



Voorlopig voorstel

Administratieve scheiding DAEB- niet-DAEB SSH

20 december 2016

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Motieven voor de gekozen scheidingsmethode	4
3. Voorgestelde verdeling activa en activiteiten in DAEB en niet-DAEB.....	5
4. Markt en portefeuille	5
4.1 Ontwikkelingen in de vraag naar studentenwoningen.....	5
4.2 Ontwikkeling van de vraag naar starters-/doorstroomwoningen	7
4.3 Markt en opgaven per gemeente.....	8
4.3.1 Utrecht/Amersfoort.....	8
4.3.2 Rotterdam.....	8
4.3.3 Zwolle.....	8
4.3.4 Bunnik	9
4.3.5 Zeist	9
4.4 Ontwikkeling portefeuille SSH.....	9
4.5 Huurbeleid	10
5. Gevolgen voor organisatie en governance	10
5.1 Beleid, begroting en verantwoording.....	10
5.2 Governance.....	10
5.3 Administratief	11
5.4 Verhuur en beheer.....	11
6. Zienswijze van stakeholders	11
Bijlage 1. Niet-Daeb- woningen en ander vastgoed per gemeente (WOZ-waarde, huur, maximale huur, label)	13
Bijlage 2. De verbindingsstructuur	21
Bijlage 3. Financieringsplan en onderbouwing van benodigd liquiditeitssaldo in de niet-DAEB-tak	22
Uitgangspunten	22
Interne lening	22
Kostenverdeling.....	22
Ratio's	23
Bijlage 4. Kostenverdeelstaat met onderbouwing van gekozen verdeelsleutels.....	24
Verdeelstaat Kasstroomoverzicht enkelvoudig t.i. (in € 1.000)	24
Winst- en verliesrekening functioneel model (in € 1.000)	24

Bijlage 5. Beoordeling kredietwaardigheid door het WSW.....	25
Bijlage 6. Reacties gemeenten en BoKS op het voorlopig voorstel	34
Reactie BoKS	34
Reactie gemeente Utrecht (voorlopig; ondertekende versie is onderweg).....	36
Reactie gemeente Rotterdam.....	38
Reactie gemeente Amersfoort	40
Reactie gemeente Zwolle.....	41
Reactie gemeente Zeist	42
Reactie gemeente Bunnik	43
Bijlage 7. Samenvatting van de indiening van het ontwerpvoorstel met bestuursverklaring	44
De SSH.....	44
Administratief splitsen	44
Zienswijzen en advies	44
Bestuursverklaring	44

1. Inleiding

De SSH is een landelijke studentenhuysvester met woningbezit in Utrecht, Rotterdam, Zwolle, Amersfoort, Bunnik en Zeist. Daarnaast voert de SSH het beheer van studentenkamers en -woningen uit voor derden in Tilburg, Maastricht en Groningen. De SSH verhuurt circa 18.000 kamers en woningen. Het goed en betaalbaar huisvesten van studenten beschouwen we als kerntaak. We leveren daarvoor kamers, woningen en diensten die passen bij de doelgroep. Ook dragen we eraan bij dat huurders na het afronden van hun studie een vervolgstap kunnen zetten op de woningmarkt. Daarvoor bieden we naast studentenwoningen ook starterswoningen aan.

De SSH gelooft in de kracht van specialisatie. Focus maakt dat voor iedereen helder is waar de organisatie voor staat en maakt voor de organisatie zelf keuzes eenvoudiger. Focus genereert ervaring, deskundigheid, slagkracht en efficiency. Op deze wijze is het ons bijvoorbeeld gelukt om in enkele jaren van 1.500 naar 5.500 kamerbemiddelingen voor internationale studenten per jaar te groeien.

We zetten ons in voor een duurzame ontwikkeling van de samenleving in economische, sociale en ecologische zin. Daarom stellen wij hoge eisen aan onze dienstverlening en ons beleid met betrekking tot verantwoord presteren. Onze kernwaarden daarbij zijn:

Betaalbaar - De SSH wil de beste prijskwaliteitverhouding in de woningmarkt voor studenten bieden.

Specialist - De SSH wil een veelzijdig aanbod bieden, gericht op specifieke wensen.

Betrokken - De SSH wil een prettig en veilig thuis bieden.

In de jaren tachtig en negentig werd er geen tekort ervaren aan studentenhuysvesting en werd het specialisme studentenhuysvesting maatschappelijk veel minder gewaardeerd. In deze periode zette de SSH zich in voor een bredere doelgroep. Aan deze periode heeft de SSH een kleine voorraad 'reguliere' woningen overgehouden. De afgelopen vijftien jaar stond het tekort aan studentenhuysvesting weer hoog op de agenda en heeft de SSH zich weer gespecialiseerd. In de komende periode verwachten we een nieuwe kentering: het aantal jongeren dat gaat studeren neemt af als gevolg van demografische ontwikkelingen. Ook heeft rijksbeleid (met name de afschaffing van de basisbeurs) invloed op het aantal studenten dat op kamers gaat. De SSH probeert goed in te spelen op de actuele vraag naar studentenhuysvesting en tegelijk te anticiperen op de toekomst. Het voorstel om tot een scheiding van DAEB en niet-DAEB-bezit over te gaan, vormt daarvan de weerslag.

2. Motieven voor de gekozen scheidingsmethode

De SSH zal haar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten en activa administratief scheiden. De huidige niet-DAEB-portefeuille van de SSH is op dit moment beperkt van omvang. Alle onzelfstandige studentenkamers hebben een maximale huur onder de liberalisatiegrens. Van de zelfstandige woningen hebben er ca. 500 een maximale huur boven de liberalisatiegrens, waarvan slechts 37 ook daadwerkelijk een geliberaliseerde huur hebben. De SSH beheert tevens woningen voor derden, waarvan een deel een geliberaliseerde huur heeft.

De SSH zet campuscontracten in. Mede daarom vinden we het belangrijk huurders te faciliteren bij een vervolgstap op de woningmarkt na het afronden van hun studie. Als deze huurders inkomen uit arbeid verdienen, komt een deel van hen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. De koop- en vrije sectorhuurmarkt is voor hen vaak nog te duur. We kiezen er daarom bewust voor naast studentenwoningen ook starterswoningen te verhuren met een geliberaliseerde huur. Voor de ontwikkeling en het beheer van starterswoningen hebben we een dochter-BV opgericht: Jebber. Jebber heeft zelf geen woningen in bezit,

maar vervult wel de rol van verhuurder voor woningen van de SSH. Jebber is onder Utrechtse starters een bekend merk. Met het oog op de toekomstige vraag van onze klanten hevelen we starterswoningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens die in beheer zijn bij Jebber over naar het niet-DAEB-deel van de portefeuille. Deze overheveling dient een volkshuisvestelijk belang omdat we met dit deel van onze woningportefeuille een doelgroep bedienen waarvoor op de Utrechtse woningmarkt zeer weinig aanbod beschikbaar is. Deze woningen zijn recent ontwikkeld en hebben een kwaliteit die een hogere huurprijs rechtvaardigt.

We beschouwen het niet-DAEB-deel van onze woningportefeuille als een nuttige aanvulling op onze kerntaak: het aanbieden van sociale huurwoningen. We hebben echter niet de wens om zelf of middels een deelname aan een aparte juridische entiteit te investeren in nieuwe niet-DAEB-woningen. We stellen daarom niet voor een juridische splitsing aan te brengen in ons bezit.

3. Voorgestelde verdeling activa en activiteiten in DAEB en niet-DAEB

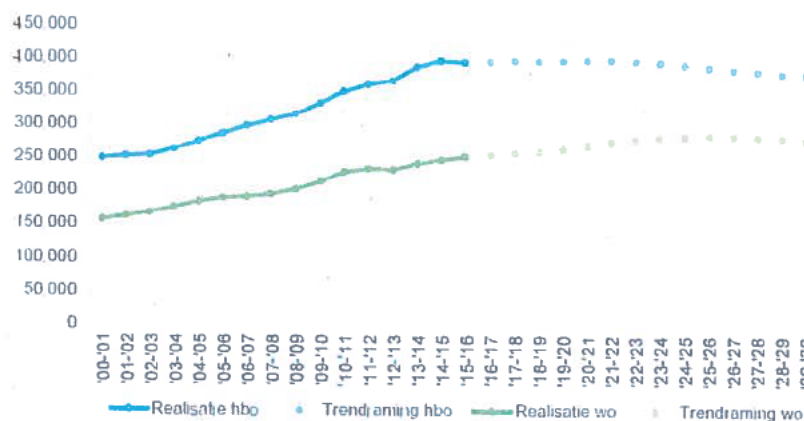
Het bezit van SSH bestaat voor het grootste deel uit onzelfstandige studentenkamers. Al deze studentenkamers hebben op basis van het WWS een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Een deel van onze zelfstandige woningen heeft een maximale huur boven de liberalisatiegrens (ca. 500 woningen in de gemeente Utrecht en de gemeente Bunnik). We kiezen er na overleg met de gemeente Utrecht, de gemeente Bunnik en onze huurdersorganisatie BoKS voor het grootste deel van deze woningen te blijven verhuren als sociale huurwoning. Naast de woningen die nu al een feitelijke huur hebben boven de liberalisatiegrens stellen we voor alleen de woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens die in beheer zijn bij onze dochter-BV Jebber over te hevelen naar het niet-DAEB-deel. Deze woningen zetten we in voor de huisvesting van doorstromers uit studentenkamers of –appartementen, met een inkomen (net) boven de toewijzingsgrens. Naast deze woningen wordt ook het bedrijfsnonroerendgoed en de parkeerplaatsen in het bezit van de SSH naar het niet-DAEB-deel gebracht. Een overzicht van activiteiten en activa van de SSH verdeeld naar DAEB en niet-DAEB is opgenomen in de bijlage.

