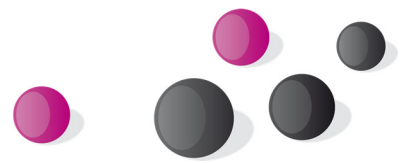


Consultatiedocument

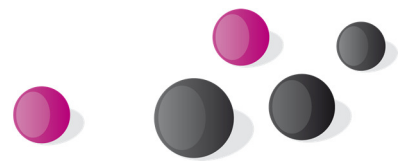
Scheiding Daeb/niet-Daeb

Aan: Gemeenten Hoeksche Waard en huurdersvertegenwoordiging HW Wonen
Van: HW Wonen
Datum: 17 oktober 2016



Inhoud

1. Inleiding.....	1
2. Strategische doelstellingen.....	2
3. Keuze administratieve scheiding of juridische splitsing.....	3
4. Portefeuillestrategie.....	5
5. Het portefeuilleresultaat.....	8
6. Het financiële resultaat.....	11
7. Afsluiting	14



1. Inleiding

Woningcorporaties zijn op grond van de per 1 juli 2015 geactualiseerde Woningwet verplicht hun bezit en activiteiten op te delen in een Daeb-tak en een niet-Daeb tak. Daeb staat hierbij voor Diensten van algemeen economisch belang. Hieronder vallen sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed¹.

De belangrijkste reden voor de verplichte opdeling is het beperken van staatssteun tot het sociaal en maatschappelijk vastgoed. Deze staatssteun bestaat uit de mogelijkheid voor corporaties om leningen aan te trekken waar (uiteindelijk, via het WSW²) het Rijk en Nederlandse gemeenten garant voor staan. Na de opdeling kunnen nieuwe niet-Daeb activiteiten niet meer met WSW-geborgde leningen worden gefinancierd. Dit voorkomt marktverstoring ten opzichte van commerciële ontwikkelaars in het niet-Daeb segment.

Er bestaat enige beleidsvrijheid bij het doorvoeren van de opdeling. Dit betreft met name de volgende zaken:

1. Wordt de opdeling doorgevoerd middels een juridische splitsing dan wel via een administratieve scheiding?
2. Hoeveel sociaal verhuurde woningen waarvan het aantal WWS-punten leidt tot een maximale huur boven de liberalisatiegrens worden overgeheveld naar de niet-Daeb tak?³

De gemeenten waar HW Wonen actief is en de huurderorganisaties dienen in de gelegenheid te worden gesteld om een zienswijze te geven over de wijze waarop HW Wonen voornemens is de opdeling uit te voeren. Daartoe heeft HW Wonen dit consultatiedocument opgesteld.

Gedurende 2016 heeft HW Wonen met zowel gemeenten als het huurdersplatform enkele keren overleg gevoerd over de voorgenomen opdeling, waarbij HW Wonen de beleidsmatige overwegingen heeft gepresenteerd die hebben geleid tot de keuzes die zij heeft gemaakt met betrekking tot de twee genoemde hoofdthema's. De gemeenten hebben hierop via het SOHW⁴ op 19 juli een (positieve) voorlopige reactie gezonden aan HW Wonen. Het proces wordt nu afgerond met deze formele consultatie.

Graag ontvangen wij uw zienswijze op de twee genoemde hoofdthema's binnen zes weken na ontvangst van dit consultatiedocument. Daarna zal HW Wonen een definitief scheidingsvoorstel vaststellen dat vóór 1 januari 2017 ter goedkeuring wordt ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Wij hopen met u op deze wijze HW Wonen verder voor te kunnen bereiden op de toekomst. Een toekomst waarin HW Wonen zich op financieel verantwoorde wijze in blijft zetten voor diegenen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.

Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij uiteraard graag bereid.

¹ In §3 van de Woningwet wordt meer in detail bepaald wat als Diensten van algemeen economisch belang wordt aangemerkt en wat niet.

² WSW staat voor Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

³ WWS staat voor WoningWaarderingsStelsel.

⁴ SOHW staat voor Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard. Het SOHW behartigt gemeenschappelijke belangen van de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard.



2. Strategische doelstellingen

De primaire taak van HW Wonen is het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Investeren in vastgoed is een lange termijn beslissing. Voor de financiële continuïteit is het van belang dat de woningen van HW Wonen ook op lange termijn gewild zijn. Daarom is het belangrijk om zicht te hebben op de doelgroep in aantallen en woonwensen, niet alleen op dit moment maar zeker ook de ontwikkeling naar de toekomst.

HW Wonen heeft in 2014 onderzoek uitgevoerd naar de genoemde ontwikkelingen en op basis daarvan haar strategisch voorraadbeleid vastgesteld. In 2016 is nieuwe regelgeving van kracht geworden met betrekking tot passend toewijzen. In combinatie met de reeds bestaande staatssteunregels die aangeven wie voor een sociale huurwoning in aanmerking komt leidt dit tot veranderingen in de doelgroep. De toegang tot de sociale huursector wordt steeds verder gereguleerd, waarmee tegelijkertijd een potentiële additionele vraag ontstaat naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Immers, niet alle huishoudens met een inkomen boven de staatssteungrens zullen een woning (kunnen) kopen. Dit effect wordt versterkt doordat sinds enige jaren inkomensafhankelijke huurverhogingen worden doorgevoerd. De genoemde ontwikkelingen leidden bij HW Wonen tot de behoefte aan geactualiseerd onderzoek naar de ontwikkeling van de doelgroep.

