



Aan : Raad van Commissarissen  
 Van : Raad van Bestuur  
 Aantal pagina's : 9  
 Datum: : 1 december 2016  
 Betreft : Samenvatting splitsingsplan DAEB en niet-DAEB  
 Status : Ter besluitvorming

### Inleiding

Portaal moet als gevolg van de Herzieningswet het bezit scheiden in DAEB en niet-DAEB.

Deze samenvatting van het concept-scheidingsplan DAEB en niet-DAEB beschrijft hoe Portaal invulling geeft aan de strategische uitgangspunten voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Ook geeft het aan hoe we invulling hebben gegeven aan het ophalen van zienswijzen bij de stakeholders.

### Voldoen aan de uitgangspunten van het scheidingsvoorstel

Het scheidingsvoorstel is tot stand gekomen op basis van voorstellen vanuit de deelportefeuille. Om tot deze splitsing te komen heeft Portaal een aantal uitgangspunten opgesteld waar deze voorstellen aan moeten voldoen:

- Aansluiten op Portefeuillestrategie (vastgesteld 2015 en uitgebreid met gemeenten en huurdersorganisaties besproken):
  - ✓ Geen niet-DAEB ambities in Arnhem, Nijmegen en Soest.
  - ✓ In Utrecht, Leiden en Amersfoort naar maximaal 5% niet-DAEB
  - ✓ Niet-DAEB is geen doel op zich, maar heeft een volkshuisvestelijk doel.
  - ✓ (op termijn) Afscheid nemen van 'te dure' bouwblokken, waarmee we de doelgroep niet bedienen, ook binnen niet-DAEB (huur > 900)
  - ✓ Inpassen prestatieafspraken: aantallen woningen met een sociale huurprijs. Dit zijn vooral DAEB-woningen, maar kunnen ook niet-DAEB woningen zijn, die nu nog bewoond worden door een huurder met een sociaal huurcontract.
- Streven naar zoveel mogelijk zuivere bouwblokken (dus óf helemaal DAEB óf helemaal niet-DAEB).
- Geen huurcontracten (niet-DAEB) openbreken, zodat ze onder DAEB kunnen vallen. Uitzondering kan worden gemaakt bij bijv. 1 woning in complex.

Deze uitgangspunten zijn voor advies aan de Huurdersorganisaties van Portaal voorgelegd. In het advies (december 2015) dat van de Huurderorganisaties is ontvangen, zijn geen opmerkingen gemaakt over de uitgangspunten. Wel zijn enkele vragen gesteld, die vervolgens door Portaal zijn beantwoord.

De Portefeuillestrategie, inclusief de volkshuisvestelijke opgave en de financiële gevolgen, vormt het fundament voor het scheidingsvoorstel. Portaal is verplicht om de reeds geliberaliseerde woningen, Bedrijfsonroerendgoed en koopwoningen in het niet-DAEB gedeelte onder te brengen. Ook de splitsing van de niet-woningen, zoals het Maatschappelijke Vastgoed, eigen kantoorpanden en Bedrijfsonroerend goed zijn in dit splitsingsvoorstel opgenomen en onderverdeeld naar DAEB en niet-DAEB.

Daarnaast kiest Portaal ervoor om een beperkt deel van de sociale huurwoningen als niet-DAEB te benoemen. Deze woningen kunnen na mutatie geliberaliseerd verhuurd worden. Het doel hiervan is, om in lijn met de Portefeuillestrategie, middeninkomens tussen 35.000 en 45.000 te kunnen bedienen. Deze huishoudens verdienen teveel voor een sociale huurwoning en hebben vaak te weinig inkomen om een koopwoning te bemachtigen.

### Prestatieafspraken

Portaal houdt zich uiteraard aan de prestatieafspraken om voldoende betaalbare sociale huurwoningen over te houden. Woningen met een sociale huurprijs, die het label niet-DAEB label krijgen, blijven we voor een sociale huurprijs verhuren. De huidige huurder behoudt huurbescherming. Alleen zittende huurders met een hoger inkomen kunnen door de inkomensafhankelijke huurverhoging door de liberalisatiegrens (710,68) stijgen. Pas na mutatie wordt de woning naar de vrije sector gebracht.

Portaal gaat alleen de woningen in de niet-DAEB als vrije sectorwoning verhuren als dit binnen de prestatieafspraken past. Een niet-DAEB woning kan na mutatie dus nog steeds voor een sociale huurprijs verhuurd worden als daar afspraken over zijn. Daarmee heeft Portaal met niet-DAEB woningen meer flexibiliteit: deze woningen kunnen in de toekomst zowel in de vrije sector verhuurd worden, maar ook voor een sociale huurprijs. Dit doet Portaal alleen als hier prestatieafspraken met de gemeente over gemaakt worden.