4. Markt en portefeuille

4.1 Ontwikkelingen in de vraag naar studentenwoningen

Op 6 oktober is de nieuwe Monitor Studentenhuisvesting gepresenteerd (ABF 2016). De monitor geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal studenten aan hogere onderwijsinstellingen. De groei van het aantal studenten vlakt gaandeweg af. Nam in de afgelopen acht jaar het aantal hbo-studenten met gemiddeld 10.900 studenten per jaar toe en het aantal universitaire studenten met 7.200 studenten per jaar, de prognose voor de komende jaren laat een ander beeld zien. De groei van het aantal universitaire studenten neemt naar verwachting af tot ca. 3.600 per jaar in de periode 2015/2016 tot 2023/2034 (+1,4 procent). Het aantal HBO-studenten zal tussen collegejaar '15-'16 en '23-'24 naar verwachting afnemen met ca. 200 per jaar (-0,1 procent). De oorzaak hiervan is demografisch: het aantal jongeren in de leeftijd 17 tot 27 neemt af. Dit heeft gevolgen voor het benodigde aantal studentenwoningen.

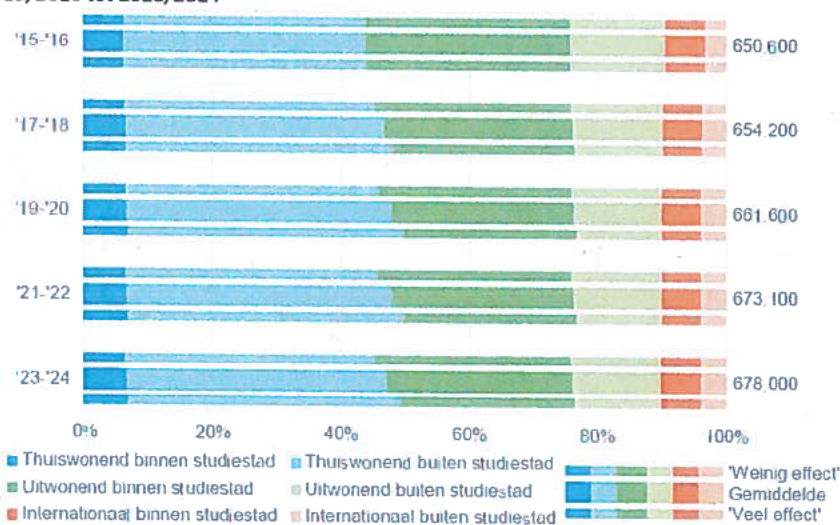
Figuur 4.1.1 – Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten hoger onderwijs naar type onderwijs, collegejaren 2000/2001 tot en met 2029/2030 (bron: referentieraming OC&W)



Overgenomen uit de Monitor Studentenhuisvesting (ABF-Research 2016)

De effecten van de invoering van het studievoorschot zijn nog niet goed te meten. Deze maatregel lijkt ertoe te leiden dat studenten later op kamers gaan. Gezien de relatief korte verblijfsduur van studenten in een studentenwoning kan dit leiden tot een afname van de vraag. Het is nog te vroeg om te zeggen of dit effect de komende jaren doorzet en hoe groot het effect is. De Monitor Studentenhuisvesting hanteert daarom twee scenario's ('veel effect' en 'weinig effect').

Figuur 4.1.2 – Aandeel voltijdstudenten naar woonsituatie per scenario, collegejaren 2015/2016 tot 2023/2024



Bron: Monitor Studentenhuisvesting (ABF-Research 2016)

Uitwonende voltijdstudenten

In tabel 4.1.1 is de prognose weergegeven van de ontwikkeling van de doelgroep uitwonende voltijdstudenten in de studiesteden waar de SSH bezit heeft. Hierbij zijn twee scenario's onderscheiden: een waarin de invoering van het studievoorschot weinig effect heeft op het aandeel uitwonende studenten en een waarin dit effect groot is. We zien bij het 'weinig effect'-scenario in Rotterdam een groei van de doelgroep tussen 2015/2016 en 2023/2024 (+4%). In Utrecht blijft het aantal uitwonende studenten in dit scenario vrijwel gelijk. In Amersfoort en Zwolle treedt een daling op. In het 'veel effect'-scenario neemt in alle vier de steden de totale uitwonende studentenpopulatie af.

Tabel 4.1.1 – Ontwikkeling van de groep uitwonende studenten in Amersfoort, Rotterdam, Utrecht en Zwolle, collegejaar 2015/2016 en 2023/2024

Stad	2015/2016	2023/2024 'weinig effect'	2023/2024 'veel effect'
Amersfoort	1.880	1.850	1.740
Rotterdam	24.230	25.260	23.280
Utrecht	30.840	30.510	27.820
Zwolle	3.710	3.340	2.980

Bron: Monitor Studentenhuisvesting (ABF-Research 2016)

Short Stay

Naast voltijdstudenten (Nederlands en buitenlands) zijn er ook veel buitenlandse short stay-studenten. Zij komen voor een uitwisselingsprogramma, een korte cursus of zijn hier voor één collegejaar. De short stay-studenten bezetten inmiddels een substantieel deel van de studentenwoningen. De meeste internationale studenten studeren aan een universiteit (60%). In het collegejaar 2015/2016 zijn er bijna 15.000 short stay-studenten. We verwachten dat de groei van het aantal short stay-studenten zich de komende jaren doorzet.

Tabel 4.1.2 – Aantal internationale studenten en aandeel internationale studenten binnen de totale studentenpopulatie naar type student in Rotterdam, Utrecht en Zwolle

Stad	Aantal short stay-studenten	Aandeel
Amersfoort	0	0%
Rotterdam	1.220	2,0%
Utrecht	1.010	1,7%
Zwolle	250	1,3%

Bron: Monitor Studentenhuisvesting (ABF-Research 2016)

Conclusie

We verwachten de komende jaren een stabilisatie van het aantal uitwonende studenten. De populatie uitwonende voltijdstudenten zal naar verwachting iets afnemen (mede als gevolg van de invoering van het studievoorschot). We gaan ervan uit dat deze afname (grotendeels) wordt gecompenseerd door de instroom van internationale (short stay- en voltijds-) studenten. Dit betekent dat de markt voor studentenkamers en -woningen de komende jaren zal ontspannen. We willen daarom alleen in Utrecht en in Rotterdam nog beperkt studentenhuisvesting toevoegen. Verder zal de nadruk van onze activiteiten verschuiven naar beheer.

4.2 Ontwikkeling van de vraag naar starters-/doorstroomwoningen

De SSH werkt met campuscontracten in Utrecht. Op grond van de campuscontracten moeten studenten maximaal een half jaar na hun studie hun studentenwoning verlaten. Een groot deel van de studenten wil de eerste stap in de wooncarrière zetten in de stad waar zij hebben gestudeerd. In Utrecht is het aanbod voor deze doelgroep beperkt. We verwachten dat de vraag naar starterswoningen in de komende jaren verder zal toenemen. De SSH voelt zich medeverantwoordelijk voor het bieden van geschikte woningen aan deze doelgroep. Voor dit doel hebben we dochter-BV Jebber opgericht. Jebber ontwikkelt en beheert starterswoningen voor SSH en voor derden. Het verbod op nieuwe beheeractiviteiten voor derden in de Woningwet 2015 wordt met de Veegwet Wonen die naar verwachting per 1 juli 2017 van kracht wordt, opgeheven. We zien daarom weer ruimte om samen te werken met andere partijen. Nieuwe beheeractiviteiten voor derden (van de SSH en Jebber) zullen in de toekomst echter – conform de Veegwet Wonen – alleen betrekking hebben op DAEB-woningen. Aangezien een aanzienlijk deel van de vraag van starters uitgaat naar

woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens willen we woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens die in beheer zijn bij Jebber, overhevelen naar het niet-DAEB-deel. Hiermee garanderen we dat we ook in de toekomst een aanbod hebben waarmee we de vraag naar huisvesting van starters met een laag middeninkomen kunnen bedienen.

4.3 Markt en opgaven per gemeente

4.3.1 Utrecht/Amersfoort

Utrecht staat met 60.000 voltijdstudenten op nummer twee in de top tien van studiesteden in omvang. In Utrecht wonen ruim 30.000 studenten. De druk op de markt wordt geïllustreerd door het aantal reacties op vrijkomende kamers: de minst populaire kamer in 'rustige' periode ontvangt 40 reacties, de meest populaire kamer in een stadspand in de 'drukke' periode telde 324 reacties. Er zijn dus op dit moment geen problemen met de verhuurbaarheid. Er is nog steeds sprake van een kamertekort maar de verwachting is dat de groei van het aantal studenten de komende jaren zal afnemen. Daarentegen wordt er wel een stijgende groei van het aantal internationale short stay en diplomastudenten verwacht. We verwachten dat de vraag zich rond 2022 stabiliseert. In Amersfoort wonen veel Utrechtse studenten (ca. 1.400) en veel minder studenten die studeren aan de Hogeschool (ca. 300).

De SSH is dé studentenhuysvester van Utrecht, maar de concurrentie is actief. Er zijn veel initiatieven van particuliere en commerciële partijen voor het realiseren van studenten en starterswoningen in Utrecht. De concurrentie bij de huisvesting van internationals in Utrecht is op dit moment gering. De SSH richt zich op de huisvesting van studenten (DAEB), starters met lage inkomens (DAEB) en starters met lage middeninkomens (niet-DAEB). Deze segmenten zijn voor concurrenten economisch minder interessant. (Starters-)woningen in het hoge huursegment beschouwen we niet als ons werkterrein. De SSH ontwikkelt in Utrecht een groot project ^{10.1 en 10.2 g}. Daarnaast zoeken we samenwerking met andere partijen voor het beheer van studenten- en starterwoningen. In Amersfoort verhuurt de SSH een beperkt aantal studentenwoningen.

4.3.2 Rotterdam

In Rotterdam studeren ongeveer 56.750 studenten, waarvan er 23.500 in de stad Rotterdam wonen. De druk op de markt voor studentenwoningen is in Rotterdam minder groot dan in Utrecht. De woningcorporatie Woonstad/Stadswonen verhuurt in Rotterdam ca. 6.000 eenheden aan studenten en starters. Sinds 2012 is The Student Hotel actief in Rotterdam met 485 kamers. In 2015 heeft Rotterdam2Stay zijn deuren geopend in De Nieuwe Admiraliteit. Deze organisatie verhuurt 587 zelfstandige studio's en appartementen en is populair onder studenten omdat voor de studio's in de Nieuwe Admiraliteit huurtoeslag kan worden aangevraagd. We verwachten een lichte toename in de vraag naar studentenhuysvesting, met name voor short stay-studenten. Deze vraag willen we graag accommoderen. De SSH heeft plannen voor nieuwbouw op de campus van de Erasmus Universiteit.

