling en wordt alleen in de administratie van elkaar gescheiden.

**Het proces**

Over dit ontwerpvoorstel vragen wij aan u, onze huurdersverenigingen en de huurders van maatschappelijk vastgoed om een zienswijze uit te brengen. In deze brief hebben wij ons ontwerpvoorstel kort aan u toegelicht. U bent nu in de gelegenheid om een zienswijze te geven op de keuze die we maken voor de vorm van de scheiding en het bezit dat wordt overgeheveld. Wanneer u een zienswijze wilt geven, wilt u deze dan voor 18 november 2016 aan ons sturen t.a.v. ondergetekende. Heeft u nog vragen over deze brief of het ontwerpvoorstel of wilt u graag een toelichting op het voorstel in een gesprek, dan horen wij het graag. U kunt hiervoor contact opnemen met ons op nummer 010 -59 25 093.

Met vriendelijke groet,  
Wonen Midden-Delfland

Daphne Pieters  
Directeur

## Verzonden

10 NOV 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

- Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

**Datum**  
9 november 2016

kunt u 65 nieuwbouwwoningen opleveren in 2016 en 2017. Voor al deze woningen rekent u een aanvangshuur van €710,68. Dit betekent dat de zittende huurders al snel huurprijzen betalen boven de liberalisatiegrens. Ook betekent het dat geen van deze 65 nieuwbouwwoningen bereikbaar is voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Lagere huurprijzen voor nieuwbouwwoningen waren voor u onbespreekbaar de afgelopen periode. Wij maken ons zorgen over de omvang en betaalbaarheid van het DAEB-bezit.

We hebben de afgelopen tijd regelmatig met elkaar gesproken over de betaalbaarheid van uw woningen. Sinds kort houdt u zich weliswaar aan de regionale afspraak om minimaal 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar toe te wijzen. De consequentie daarvan is, dat u veel moet aftoppen om dit percentage blijvend te realiseren. Uw bezit heeft immers een relatief hoog gemiddeld aantal huurpunten in het woningwaarderingssysteem. Recent bleek nog uit de Lokale Monitor Wonen dat het corporatiebezit in Midden-Delfland gemiddeld 145 punten heeft, versus 132 in de provincie. Het vele aftoppen vinden wij zorgelijk. Het is een extra kunstmatige manier om dure woningen toch betaalbaar aan te bieden. De kerntaak van de corporatie is om woningen te bieden voor mensen met een laag inkomen. Daar passen in onze visie ook wat meer sobere en doelmatige woningen bij.

#### **Ad 2. Huurprijzen niet-DAEB woningen**

Wij vinden het belangrijk dat wanneer DAEB-bezit wordt omgezet in niet-DAEB bezit, deze woningen ook echt voorzien in de behoefte van de middeninkomens. In het ontwerpvoorstel geeft u aan dat u woningen overbrengt naar de niet-DAEB tak om de doelgroep met een inkomen tussen de €39.874 en €50.000 te kunnen huisvesten. U geeft terecht aan dat zij lastig woonruimte in Midden-Delfland vinden.

Voor het niet-DAEB segment noemt u in het voorstel een aanvangshuur van €750 voor appartementen en €850 voor eengezinswoningen. Voor veel gezinnen met een (lager) middeninkomen zal een aanvangshuur van €850 per maand niet makkelijk op te brengen zijn. Juist voor de beoogde doelgroep kan deze aanvangshuur problemen opleveren. Zij hebben niet voldoende inkomen om een woning te kopen, maar net teveel om sociaal te huren. De lagere middeninkomens, met name de gezinnen, blijven tussen wal en schip vallen wanneer u in niet-DAEB alleen eengezinswoningen verhuurt met aanvangshuren vanaf €850.

In het gesprek op 26 oktober heeft u toegelicht dat de in uw scheidingsvoorstel genoemde bedragen juist bedoeld zijn om te maximaliseren. U gaf aan dat u het niet-DAEB bezit onder de markthuren wilt verhuren. Wij stellen als voorwaarde dat u differentiatie toepast, waardoor u met lagere aanvangshuren voor eengezinswoningen de middeninkomens echt bedient. U kunt daarbij onderscheid maken naar de grootte of specifieke eigenschappen van de woningen.

#### **Ad 3. Verhuren naar inkomen van niet-DAEB woningen**

In het gesprek gaf u tevens aan dat u in de praktijk de niet-DAEB woningen ook onder de liberalisatiegrens zal verhuren, om de huurder optimaal te kunnen bedienen. Wij stellen als voorwaarde dat u inderdaad verhuurt naar inkomen. Dit geldt onder meer voor de woningen voor speciale doelgroepen (MIVA- en Fokuswoningen), die u overhevelt naar de niet-DAEB tak. Vaak heeft immers juist deze doelgroep een laag inkomen. Het is nu vaak lastig om deze woningen passend te verhuren. Door een aantal woningen over te hevelen naar de niet-DAEB, heeft u meer mogelijkheden voor maatwerk aan lage inkomens. Ook voor eengezinswoningen en voor kleinere woningen in de niet-DAEB tak stellen wij als voorwaarde dat u maatwerk toepast door te verhuren naar inkomen. Anders kunnen wij niet instemmen met de overheveling van al deze woningen naar de niet-DAEB tak.

#### **Sociale verhuur van niet-DAEB woningen**

In uw scheidingsvoorstel staat: "Een niet-DAEB woning kan na mutatie nog steeds voor een sociale huurprijs verhuurd worden als daar afspraken over worden gemaakt. De huurder krijgt wel een geliberaliseerd contract en valt daarmee onder de wetgeving van de vrije sector." Wij vragen ons af, of deze veronderstelling juist is. Uit informatie op de website van de rijksoverheid blijkt immers dat de huurprijs bij aanvang van het huurcontract bepalend is, of de woning een sociale huurwoning is of niet. Bij het geven van deze zienswijze gaan wij ervan uit dat u uw huurders een sociaal huurcontract geeft, wanneer de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt.

### **Zienswijze**

Wanneer u aan drie voorwaarden voldoet, kunnen wij instemmen met uw scheldingsvoorstel. Deze voorwaarden zijn:

1. Eventuele volkshuisvestelijke of financiële argumenten voor verkoop van woningen bespreekt u vooraf met de gemeente. Dit geldt zowel voor het DAEB-bezit als voor het niet-DAEB bezit;
2. U brengt differentiatie aan in de huurprijzen van het niet-DAEB bezit, waarbij u ook eengezinswoningen verhuurt met een aanvangshuur onder €850;
3. U past het 'verhuren naar inkomen' toe voor het niet-DAEB bezit. Dat houdt in dat u niet-DAEB woningen ook onder de liberalisatiegrens verhuurt.

### **Meer informatie**

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met Suzanne Eljgenraam van de afdeling Bestuurs- en Managementondersteuning. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (015) 380 42 61 of via het e-mailadres [seljgenraam@middendelfland.nl](mailto:seljgenraam@middendelfland.nl).

Met vriendelijke groet,

~~het college van burgemeester en wethouders,~~

VOOR AFSLUITEND AFSCHRIFT

van de gemeente Midden-Delfland

Hans Verlinde  
waarnemend gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg  
burgemeester

Aan het bestuur van  
Huurdersvereniging Maasland  
p/a Dhr. R. de Klewit  
Warande 7  
3155 BS Maasland

Postbus 22  
3155 ZH Maasland  
Kantoor  
Langzaam 4  
3155 TG Maasland

T 010 592 50 93  
F 010 592 37 74  
E [info@wonen-middendelfland.nl](mailto:info@wonen-middendelfland.nl)  
W [www.wonen-middendelfland.nl](http://www.wonen-middendelfland.nl)

NL63RABO03404 03446  
bkr. Haaglanden 27212513  
BIV/NL 820171058201

Maasland, 5 oktober 2016

Kenmerk : AK/16.701  
Onderwerp : Ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB

Geachte bestuur,

In deze brief leest u over ons ontwerpvoorstel voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB in het kader van de herziene Woningwet. Graag stellen wij u in de gelegenheid een zienswijze te geven over de vorm die we kiezen voor de scheiding.