Met de invoering van de nieuwe woningwet per 1 juli 2015 is de rol van gemeenten en huurders als overlegpartner op strategisch niveau van corporaties verstevigd. De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben in 2015 een gezamenlijke woonvisie opgesteld. De prestatieafspraken over 2016 zijn voor het eerst op regionaal niveau tot stand gekomen. Er zijn dus niet langer afzonderlijke prestatieafspraken per gemeente. Ook de gemeenten hebben hadden onderzoek laten uitvoeren naar demografische ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende benodigde aantallen (sociale) woningen. De gegevens en uitkomsten van de onderzoeken die HW Wonen en de gemeenten hadden laten uitvoeren waren niet altijd eensluidend.

Om goede prestatieafspraken te kunnen maken met elkaar is het van belang om zoveel als mogelijk een eensluidend beeld te hebben over demografische ontwikkelingen en woningbehoeften in de Hoeksche Waard. Daarom is in 2016 opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Companen om een geactualiseerd onderzoek uit te voeren. De opdracht is verstrekt door de vijf Hoeksche Waardsche gemeenten en HW Wonen gezamenlijk, en bij het formuleren van de onderzoeksvragen is naast deze partijen ook het huurdersplatform betrokken.

De eerste onderzoeksresultaten zijn inmiddels bekend. Deze worden in hoofdstuk 4 van dit document vergeleken met de ontwikkeling van de woningvoorraad van HW Wonen gedurende de komende 10 jaar. Het gaat daarbij zowel om de omvang van de woningvoorraad als om de bereikbaarheid voor de doelgroep en de betaalbaarheid door differentiatie in huurprijzen.



3. Keuze administratieve scheiding of juridische splitsing

Corporaties zijn vrij in de keuze hoe de scheiding in een Daeb- en een niet-Daeb tak wordt doorgevoerd. Dit kan middels een juridische splitsing of via een administratieve scheiding. Deze keuze heeft ingrijpende pragmatische gevolgen. In onderstaand overzicht is zichtbaar wat de overwegingen zijn die HW Wonen hieromtrent heeft gemaakt. HW Wonen kiest op basis van deze overwegingen, overigens net als een overgrote meerderheid van de woningcorporaties, voor een **administratieve scheiding**.

	Voorkeur administratief	Voorkeur juridisch
Werkapparaat	✓	
Automatisering	✓	
Financiering	✓	
Goedkeuring niet-Daeb activiteiten		✓

Toelichting 'werkapparaat'

Bij een juridische splitsing wordt het niet-Daeb bezit ondergebracht in een nieuw op te richten dochteronderneming. Deze nieuwe BV wordt een woningvennootschap genoemd. Medewerkers van de corporatie mogen geen werkzaamheden verrichten voor de woningvennootschap (of andere verbonden ondernemingen). Toerekening van kosten aan de niet-Daeb dochter is verplicht, maar bij een juridische splitsing dus niet zomaar mogelijk. Daarvoor zou vrijwel al het personeel in dienst moeten treden van een op te richten service dochtervennootschap. Bij administratieve scheiding is geen sprake van dienstverlening aan derden en kunnen de kosten van het werkapparaat dus wél worden toegerekend aan de Daeb-tak en de niet-Daeb tak.

Voor de bepaling welk deel van de kosten aan de Daeb-tak en aan de niet-Daeb tak wordt toegerekend maakt het overigens niet uit of de opdeling administratief dan wel juridisch wordt vormgegeven. In beide gevallen moeten de kosten worden verdeeld, waartoe verdeelsleutels worden opgesteld. Bij de jaarlijkse accountantscontrole maakt de kostentoerekening deel uit van de controle.

Toelichting 'automatisering'

Bij een juridische splitsing zal in alle systemen die leiden tot financiële rapportage 'een nieuw bedrijf' moeten worden aangemaakt. De bedrijven moeten vervolgens niet alleen volledig worden geconfigureerd zodat ze ieder voor zich werken, maar ook de interfaces tussen de systemen zullen moeten worden aangepast. Bij HW Wonen gaat het dan bijvoorbeeld om gegevensuitwisseling tussen de onderhoudsplanning IBIS Main, beleidssimulatie Vabi, projectadministratie HB Software, Treasurypakket SG en financiële administratie BIS. Bij een administratieve splitsing hoeven geen nieuwe bedrijven te worden aangemaakt en kan volstaan worden met het zorgdragen van een splitsing binnen het grootboek (BIS). Dit vergt overigens nog steeds wel dat in de genoemde systemen de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb wordt vastgelegd.



Toelichting 'Financiering'

Bij de scheiding krijgt de niet-Daeb tak een financiering mee vanuit de Daeb-tak. Deze scheidingslening moet geleidelijk worden afgelost, waarmee een geleidelijke omzetting naar ongeborgde financiering uit de markt wordt bewerkstelligd. Voor de geleidelijke marktfinanciering van niet-Daeb activiteiten zal verstrekking van hypotheekrecht nodig zijn. Dit vergt medewerking van het WSW, want op dit moment is 100% van ons bezit verpand aan het WSW. Het WSW heeft een voorkeur voor administratieve scheiding. Immers: op het moment van de opdeling heeft de corporatie nog dezelfde leningportefeuille maar verschuift bij een juridische splitsing een deel van het onderpand naar de woningvennootschap. Ook banken hebben naar verwachting een voorkeur voor administratieve scheiding, omdat een corporatie in aanmerking kan komen voor saneringssteun en een woningvennootschap niet.