4.3.3 Zwolle

Acht onderwijsinstellingen (de Zwolse Acht) leveren samen zo'n 48.000 studenten, waarvan er 20.000 studeren aan een van de hogescholen. Windesheim, Artez en de Katholieke Pabo trekken studenten voor korte en lange duur naar Zwolle. Naast de studenten die in Zwolle studeren, vervult Zwolle een centralere rol in een grotere regio. Huurders komen uit Groningen, Emmen, Deventer, Apeldoorn en Heerenveen studeren. Zwolle ontwikkelt zich steeds meer als een echte studentenstad. De toegevoegde nieuwbouw door de SSH en DeltaWonen op Talentenplein is de eerste specifieke studentenhuysvesting die een bijdrage levert aan de trek van studenten naar Zwolle. SSH fungeert in Zwolle als hét portaal voor studentenhuysvesting en adverteert

beschikbare woonruimte voor studenten voor collega corporatie Openbaar Belang. Corporatie SWZ heeft geen woonruimte voor studenten. We verwachten in Zwolle geen toename in de vraag naar studentenhuysvesting en hebben daarom geen plannen voor uitbreiding van ons bezit.

4.3.4 Bunnik

In Bunnik heeft de SSH twee complexen. Het complex Vletweide bedient vooral de woningvraag van starters uit Utrecht. Een complex op de Kampweg richt zich op de doelgroep ouderen. De SSH beschouwt het aanbod in Bunnik als een aanvulling op het aanbod in Utrecht.

4.3.5 Zeist

In Zeist heeft de SSH een studentencomplex: 10.1.c en 10.2.g De studenten (deels voltijd, deels short stay) studeren in Utrecht.

4.4 Ontwikkeling portefeuille SSH

Specialisme

De SSH heeft zich de afgelopen jaren steeds verder gespecialiseerd in studentenhuysvesting. Studentenhuisvesting kenmerkt zich door het verzorgen van woonruimte voor een zeer specifieke groep. De doelgroep is jong, woont voor het eerst zelfstandig, heeft een laag besteedbaar inkomen, heeft behoefte aan ontmoeting en is 24 uur online. Om aan de vraag van deze doelgroep tegemoet te kunnen komen worden bijzondere eisen gesteld aan de woonruimte en de diensten. De SSH stelt zich als doel hieraan tegemoet te komen. Ons streven is erop gericht om de samenwerking met partners verder uit te breiden omdat de SSH deze groep aantoonbaar goed kan bedienen tegen beperkte kosten.

Uitbreiding woningportefeuille

SSH beheert ca. 18.000 eenheden. Hiervan zijn er bijna 11.000 in bezit van de SSH. De SSH heeft een groot nieuwbouwproject op stapel staan in Utrecht 10.1.c en 10.2.g Hier ontwikkelt de SSH 540 studenteneenheden, 100 starterswoningen sociaal en 160 starterswoningen vrije sector huur- en koop. Ook in Rotterdam wil de SSH haar bezit uitbreiden op de campus van de Erasmus Universiteit. Plannen hiervoor zijn nog 'zacht'. Hetzelfde geldt voor de realisatie van een project in Groningen, waar de SSH op dit moment al actief is in het beheer voor derden. De komende jaren heeft de SSH geen verdere nieuwbouwplannen. Uitbreiding van het aantal eenheden dat de SSH verhuurt, zal in de toekomst vooral komen door samenwerking met andere woningcorporaties en beleggers. Op grond van de bepalingen in de Veegwet Wonen zullen beheercontracten kortlopend zijn (maximaal 10 jaar). Ook zal de SSH scherp kijken naar financiële risico's die gemoeid zijn met verhuur voor derden.

Van investeren naar beheren

Op middellange termijn verwacht de SSH een stabilisatie in de vraag naar studentenwoningen en op langere termijn een afname. De activiteiten zullen daarom steeds meer beheersmatig van aard worden in plaats van ontwikkelend.

Waar in de toekomst de vraag van Nederlandse studenten zal afvlakken blijft de internationalisering van het onderwijs toenemen. De SSH wil haar positie als een van de belangrijkste huisvesters van internationale studenten houden en uitbreiden. De SSH zal de kwaliteit van de huisvesting van de internationals in alle steden waar we bezit hebben, verbeteren. Dit sluit aan bij de wensen van verschillende onderwijsinstellingen. In de wetenschap dat internationale studenten voor een steeds langere periode in Nederland verblijven zoekt de SSH naar mogelijkheden om de huisvesting en vormen van dienstverlening hierop aan te passen. Het verschil tussen

de huisvesting en dienstverlening aan Nederlandse studenten en buitenlandse studenten zal steeds verder afnemen.

4.5 Huurbeleid

De huren die de SSH vraagt, liggen ruim onder het niveau van de particuliere markt. Dat willen we graag zo houden. De huurverhogingen liggen de komende jaren op inflatieniveau of net iets daarboven. De SSH zal in het algemeen de huur van kamers en woningen bij een nieuwe huurder slechts in beperkte mate optrekken. Uitzondering hierop vormen de kleine zelfstandige woningen die aan studenten worden verhuurd. De SSH vindt al jarenlang dat het huurprijsverschil tussen een kamer en een zelfstandige woning te gering is. Daarbovenop is recent gebleken dat het overgrote deel van deze woningen gehuurd wordt door studenten die ouder zijn dan 22 jaar. Deze woningen kunnen derhalve ook verhuurd worden tegen een hogere huur waarbij een groot deel wordt gecompenseerd door de huurtoeslag en er een evenwichtiger verhouding ontstaat tussen kamers en woningen. De verschillende servicekostencomponenten zullen onder de loep worden genomen en waar mogelijk naar beneden worden bijgesteld. Dit alles in het kader van de betaalbaarheid.

Woningen die worden overgeheveld naar het niet-DAEB-deel houden we bereikbaar voor huishoudens met (lage) middeninkomens. Ons uitgangspunt is een huur die voor startende huishoudens is op te brengen, niet de maximale huur die we voor de woningen kunnen krijgen. In de praktijk zullen de huren tussen de € 750 en € 1.000 liggen. Waar de woningen die worden overgeheveld nu nog een sociale huur hebben, zal dat vanzelfsprekend zo blijven totdat de huidige huurders vertrekt.

5. Gevolgen voor organisatie en governance

5.1 Beleid, begroting en verantwoording

We richten onze interne beleids- en besluitvorming in op de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten en activa. Dit heeft gevolgen voor:

- *Strategische beleidstukken*
Hierin zal consequent onderscheid worden gemaakt tussen strategische keuzes voor het DAEB-deel en strategische keuzes voor het niet-DAEB-deel.
- *Begrotingen en meerjarenbegrotingen*
Deze zullen afzonderlijk worden opgesteld voor het DAEB en voor het niet DAEB-deel.
- *Periodieke rapportages (realisatie/prognose) versus begroting;*
Ook voor de verantwoordingsinformatie geldt dat deze afzonderlijk wordt gerapporteerd.

5.2 Governance

De governance van de administratief gescheiden SSH wordt vastgelegd in de onderstaande stukken:

1. Statuten Stichting Studenten Huisvesting
2. Statuten Jebber BV
3. Bestuursreglement
4. Procuratiereglement
5. Informatiereglement
6. Reglement financieel beleid en beheer
7. Treasurystatuut
8. Treasury AO/IC

9. Investeringsstatuut
10. Verbindingenstatuut
11. Compliancestatuut
12. Reglement RvC
13. Profielschets RvC
14. Samenwerkingsovereenkomst SSH/BoKS

Hoewel de leden van de Raad van Commissarissen wel lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties maar de SSH geen lid is van Aedes vereniging van woningcorporaties, houdt de SSH zich aan de Governancecode Woningcorporaties en is zij hierop aanspreekbaar. Alle statuten en reglementen zullen zonodig worden aangepast aan de gescheiden administratie.

5.3 Administratief

De SSH kiest voor een administratieve scheiding. De directe opbrengsten, kosten en kasstromen worden aan eenheden toegerekend op basis van de Daeb of niet-Daeb status van de betreffende eenheden. De indirecte opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van het aantal verhuureenheden. Hierbij is een correctie toegepast voor parkeergelegenheden en BOG ten opzichte van woningen. De verdeling van opbrengsten en kosten op basis van deze verdeelsleutels leidt tot een representatieve verdeling, die aansluit bij interne gehanteerde toerekening van kosten.

5.4 Verhuur en beheer

De omvang van onze niet-DAEB-portefeuille is dermate klein dat het inrichten van een apart organisatieonderdeel voor de verhuur en het beheer van het niet-DAEB-bezit niet wenselijk is. Dat betekent dat werkprocessen worden aangepast waar medewerkers werkzaamheden uitvoeren die zowel DAEB- als niet-DAEB betreffen. Concreet betekent dit in ieder geval dat we voor zover mogelijk:

- afzonderlijke onderhoudsplanningen, beheer- en verhuurprocessen opstellen voor de DAEB en de niet-DAEB-portefeuille;
- (raam)contracten met opdrachtnemers zonodig aanpassen als deze betrekking hebben op DAEB en niet-DAEB complexen.

Inmiddels zijn de meeste van onze primaire automatiseringssystemen op de administratieve scheiding ingericht. In 2017 gaan we na welke andere aanpassingen nog noodzakelijke zijn om de scheiding administratief goed te verwerken. Ook implementeren we interne procedures rondom facturatie, AO/IC- en andere processen.