#### **Wat de herziene Woningwet van Wonen Midden-Delfland vraagt**

De herziene Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties activiteiten die met staatssteun worden verricht (DAEB), van activiteiten waarvoor geen staatssteun beschikbaar wordt gesteld (niet-DAEB) gescheiden moeten worden. Wij hebben een voorstel gemaakt over de wijze waarop we deze activiteiten bij Wonen Midden-Delfland willen scheiden, het ontwerpvoorstel voor scheiding.

#### **Missie van Wonen Midden-Delfland**

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede en betaalbare woningen in een groene omgeving. Wij bieden woonruimte aan mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid. Het investeren in duurzame en betaalbare huizen zien wij als onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage. De concrete invulling hiervan en de afspraken over de ontwikkelingen en het beheer van ons bezit maken we met u en de gemeente in het traject van de prestatieafspraken.

#### **Scheiding van DAEB en niet DAEB activiteiten**

Wonen Midden-Delfland kiest voor de administratieve scheiding. Het overgrote deel van onze ambities realiseren we met DAEB activiteiten. Ook hebben we een aantal activiteiten die niet-DAEB zijn, deze breiden we licht uit, zodat we kunnen voorzien in de behoefte van onze doelgroepen. Om onze ambities te kunnen realiseren, willen we in de toekomst ook niet-DAEB activiteiten kunnen blijven ontplooiën. Wij maken deze keuzes uit de overtuiging dat we hiermee onze opgave het beste kunnen uitvoeren.



Onze keuze voor de administratieve scheiding betekent dat er voor de huurder niets verandert. Al het vastgoed blijft in de toegelaten instelling en wordt daarbinnen gescheiden. In het bijgesloten ontwerpvoorstel leest u meer over de scheiding en de onderbouwing hiervan.

**Wat betekent dit voor de volkshuisvestelijke bijdrage van Wonen Midden-Delfland?**

De bijdrage van Wonen Midden-Delfland aan de volkshuisvesting in Midden-Delfland wijzigt per saldo niet door de scheiding. Het vastgoed van Wonen Midden-Delfland in Midden-Delfland blijft in de toegelaten instelling en wordt alleen in de administratie van elkaar gescheiden.

**Het proces**

Over dit ontwerpvoorstel vragen wij aan u, de gemeente en de huurders van maatschappelijk vastgoed om een zienswijze uit te brengen. In deze brief hebben wij ons ontwerpvoorstel kort aan u toegelicht. U bent nu in de gelegenheid om een zienswijze te geven op de keuze die we maken voor de vorm van de scheiding en het bezit dat wordt overgeheveld. Wanneer u een zienswijze wilt geven, wilt u deze dan voor 18 november 2016 aan ons sturen t.a.v. ondergetekende. Heeft u nog vragen over deze brief of het ontwerpvoorstel of wilt u graag een toelichting op het voorstel in een gesprek, dan horen wij het graag. U kunt hiervoor contact opnemen met ons op nummer 010 -59 25 093.

Met vriendelijke groet,  
Wonen Midden-Delfland

Daphne Peters  
Directeur





## ***Huurders Vereniging Maasland***

**Secretariaat:**

**HVM**

**Warande 7**

**3155 BS Maasland**

**E-mail: [info.hvm@caiway.net](mailto:info.hvm@caiway.net)**

**[www.huurdersverenigingmaasland.nl](http://www.huurdersverenigingmaasland.nl)**

**Wonen Midden Delfland**

**Postbus 82**

**3155 ZH Maasland**

**t.a.v. directeur-bestuurder  
mevrouw D. Pieters**

***Betreft: Zienswijze op het ontwerpvoorstel voor scheiding Deab en niet Deab***

***Maasland 28 november 2016***

***Geachte directeur-bestuurder,***

***Het bestuur van de Huurders Vereniging Maasland heeft kennis genomen van het ontwerpvoorstel Deab en niet Deab.***

***Door het overhevelen 150 woningen naar de niet Deab zal de woningvoorraad in de sociale huur kleiner worden dan de huidige vraag naar goedkopere woningen***

***Wij dringen er dan op aan, dat alle woningen die naar de niet Deab worden opgenomen, onderdeel blijven van Wonen Midden-Delfland, zodat de thans gebruikelijke huurverhogingen ook voor deze woningen volledig van toepassing zijn. Dit biedt volgens ons de mogelijkheid, om deze woningen, in de toekomst terug te plaatsen naar Deab als daar weer meer vraag naar is.***

***Wij stellen u voor om geen woningen te onttrekken uit de sociale woningvoorraad. Dus geen verkoop van woningen de komende jaren.***

***Voor het overige kunnen wij ons in de door u aangeleverde voorstellen vinden.***

***Met vriendelijke groet,***

***hoogachtend namens het bestuur,***

***De voorzitter;***

***de secretaris;***

***D. P. Tuitel***

***R. de Kiewit***

Aan het bestuur van  
Huurlersvereniging Schiphoorn  
p/a Dhr. P.A. Huster  
Reigerpad 4  
2636 EW Schipluiden

Postadres  
Postbus 82  
3153 ZH Maasland

Verrekenadres  
Langebaan 4  
3155 TG Maasland

T 010 552 50 53  
F 010 552 57 74  
E [info@wonen-midden-delfland.nl](mailto:info@wonen-midden-delfland.nl)  
W [www.wonen-midden-delfland.nl](http://www.wonen-midden-delfland.nl)

NL 8201 71098 801  
Rijksoverheid 27212613  
BTW NL 8201 71098 801

Maasland, 5 oktober 2016

Kenmerk : AK/16.702  
Onderwerp : Ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB

Geachte bestuur,

In deze brief leest u over ons ontwerpvoorstel voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB in het kader van de herziene Woningwet. Graag stellen wij u in de gelegenheid een zienswijze te geven over de vorm die we kiezen voor de scheiding.

#### **Wat de herziene Woningwet van Wonen Midden-Delfland vraagt**

De herziene Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties activiteiten die met staatssteun worden verricht (DAEB), van activiteiten waarvoor geen staatssteun beschikbaar wordt gesteld (niet-DAEB) gescheiden moeten worden. Wij hebben een voorstel gemaakt over de wijze waarop we deze activiteiten bij Wonen Midden-Delfland willen scheiden, het ontwerpvoorstel voor scheiding.

#### **Missie van Wonen Midden-Delfland**

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede en betaalbare woningen in een groene omgeving. Wij bieden woonruimte aan mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid. Het investeren in duurzame en betaalbare huizen zien wij als onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage.

De concrete invulling hiervan en de afspraken over de ontwikkelingen en het beheer van ons bezit maken we met u en de gemeente in het traject van de prestatieafspraken.

#### **Scheiding van DAEB en niet DAEB activiteiten**

Wonen Midden-Delfland kiest voor de administratieve scheiding. Het overgrote deel van onze ambities realiseren we met DAEB activiteiten. Ook hebben we een aantal activiteiten die niet-DAEB zijn, deze breiden we licht uit, zodat we kunnen voorzien in de behoefte van onze doelgroepen. Om onze ambities te kunnen realiseren, willen we in de toekomst ook niet-DAEB activiteiten kunnen blijven ontplooiën. Wij maken deze keuzes uit de overtuiging dat we hiermee onze opgave het beste kunnen uitvoeren.

Onze keuze voor de administratieve scheiding betekent dat er voor de huurder niets verandert. Al het vastgoed blijft in de toegelaten instelling en wordt daarbinnen gescheiden. In het bijgesloten ontwerpvoorstel leest u meer over de scheiding en de onderbouwing hiervan.

**Wat betekent dit voor de volkshuisvestelijke bijdrage van Wonen Midden-Delfland?**

De bijdrage van Wonen Midden-Delfland aan de volkshuisvesting in Midden-Delfland wijzigt per saldo niet door de scheiding. Het vastgoed van Wonen Midden-Delfland in Midden-Delfland blijft in de toegelaten instelling en wordt alleen in de administratie van elkaar gescheiden.