Toelichting 'Goedkeuring niet-Daeb activiteiten'

Ook na de opdeling mogen woningcorporaties niet-Daeb investeringen blijven doen, zij het onder strikte voorwaarden. De niet-Daeb activiteiten zijn onderhevig aan goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties. Het goedkeuringsregime is bij administratieve scheiding uitgebreider dan bij een juridische splitsing.

- Bij administratieve scheiding moet *voorafgaand* aan een voorgenomen niet-Daeb investering door de gemeente worden getoetst of marktpartijen geïnteresseerd zijn. De voorgenomen investering wordt vervolgens voorgelegd aan de Autoriteit wonen, die toetst op rendement (geen marktverstoring), passendheid binnen het gebied van de volkshuisvesting en aanvaardbaarheid van de bijbehorende risico's. Ook de financierbaarheid wordt getoetst, inclusief een zienswijze van het WSW.
- Bij juridische splitsing vindt *achteraf* toezicht plaats op de financiën en de passendheid binnen het gebied van de volkshuisvesting.

De markttoets is dus uitsluitend van toepassing bij een administratieve scheiding. Indien HW Wonen forse ambities zou hebben voor niet-Daeb investeringen, én zelf de regie zou willen houden op de zelfstandige uitvoering daarvan, zou dit leiden tot een mogelijke voorkeur voor een juridische splitsing. De ambities van HW Wonen voor investeringen in het niet-Daeb segment, voortvloeiend uit de volkshuisvestelijke opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, zijn echter beperkt (na overheveling van woningen, zie hoofdstuk 4). HW Wonen houdt bovendien niet vast aan zelfstandige uitvoering van dergelijke investeringen wanneer deze ook door marktpartijen kunnen worden gedaan.

Daarmee weegt het mogelijke voordeel van een juridische splitsing voor het kunnen realiseren van niet-Daeb investeringen voor HW Wonen niet op tegen de voordelen van een administratieve scheiding op het gebied van werkapparaat, automatisering en financiering. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook in een later stadium alsnog een juridische splitsing zou kunnen worden doorgevoerd, mocht de volkshuisvestelijke opgave van HW Wonen ingrijpend veranderen.



4. Portefeuillestrategie

De woningportefeuille van HW Wonen is per 31 december 2015 als volgt onderverdeeld:

	Aantal woningen	Perce- tage
Tot kwaliteitskortingsgrens	1.274	14%
Tot lage aftoppingsgrens huurtoeslag	5.232	57%
Tot hoge aftoppingsgrens huurtoeslag	886	10%
Tot liberalisatiegrens	1.479	16%
Totaal sociaal*)	8.871	96%
Geliberaliseerd	385	4%
Totaal aantal woningen	9.256	100%

*) de maximale huurbedragen per maand die bij de genoemde grenzen horen zijn als volgt (prijspeil 2016):

- Kwaliteitskortingsgrens: € 409,92
- Lage aftoppingsgrens huurtoeslag: € 586,68
- Hoge aftoppingsgrens huurtoeslag: € 628,76
- Liberalisatiegrens: € 710,68

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Gedurende een overgangperiode van 5 jaar, ingaande 1 juli 2015, mag daarboven 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874.

HW Wonen verhuurt 8.871 sociale huurwoningen. Daarvan zijn ruim 6.700 woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Dat betekent dat op dit moment bijna 2.200 van de 8.871 sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens die (op termijn) niet tot de corporatiedoelgroep worden gerekend. Dit komt neer op 24% 'scheefhuurders'.

Voor de toekomstige woningbehoefte (de wensportefeuille) is van belang hoe dit percentage zich zal ontwikkelen. De verwachting is gerechtvaardigd dat de regelgeving met betrekking tot passend toewijzen in combinatie met de staatssteunregeling zal leiden tot een behoorlijke afname van dit percentage. Een afname van 25% leidt tot daling van het percentage scheefhuurders tot 18%.

Companen doet in haar onderzoek in 2016 uitspraken over de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep. Op basis hiervan verwacht HW Wonen per saldo een lichte afname van de doelgroep tussen 2016 en 2026. Die verwachting is gebaseerd op de volgende gegevens:

- De schattingen van de economische groei in 2016 en 2017 door Het Centraal Planbureau, het Internationaal Monetair Fonds en De Nederlandsche Bank liggen op het niveau van 1,6% à 1,7%. Companen heeft een voorzichtig positief scenario doorberekend op basis van 1,2% groei. Dit resulteert in een afname van de doelgroep met 280 huishoudens.



- De werkelijke groei kan dus hoger zijn dan de 1,2% die is aangehouden. Bedacht moet echter worden dat een groeiscenario veronderstelt dat ook gepensioneerden hun inkomen zullen zien toenemen. Dat is niet persé het geval; indexering van pensioenen is immers geen vanzelfsprekendheid meer. Per saldo acht HW Wonen het voorzichtig optimistische scenario realistisch.