6. Zienswijze van stakeholders

Ons voorstel voor de administratieve scheiding van ons bezit in een DAEB- en een niet-DAEB-deel hebben we voor een zienswijze toegestuurd aan de gemeenten waar de SSH woningen bezit (Utrecht, Rotterdam, Amersfoort, Zwolle, Bunnik en Zeist). Ook is het voorstel voor een advies voorgelegd aan onze huurdersorganisatie BoKS. De gemeenten Zwolle heeft ons per email gemeld af te zien van het indienen van een zienswijze. De andere gemeenten hebben een positieve zienswijze gegeven op het voorlopig voorstel zoals we dat hebben voorgelegd. Met de gemeenten Utrecht, Rotterdam en Bunnik en met BoKS heeft overleg plaatsgevonden over het voorstel. De bespreking met de gemeente Utrecht en BoKS heeft aanleiding gegeven tot aanpassingen aan het voorlopig voorstel. Het aantal woningen dat de SSH voorstelt om over te hevelen naar het niet-DAEB-deel van onze administratie is beperkt van 297 (zoals opgenomen in het voorstel zoals dat

is voorgelegd aan de gemeenten en aan BoKS) tot 146 (huidige voorlopig voorstel)¹. Met deze aanpassingen kan het voorstel rekenen op instemming van de gemeente Utrecht (zie hiervoor de zienswijze in de bijlage). De BoKS adviseert positief op het voorstel, maar adviseert 11 woningen aan het 10.1.c en 10.2.g niet over te hevelen. Daarnaast adviseert de BoKS om de huurprijs van de niet-Daeb-woningen te maximeren op € 900.

De aanpassingen die we hebben gedaan in het voorstel naar aanleiding van de gesprekken met de gemeente Utrecht en BoKS hebben geen aanleiding gegeven om de overige vijf gemeenten waar de SSH woningen bezit een aangepast voorstel voor te leggen. In deze gemeenten verhuurt de SSH nu en in de toekomst alleen Daeb-woningen. De gemeente Rotterdam heeft in haar zienswijze ook de effecten van het voorstel op de financiële soliditeit van de SSH meegewogen. De aanpassing van het voorstel heeft geen zodanige financiële effecten dat hierin grote veranderingen zijn opgetreden. De SSH zal deze gemeenten vanzelfsprekend informeren over de aanpassingen die in het voorstel zijn gedaan.

BoKS adviseert positief met uitzondering van de genoemde twee aspecten. We hebben besloten het advies van BoKS niet te volgen op het punt van de overheveling van de 11 woningen aan het 10.1.c en 10.2.g. Wij volgen de argumentatie dat de woningen in afmeting en indeling gelijk zijn aan de woningen in het complex die in het voorstel Daeb blijven. De reden om voor te stellen een deel van de woningen als niet-Daeb-woningen te gaan verhuren, is voor ons echter niet primair gelegen in het verschil in kwaliteit van de Daeb- en de niet-Daeb-woningen binnen het complex, maar in volkshuisvestelijke overwegingen. We willen de woningen aan het 10.1.c en 10.2.g deels aanbieden voor een huurprijs net onder de liberalisatiegrens (de Daeb-woningen) en deels voor een huurprijs net boven de liberalisatiegrens (de niet-Daeb-woningen). Op deze manier kunnen we een brede groep starters bedienen, namelijk zowel de starters met een inkomen vlak onder als starters met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Juist voor deze laatste groep constateren we een groot tekort aan betaalbare starterswoningen in Utrecht. Het verschil in huurprijs wordt gerechtvaardigd door het door de gemeente geconstateerde verschil in waarde. De WOZ-waardering is de reden waarom de woningen deels een maximale huur hebben onder, en deels boven de liberalisatiegrens. De SSH heeft eenmalig de mogelijkheid om het bezit zo in te richten dat daarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de huisvestingsvraag van de groep starters die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Van deze mogelijkheid willen we graag gebruikmaken. De gemeente Utrecht stemt om deze reden met het voorstel van de SSH in.

Het tweede voorbehoud dat BoKS maakt, heeft betrekking op de huurstelling van de woningen die zullen worden overgeheveld naar het niet-Daeb-deel. De SSH wil hierover met de BoKS afspraken maken in het kader van ons reguliere overleg. Het huurbeleid van de SSH (zowel het Daeb- als het niet-Daeb-deel) is onderwerp van deze besprekingen. Het scheidingsvoorstel is ons inziens niet de aangewezen plaats om hierover harde uitgangspunten te formuleren. Het uitgangspunt van de SSH is dat de meerwaarde van ons scheidingsvoorstel is gelegen in het bedienen van een marktvraag die door particuliere aanbieders niet wordt bediend. Daarbij past een huurstelling die de woningen bereikbaar maakt voor de doelgroep starters met een inkomen net boven de toewijzingsgrens.

¹ Met de gemeente Utrecht en BoKS is gesproken over 137 woningen. Nadien is gebleken dat in de lijst met bestaande woningen met een geliberaliseerd huurcontract ten onrechte 9 woningen niet waren opgenomen. Deze behoren tot de woningen die verplicht in het niet-DAEB-deel moeten worden opgenomen en zijn aan de lijst in dit voorlopig voorstel toegevoegd. Het aantal woningen dat wordt overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB is conform de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente Utrecht.

100

Woningen die worden opgenomen in het niet-DAEB-deel van de woningportefeuille

Straat	Nummer	Toevoeging	Postcode	Plaats	Netto Huur	Bruto Huur	Maximale Huur 1-7- 2016	WOZ waarde	Energie- label				
10.1.c en 10.2.g				UTRECHT	978,29	1039,72	888,58	€ 188.000	A				
				UTRECHT	978,29	1045,56	888,58	€ 188.000	A				
				UTRECHT	789,32	805,57	836,91	€ 176.000	B				
				UTRECHT	754,33	770,4	836,91	€ 176.000	B				
				UTRECHT	789,32	805,57	836,91	€ 176.000	B				
				UTRECHT	896,79	913,04	986,82	€ 230.000	B				
				UTRECHT	886,04	902,29	986,82	€ 230.000	B				
				UTRECHT	948,66	987,33	909,26	€ 199.000	A				
				UTRECHT	871,33	910	821,37	€ 170.000	A				
				UTRECHT	871,33	910	821,37	€ 170.000	A				
				UTRECHT	948,66	987,33	909,26	€ 199.000	A				
				UTRECHT	897,1	935,77	867,9	€ 187.000	A				
				UTRECHT	922,88	961,55	960,96	€ 242.000	A				
				UTRECHT	897,1	935,77	790,35	€ 128.000	A				
				UTRECHT	696,03	734,7	738,65	€ 143.000	A				
				UTRECHT	696,03	734,7	738,65	€ 143.000	A				
				UTRECHT	696,03	734,7	738,65	€ 143.000	A				
				UTRECHT	696,03	734,7	738,65	€ 143.000	A				
				10.1.c en 10.2.g				UTRECHT	696,03	734,7	738,65	€ 143.000	A
								UTRECHT	696,03	734,7	738,65	€ 143.000	A
UTRECHT	696,03	734,7	738,65					€ 143.000	A				
UTRECHT	696,03	734,7	723,16					€ 128.000	A				
UTRECHT	690,12	728,79	723,16					€ 128.000	A				
UTRECHT	696,03	734,7	723,16					€ 128.000	A				
UTRECHT	696,03	734,7	723,16					€ 128.000	A				
UTRECHT	712,76	730,29	836,91					€ 176.000	B				
UTRECHT	715,3	732,83	836,91					€ 176.000	B				
UTRECHT	896,79	914,32	986,82					€ 230.000	B				
UTRECHT	760	800	760					€ 180.478	A				
UTRECHT	760	800	760					€ 180.478	A				
UTRECHT	800	840	800					€ 193.603	A				
UTRECHT	760	800	760					€ 168.993	A				
UTRECHT	830	870	830					€ 193.603	A				
UTRECHT	815	855	815					€ 180.478	A				
UTRECHT	815	855	815					€ 180.478	A				
UTRECHT	815	855	815					€ 180.478	A				
UTRECHT	830	870	830					€ 193.603	A				

10.1.c en 10.2.g

UTRECHT	760	800	760	€ 180.478	A
UTRECHT	800	840	800	€ 193.603	A
UTRECHT	760	800	760	€ 180.478	A
UTRECHT	780	820	780	€ 180.478	A
UTRECHT	780	820	780	€ 180.478	A
UTRECHT	820	860	820	€ 193.603	A
UTRECHT	780	820	780	€ 168.993	A
UTRECHT	850	890	850	€ 193.603	A
UTRECHT	835	875	835	€ 180.478	A
UTRECHT	835	875	835	€ 180.478	A
UTRECHT	835	875	835	€ 180.478	A
UTRECHT	850	890	850	€ 193.603	A
UTRECHT	780	820	780	€ 180.478	A
UTRECHT	820	860	820	€ 193.603	A
UTRECHT	780	820	780	€ 180.478	A
UTRECHT	785	825	785	€ 180.478	A
UTRECHT	785	825	785	€ 180.478	A
UTRECHT	825	865	825	€ 193.603	A
UTRECHT	785	825	785	€ 168.993	A
UTRECHT	855	895	855	€ 193.603	A
UTRECHT	840	880	840	€ 180.478	A
UTRECHT	840	880	840	€ 180.478	A
UTRECHT	840	880	840	€ 180.478	A
UTRECHT	855	895	855	€ 193.603	A
UTRECHT	785	825	785	€ 180.478	A
UTRECHT	825	865	825	€ 193.603	A
UTRECHT	785	825	785	€ 180.478	A
UTRECHT	780	830	780	€ 194.891	A
UTRECHT	780	830	780	€ 194.891	A
UTRECHT	780	830	780	€ 194.891	A
UTRECHT	780	830	780	€ 194.891	A
UTRECHT	780	830	780	€ 194.891	A
UTRECHT	780	830	780	€ 194.891	A
UTRECHT	759	809	759	€ 194.891	A
UTRECHT	759	809	759	€ 177.174	A
UTRECHT	759	809	759	€ 177.174	A
UTRECHT	759	809	759	€ 177.174	A
UTRECHT	759	809	759	€ 177.174	A
UTRECHT	759	809	759	€ 177.174	A
UTRECHT	945,95	986,56	842,06	€ 131.000	B
UTRECHT	945,95	986,56	805,85	€ 112.000	B
UTRECHT	918,31	924,95	738,65	€ 191.000	D