**Het proces**

Over dit ontwerpvoorstel vragen wij aan u, de gemeente en de huurders van maatschappelijk vastgoed om een zienswijze uit te brengen. In deze brief hebben wij ons ontwerpvoorstel kort aan u toegelicht. U bent nu in de gelegenheid om een zienswijze te geven op de keuze die we maken voor de vorm van de scheiding en het bezit dat wordt overgeheveld. Wanneer u een zienswijze wilt geven, wilt u deze dan voor 18 november 2016 aan ons sturen t.a.v. ondergetekende. Heeft u nog vragen over deze brief of het ontwerpvoorstel of wilt u graag een toelichting op het voorstel in een gesprek, dan horen wij het graag. U kunt hiervoor contact opnemen met ons op nummer 010 -59 25 093.

Met vriendelijke groet,  
Wonen Midden-Delfland

Daphne Pieterse  
Directeur

Wonen Midden-Delfland  
Postbus 82  
3155 ZH Maasland  
t.a.v. Daphne Pieters, directeur-bestuurder

Schipluiden, 9 november 2016.

## **ZIENSWIJZE ONTWERPVOORSTEL VOOR SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB**

Geachte directeur-bestuurder,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw ontwerpvoorstel voor scheiding DEAB en niet-DAEB. Wij kunnen ons vinden in uw voorstel. Het past in het verlengde van onze zienswijzen bij verkoop, huurbeleid en strategisch voorraad beleid. Bij mutatie zal een deel van de woningen in een andere categorie komen. HV Schiphoorn gaat akkoord met uw voorstel om administratief te scheiden.

Wij gaan ervan uit dat de effecten van de interne startlening van 9,5 miljoen euro goed is vertaald naar uw tabellen 6.2. en 6.3. Wij zijn heel benieuwd wat het effect zal zijn op de solvabiliteit o.b.v. marktwaarde nu u gedurende een paar jaar uitkomt boven de gewenste bovengrens van 60%. U stelt zelf dat de komende 10 jaar geen enkele norm wordt overschreden.

De komende jaren wilt u bij mutatie 128 woningen in Midden-Delfland overhevelen naar de vrije sector. U geeft aan dat voor de huidige huurder niets verandert. Zij houden het huidige huurcontract en blijven daarmee vallen onder de DAEB-wetgeving, waaronder huurbescherming.

In bijlage 1 geeft u aan waar de te liberaliseren woningen staan. U geeft niet aan om welke woningen het precies gaat. Het gaat echter veelal om eengezinswoningen in Schipluiden en appartementen in Den Hoorn met een hoog aantal WWS-punten; woningen waarbij de huidige huurder al een commercieel contract hebben; een enkele woning die niet meer goed in het DAEB-bezit past en na renovatie boven de liberalisatiegrens komt en woningen met een bijzondere functie. Bij deze laatste wilt u meer vrijheid hebben bij toewijzen en u wilt bij deze woningen voor een bijzondere doelgroep de mogelijkheid hebben voor "toewijzen naar inkomen". U heeft verder gekozen voor een spreiding van de te liberaliseren woningen over de verschillende straten en complexen. Wij kunnen de motivatie van uw keuze volgen.

Vervolg -2-



**HV Schiphoorn**  
**Huurlersvertegenwoordiging**

Wij vinden het voor de duidelijkheid en juist om verwarring te voorkomen het goed dat huurders van deze woningen geïnformeerd worden. Het moet de huurder dan ook duidelijk gemaakt worden dat hij of zij bij de regels voor sociale huurwoningen blijven horen. Wij menen dat de communicatie naar huurders, maar ook naar woningzoekenden in het algemeen, veel aandacht vraagt en menen dat goede bewonersinfo over deze situatie begrip oplevert.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben

Met vriendelijke groet,  
HV SCHIPHOOEN

Peter Huster, voorzitter

# Wonen ~~Midden Delfland~~

---

## **ONTWERPVOORSTEL VOOR SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB**

## Inhoudsopgave

|   |                                       |    |
|---|---------------------------------------|----|
| 1 | Samenvatting .....                    | 2  |
| 2 | Inleiding.....                        | 5  |
| 3 | Keuze administratieve scheiding ..... | 6  |
| 4 | Koers .....                           | 7  |
| 5 | Portefeuillestrategie .....           | 9  |
| 6 | Financiën .....                       | 13 |

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2



# 1 Samenvatting

## Het kader

De Woningwet 2015 schrijft voor dat activiteiten die met staatssteun worden verricht (DAEB) worden gescheiden van activiteiten waarvoor geen staatssteun beschikbaar wordt gesteld (niet-DAEB). Wonen Midden-Delfland is verplicht voor 15 december 2016 een 'ontwerpvoorstel' voor de scheiding aan te leveren bij de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waarin de uitgangspunten voor de scheiding zijn aangegeven. Aan de gemeente, huurdersverenigingen en huurders van maatschappelijk onroerend goed wordt een zienswijze op het ontwerpvoorstel gevraagd.

## Onze koers

Wonen Midden-Delfland levert graag haar bijdrage aan de realisatie van een vitale samenleving in Midden-Delfland door goede, betaalbare en duurzame woningen aan te bieden en samen met haar partners de sociale betrokkenheid te stimuleren en de maatschappelijke problematiek aan te pakken. Dat alles in de bestaande landelijke, groene omgeving die er nu al is. Die omgeving heeft een dorpskarakter waar mensen elkaar groeten en weten wie hun burens zijn.

Het grootste gedeelte van onze ambitie vindt plaats in de DAEB tak. Om ook de doelgroep met een inkomen tussen de € 39.874 en € 50.000, nu en in de toekomst, te kunnen huisvesten, brengen wij woningen over naar de niet-DAEB tak. Deze vrije sector woningen zijn met name voor startende gezinnen, die net te weinig verdienen om te kunnen kopen en teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Tevens betreft het appartementen voor senioren die vanwege hun inkomen en vermogen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en wel naar een voor hen passende huurwoning willen verhuizen.

Wij voeren een gematigd streefhuurbeleid in de DAEB en niet-DAEB tak. In de DAEB tak hanteren wij een streefhuurpercentage van 75% van maximaal redelijk. In de niet-DAEB tak wordt in principe de aanvangshuur € 750 voor appartementen en € 850 voor eengezinswoningen.

De nieuwe koers en de keuze om de hogere middeninkomens te huisvesten is met de gemeente en huurdersverenigingen besproken. Op het moment van verzending van het verzoek om een zienswijze op het ontwerpvoorstel, hebben beide huurdersverenigingen in september 2016 een positieve zienswijze gegeven, inclusief een paar aandachtspunten met betrekking tot het strategisch voorraadbeleid 2016-2017, huur- en verkoopbeleid 2016-2017. De gemeente heeft voorgenoemde beleidsstukken ter kennisname ontvangen.

## Administratieve scheiding

Wonen Midden-Delfland kiest voor een administratieve scheiding. De voornaamste reden voor een administratieve splitsing zijn: het beperken van de administratieve lastendruk, de focus op de kerntaken en derhalve het ontbreken van een ambitie om te investeren in de niet-DAEB tak en extra (notariële) kosten bij een juridische scheiding.

## Overheveling van het vastgoed

Om te komen tot een selectie van woningen die overgaan naar de niet-DAEB tak zijn afwegingen gemaakt die passen bij de koers van Wonen Midden-Delfland, aansluiten op de lokale vraag naar woningen, voldoen aan de wettelijke regels en financiële ratio's en die daarnaast ook praktisch uitvoerbaar zijn. De selectie is volledig in lijn met het strategisch voorraadbeleid 2016-2017. Dit betekent dat eind 2016 9,6% van de woningen tot de niet-DAEB tak behoren.