Companen heeft ook een negatief scenario doorberekend waarin de economische groei 0% wordt verondersteld. In dat geval zal de doelgroep juist toenemen met 510 huishoudens tot 2026. HW Wonen acht dit scenario voor de lange termijn minder realistisch. Voor de berekening van de wensportefeuille wordt de uitkomst van het voorzichtig optimistische scenario voor 75% gewogen en de uitkomst van het negatieve scenario voor 25%. Dit leidt tot de volgende aantallen⁵:

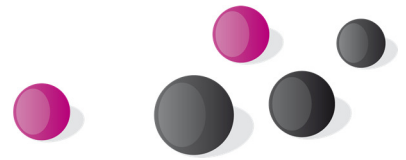
	Voorzichtig positief	Negatief	Gewogen
Doelgroep eind 2015	6.742	6.742	
Ontwikkeling doelgroep tot 2026	-280	+510	
Doelgroep 2026	6.462	7.252	
Percentage scheefhuur 2026	18%	18%	
Benodigde voorraad sociale huurwoningen	7.900	8.800	8.125
Weging	75%	25%	

Deze gegevens zijn exclusief een ten opzichte van voorgaande jaren stijgende opgave voor het huisvesten van statushouders. Op basis van de voorlopige onderzoeksresultaten van Companen gaat het de komende jaren mogelijk om circa 300 benodigde huurwoningen.

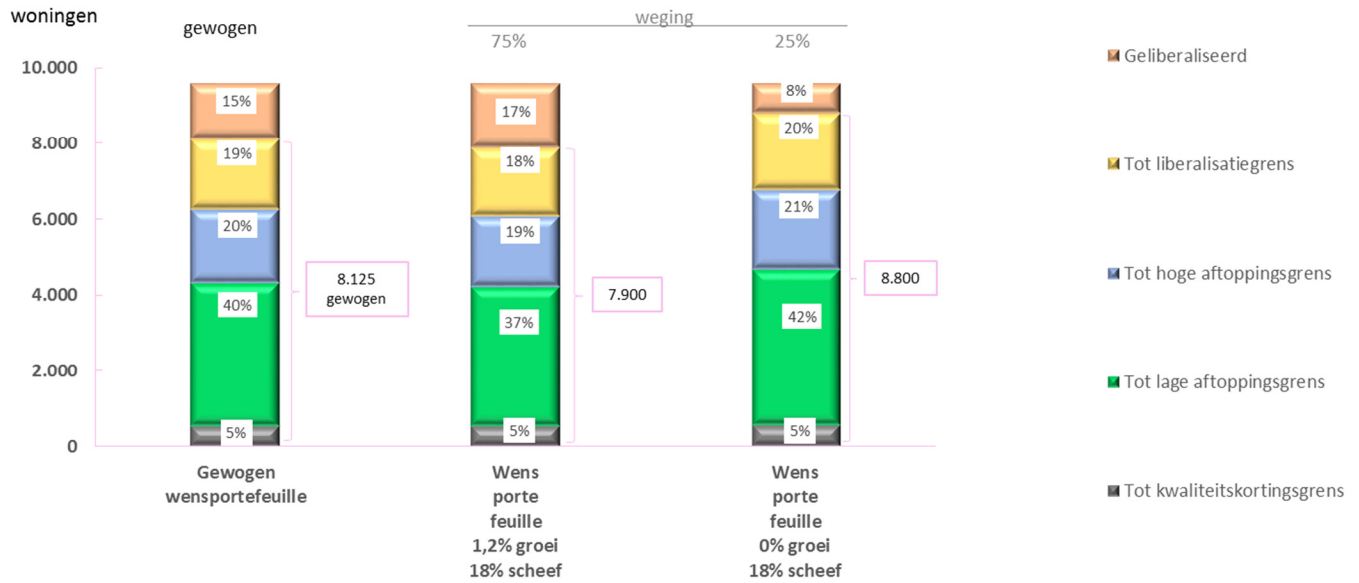
Companen voorziet in 2026 een behoefte aan 9.600 huurwoningen van HW Wonen. Dat betekent in het voorzichtig positief scenario een behoefte aan 1.700 geliberaliseerde woningen (9.600 minus 7.900) en in het negatieve scenario 800 woningen (9.600 minus 8.800). Uiteraard is HW Wonen niet de enige partij die in deze behoefte kan voorzien.

Companen doet in haar onderzoek ook uitspraken over het percentage van de doelgroep dat recht heeft op huurtoeslag, en welk deel daarvan op basis van huishoudensamenstelling in aanmerking komt voor een huur tot aan de lage c.q. hoge aftoppingsgrens. Wanneer deze gegevens worden gecombineerd met bovenstaande woningaantallen dan resulteert dit in de volgende samenstelling van de wensportefeuille.