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

UTRECHT	757,07	774,65	867,9	€ 168.000	B
UTRECHT	831,11	843,22	785,20	€ 168.000	A
UTRECHT	745,26	757,37	754,16	€ 139.000	A
UTRECHT	745,26	757,32	728,32	€ 141.000	A
UTRECHT	1032,31	1038,92	1198,77	€ 279.000	B
UTRECHT	737,28	780,19	780	€ 154.000	A
UTRECHT	809,46	852,37	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	809,46	852,37	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	809,46	852,37	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	809,46	852,37	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	809,46	852,37	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	809,46	852,37	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	737,28	780,19	780	€ 154.000	A
UTRECHT	747,59	790,5	780	€ 154.000	A
UTRECHT	819,77	862,68	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	819,77	862,68	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	819,77	862,68	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	819,77	862,68	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	819,77	862,68	811,02	€ 160.000	A
UTRECHT	747,59	790,5	780	€ 154.000	A
UTRECHT	688,3	731,21	754,16	€ 154.000	A
UTRECHT	677,98	720,89	748,99	€ 154.000	A
UTRECHT	672,82	715,73	754,16	€ 148.000	A
UTRECHT	672,82	715,73	754,16	€ 148.000	A
UTRECHT	672,82	715,73	754,16	€ 148.000	A
UTRECHT	688,3	731,21	748,99	€ 151.000	A
UTRECHT	677,98	720,89	728,32	€ 145.000	A
UTRECHT	667,67	710,58	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	667,67	710,58	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	667,67	710,58	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	667,67	710,58	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	677,98	720,89	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	690,87	733,78	754,16	€ 154.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	675,41	718,32	754,16	€ 148.000	A
UTRECHT	690,12	733,03	748,99	€ 151.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	728,32	€ 145.000	A
UTRECHT	670,25	713,16	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	738,65	€ 148.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	733,5	€ 148.000	A

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

UTRECHT	693,45	736,36	754,16	€ 154.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	748,99	€ 158.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	690,12	733,03	743,82	€ 151.000	A
UTRECHT	680,56	723,47	723,16	€ 145.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	683,13	726,04	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	696,03	738,94	754,16	€ 154.000	A
UTRECHT	685,72	728,63	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	685,72	728,63	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	685,72	728,63	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	685,72	728,63	733,5	€ 148.000	A
UTRECHT	696,03	738,94	743,82	€ 151.000	A
UTRECHT	779,57	960,99	1170,49	€ 135.000	D
UTRECHT	719,74	726,62	774,87	€ 191.000	D
UTRECHT	715,04	721,65	1023	€ 283.000	C
UTRECHT	731,58	737,29	1033,36	€ 293.000	C
UTRECHT	770,86	777,47	867,9	€ 226.000	C

10.1.c en 10.2.g

Overig niet-Daeb-bezit

10.1.c en 10.2.g

Straat	Nummer	Toevoeging	Postcode	Plaats	Type	Oppervlakte	WWS punten	WOZ waarde
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	1400	32	€ 3.645.000
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	112	11	€ 238.000
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	102	11	€ 238.000
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	386	11	€ 873.000
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	105	11	€ 163.000
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	80	11	€ 163.000
				Rotterdam	Bedrijfsruimte	80	11	€ 163.000
				Rotterdam	Garage Berging	15	32	€ 1.000
				Rotterdam	Garage Berging	15	11	€ 8.000
				Rotterdam	Garage Berging	15	11	€ 8.000
				Rotterdam	Garage Berging	15	11	€ 8.000
				Rotterdam	Garage Berging	55,9	11	€ 1.000
				Rotterdam	Garage Berging	120	11	€ 53.000
				Rotterdam	Garage Berging	120	11	€ 1.000
				Rotterdam	Overige	1	11	€ 1.000

10.1.c en 10.2.g

[illegible]

10.1.c en 10.2.g

Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Rotterdam	Parkeerplaats	15	5	€ 1.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	130	15	€ 158.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	100	32	€ 149.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	100	32	€ 466.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	45	0	€ 1.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	119	32	€ 1.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	45	0	€ 1.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	101	15	€ 227.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	19000	32	€ 15.357.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	120	32	€ 129.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	120	32	€ 331.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	740	32	€ 220.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	540	32	€ 418.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	400	0	€ 232.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	114	15	€ 235.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	100	32	€ 12.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	160	11	€ 208.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	173	15	€ 258.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	134	11	€ 194.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	45	11	€ 157.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	174	0	€ 176.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	25	32	€ 1.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	134	11	€ 101.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	57	11	€ 66.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	60	11	€ 66.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	95	15	€ 259.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	290	0	€ 313.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	100	32	€ 200.000
Utrecht	Bedrijfsruimte	305	0	€ 462.000
Utrecht	Garage Berging	23	32	€ 1.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000

10.1.c en 10.2.g

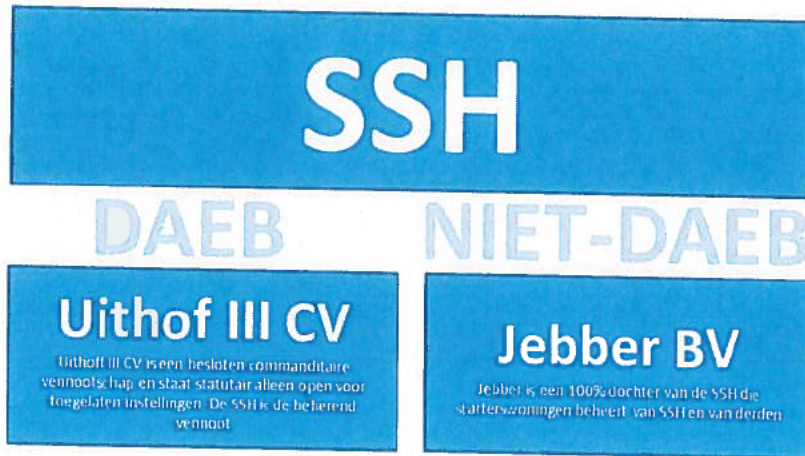
10.1.c en 10.2.g

Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 8.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000
Utrecht	Garage Berging	12	32	€ 7.000

10.1.c en 10.2.g

Bijlage 2. De verbindingsstructuur

De huidige verbindingsstructuur van de SSH ziet er schematisch als volgt uit:



Bijlage 3. Financieringsplan en onderbouwing van benodigd liquiditeitssaldo in de niet-DAEB-tak

Uitgangspunten

Bij de scheiding van Daeb en niet-Daeb wordt de niet-Daeb tak op 31-12-2016 gefinancierd met een interne lening vanuit de Daeb-tak. De doelstelling is dat beide takken na scheiding financierbaar en levensvatbaar zijn, wat zich laat vertalen in de volgende normen:

	Grondslag	norm			grondslag	norm
DAEB				Niet-DAEB		
ICR		>1,4		ICR		>1,8
DSCR		>1.0		DSCR		>1.0
LTV	Bedrijfswaarde	<75%		LTV	Bedrijfswaarde	<75%
Solvabiliteit	Bestemde MW	>20%		Solvabiliteit*	Bestemde MW	40%<>60%
Dekkingsratio	Marktwaarde	<70%		Dekkingsratio	Marktwaarde	<70%

**Geldt alleen voor het eerste jaar*

De interne lening moet volgens het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties voldoen aan de volgende normen

- De rente is minimaal 10 jaar staatsrente (0.8%) + 1.5% opslag
- De aflossing vindt plaats conform het aflossingsschema van de geborgde leningportefeuille. Aflossing in de eerste 5 jaren kan worden gebundeld.

Interne lening

10.1.c en 10.2.g

Kostenverdeling

Voor de verdeling van kosten tussen Daeb en niet-Daeb is de kostenverdeelstaat gebruikt die als bijlage bij het beoordelingskader is afgegeven. Als verdeelsleutel is het aantal verhuureenheden gebruikt. Op de eenheden is een correctie toegepast voor parkeergelegenheden en BOG ten opzichte van woningen: parkeergelegenheden hebben een lagere toerekening per eenheid, BOG eenheden een hogere toerekening per eenheid.

De niet-Daeb tak heeft een beperkte omvang en door kostenverdeling op basis van het aantal eenheden dat in de niet-Daeb tak wordt ondergebracht, leidt deze verdeling tot een representatieve toerekening van de kosten aan de niet-Daeb tak.

De kostenverdeelstaten zijn als bijlage 4 bij dit voorstel gevoegd

Ratio's

Na scheiding en met bovengenoemde interne lening zien de ratio's van beide takken er als volgt uit:

grondslag		Norm
DAEB		
ICR		>1,4
DSCR		>1.0
LTV	Bedrijfswaarde	<75%
Solvabiliteit	Bestemde MW	>20%
Dekkingsratio	Marktwaaarde	<70%
Niet-DAEB		
ICR		>1,8
DSCR		>1.0
LTV	Bedrijfswaarde	<75%
Solvabiliteit*	Marktwaaarde	40%<60%
Dekkingsratio	Marktwaaarde	<70%

10.1.c en 10.2.g

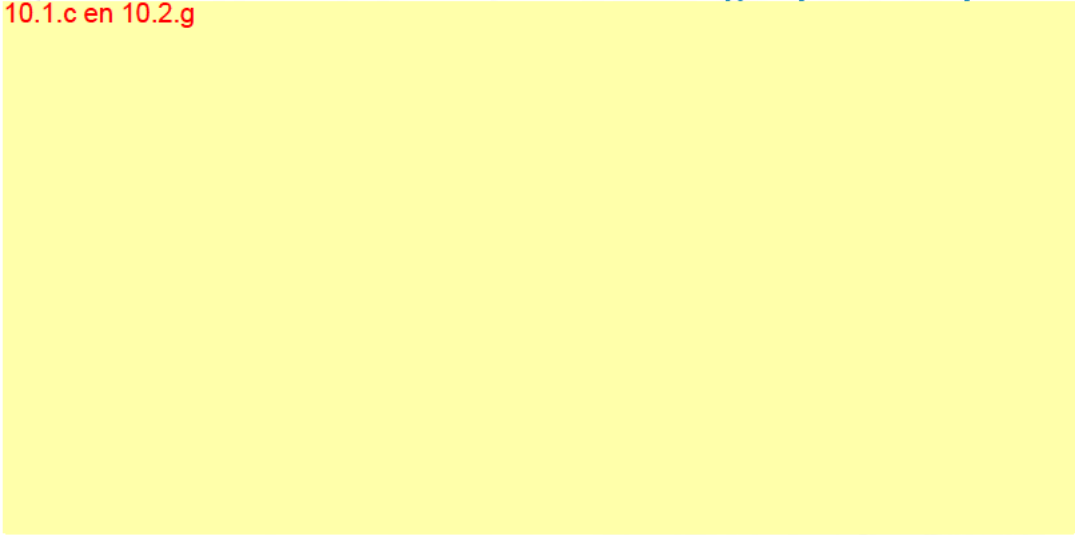
**De norm geldt alleen voor het eerste jaar*

De ratio's voldoen zonder uitzondering aan de normen, waarmee kan worden geconcludeerd dat beide takken levensvatbaar en financierbaar zijn.