## Resultaat<sup>1</sup>

|                                      | DAEB  | Niet-DAEB |              | Totaal<br>niet-DAEB | Totaal |
|--------------------------------------|-------|-----------|--------------|---------------------|--------|
| Midden-Delfland                      |       | Verplicht | Overheveling |                     |        |
| Eengezinswoning                      | 619   | 11        | 82           | 93                  | 712    |
| Meergezinswoning (MGW) met lift      | 422   | 11        | 38           | 49                  | 471    |
| Meergezinswoning (MGW) zonder lift   | 338   | 0         | 6            | 6                   | 344    |
| Maatschappelijk onroerend goed (MOG) | 6     | 0         | 5            | 5                   | 11     |
| Bedrijfs onroerend goed (BOG)        | 0     | 8         | 0            | 8                   | 8      |
| Totaal                               | 1.385 | 30        | 131          | 161                 | 1.546  |

### Gevolgen voor huurders

De inbreng van Wonen Midden-Delfland voor het maken van prestatieafspraken voor 2017 sluit aan bij dit ontwerpvoorstel. Woningen met een sociale aanvangshuurprijs en MOG ruimten, die overgaan naar de niet-DAEB tak, houden het huidige huurcontract en blijven daarmee vallen onder de DAEB wetgeving (o.a. de huurbescherming). Op het moment dat de woning muteert gaat de woning naar de vrije sector.

Een niet-DAEB woning kan na mutatie nog steeds voor een sociale huurprijs verhuurd worden als daar afspraken over worden gemaakt. De huurder krijgt wel een geliberaliseerd contract en valt daarmee onder de wetgeving van de vrije sector.

### Financiën

De splitsing van de DAEB- en niet-DAEB woongelegenheden van Wonen Midden-Delfland is strategisch doorgerekend en getoetst aan de externe opgelegde normen van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De financiële doorrekening is gebaseerd op de voorlopige begroting voor 2017-2021. De definitieve begroting wordt in november 2016 vastgesteld. Er worden echter geen significante afwijkingen verwacht ten aanzien van de financiële ratio's.

Het concept voorstel splitsing DAEB en niet-DAEB dient voor 15 december 2016 bij de Aw aangeleverd te worden. Het definitieve voorstel splitsing van de DAEB en niet-DAEB tak moet inclusief financieel kader voor 1 juli 2017 ingediend te worden.

Belangrijk onderdeel van het scheidingsvoorstel is de startlening voor de niet-DAEB tak. Vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) is het geoorloofd om een interne startlening te verstrekken aan de niet-DAEB tak. Deze interne startlening is noodzakelijk om de administratieve splitsing te realiseren en is gebonden aan normen die de Aw oplegt.

De rente – en aflossingsverplichtingen van de interne startlening vloeien rechtstreeks naar de DAEB tak. Op basis van bovenstaande normen is Wonen Midden-Delfland van plan om een interne startlening met de navolgende modaliteiten te verstrekken:

- Hoofdsom : € 9,5 miljoen
- Rente : 10 jaar staatsrente (Nederland) + 1,50%, op dit moment vastgezet op 1,8%
- Aflossing : conform aflossingsschema geborgde leningenportefeuille DAEB tak

<sup>1</sup> Stand bezit per 15 september 2016, exclusief Koopgarant woningen.

Bij bovenstaande modaliteiten van de interne startlening is er sprake van een financieel gezonde situatie in de DAEB en niet-DAEB tak.

Op het moment van splitsing verstrekt de DAEB tak een interne lening van € 9,5 miljoen aan de niet-DAEB tak.

#### **Bestuursverklaring**

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland verklaart dat het voorliggende ontwerpvoorstel naar waarheid is opgesteld en dat daarbij het beoordelingskader zoals gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op 31 mei 2016 in acht is genomen.

## **2 Inleiding**

### **Woningwet 2015**

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Eén van de onderdelen van die nieuwe wet is dat corporaties hun DAEB en niet-DAEB activiteiten moeten scheiden. Daarbij kan de toegelaten instelling kiezen voor het verlichte regime, een administratieve scheiding, juridische splitsing of een combinatie hiervan. Het uitgangspunt is een levensvatbare en financierbare DAEB en niet-DAEB tak (bij administratieve scheiding) respectievelijk een levensvatbare en financierbare corporatie en woningvennootschap (bij juridische splitsing).

### **Scheidingsvoorstel**

In het ontwerpvoorstel staat de manier waarop de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden van Wonen Midden-Delfland worden gescheiden en de reden hiervoor. Het voorliggende document is het ontwerpvoorstel.

### **Leeswijzer**

Het ontwerpvoorstel bestaat uit verschillende hoofdstukken. Wonen Midden-Delfland kiest voor administratieve scheiding. In hoofdstuk 3 leggen we uit welke keuzes er zijn en waarom wij voor een administratieve scheiding gekozen hebben. Het Koersplan 2016-2017 van Wonen Midden-Delfland en het strategisch voorraadbeleid 2016-2017 vormen de basis voor deze keuze. De hoofdlijnen van onze koers beschrijven we in hoofdstuk 4 en een samenvatting van het strategisch voorraadbeleid in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 leggen we ons financieringsplan uit inclusief de financiële ratio's.

### **3 Administratieve scheiding voor Wonen Midden-Delfland**

Er worden in de herziene woningwet voor de toegelaten instelling vier vormen van scheiding onderscheiden:

- verlicht regime (uitsluitend scheiding van baten en lasten);
- administratieve scheiding;
- juridische splitsing;
- hybride scheiding.

Hieronder beschrijven we kort wat deze vier opties inhouden.

#### ***Verlicht regime***

Corporaties die voor het verlicht regime kiezen, moeten aan de volgende eisen voldoen:

- netto jaaromzet gedurende twee boekjaren kleiner dan € 30 miljoen;
- omzet niet-DAEB activiteiten in twee boekjaren minder dan 5% van netto jaaromzet;
- investeringen niet-DAEB activiteiten minder dan 10% van totale investeringen;
- elk jaar opnieuw het verlicht regime aanvragen op basis van de jaarrekening.

#### ***Administratieve scheiding***

Bij een administratieve scheiding zal de corporatie haar financiële administratie en financiële verantwoording moeten aanpassen om de administratieve scheiding vorm te geven. De baten, lasten, activa en passiva worden administratief toegewezen aan de DAEB of niet-DAEB tak. Beide takken moeten afzonderlijk levensvatbaar zijn. De Aw zal beide takken afzonderlijk beoordelen. De corporatie zal in het verlengde hiervan ook haar interne beleids- en besluitvorming moeten inrichten.

#### ***Juridische splitsing***

Bij een juridische scheiding wordt het niet-DAEB bezit ondergebracht in een aparte vennootschap. Voor een juridische scheiding gelden in hoofdlijnen dezelfde regels als voor de administratieve scheiding.

#### ***Hybride scheiding***

Indien een corporatie kiest voor een combinatie van administratieve scheiding met overheveling naar een vennootschap wordt gesproken over een hybride scheiding.

#### ***Keuze Wonen Midden-Delfland***

Wonen Midden-Delfland kiest voor een administratieve scheiding. De voornaamste redenen voor een administratieve splitsing zijn: het beperken van de administratieve lastendruk, de focus op de kerntaken en derhalve het ontbreken van een ambitie om te investeren in de niet-DAEB tak en extra (notariële) kosten bij een juridische scheiding.

## 4 Onze Koers

Het nieuwe koersplan Wonen Midden-Delfland 2016 – 2017 is een beknopte versie van ons ondernemingsplan in wording. De missie en visie die we hierin beschrijven geeft richting aan onze activiteiten in het komende anderhalf jaar.

### 4.1 Waarom een nieuwe koers?

Vele wijzigingen in wet- en regelgeving - maar ook veranderingen in de maatschappij en op de woningmarkt – maken dat ons huidige ondernemingsplan *“Op de kern gericht”* uit 2012 niet meer aansluit op de actuele ontwikkelingen in de sector en belangrijker, de lokale behoeften. Sinds de invoering van de Woningwet 2015 is het speelveld van de corporaties veranderd. De Woningwet 2015 brengt nieuwe regels met zich mee die invloed hebben op ons werkterrein en de inrichting van de corporatie. Ook de samenwerking met onze belanghouders wordt er sterk door gekleurd. We maken bijvoorbeeld in 2016 voor het eerst samen met de gemeente én de huurdersverenigingen prestatieafspraken.