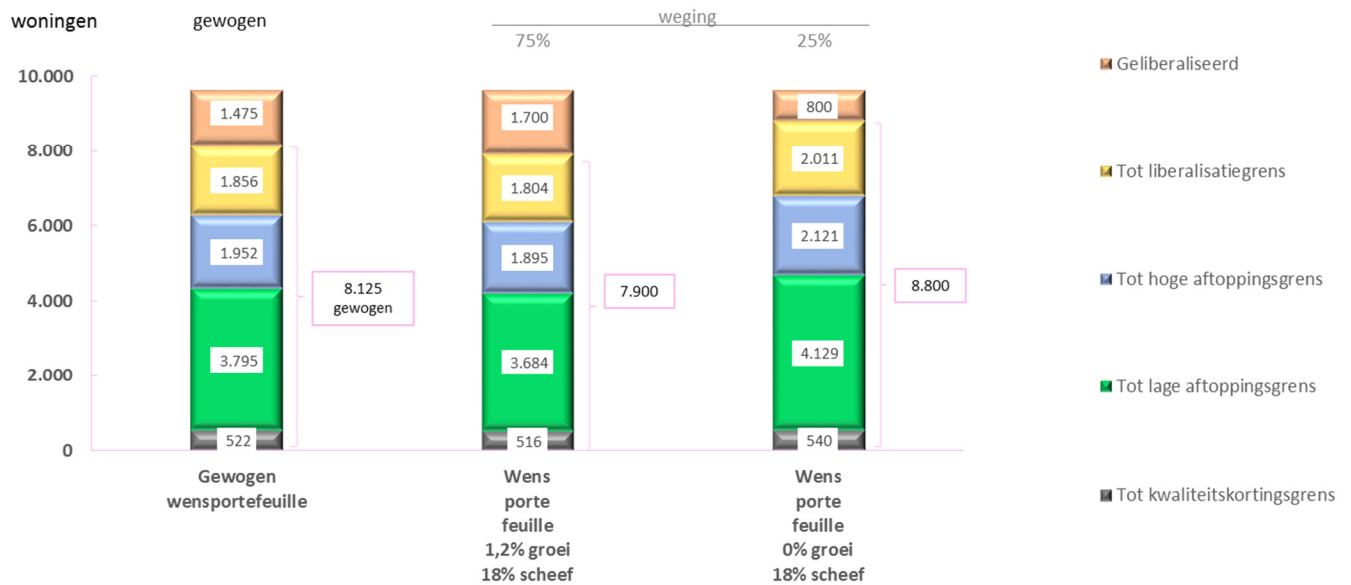
⁵ Companen komt in haar rapportage op een benodigde voorraad tussen 8.500 en 9.470. Het verschil is dat in bovenstaande tabel uitsluitend het bezit van HW Wonen is meegenomen waar Companen alle corporatiebezit weergeeft. Daarnaast heeft Companen het aantal op dit moment reeds geliberaliseerde woningen als nihil meegenomen in de berekening (niet vooruit lopen op overheveling) waardoor de doelgroep in het startjaar hoger is meegenomen dan deze feitelijk is, wat ook doorwerkt in de doelgroep over 10 jaar. Deze effecten zijn met Companen afgestemd.



Gewogen wensportefeuille



Gewogen wensportefeuille



De vermelde aantallen hebben betrekking op de situatie in 2026. De rapportage van Companen geeft aan dat na 2025 een daling van het aantal benodigde woningen verwacht wordt. In de ene gemeente treedt dit effect sneller op dan in de andere gemeente, maar gezien het lange termijn van haar investeringsbeslissingen is dit voor HW Wonen niet onbelangrijk.

In hoofdstuk 5 wordt de wensportefeuille geconfronteerd met de werkelijke woningvoorraad in 2026 die voortvloeit uit de meerjarenbegroting van HW Wonen.



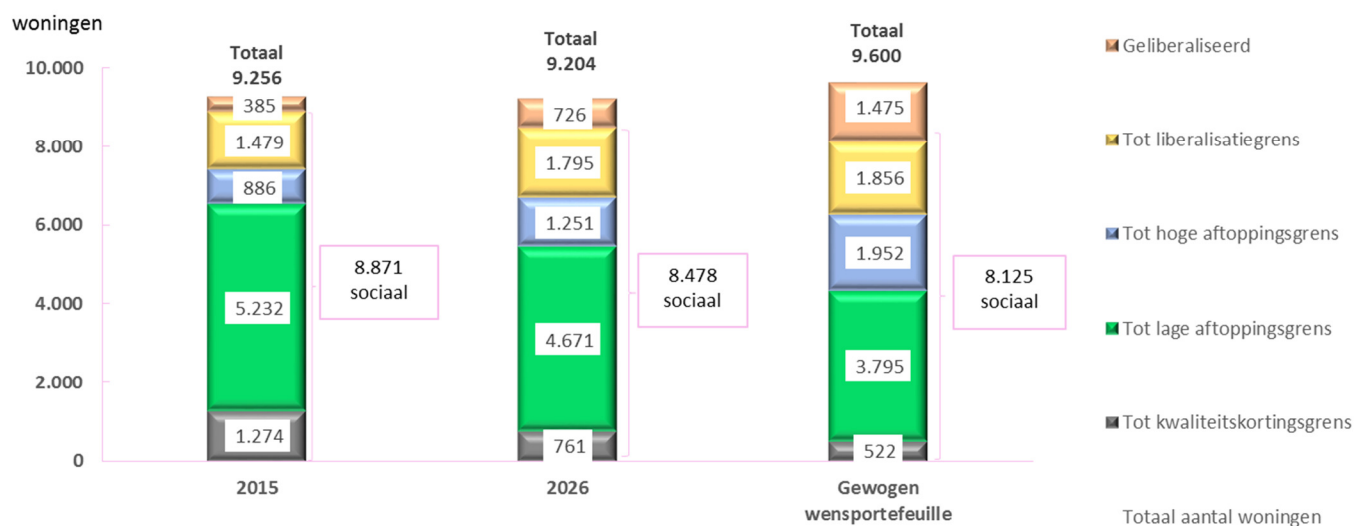
5. Het portefeuilleresultaat

De ontwikkeling van de woningportefeuille van HW Wonen tussen 2015 en 2026 is als volgt.