Bijlage 4. Kostenverdeelstaat met onderbouwing van gekozen verdeelsleutels


Verdeelstaat Kasstroomoverzicht enkelvoudig t.i. (in € 1.000)

10.1.c en 10.2.g



Winst- en verliesrekening functioneel model (in € 1.000)

10.1.c en 10.2.g



Als verdeelsleutel in de kostenverdeelstaat is de verhouding tussen kostenfactoren van Daeb en niet Daeb gehanteerd, waarbij vrijwel alle verhuureenheden een kostenfactor van 1 en enkele verhuureenheden, zoals parkeerplaatsen, een kostenfactor van lager dan 1 toegerekend hebben gekregen. Hiermee is zijn de kosten verdeeld op basis van gewogen verhuureenheden.

Bijlage 5. Beoordeling kredietwaardigheid door het WSW



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1909
Stichting Studenten Huisvesting
t.a.v. voorzitter van de RvC
Postbus 85042
3508 AA UTRECHT



Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

10.2.e

@ilent.nl

Ons kenmerk

IB2016-AW-33533-L1909

Datum 2 november 2016
Betreft Oordeelsbrief 2016

Geachte Raad,

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal uw corporatie. De Aw maakt hierbij gebruik van uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van uw corporatie.

In de bijlage treft u de oordeelsbrief aan waarmee ik uw bestuur heb geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek. Ik vraag u in het kader van uw rol als interne toezichthouder uw specifieke aandacht voor de uitkomsten van de beoordeling alsmede de eventueel aan uw corporatie opgelegde interventies.

De Aw maakt individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website.
(www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties).

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,
DE COORDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

10.2.e



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1909
Stichting Studenten Huisvesting
t.a.v. het bestuur
Postbus 85042
3508 AA UTRECHT

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

10.2.e

@ilent.nl

Ons kenmerk
IB2016 AW 33474 L1909

Datum 2 november 2016
Betreft individueel oordeel 2016

Geacht bestuur,

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal uw corporatie. De Aw maakt hierbij gebruik van uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van uw corporatie. In deze oordeelsbrief treft u de resultaten van het onderzoek en de deelactiviteiten van uw corporatie aan.

Governance

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Rechtmatigheid

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving heb ik op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerking(en):
Ten eerste blijkt uit uw opgave over de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 over verslagjaar 2015 (dVi) dat zij voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.911,-/€ 38.950,-. Daarmee voldoet u aan de regelgeving. Weliswaar is er op dit verantwoordingspunt sprake van een oordeelonthouding van de accountant, maar dit wordt in doorslaggevende mate veroorzaakt door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s).

Ten tweede is in uw jaarstukken sprake van voornemens tot niet-DAEB-

werkzaamheden op het voormalige KPN-terrein aan de 10.1.c en 10.2.g. U bent zich er van bewust dat voor een eventuele aanvang van deze niet-DAEB-werkzaamheden op basis van artikel 44c lid 1 van de Woningwet toestemming van de minister (i.c. de Aw) vereist is.



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Ons kenmerk
IB2016 AW-33474 L1909

Ten derde maakt u ten aanzien van sponsoring en bijdragen aan de leefbaarheid in uw jaarverslag melding van uitgaven voor het IBB-Fest voor en door studenten. U heeft aangegeven dat de afspraken met de organiserende stichting daartoe dateren van voor de inwerkingtreding van de herziene Woningwet en dat deze stichting al financiële verplichtingen was aangegaan op basis van de verwachte bijdrage van de SSH voor 2015 en 2016. Voor 2017 is geen bijdrage aan het feest in uw begroting opgenomen. Ik beschouw deze aangelegenheid hiermee als afgedaan.

Bescherming van het maatschappelijk vermogen

Het onderzoek richt zich op drie toezichtvelden (*omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid*) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen van een corporatie.

De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Interventies 2016

De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Een afschrift van deze brief stuur ik ter informatie aan uw raad van commissarissen/raad van toezicht. De Aw maakt individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website. www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties.

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,
DE COORDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

10.2.e

10.1.c en 10.2.g

Página 1

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Página 2

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

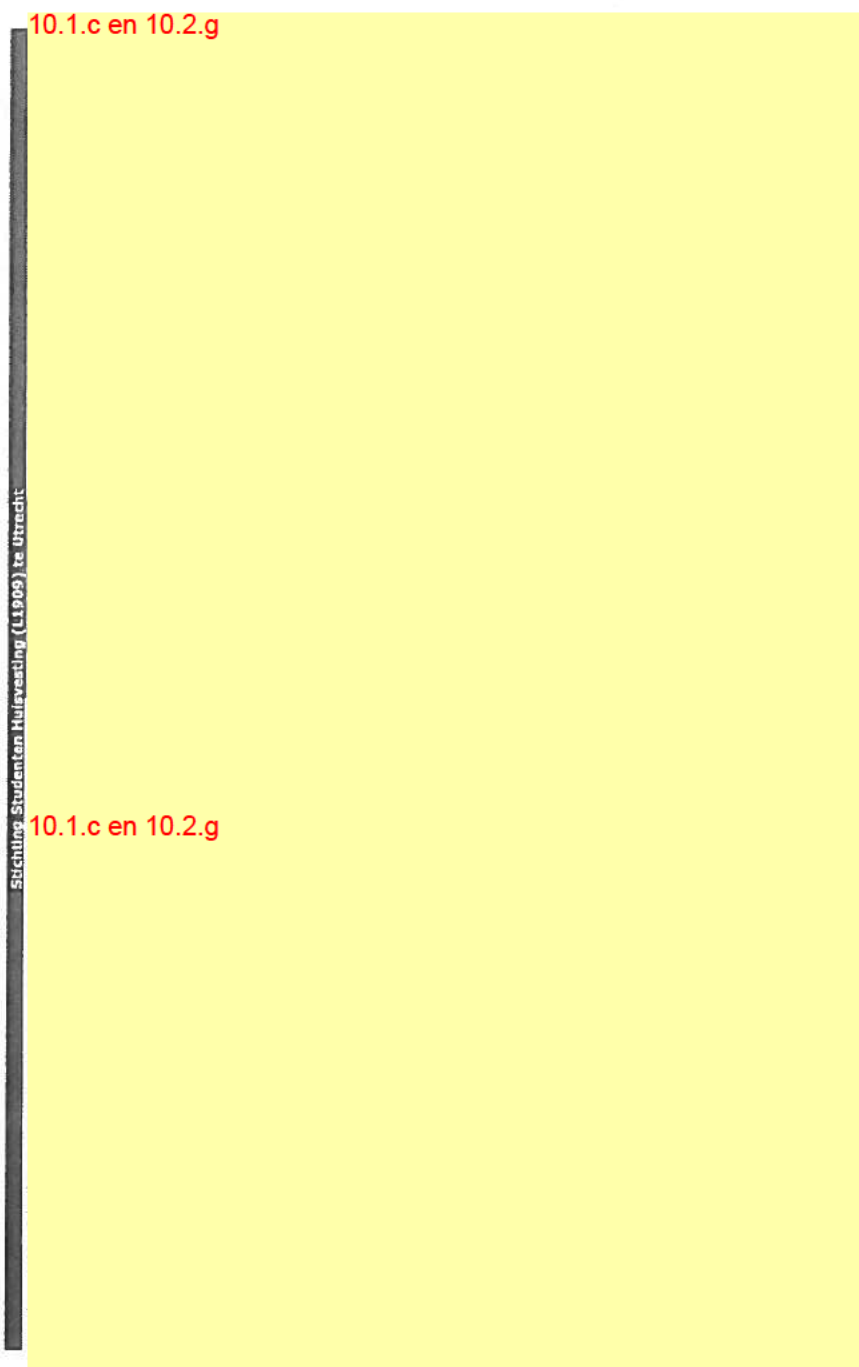
10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Pagina 4

10.1.c en 10.2.g



10.1.c en 10.2.g

Stichting Studenten Hulpvesting (1909) te Utrecht

10.1.c en 10.2.g

Pagina 5

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Bijlage 6. Reacties gemeenten en BoKS op het voorlopig voorstel

Reactie BoKS



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 2

Utrecht, 29 november 2016

Betreft: zienswijze scheidingsvoorstel DAEB-niet-DAEB

Geachte **10.2.e**

Hartelijk dank voor de adviesaanvraag van 23 september jl. omtrent de voorgenenomen administratieve scheiding van DAEB-niet-DAEB en het aangepaste voorstel van 7 november jl. Hieronder vindt u ons advies.

BoKS adviseert positief op het scheidingsvoorstel van DAEB-niet-DAEB van de SSH, met uitzondering van twee punten. Deze worden hieronder toegelicht.

1. Maximale huurprijs

De SSH is voornemens om voor een aantal woningen dat wordt verplaatst naar het niet-DAEB-segment een huurprijs te rekenen boven het middeldure huursegment, te weten méér dan €900 per maand. BoKS is van mening dat alle woningen die worden verplaatst naar het niet-DAEB-segment maximaal binnen het middeldure huursegment moeten vallen, te weten woningen met een huurprijs tussen de €710 en €900. Het woningaanbod met een huurprijs boven de middeldure huur (c.q. boven de €900) is relatief groot ten opzichte van de middeldure huur, en verhuur van dit segment wordt makkelijker opgepakt door investeerders. BoKS is van mening dat het de rol van dan wel de SSH, dan wel Jebber is om te voorzien in middeldure huurwoningen voor starters. Als sommige woningen daardoor iets goedkoper worden aangeboden dan de maximaal te vragen huur is dat wat BoKS betreft geen probleem. Indien het een uitzondering betreft, waarbij een woning niet is bestemd voor een student of starter maar voor bijvoorbeeld een docent, is BoKS akkoord met een hogere huurprijs. Dergelijke uitzonderingen dienen te worden vastgelegd in het voorstel van de SSH.