Het uitwerken van de nieuwe koers staat voor 2017 op het programma. Daarvoor nemen wij de tijd en daarbij willen we onze belanghouders – de gemeente, onze huurdersverenigingen en sociale partners - nauw betrekken. Deze beknopte versie geeft alvast inzicht in waar Wonen Midden-Delfland voor staat, voor wie wij ons inzetten en hoe wij onze rol willen invullen. In 2017 breiden we dit koersplan uit en vullen we deze aan met onderwerpen als onze dienstverlening en het financieel beleid.

Met onze belanghouders is de koers gedeeld. Hij vormt de basis voor de het strategisch voorraadbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid.

### 4.2 Missie en visie

#### *Missie van Wonen Midden-Delfland*

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede en betaalbare woningen in een groene omgeving. Wij bieden woonruimte aan mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid. Het investeren in duurzame en betaalbare huizen zien wij als onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage.

#### *Visie op de vitale kernen*

De gemeente Midden-Delfland bestaat uit drie dorpen, ieder met een eigen karakter. In de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 ligt de focus op de levendigheid van de gemeenschap. Wonen Midden-Delfland speelt daarop in door per kern haar beleid op de lokale behoefte af te stemmen.

Wij leveren graag onze bijdrage aan de realisatie van een vitale samenleving door goede en betaalbare woningen aan te bieden en samen met onze partners de sociale betrokkenheid te stimuleren en de maatschappelijke problematiek aan te pakken. Dat alles in de bestaande landelijke, groene omgeving die er nu al is. Wonen Midden-Delfland richt zich primair op wonen, en heeft ook een taak in de directe omgeving van haar woningbezit. Die omgeving heeft een dorpskarakter waar mensen elkaar groeten en weten wie hun burens zijn.

#### *Visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid*

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn ons speerpunt. Wonen Midden-Delfland is er vooral voor mensen met een laag inkomen. Wij willen een extra inspanning leveren om meer betaalbare huurwoningen beschikbaar te maken, zodat er ook voldoende aanbod voor toekomstige huurders is. Voor hen zetten we ons op een aantal manieren in. Uitgangspunt voor ons huurbeleid is een gematigde gemiddelde jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. Tevens verlagen we de streefhuren bij mutatie voor toekomstige huurders. Zo werken we aan de betaalbaarheid van het wonen.

Uiteraard houden we ons hierbij aan landelijke toewijzingsregels als het passend toewijzen. Een ander spoor om de beschikbaarheid van woningen te verhogen is het toevoegen van woningen aan de voorraad met nieuwbouw en een inzet op het verhogen van de doorstroming. Zo kunnen wij onder meer huidige huurders een wooncarrière bieden en met name startende gezinnen huisvesten.

#### *Visie op duurzaamheid*

Ook het verduurzamen van de woningvoorraad is een prioriteit, dit mede met het oog op betaalbaarheid. Het investeren in energetische maatregelen leidt tot meer wooncomfort en in de regel tot lagere woonlasten en dat merkt de huurder direct. Daarnaast draagt Wonen Midden-Delfland graag haar steentje bij aan het milieu door het verminderen van het energieverbruik.

#### **4.3 Hoe financieren wij onze ambities?**

Wonen Midden-Delfland is een organisatie zonder winstdoelstelling. Wij zetten onze middelen in om een maatschappelijke bijdrage te leveren. Om aan toekomstige generaties huurders goede en betaalbare woningen te kunnen verhuren, is financiële continuïteit nodig.

Ons financiële kader is erop gericht om aan de wettelijk vastgestelde normen voor streefwaarden en prestatie-indicatoren te voldoen. Wij sturen daarnaast op rendement om de waarde van het vermogen stabiel te houden.

## 5 Portefeuillestrategie

In onze missie hebben wij opgenomen dat wij goede en betaalbare woningen bieden aan mensen met een smalle beurs. Wij zien dat als onze kerntaak, maar willen daarnaast ook een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de drie kernen van Midden-Delfland.

### 5.1 Doelgroepen

Huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijsspeil 2016) vormen in principe onze doelgroep. In welke verhoudingen wij aan hen passend woningen moeten toewijzen en tegen welke huurprijzen staat in de woningwet<sup>2</sup>.

Mensen met een inkomen boven de € 39.874 zijn aangewezen op de koopmarkt of woningen in de vrije sector waarvan de aanvangshuurprijs boven de € 710,68 (ook wel de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (prijsspeil 2016)) per maand ligt. Wonen Midden-Delfland wil ook in de behoefte van deze groep voorzien, omdat mensen met een hoger midden inkomen zeker een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan levendige dorpen met sociale betrokkenheid en zij lastig woonruimte in Midden-Delfland vinden, omdat het aanbod zeer beperkt is. Wij willen in dit segment woningen beschikbaar stellen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Gelet op het huidige aanbod en de kansen op een geschikte woning heeft een aantal groepen onze speciale aandacht.

**Startende gezinnen** - specifieke aandacht voor deze groep sluit aan bij de Woonagenda, rapport Woningmarktcijfers 2015 van Companen en onze missie. Startende gezinnen zijn nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw.

**Vergunninghouders** - wij zien het als onze taak om samen met de gemeente vergunninghouders te huisvesten, zowel permanent als semi-permanent.

**Mensen met een (tijdelijke) ondersteuningsvraag** - deze primaire doelgroep van corporaties is de groep mensen die, al dan niet tijdelijk, ondersteuning vraagt op het terrein van wonen. Dit kunnen personen zijn met een beperking die, al dan niet onder begeleiding, zelfstandig gaan of willen blijven wonen. Ook senioren die ondersteuning nodig hebben, behoren tot deze categorie. Wonen Midden-Delfland faciliteert hen waar mogelijk.

**Hogere midden inkomens** (≥€ 39.874 tot ca. € 50.000) - zij zijn belangrijk voor een goede samenstelling van de bevolking in een vitale omgeving. Deze groep kan niet in de sociale huurwoningvoorraad terecht en kan vaak ook geen woning kopen, omdat de banken hun eisen verscherpt hebben ten aanzien van hypotheekverstrekking. Voordat de inkomensgrens werd ingevoerd waren wij 15% van onze woningen aan deze groep toe. In het rapport van Companen staat dat het om ruim 10% van de huishoudens gaat dat in de knel komt.

**Starters tot 23 jaar** - zij worden niet expliciet als doelgroep benoemd in de woonagenda, maar wij constateren dat wij niet veel woningen voor deze groep beschikbaar krijgen. Hoe groot de vraag van deze groep is, willen wij onderzoeken. Afhankelijk van de uitkomsten, bekijken wij of wij daarin iets kunnen betekenen. Uiteindelijk draagt deze groep ook bij aan leefbaarheid en diversiteit in de kernen.

---

<sup>2</sup> Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Daarvan dient ten minste 80% te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.874 (prijsspeil 2016) en (tot en met 2020) kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijsspeil 2016). Daarnaast zijn corporaties met ingang van 1 januari 2016 verplicht om aan ten minste 95% van de woningzoekende huurders met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning te verhuren met een aanvangshuurprijs die niet hoger is dan de geldende aftoppingsgrens.



BOG/MOG - het bedrijfs onroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) wordt met name gehuurd door organisaties die met hun diensten bijdragen aan de samenleving in de kernen. De huidige locaties worden gehandhaafd. Uitbreiding past niet meer bij de primaire taken van Wonen Midden-Delfland.