Niet-DAEB woningen blijven onderdeel van de Stichting Portaal. Portaal maakt bij toekomstige prestatieafspraken met de stakeholders geen prestatieafspraken over niet-DAEB, maar we kunnen er wel zelf voor kiezen om niet-DAEB in de zetten voor onze (DAEB-) prestatieafspraken.

### Woningvoorraad en ontwikkeling

De woningvoorraad voor het DAEB en niet-DAEB deel ziet er als volgt uit. We hebben een uitsplitsing per gemeente gemaakt. Bij de kolom DAEB staan de woningen die we in het DAEB-gedeelte houden. Bij het niet-DAEB staat bij 'verplicht' de huidige vrije sectorwoningen. Bij 'wens' staan de woningen die we nu nog sociaal verhuren, maar na mutatie naar de vrije sector willen brengen.

Tabel 1. Aantal zelfstandige woningen (eind 2016)<sup>1</sup>

Portaal	DAEB	Niet-DAEB		Totaal Niet-DAEB	Eindtotaal
		Verplicht <sup>2</sup>	Wens <sup>3</sup>		
Alphen aan den Rijn	22	78	10.1.c en 10.2.g		
Amersfoort	4.987	130			
Arnhem	4.584	93			
Bunnik	682	16			
Leiden	6.121	269			

<sup>1</sup> We gaan er vanuit dat we voor 1 januari 2017 ons bezit in Lelystad **10.1.c en 10.2.g** verkocht hebben.

<sup>2</sup> Verplicht = de nu al geliberaliseerde woningen.

<sup>3</sup> Wens = woningen die nu nog sociaal worden verhuurd, maar na mutatie naar de vrije sector worden gebracht.

Nieuwegein	1.094	7	42	49	1.143
Nijmegen	9.998	400	469	869	10.867
Oegstgeest	84	11	0	11	95
Rheden	19	0	0	0	19
Rozendaal	45	1	0	0	46
Soest	3.482	41	158	199	3.681
Stichtse Vecht	3.550	52	113	165	3.715
Utrecht	11.311	292	569	861	12.172
<b>Portaal totaal</b>	<b>45.979</b>	<b>1.390</b>	<b>1.810</b>	<b>3.200</b>	<b>49.179</b>

Bron: MJB 2017

Hieronder staan de uitgangspunten en er staat bij hoe het scheidingsvoorstel hieraan voldoet.

#### Relatie met het de portefeuillestrategie

Hieronder staan de resultaten van het scheidingsvoorstel zowel voor 2016 als voor 2024. Daarnaast is de wensportefeuille uit de Portefeuillestrategie opgenomen.

**Tabel 2. Relatie tussen het scheidingsvoorstel en de Portefeuillestrategie**

Zelfstandige woningen		DAEB	Niet-DAEB (totaal)	Eindtotaal
Scheidingsvoorstel	2016	<b>10.1.c en 10.2.g</b>		
	2024			
Portefeuillestrategie (p.39 en 43)	2016			
	2024			

Bron: MJB 2017

#### Conclusie:

# 10.1.c en 10.2.g

Er zijn twee redenen waarom een niet-DAEB woning in 2024 nog steeds een sociale huurprijs kan hebben:

- Deze woningen zijn wel gelabeld om na mutatie naar de vrije sector te brengen, maar de huidige huurder is op die datum nog steeds niet verhuisd. We kunnen de huidige huurders niet dwingen om te verhuizen of om de huur drastisch te verhogen.
- Er kunnen prestatieafspraken met gemeenten zijn om deze woningen voor een sociale huurprijs te verhuren, ondanks dat deze woningen vanwege hun hoge kwaliteit naar niet-DAEB gebracht kunnen worden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om afspraken met de gemeente Utrecht over woningen in Leidsche Rijn. Daar is met de gemeente afgesproken om de huur bij vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrens te houden, hoewel deze woningen eigenlijk teveel kwaliteit hebben om in de sociale sector te houden. Portaal heeft de wens om na het aflopen van deze prestatieafspraken om deze woningen alsnog te liberaliseren. Vandaar dat deze woningen nu alvast het label niet-DAEB krijgen.

De verschillen tussen de Portefeuillestrategie en het splitsingsplan op gemeenteniveau zijn beperkt. Ook hierbij blijven niet-DAEB woningen verhuurd voor een sociale huurprijs, zodat op gemeenteniveau er ook aansluiting is met de regionale portfolioplannen.



### Relatie tussen het scheidingsvoorstel en de woningbalans

In onderstaande tabel laten we de relatie tussen de woningbalans en het scheidingsvoorstel zien. Er is een onderscheid gemaakt tussen het DAEB en niet-DAEB gedeelte, waarbij de woningen in de diverse huurprijsklassen zijn weergegeven.