	Aantal woningen
Aantal woningen eind 2015	9.256
Nieuwbouw tot 2026	380
Sloop tot 2026	-82
Verkoop tot 2026	-350
Aantal woningen eind 2026	9.204

Deze ontwikkeling van 2015 naar 2026 wordt in onderstaande grafiek vergeleken met de wensportefeuille zoals gedefinieerd in het voorgaande hoofdstuk.

Ontwikkeling woningvoorraad versus wensportefeuille



Door de effecten van de staatssteunregels in combinatie met passend toewijzen geeft de wensportefeuille een lager aantal (8.125) sociale huurwoningen aan dan de bestaande voorraad per eind 2015 (8.871). Tegelijkertijd neemt de behoefte aan geliberaliseerde huurwoningen in de wensportefeuille (1.475) juist toe ten opzichte de huidige voorraad (385 woningen). De behoefte aan geliberaliseerde huurwoningen hoeft overigens niet uitsluitend door HW Wonen te worden verzorgd; ook marktpartijen kunnen hier in voorzien.

Aansluitend bij deze tendens heeft HW Wonen in de meerjarenbegroting 2017-2026 een overheveling van 468 woningen verwerkt van het Daeb-segment naar het niet-Daeb segment. Deze woningen worden volgens de huidige begroting bij mutatie geliberaliseerd. Inclusief deze overheveling is de verwachte voorraad sociale huurwoningen in 2026 nog steeds hoger (8.478) dan de wensportefeuille (8.125). Deze wensportefeuille is echter exclusief een ten opzichte van voorgaande jaren stijgende opgave voor het huisvesten van



statushouders. Op basis van de voorlopige onderzoeksresultaten van Companen gaat het de komende jaren mogelijk om circa 300 benodigde huurwoningen (overigens niet noodzakelijkerwijs allemaal in het sociale segment).

Naar verwachting heeft HW Wonen, na overheveling van 468 woningen naar het niet-Daeb segment, in 2026 dus voldoende sociale woningen in portefeuille. Ook per huurprijssegment (de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag) is het aantal woningen voldoende ten opzichte van de wensportefeuille. De huishoudens die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar die wel graag een woning zouden huren (bijvoorbeeld omdat kopen vanwege het inkomen geen optie is) kunnen door de overheveling van woningen beter worden bediend.

De rapportage van Companen is nog niet gefinaliseerd, en er is dus ook nog geen sprake van een herzien strategisch voorraadbeleid van HW Wonen. Daartoe dient de wensportefeuille verder te worden uitgewerkt per kern en woningtype. De voorlopige onderzoeksresultaten lenen zich echter al wel voor toetsing of na overheveling van woningen naar de niet-Daeb voldoende sociale huurwoningen in portefeuille blijven bij HW Wonen. Op basis van bovenstaande analyse is dat het geval.

De ontwikkeling van de woningbehoefte is met het Companen onderzoek zo betrouwbaar mogelijk ingeschat. De werkelijke ontwikkeling blijft echter per definitie onzeker. Het is daarom belangrijk om zo veel als mogelijk flexibel te blijven in het te voeren huurbeleid. Door aanpassing van de huurprijs, ook in de toekomst, kunnen woningen immers toegankelijk worden gemaakt voor de juiste doelgroepen, zodat de volkshuisvestelijke opgave blijvend kan worden bediend.

Het overhevelen van woningen van de Daeb-tak naar de niet-Daeb tak op het moment van de scheiding draagt bij aan deze gewenste flexibiliteit. Immers, wanneer een woning op een later moment zou moeten worden overgeheveld van de Daeb-tak naar de niet-Daeb tak moet de niet-Daeb tak de marktwaarde van dat moment zelfstandig financieren, zonder daarbij een beroep te kunnen doen op borging door het WSW. Wordt de overheveling echter direct op het moment van scheiden geregeld dan gaat dit gepaard met een 'scheidingslening' van de Daeb-tak aan de niet-Daeb tak die in termijnen mag worden terugbetaald. Bij een eventuele toekomstig gewenste overheveling 'terug' naar de Daeb-tak kan deze laatste wél een beroep doen op WSW-geborgde financiering.



Hieronder is het aantal huurwoningen van HW Wonen in 2015 en 2026 per gemeente weergegeven, onderverdeeld in Daeb en niet-Daeb.