## 5.2 Wensportefeuille

De huidige portefeuille, lokale ontwikkelingen, volkshuisvestelijke doelstellingen en woningmarktbehoeften vormen de basis voor de wensportefeuille<sup>3</sup> in 2025.

| DAEB           | EGW | MGW met lift | MGW zonder lift | Totaal |
|----------------|-----|--------------|-----------------|--------|
| 1. DEN HOORN   | 128 | 244          | 152             | 524    |
| 2. SCHIPLUIDEN | 137 | 69           | 122             | 328    |
| 3. MAASLAND    | 436 | 147          | 70              | 653    |
| Totaal         | 701 | 460          | 344             | 1.505  |

| Niet-DAEB      | EGW | MGW met lift | MGW zonder lift | Totaal |
|----------------|-----|--------------|-----------------|--------|
| 1. DEN HOORN   | 6   | 3            |                 | 9      |
| 2. SCHIPLUIDEN |     |              |                 | 0      |
| 3. MAASLAND    | 5   | 8            |                 | 13     |
| Totaal         | 11  | 11           | 0               | 22     |

| Totaal         | EGW | MGW met lift | MGW zonder lift | Totaal |
|----------------|-----|--------------|-----------------|--------|
| 1. DEN HOORN   | 134 | 247          | 152             | 533    |
| 2. SCHIPLUIDEN | 137 | 69           | 122             | 328    |
| 3. MAASLAND    | 441 | 155          | 70              | 666    |
| Totaal         | 712 | 471          | 344             | 1.527  |

### Wensportefeuille 2025

| DAEB           | EGW | MGW met lift | MGW zonder lift | Totaal |
|----------------|-----|--------------|-----------------|--------|
| 1. DEN HOORN   | 244 | 256          | 150             | 650    |
| 2. SCHIPLUIDEN | 179 | 59           | 121             | 359    |
| 3. MAASLAND    | 452 | 138          | 67              | 657    |
| Totaal         | 875 | 453          | 338             | 1.666  |

| niet-DAEB      | EGW | MGW met lift | MGW zonder lift | Totaal |
|----------------|-----|--------------|-----------------|--------|
| 1. DEN HOORN   | 8   | 12           | 2               | 22     |
| 2. SCHIPLUIDEN | 28  | 10           | 1               | 39     |
| 3. MAASLAND    | 59  | 27           | 3               | 89     |
| Totaal         | 95  | 49           | 6               | 150    |

| Totaal         | EGW | MGW met lift | MGW zonder lift | Totaal |
|----------------|-----|--------------|-----------------|--------|
| 1. DEN HOORN   | 252 | 268          | 152             | 672    |
| 2. SCHIPLUIDEN | 207 | 69           | 122             | 398    |
| 3. MAASLAND    | 511 | 165          | 70              | 746    |
| Totaal         | 970 | 502          | 344             | 1.816  |

<sup>3</sup> Dit is exclusief MOG en BOG en exclusief Koopgarant woningen.

### **5.3 Inzet**

De transformatieopgave wordt bepaald door het verschil tussen de huidige woningvoorraad en de wensportefeuille.

Concreet betekent dit dat Wonen Midden-Delfland tot eind 2025 inzet op:

- een nieuwbouwopgave van 289 woningen;
- liberalisatie van 128 woningen (bovenop de 22 reeds geliberaliseerde woningen);
- 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar toewijzen;
- uitvoeren van energetische maatregelen bij ruim 550 woningen;
- vooralsnog geen verkoop- of sloopplannen heeft (tenzij volkshuisvestelijk of financieel wenselijk dan wel noodzakelijk).

### **5.4 Prestatieafspraken en nieuw beleid**

Om tot goede en gedragen prestatieafspraken te komen, staat in de Woningwet dat corporaties ieder jaar voor 1 juli een bod uit moeten brengen aan de gemeente. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het sociale volkshuisvestingsbeleid. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk naar de vier jaar daarna. Gemeente, huurdersverenigingen en de corporatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken.

Eind juni 2016 heeft Wonen Midden-Delfland een bod aan de gemeente gestuurd dat er vooral op was gericht om het proces te benoemen om gezamenlijk tijdens het tripartiet overleg tot inhoudelijk goede prestatieafspraken te komen. Voorafgaand aan dat overleg stuurt Wonen Midden-Delfland de gemeente en huurdersverenigingen een agenda waarin zij haar inhoudelijke inbreng weergeeft voor de prestatieafspraken voor 2017. Deze zijn in lijn met dit ontwerpvoorstel.

In de zomer van 2016 heeft Wonen Midden-Delfland haar strategisch voorraadbeleid, huurbeleid en verkoopbeleid herijkt. Beide huurdersverenigingen hebben hierop in september 2016 een positieve zienswijze, inclusief enkele aandachtspunten, gegeven. De gemeente heeft voorgenoemde beleidsstukken ter kennisname ontvangen.

### **5.5 Gevolgen voor huurders**

Woningen met een sociale aanvangshuurprijs en MOG ruimten, die overgaan naar de niet-DAEB tak, houden het huidige huurcontract en blijven daarmee vallen onder de DAEB wetgeving (o.a. de huurbescherming). Op het moment dat de woning muteert gaat de woning naar de vrije sector.

Een niet-DAEB woning kan na mutatie nog steeds voor een sociale huurprijs verhuurd worden als daar afspraken over worden gemaakt. De huurder krijgt wel een geliberaliseerd contract en valt daarmee onder de wetgeving van de vrije sector.

### **5.6 Keuzes verdeling vastgoed**

Om te komen tot een selectie van woningen die overgaan naar de niet-DAEB tak zijn afwegingen gemaakt die passen bij de koers van Wonen Midden-Delfland, voldoen aan de wettelijke regels en financiële ratio's en die daarnaast ook praktisch uitvoerbaar zijn.

In paragraaf 6.2 worden de basisprincipes en financiële kaders nader toegelicht.

### 5.6.1 Uitgangspunten overheveling naar niet-DAEB

Wonen Midden-Delfland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de selectie van het over te hevelen bezit:

- De verplichting conform de Woningwet 2015 om BOG, reeds geliberaliseerde woningen en Koopgarant woningen in de niet-DAEB tak onder te brengen.
- De keuze om de hogere middeninkomens tussen de € 39.874 en € 50.000 te bedienen. Deze huishoudens verdienen teveel voor een sociale huurwoning en vaak te weinig om een woning te kunnen kopen. Een beperkt deel (ca. 10%) van de sociale huurwoningen wordt als niet-DAEB geclassificeerd. Deze woningen kunnen na de huuropzegging in de vrije sector verhuurd worden.  
Woningen met een sociale huurprijs, die overgaan naar de niet-DAEB tak, houden het huidige huurcontract en daarmee de huurder huurbescherming. Een niet-DAEB woning kan na mutatie nog steeds voor een sociale huurprijs verhuurd worden als daar afspraken over worden gemaakt.
- Aansluiting bij de lokale behoefte, te weten:
  - Den Hoorn - geen overheveling van bestaande eengezinswoningen, met uitzondering van 2 nieuwbouwwoningen in de Hof van Delftstaat;
  - Schipluiden - creëren extra aanbod voor senioren in vrije sector;
  - Maasland - creëren extra aanbod voor senioren en (startende) gezinnen in vrije sector.
- Selectie van de woningen op basis van maximaal redelijke huurprijs.
- Selectie van woningen voor de speciale doelgroep<sup>4</sup> (MIVA en Fokus woningen) om die in de toekomst zo flexibel mogelijk te kunnen verhuren aan individuele huurders met een zorgvraag.
- Selectie van MOG ruimten<sup>5</sup> op basis van de mogelijkheid om dit vastgoed in de toekomst zo flexibel en optimaal mogelijk te kunnen verhuren aan organisaties met een maatschappelijk doel.
- De opbouw en samenstelling van de wijken. Waar mogelijk proberen we gedifferentieerde wijken te creëren (sociale huur, vrije sector huur en koop gemengd).

Bijlage 1 laat de samenstelling van het bezit na overheveling zien.

<sup>4</sup> De overheveling heeft geen consequenties voor de huidige huurcontracten.

<sup>5</sup> De overheveling heeft geen consequenties voor de huidige huurcontracten.

## 6 Financiën

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste financiële basisprincipes en financiële kaders uiteengezet om te komen tot een duurzaam scheidingsvoorstel voor de DAEB- en niet-DAEB tak van Wonen Midden-Delfland.

De in de vorige hoofdstukken beschreven splitsing van de DAEB- en niet-DAEB woongelegenheden van Wonen Midden-Delfland zijn door ons strategisch doorgerekend en getoetst aan de externe opgelegde normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het concept voorstel splitsing DAEB en niet-DAEB dient voor 15 december 2016 bij de Aw aangeleverd te worden. Het definitieve voorstel splitsing van de DAEB en niet-DAEB tak dient inclusief dit financiële hoofdstuk voor 1 juli 2017 ingediend te worden.