2. Woningen Huroekoeplein

De SSH is voornemens om 18 woningen aan het **10.1.c en 10.2.g** in Utrecht te verplaatsen naar het niet-DAEB-segment. Daarvan hebben zeven woningen een aanzienlijk hogere maximale huurprijs dan €710, wat maakt dat BoKS geen belemmeringen ziet om deze woningen te verplaatsen naar het niet-DAEB-segment. Voor de overige 11 woningen geldt dat deze even groot, en in sommige gevallen zelfs identiek zijn aan de overblijvende woningen in het DAEB-segment. Het gaat hier om 11 woningen van

het Type A1A of type A1B¹ die door de locatie binnen het complex een hogere WOZ-waarde hebben, en daardoor in het DAEB-segment kunnen worden geplaatst. BoKS is van mening dat, waar mogelijk, binnen een complex zo min mogelijk verschillen moeten bestaan in de huurprijs van identieke woningen. Aangezien het hier gaat om gelijke woningen wil BoKS dat ofwel alle woningen van hetzelfde type worden overgeplaatst naar het niet-DAEB-segment, of dat deze 11 woningen in het DAEB segment blijven.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

10.2.e

¹ <https://www.jebber.nl/scho-1amboks-utrecht/>

Reactie gemeente Utrecht (voorlopig; ondertekende versie is onderweg)

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



SSH
10.2.e directeur
Postbus 85042
3508 AA Utrecht

INGEKOMEN POST
24 NOV 2016

Behandeld door 10.2.e
Doorkiesnummer
E-mail 10.2.e
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk RvB/BS16-061
Uw brief van

Datum 18 november 2016
Ons kenmerk 16.508719
Onderwerp Splittingsplan DAEB en niet-DAEB

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 10.2.e

U heeft ons verzocht om een zienswijze te geven op uw scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB. Hierbij voldoen wij graag aan uw verzoek.

Onze zienswijze baseren wij op de mate waarin uw scheidingsvoorstel aansluit bij het gemeentelijke woonbeleid en onze visie op de rol die corporaties hebben bij de realisering van dit beleid.

In onze geactualiseerde Woonvisie van juni 2015 hebben wij de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad als belangrijkste prioriteiten binnen het gemeentelijk woonbeleid genoemd. Dit komt voort uit de vaststelling dat huren in de afgelopen jaren in de gemeente Utrecht fors en bovengemiddeld zijn gestegen en dat de sociale huurwoningvoorraad was afgenomen, terwijl er een groot tekort is berekend. In de Woonvisie worden woningcorporaties niet genoemd als partijen met een taak op het gebied van het huisvesten van middeninkomens. De enige rol die de gemeenteraad hier ziet voor de corporaties is het verkopen van te liberaliseren bezit van de corporaties. Kortom, in de visie van de gemeente moeten alle activiteiten van de corporaties uitsluitend gericht zijn op het behouden, vergroten en verbeteren van de woningen in DAEB.

Het gemeentelijke beleid is te vertalen naar een aantal uitgangspunten met betrekking tot het scheiding van DAEB en niet-DAEB:

1. Gezien de schaarste aan sociale huurwoningen moeten woningcorporaties zich maximaal inspannen om de voorraad huurwoningen in de DAEB zo groot mogelijk te maken.
2. Alleen wettelijk verplichte niet-DAEB-woningen zouden daarom moeten worden ondergebracht naar niet-DAEB.
3. Woningcorporaties hebben primair de taak te voorzien in voldoende sociale huurwoningen en hebben geen taak in de vrije huursector.
4. Risico's die worden gelopen in de vrije sector huur mogen nooit ten laste komen van de DAEB-sector.
5. Uit uitgangspunten 1 en 4 volgt dat alle wettelijke niet-DAEB-woningen zouden op termijn moeten worden afgestoten ten dienste van investeringen in de DAEB. Hierop geldt echter een uitzondering daar waar het afstoten van een niet-DAEB-woning aantoonbaar leidt tot een inefficiënt beheer.

Burgemeester en Wethouders

Datum 18 november 2016



In uw splitsingsplan stelt u voor om van uw voorraad zelfstandige huurwoningen van 2.920, 84 woningen, waarvoor dit verplicht is, onder te brengen in niet-DAEB. 73 van deze woningen zijn specifiek gebouwd voor de doorstroming van starters vanuit kamers met een campuscontract. Deze woningen vormen daarmee een uniek product op de woningmarkt van Utrecht, dat naar onze mening niet door marktpartijen zal worden ingevuld.

In uw voorstel heeft u aangegeven dat u 212 sociale huurwoningen in niet-DAEB wilt onderbrengen. Naar aanleiding van een bestuurlijk overleg op 2 november 2016 heeft u aangegeven hiervan af te zien, met uitzondering van 53 specifieke starterswoningen, zodat zij bij mutatie met een middeldure huurprijs kunnen worden verhuurd. Het resterende aantal van verplichte 11 niet-DAEB-woningen, dat u duurzaam in portefeuille wilt houden is zo gering, dat wij u desondanks een positieve zienswijze kunnen geven.

Indien u nader in overleg wilt over onze zienswijze, dan zijn wij hier graag toe bereid.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht.

10.2.e



Gemeente Rotterdam

Ruimte en Wonen
Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet : www.rotterdam.nl

Van: 10.2.e
Telefoon: 06-10167684
E-mail: 10.2.e

Receptadres: Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

SSH
t a v. 10.2.e
Postbus 85042
3508 AA Utrecht



Ons kenmerk: 18/518483/AS16/17439
Uw brief van: 27-09-2016

Bijlage(n): -

Datum: 8 november 2016

Betreft: Zienswijze splitsing/scheiding o.g.v.
Woningwet

Geachte 10.2.e

Op 27 september jl ontving ik van u een concept scheidingsplan DAEB en niet-DAEB, waarin u aangeeft hoe u invulling geeft aan de verplichting uit de Woningwet om uw maatschappelijke en commerciële activiteiten te scheiden. Conform de verplichting uit de Woningwet heeft u mij nu gevraagd om een zienswijze op uw concept scheidingsplan.

In deze brief geef ik hier, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, gehoor aan. In mijn zienswijze oordeel ik over de volgende twee zaken:

- o Mate waarin u blijvend bij kan dragen aan de ambities uit de woonvisie
- o Financiële gezondheid en weerbaarheid van uw corporatie

Ik heb in mijn oordeel separaat gekeken naar:

- A) de gekozen vorm van de splitsing of scheiding
- B) de portefeuilleverdeling over de takken en eventuele aparte vennootschappen

Alles overwegende heb ik besloten een **positieve** zienswijze uit te brengen op uw concept scheidingsvoorstel.

De keuze voor een administratieve scheiding past goed bij de gemeentelijke wens om de organisatie van corporaties zoveel mogelijk in tact te houden. Ook houdt u met een administratieve scheiding de gewenste flexibiliteit om – wanneer de Rotterdamse woningmarkt daar om vraagt danwel het woonbeleid daartoe noopt – in uw bedrijfsvoering bezit tussen DAEB en niet-DAEB over te hevelen.

Ten aanzien van uw portefeuilleverdeling geeft u aan dat u een groot deel van uw bezit dat in potentie niet-DAEB is, maar nu nog een gereguleerd huurcontract heeft, toch in de DAEB behoudt. Dit omdat de maximale huur anders net boven de liberalisatiegrens uit zou komen, dan wel omdat het een beperkt aantal woningen in een overwegend DAEB-complex betreft (waarbij de administratieve lasten die met een overheveling gepaard gaan in deze gevallen erg groot zijn). Alleen daar waar de huur ver boven de liberalisatiegrens ligt, hevelt u het

Blad: 2/2
Datum: 2 november 2016
Kenmerk: 16/516483/AS16/17439

betreffende bezit over naar niet-DAEB. Deze uitgangspunten ondersteunen wij van harte. Uw bezit in Rotterdam behoort, gezien het puntenaantal in zijn geheel tot de DAEB. Overhevelen naar niet-DAEB is hier dan ook niet aan de orde. Juist in het DAEB-segment kunt u in onze ogen in de toekomst echter op goede wijze de vraag van de studenten in Rotterdam blijven beantwoorden. Zij behoren immers qua inkomen grotendeels tot sociale doelgroep, zodat voor hen alleen DAEB goed betaalbaar is.

Graag merk ik t.a.v. uw portefeuille nog op dat ik met waardering kennis heb genomen van de analyse en de opgave die u in het scheidingsplan voor Rotterdam schetst op basis van de meest recente Monitor Studentenhuisvesting (ABF 2016). U verwacht een lichte toename in de vraag naar studentenhuisvesting, vooral voor short stay-studenten, en u geeft aan deze te willen accommoderen. Ik maak met u in het kader van de prestatieafspraken de komende jaren graag nadere afspraken over de bij uw organisatie beschikbare investeringsruimte om de gesignaleerde vraag te accommoderen.

Tot slot ben ik van mening dat met de door u voorgestelde scheiding zowel de DAEB als de niet-DAEB tak voldoende gezond kunnen blijven functioneren. De ratio's ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio voldoen alle jaren aan de norm gesteld door Aw. Dit zowel in de DAEB-tak, als in de niet-DAEB-tak, als voor de toegelaten instelling als totaal.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Met vriendelijke groet,

10.2.e



Reactie gemeente Amersfoort

Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Telefoon 14 033
www.amersfoort.nl

Amersfoort

Burgemeester en Wethouders

SSH
T.a.v. 10.2.e
Postbus 85042
3508 AA UTRECHT



Uw brief/konmerk

Ons kenmerk
DIR/WW/EW/5338342

Onderwerp
zienswijze Daeb niet-Daeb

Datum
13 oktober 2016

Geachte 10.2.e

VERZONDEN 17 OKT. 2016

U hebt ons om een zienswijze verzocht in reactie op het scheidingsvoorstel Daeb niet-Daeb voor de SSH.

U geeft aan dat de SSH kiest voor een administratieve scheiding en niet voor een juridische scheiding. De belangrijkste reden die u aan voert is dat de SSH geen ambitie heeft om niet-Daeb activiteiten uit te breiden. Wij onderschrijven uw keuze en de onderliggende argumentatie. Toegelaten instellingen moeten zich vooral richten op het huisvesten van de doelgroep die is aangewezen op het sociale huursegment. Het is prettig dat de beelden die de SSH en de gemeente Amersfoort hebben hierin overeen stemmen.