	2015	2026
Binnenmaas		
Woningen daeb	3.014	2.890
Woningen niet-daeb	187	266
Oud-Beijerland		
Woningen daeb	2.445	2.361
Woningen niet-daeb	128	292
Cromstrijen		
Woningen daeb	1.292	1.219
Woningen niet-daeb	62	94
Strijen		
Woningen daeb	1.012	958
Woningen niet-daeb	21	56
Korendijk		
Woningen daeb	910	846
Woningen niet-daeb	32	69
Bezit buiten de Hoeksche Waard		
Woningen daeb	153	152
Woningen niet-daeb		1
Totaal HW Wonen		
Woningen daeb	8.826	8.426
Woningen niet-daeb	430	778
	9.256	9.204



6. Het financiële resultaat

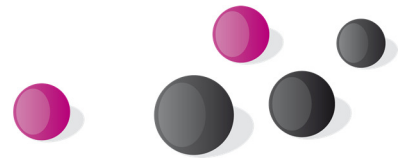
Het portefeuilleplan wordt door de Autoriteit woningcorporaties getoetst op onder meer de startbalansen van de Daeb-tak en de niet-Daeb tak, alsmede op de hoogte en de ontwikkeling van de financiële ratio's voor beide takken afzonderlijk.

De volgende tabel geeft de verwachte balans van de Daeb-tak ultimo 2016 weer. Dit is de startbalans bij de scheiding. De tabel geeft ook de verwachte balans weer van de Daeb-tak ultimo 2026. Aan de activa zijde van de Daeb-balans staat de netto vermogenswaarde van de niet-Daeb tak en ook de scheidingslening die de Daeb-tak aan de niet-Daeb tak heeft verstrekt. Het merendeel van het balanstotaal is de marktwaarde van het vastgoed. Bij HW Wonen is dat in 2016 in totaal € 967 miljoen. De passiefzijde van deze corporatie laat zien dat er op basis van de waardering op marktwaarde een eigen vermogen is van € 821 miljoen. In tien jaar stijgt het eigen vermogen naar € 938 miljoen. De omvang van de leningportefeuille neemt in deze periode toe naar € 313 miljoen. De scheidingslening is voor een groot deel afgelost.

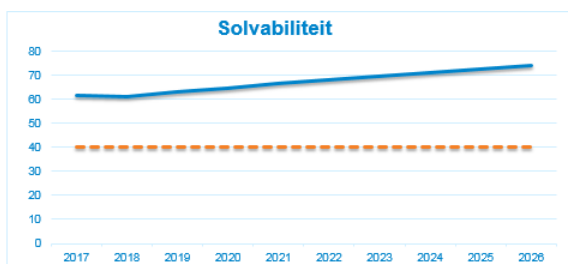
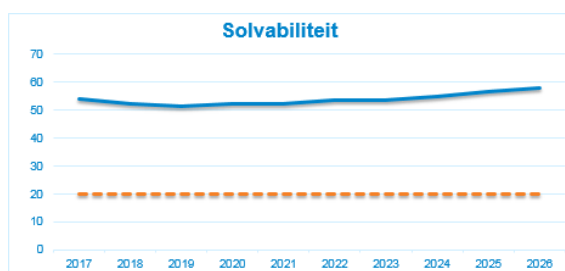
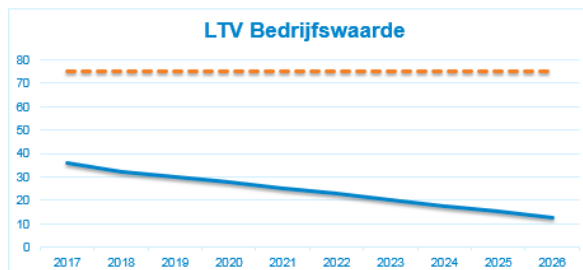
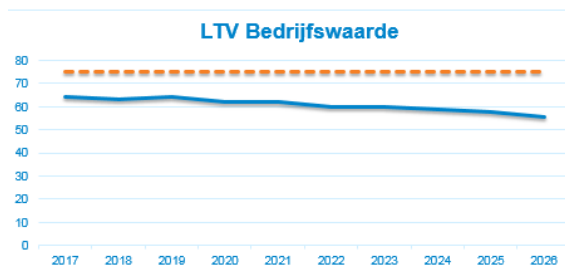
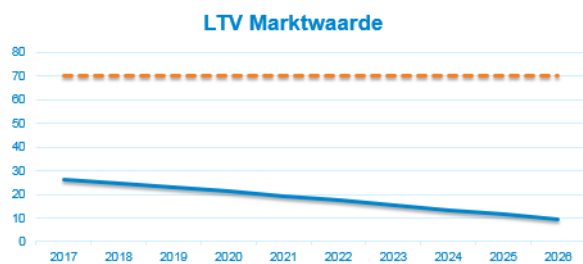
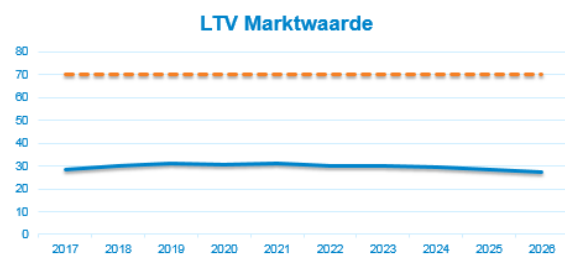
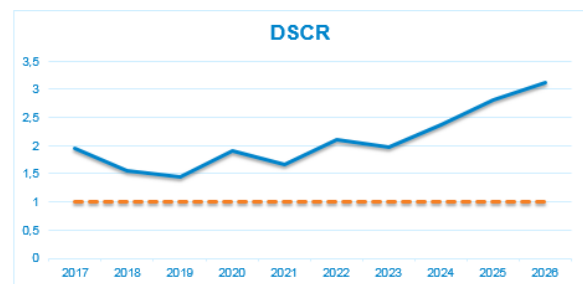
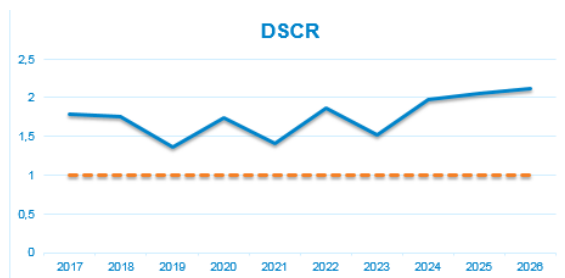
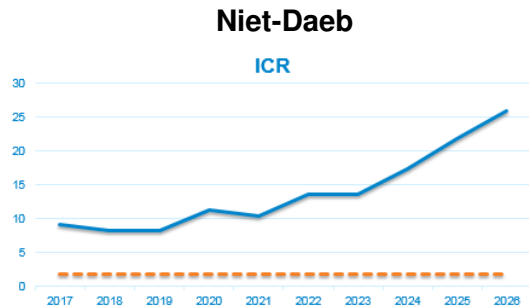
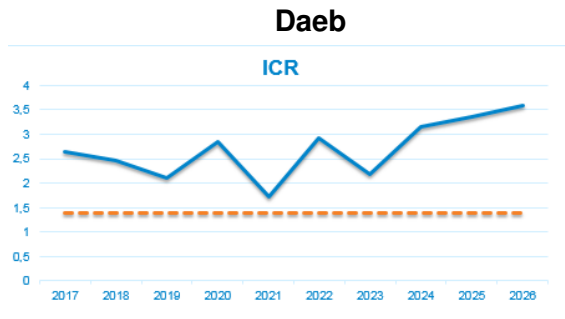
Balans Daeb-tak <i>bedragen in miljoenen euro's</i>	2016	2026
Marktwaarde van materiële vaste activa in exploitatie	967	1.090
Netto vermogenswaarde niet-Daeb tak	113	164
Scheidingslening	44	15
Liquide middelen en overige activa	54	76
Balanstotaal	1.178	1.345
Eigen vermogen	821	938
Leningen	302	313
Overige passiva	55	94