### 6.2 Basisprincipes en financiële kaders

#### Basisprincipes

De Aw en het WSW hebben de volgende financiële basisprincipes geformuleerd ten aanzien van de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de splitsing van de DAEB- en niet-DAEB tak:

- de DAEB en de niet-DAEB tak zijn na de scheiding per 1 januari 2017 afzonderlijk levensvatbaar;
- de levensvatbaarheid is structureel. Dit betekent dat er getoetst is over een horizon van het totale beleid van minimaal 10 jaar;
- de niet-DAEB tak is zelfstandig levensvatbaar via een ongeborgde financiering.

#### Financiële kaders

In de toets voor levensvatbaarheid en financierbaarheid wordt nagegaan of minimaal de volgende onderdelen voldoen aan de sectorale (voor DAEB) of marktconforme (voor niet-DAEB) eisen:

- voldoende operationele kasstroom ten opzichte van rente- (en aflossings) verplichtingen;
- verhouding van de schuldpositie ten opzichte van de (markt- en bedrijfs)waarde van het vastgoed.

Op basis van bovenstaande basisprincipes en financiële kaders hebben de Aw en het WSW een set van financiële ratio's opgenomen in het beoordelingskader<sup>6</sup> waaraan de DAEB en niet-DAEB tak moet voldoen. Deze financiële ratio's en de betreffende normen zijn in de volgende tabel weergegeven.

---

<sup>6</sup> Zie beoordelingskader scheiding DAEB en niet-DAEB van de Aw op [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) › Home › Dossiers › Financiën

**Tabel 6.1: financiële ratio's en normen**

| <b>Financiële ratio</b>                                 | <b>Aspect levensvatbaarheid en financierbaarheid</b>                                                                                                                                           | <b>Basis</b>                                                                                    | <b>Norm</b>                     |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Interest Coverage Rate (ICR)</b>                     | Corporatie genereert op korte en lange termijn voldoende operationele kasstromen om renteverplichtingen te voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie                               | Kasstroomprognose over eerstkomende 10 jaar                                                     | DAEB > 1,4<br>Niet-DAEB > 1,8   |
| <b>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</b>               | Corporatie genereert op korte termijn voldoende operationele kasstromen om rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie                         | Kasstroomprognose over eerstkomende 10 jaar                                                     | DAEB > 1,0<br>Niet-DAEB > 1,0   |
| <b>Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde</b>                 | Het aandeel eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen van de corporatie is voldoende                                                                                                 | Balansprognose over eerstkomende 5 jaar o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde | DAEB > 20%<br>Niet-DAEB > 40%   |
| <b>Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde</b>              | Zie solvabiliteit o.b.v. marktwaarde                                                                                                                                                           | Zie solvabiliteit o.b.v. marktwaarde                                                            | DAEB > 20%<br>Niet-DAEB: n.v.t. |
| <b>Loan-to-value o.b.v. marktwaarde (dekkingsratio)</b> | De verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) is voldoende (laatste uitvalsbasis bij een slechte financiële positie) | Balansprognose over eerstkomende vijf jaar o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat                | DAEB < 70%<br>Niet DAEB < 70%   |
| <b>Loan-to-value o.b.v. bedrijfswaarde</b>              | Corporatie genereert op lange termijn voldoende operationele kasstromen ten opzichte van de schuldpositie, uitgaande van continuïteit in de exploitatie                                        | Schuld- en bedrijfswaardeprognose over de eerstkomende 5 jaar                                   | DAEB < 75%                      |

### 6.3 Financiële resultaten

De splitsing van de DAEB en niet-DAEB tak van Wonen Midden-Delfland is door ons doorerekend en getoetst aan de financiële ratio's en normen zoals die door de Aw en het WSW zijn opgelegd (zie tabel 6.1). Bij de financiële doorrekening van de DAEB en niet-DAEB tak zijn een groot aantal opgelegde parameters door de Aw gehanteerd. Hiervoor verwijzen we naar bijlage 2.

De financiële doorrekening is gebaseerd op de voorlopige begroting 2017-2021. De definitieve begroting wordt in november 2016 vastgesteld. Er worden echter geen significante afwijkingen verwacht ten aanzien van de financiële ratio's.

In tabel 6.2 en 6.3 zijn de financiële ratio's weergegeven voor de komende 10 jaar voor de DAEB- en de niet-DAEB-tak van Wonen Midden-Delfland.

**Tabel 6.2: financiële ratio's DAEB-tak**

| Financiële ratio's                  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Norm  |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| ICR                                 | 2,10 | 2,27 | 2,43 | 2,67 | 2,64 | 2,28 | 2,05 | 1,99 | 1,70 | 1,93 | > 1,4 |
| DSCR                                | 1,51 | 1,57 | 1,63 | 1,73 | 1,76 | 1,70 | 1,48 | 1,48 | 1,44 | 1,47 | > 1,0 |
| Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde    | 69,0 | 66,7 | 66,8 | 66,7 | 67,6 | 67,5 | 67,5 | 67,5 | 67,4 | 67,8 | > 20% |
| Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde | 48,7 | 45,1 | 44,9 | 44,1 | 45,0 | 44,2 | 43,6 | 42,9 | 41,9 | 41,5 | > 20% |
| Loan to Value o.b.v. marktwaarde    | 32,1 | 34,4 | 34,2 | 34,8 | 34,3 | 34,1 | 34,3 | 34,4 | 34,7 | 34,3 | < 70% |
| Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde | 62,6 | 64,8 | 64,7 | 66,8 | 66,8 | 67,3 | 68,5 | 69,8 | 71,5 | 72,4 | < 75% |

Uit tabel 6.2 blijkt dat voor de komende 10 jaar geen enkele extern opgelegde norm wordt overschreden. Met andere woorden de DAEB tak is financieel gezond en levensvatbaar.

**Tabel 6.3: financiële ratio's niet-DAEB-tak<sup>7</sup>**

| Financiële ratio's                  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Norm   |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| ICR                                 | 4,96 | 5,23 | 5,54 | 6,14 | 7,23 | 4,78 | 5,87 | 6,69 | 6,48 | 8,41 | > 1,8  |
| DSCR                                | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,06 | 1,17 | 1,31 | 1,57 | 1,76 | 1,67 | 2,13 | > 1,0  |
| Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde    | 54,9 | 56,9 | 59,5 | 62,2 | 64,7 | 65,9 | 67,5 | 69,1 | 70,6 | 72,3 | > 40%  |
| Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde | 41,0 | 43,5 | 46,2 | 49,1 | 51,9 | 53,2 | 55,1 | 56,9 | 58,6 | 60,3 | n.v.t. |
| Loan to Value o.b.v. marktwaarde    | 39,7 | 36,7 | 33,6 | 30,3 | 27,0 | 25,3 | 23,7 | 22,1 | 20,4 | 18,9 | < 70%  |
| Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde | 56,8 | 52,6 | 48,9 | 44,9 | 40,9 | 38,6 | 36,6 | 34,8 | 32,8 | 31,2 | n.v.t. |

Uit tabel 6.3 blijkt dat voor de komende 10 jaar geen enkele norm wordt overschreden. Met andere woorden de niet-DAEB tak is financieel gezond en levensvatbaar.

#### 6.4 Startlening

Belangrijk onderdeel van dit scheidingsvoorstel is de startlening voor de niet-DAEB-tak. Vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is het geoorloofd om een interne startlening te verstrekken aan de niet-DAEB-tak. Deze interne startlening is noodzakelijk om de administratieve splitsing te realiseren en is gebonden aan normen die de Aw oplegt. De belangrijkste normen zijn:

- De rente wordt bepaald op moment van scheiding 1 januari 2017 op basis van 10 jaar staatsrente<sup>8</sup> plus 1,5% opslag.
- De bepaling van het aflossingsschema van de interne startlening is gelijk aan de vervalkalender van de geborgde leningen in de DAEB tak.
- Verder is het van belang dat de solvabiliteit op basis van marktwaarde van de niet-DAEB-tak niet lager mag zijn dan 40% en niet hoger mag zijn dan 60%. Deze norm bepaalt de omvang van de interne startlening. Deze eis geldt alleen op het moment van scheiding (1 januari 2017).