De SSH heeft in Amersfoort geen kamers of woningen die u wenst over te hevelen van Daeb naar niet-Daeb. Dat sluit aan bij ons beeld zoals hierboven geschetst en maakt dat wij voor de SSH een positieve zienswijze kunnen afgeven met betrekking tot uw scheidingsvoorstel.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Amersfoort,
de burgemeester

10.2.e

Intichingen bij 10.2.e

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
Amersfoort

Reactie gemeente Zwolle

Van: 10.2.e

Verzonden: woensdag 19 oktober 2016 10:01

Aan: 10.2.e

CC:

Onderwerp: Zienswijze scheidingsvoorstel SSH Zwolle

Beste 10.2.e

Wij hebben kennis genomen van het scheidingsvoorstel van SSH. SSH kiest voor administratieve scheiding en het huidige DAEB-bezit wordt in tact gelaten. Wij hebben kennis genomen van deze voorstellen en besloten geen zienswijze in te dienen.

Jullie geven aan graag met ons een gesprek aan te gaan om het voorstel toe te lichten. Volgens ons is het voorstel op zich helder en behandelen wij het qua zienswijze conform de wijze waarop we met zienswijze-verzoeken van andere landelijk werkende/ categorale corporaties omgaan.

Het is wel goed om elkaar te blijven spreken over de ontwikkelingen voor studentenhuysvesting in Zwolle. Ik verwijs daarvoor graag naar mijn collega's 10.2.e en 10.2.e. Je kunt met hen contact opnemen.



met vriendelijke groet

10.2.e

Zwolle

beleidsadviseur II

Gemeente Zwolle, OWA
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



10.2.e

@

Reactie gemeente Zeist



Gemeente Zeist

SSH

T.a.v. 10.2.e

Postbus 85042

3508 AA Utrecht

Publiekshal • Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030 • zeist@zeist.nl

www.zeist.nl • www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist



Uit-Z

VERZONDEN 10 NOV. 2016

Datum 10 november 2016

Ons kenmerk

Burgerservicenummer 10.2.e

Uw kenmerk 0198110

Bijlage(n)

Behandeld door 10.2.e

Onderwerp Zienswijze scheiding DAEB / niet DAEB

Geachte 10.2.e

Op 28 september hebben wij uw voorstel voor scheiding van bezit in DAEB en niet DAEB ontvangen. Middels deze brief geven wij onze zienswijze op uw voorstel. Om tot deze zienswijze te komen, hebben wij uw voorstel getoetst aan ons gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie 2016-2020).

Het bezit van de SSH in onze gemeente is beperkt tot de woningen in het complex '10.1.c en 10.2.g'. Dit zijn zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. In uw voorstel geeft u aan dat voor alle woningen en kamers de maximale huur onder de liberalisatiegrens blijft. Hiermee blijft uw bezit in de DAEB categorie. Kijkend naar de woonvisie, past dit voorstel in ons beleid. We streven naar voldoende betaalbare woningen, waarbij de totale sociale voorraad niet mag afnemen.

In onze woonvisie hebben we ook beleidsdoelstellingen opgenomen over betaalbaarheid (voldoende betaalbare woningen) en kwaliteit. Ook de beschikbaarheid van woningen voor diverse doelgroepen is voor ons een belangrijk onderwerp. Op dit moment werkt de SSH mee aan het huisvesten van statushouders. Hier hebben we op dit moment geen aparte prestatieafspraken met u over gemaakt. Voor het komende jaar zien we kansen om onze samenwerking wel in afspraken vast te leggen. Hierover gaan we graag met u in gesprek.

Concluderend, uw scheidingsvoorstel is in lijn met ons woonbeleid. We kunnen dan ook instemmen met uw voorstel. Graag gaan we met u in gesprek over uw bijdrage aan de woningmarkt in Zeist, zodat dit wellicht kan leiden tot prestatieafspraken voor het komende jaar.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met 10.2.e /a 10.2.e@zeist.nl of tel. 10.2.e

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist
namens dezen,

10.2.e

Austerlitz • Bosch en Duin • Den Dolder • Huis ter Heide • Zeist

Reactie gemeente Bunnik



gemeente Bunnik

SSH
10.2.e
Postbus 85042
3508 AA UTRECHT

Ons kenmerk : zaaknr. 412958
Datum : 8 november 2016
Bijlagen : --
Verzonden : 8 november 2016

Uw kenmerk : 10.2.e
Medewerker :
Telefoonnummer :

Onderwerp : Zienswijze DAEB/niet-DAEB

Geachte 10.2.e

Wij hebben uw scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB d.d. 23 september 2016 ontvangen en beoordeeld. U heeft in uw voorstel aangegeven alle woningen in de gemeente Bunnik in de DAEB tak te behouden en dat u niet van plan bent om woningen over te hevelen naar niet-DAEB.

Wij hebben uw voorstel getoetst aan het woonbeleid. Het College heeft besloten tot een positieve zienswijze op uw scheidingsvoorstel.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Belt u dan met de gemeente op telefoonnummer 030 - 659 48 48. U kunt eventueel ook een e-mail sturen naar post@bunnik.nl. Uw zaak heeft nummer 10.2.e gekregen. Wilt u dit zaaknummer noteren op de correspondentie en/of bij de hand houden als u vragen heeft of wilt overleggen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Wist u dat de gemeente Bunnik u de mogelijkheid biedt om de voortgang van deze zaak te volgen op www.bunnik.nl? Boven aan onze website vindt u de tekst "status van mijn aanvraag". Door middel van het zaaknummer 412958 en uw persoonlijke pincode 10.2.e kunt u hier de status van deze zaak volgen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,

10.2.e

De gemeente Bunnik gaat steeds meer digitaal.
Daarom ontvangt u deze brief via e-mail en niet meer op papier.

Gemeente Bunnik
Postbus 9 3508 CA Bunnik
Tussenveld
Singelsteeg 1, 3504 HG Oude



Tel: (030) 659 40 48
Fax: (030) 657 04 85
www.bunnik.nl
IBAN NL71 0250 0115 66

We verzoeken u de afzender hiervan in kennis te stellen.

Bijlage 7. Samenvatting van de indiening van het ontwerpvoorstel met bestuursverklaring

De SSH

De SSH is een landelijke studentenhuysvester met woningbezit in Utrecht, Rotterdam, Zwolle, Amersfoort, Bunnik en Zeist. Daarnaast voert de SSH het beheer van studentenkamers en -woningen uit voor derden in Tilburg, Maastricht en Groningen. De SSH verhuurt circa 18.000 kamers en woningen. De SSH zal haar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten en activa administratief scheiden. De huidige niet-DAEB-portefeuille van de SSH is op dit moment beperkt van omvang. Alle onzelfstandige studentenkamers hebben een maximale huur onder de liberalisatiegrens. Van de zelfstandige woningen hebben er ca. 500 een maximale huur boven de liberalisatiegrens, waarvan slechts 37 ook daadwerkelijk een geliberaliseerde huur hebben.

Administratief splitsen

De SSH zet campuscontracten in. Mede daarom vinden we het belangrijk huurders te faciliteren bij een vervolgstap op de woningmarkt na het afronden van hun studie. De koop- en vrije sectorhuurmarkt is voor hen vaak nog te duur. We beschouwen het niet-DAEB-deel van onze woningportefeuille als een nuttige aanvulling op onze kerntaak: het aanbieden van sociale huurwoningen. Woningen die worden overgeheveld naar het niet-DAEB-deel houden we bereikbaar voor huishoudens met (lage) middeninkomens. Ons uitgangspunt is een huur die voor startende huishoudens is op te brengen, niet de maximale huur die we voor de woningen kunnen krijgen. In de praktijk zullen de huren tussen de € 750 en € 1.000 liggen.

We hebben niet de wens om zelf of middels een deelname aan een aparte juridische entiteit te investeren in nieuwe niet-DAEB-woningen. We stellen daarom niet voor een juridische splitsing aan te brengen in ons bezit. We stellen voor 137 woningen over te hevelen naar het niet-Daeb-deel van onze administratie en daarnaast al ons bedrijfsroerendgoed en parkeerplaatsen.

Zienswijzen en advies

Na overleg met de gemeente Utrecht, de gemeente Bunnik en onze huurdersorganisatie BoKS kiezen we ervoor slechts een beperkt aantal woningen over te hevelen naar niet-Daeb. Naast de woningen die nu al een feitelijke huur hebben boven de liberalisatiegrens geldt dit alleen voor de woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens die in beheer zijn bij onze dochter-BV Jebber. Deze woningen zetten we in voor de huisvesting van doorstromers uit studentenkamers of -appartementen, met een inkomen (net) boven de toewijzingsgrens.

De gemeenten Zwolle heeft aangegeven geen zienswijze te zullen indienen. De andere gemeenten waar de SSH woningen bezit (Utrecht, Rotterdam, Amersfoort, Zwolle, Bunnik en Zeist) hebben een positieve zienswijze gegeven op het voorlopig voorstel zoals we dat hebben voorgelegd. De BoKS adviseert positief op het voorstel, maar adviseert 11 woningen aan het 10.1.c en 10.2.g niet over te hevelen naar niet-Daeb. We hebben besloten dit advies van BoKS niet te volgen. We willen de woningen aan het 10.1.c en 10.2.g deels aanbieden voor een huurprijs net onder de liberalisatiegrens (de Daeb-woningen) en deels voor een huurprijs net boven de liberalisatiegrens (de niet-Daeb-woningen). Op deze manier kunnen we een bredere groep starters bedienen, namelijk ook de starters met een inkomen vlak boven de toewijzingsgrens. Juist voor deze groep constateren we een groot tekort aan betaalbare starterswoningen in Utrecht. Daarnaast adviseert de BoKS om de huurprijs van de niet-Daeb-woningen te maximeren op € 900. De SSH wil hierover met de BoKS afspraken maken in het kader van ons reguliere overleg.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Stichting Studenten Huisvesting verklaart dat alle informatie die in onderhavig ontwerpvoorstel is opgenomen, juist is.

Utrecht, 28 november 2016
10.2.e

Bestuurder