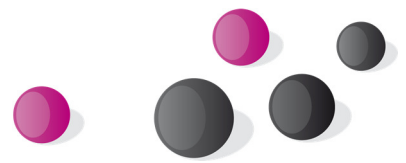
De volgende tabel geeft de balans van de niet-Daeb tak weer. In de startbalans is het eigen vermogen 60% van het balanstotaal. Dit is een niveau dat acceptabel is voor de Autoriteit woningcorporaties. De omvang van de marktwaarde van het niet-Daeb vastgoed leidt tot een scheidingslening van € 44 miljoen, die ook al op de Daeb-balans zichtbaar was. HW Wonen heeft geen groeiambitie in niet-Daeb bezit. De waarde van het vastgoed daalt van € 159 miljoen ultimo 2016 naar € 152 miljoen ultimo 2026.

Balans niet-Daeb-tak <i>bedragen in miljoenen euro's</i>	2016	2026
Marktwaarde van materiële vaste activa in exploitatie	159	152
Liquide middelen en overige activa	29	69
Balanstotaal	188	221
Eigen vermogen	113	164
Scheidingslening	44	15
Overige passiva	31	42



De Autoriteit woningcorporaties toetst de levensvatbaarheid en de zelfstandige financierbaarheid van de Daeb-scheiding vooral aan de hand van het niveau en het verloop van vijf financiële ratio's. Hieronder worden de uitkomsten weergegeven voor de verschillende ratio's, voor Daeb en niet-Daeb afzonderlijk. Alle ratio's bevinden zich in de periode 2017-2026 op een niveau dat voldoet aan de normen.





Bovenstaande overzichten zijn gebaseerd op de concept meerjarenbegroting 2017-2026. Deze cijfers zijn nog niet definitief. Wel kan aan de hand van deze cijfers worden geconstateerd dat de ratio's van de Daeb-tak en de niet-Daeb tak voldoen aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties. De niet-Daeb tak kan na de scheiding in de eigen financieringsbehoefte voorzien. Daarmee zijn beide takken financieel levensvatbaar.



7. Afsluiting

In dit consultatiedocument geven wij u enige achtergrondinformatie omtrent de keuzes die HW Wonen maakt met betrekking tot de opdeling in een Daeb- en een niet-Daeb tak. Wij verzoeken u ons uw zienswijze kenbaar te maken met betrekking tot de volgende voorgenomen besluiten:

1. De opdeling wordt doorgevoerd middels een administratieve scheiding;
2. Er worden (circa) 468 sociaal verhuurde woningen waarvan het aantal WWS-punten leidt tot een maximale huur boven de liberalisatiegrens overgeheveld naar de niet-Daeb tak.