De rente – en aflossingsverplichtingen van de interne startlening vloeien rechtstreeks naar de DAEB-tak. Op basis van bovenstaande normen is Wonen Midden-Delfland van plan om een interne startlening met de navolgende modaliteiten te verstrekken:

- Hoofdsom : € 9,5 miljoen
- Rente : 10 jaar staatsrente + 1,50%, op dit moment vastgezet op 1,8%
- Aflossing : conform aflossingsschema geborgde leningenportefeuille DAEB-tak

Bij bovenstaande modaliteiten van de interne startlening is er sprake van een financiële gezonde situatie in de DAEB en niet-DAEB-tak.

<sup>7</sup> De LTV o.b.v. bedrijfswaarde is hier weergegeven voor de niet-DAEB tak. Dit is geen officiële norm meer voor de Aw.

<sup>8</sup> 10 jaar staatsrente in Nederland.

**BIJLAGE 1**

Weergave bezit na overheveling,  
stand per 15 september 2016\*

| Woonplaats            | Straat                    | Nieuw DAEB   |          | Nieuw Niet-DAEB |          |           | Totaal<br>woningen | Totaal<br>MOG | Totaal<br>BOG |
|-----------------------|---------------------------|--------------|----------|-----------------|----------|-----------|--------------------|---------------|---------------|
|                       |                           | Woningen     | MOG      | Woningen        | MOG      | BOG       |                    |               |               |
| <b>1. DEN HOORN</b>   |                           | <b>514</b>   | <b>1</b> | <b>19</b>       |          | <b>2</b>  | <b>533</b>         | <b>1</b>      | <b>2</b>      |
|                       | Achterdijkshoorn          | 14           |          | 2               |          |           | 16                 |               |               |
|                       | Bellefleur                | 24           |          | 5               |          |           | 29                 |               |               |
|                       | Dijkshoornseweg           | 7            |          | 1               |          |           | 8                  |               |               |
|                       | Drogerij                  | 25           |          | 2               |          |           | 27                 |               |               |
|                       | Kaasjeskruid              | 9            |          | 1               |          |           | 10                 |               |               |
|                       | Kapellaan                 | 30           |          | 1               |          |           | 31                 |               |               |
|                       | Pr Willem<br>Alexanderhof | 43           | 1        | 4               |          | 1         | 47                 | 1             | 1             |
|                       | Voordijkshoorn            | 33           |          | 2               |          |           | 35                 |               |               |
|                       | Zwanebloem                | 19           |          | 1               |          |           | 20                 |               |               |
|                       | Overige eenheden          | 310          |          |                 |          | 1         | 310                |               | 1             |
| <b>2. SCHIPLUIDEN</b> |                           | <b>289</b>   | <b>2</b> | <b>39</b>       | <b>1</b> | <b>4</b>  | <b>328</b>         | <b>3</b>      | <b>4</b>      |
|                       | Dr. F.H. Reijnderslaan    | 11           |          | 4               |          |           | 15                 |               |               |
|                       | Fuutlaan                  |              |          | 3               |          |           | 3                  |               |               |
|                       | Goudenregenstraat         | 13           |          | 2               |          |           | 15                 |               |               |
|                       | Gruttohof                 |              |          | 2               |          |           | 2                  |               |               |
|                       | Kasteellaan               | 25           |          | 1               |          |           | 26                 |               |               |
|                       | Kerkstraat                |              |          | 1               |          |           | 1                  |               |               |
|                       | Lijsterbesstraat          | 20           |          | 5               |          |           | 25                 |               |               |
|                       | Meerkoetlaan              |              |          | 2               |          |           | 2                  |               |               |
|                       | Praam                     | 2            |          | 5               |          |           | 7                  |               |               |
|                       | Schoolplein               |              |          | 8               |          |           | 8                  |               |               |
|                       | Windrecht                 | 6            | 1        | 6               | 1        | 3         | 12                 | 2             | 3             |
|                       | Overige eenheden          | 212          | 1        |                 |          | 1         | 212                | 1             | 1             |
| <b>3. MAASLAND</b>    |                           | <b>576</b>   | <b>3</b> | <b>90</b>       | <b>4</b> | <b>2</b>  | <b>666</b>         | <b>7</b>      | <b>2</b>      |
|                       | Boskamp                   | 32           |          | 7               |          |           | 39                 |               |               |
|                       | Boumare                   | 12           |          | 6               |          |           | 18                 |               |               |
|                       | Breeveld                  | 4            |          | 1               |          |           | 5                  |               |               |
|                       | Commanderij               | 13           |          | 14              |          |           | 27                 |               |               |
|                       | Dijkgraaf                 | 12           |          | 4               |          |           | 16                 |               |               |
|                       | Doelstraat                |              |          | 4               |          |           | 4                  |               |               |
|                       | Foreest                   | 17           |          | 3               |          |           | 20                 |               |               |
|                       | Hofsingel                 | 73           | 2        | 14              | 4        | 1         | 87                 | 6             | 1             |
|                       | Hondsdrif                 |              |          | 3               |          |           | 3                  |               |               |
|                       | Hyndersteyn               | 4            |          | 7               |          |           | 11                 |               |               |
|                       | Ingeland                  | 20           |          | 2               |          |           | 22                 |               |               |
|                       | Kluisweer                 | 7            |          | 10              |          |           | 17                 |               |               |
|                       | Landsheer                 |              |          | 4               |          |           | 4                  |               |               |
|                       | Leenman                   | 5            |          | 1               |          |           | 6                  |               |               |
|                       | Molenwelde                |              |          | 2               |          |           | 2                  |               |               |
|                       | Morgentale                | 10           |          | 3               |          |           | 13                 |               |               |
|                       | Ruwaard                   |              |          | 2               |          |           | 2                  |               |               |
|                       | Schepen                   | 3            |          | 2               |          |           | 5                  |               |               |
|                       | Warande                   | 28           |          | 1               |          |           | 29                 |               |               |
|                       | Overige eenheden          | 336          | 1        |                 |          | 1         | 336                | 1             | 1             |
| <b>Eindtotaal</b>     |                           | <b>1.379</b> | <b>6</b> | <b>148</b>      | <b>5</b> | <b>8*</b> | <b>1.527</b>       | <b>11</b>     | <b>8*</b>     |

\*1 Dit is exclusief MOG en BOG en  
exclusief Koopgarant woningen

\*Het uitgangspunt voor de cijfers is de stand per 15 september 2016. Dit is de beginstand voor ons rekenmodel. Dit is dus niet de stand die we straks op 1 januari 2017 hebben. Gedurende het hele jaar 2016 zijn er woningen verkocht en worden nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Als gevolg daarvan treden er dus verschuivingen op in de loop van dit jaar. Eind 2016 bekijken we opnieuw de actuele stand.

## BIJLAGE 2: Aannames (x 100%)

| Verwachting | Prijsinflatie | Looninflatie | Bouwindex | Onderhoudsindex | Marktindex | Korte rente | Opslag<br>korte rente | lange rente | Opslag<br>lange rente |
|-------------|---------------|--------------|-----------|-----------------|------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| 2016        | 0,002         | 0,014        | 0,014     | 0,014           | 0,026      | -0,0025     | 0,003                 | 0,008       | 0,0075                |
| 2017        | 0,006         | 0,016        | 0,016     | 0,016           | 0,023      | 0,008       | 0,003                 | 0,001       | 0,0075                |
| 2018        | 0,0107        | 0,019        | 0,019     | 0,019           | 0,02       | 0,0154      | 0,003                 | 0,0093      | 0,0075                |
| 2019        | 0,0153        | 0,022        | 0,022     | 0,022           | 0,02       | 0,0205      | 0,003                 | 0,0176      | 0,0075                |
| 2020        | 0,02          | 0,025        | 0,025     | 0,025           | 0,02       | 0,0241      | 0,003                 | 0,0259      | 0,0075                |
| 2021        | 0,02          | 0,025        | 0,025     | 0,025           | 0,02       | 0,0325      | 0,003                 | 0,0342      | 0,0075                |
| > 2022      | 0,02          | 0,025        | 0,025     | 0,025           | 0,02       | 0,0325      | 0,003                 | 0,0425      | 0,0075                |