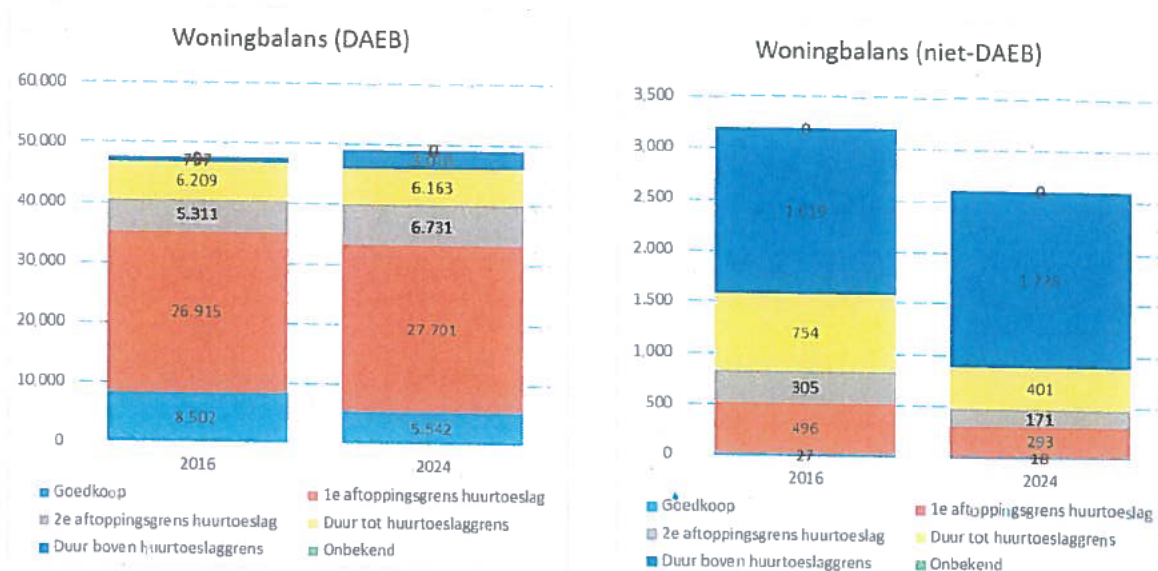
**Tabel 3. Relatie tussen scheidingsvoorstel en woningbalans (aantal woongelegenheden)**

	Huurcategorie	2016	2024
DAEB	Goedkoop	8.502	5.542
	1e aftoppingsgrens huurtoeslag	26.915	27.701
	2e aftoppingsgrens huurtoeslag	5.311	6.731
	Duur tot huurtoeslaggrens	6.209	6.163
	Duur boven huurtoeslaggrens	757	3.010
	Onbekend	0	0
	<b>Totaal DAEB</b>	<b>47.694</b>	<b>49.147</b>
Niet-DAEB	Goedkoop	27	18
	1e aftoppingsgrens huurtoeslag	496	293
	2e aftoppingsgrens huurtoeslag	305	171
	Duur tot huurtoeslaggrens	754	401
	Duur boven huurtoeslaggrens	1.619	1.726
	Onbekend	0	0
	<b>Totaal niet-DAEB</b>	<b>3.201</b>	<b>2.609</b>

#### Toelichting:

- In 2024 is het aantal DAEB-woningen boven de liberalisatiegrens gestegen van 757 naar 3.010. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de inkomensafhankelijke huurstijging van huishoudens met een hogere inkomen (>40.000).
- De reden waarom niet-DAEB woningen nog voor een sociale huurprijs worden verhuurd, zijn hierboven ook al aangegeven: enerzijds kunnen deze woningen nog niet voor 2024 gemuteerd zijn. Anderzijds kunnen deze bewust voor een sociale huurprijs verhuurd worden, omdat er bijvoorbeeld prestatieafspraken met de gemeente over zijn gemaakt. Hieronder staat de relatie tussen het scheidingsplan en de woningbalans. De aantallen die in 2024 staan genoemd, is de woningbalans die wij op basis van aannames (mutatiegraad e.d.) verwachten te realiseren.
- Minimaal tweederde betaalbare voorraad. In de Portefeuillestrategie staat verder dat minimaal tweederde van onze woningen binnen de betaalbare voorraad (tot 2e aftoppingsgrens) blijven. In de tabel is in de laatste kolom te zien dat het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB gedeelte samen een betaalbare voorraad oplevert van 40.857 (categorie goedkoop, 1e aftoppingsgrens en 2e aftoppingsgrens). Dat is 79% en dus ruim boven de minimaal 2/3 betaalbare voorraad.

Als we alleen naar het DAEB-gedeelte kijken, dan is ruim 80% betaalbaar.

**Figuur 1. Woningbalans DAEB en niet-DAEB****Relatie met prestatieafspraken**

Voor de stakeholders en met name voor de gemeenten is het een belangrijke voorwaarde dat het scheidingsvoorstel voldoet aan de prestatieafspraken die Portaal met hen heeft gemaakt. Hieronder staan wederom de uitkomsten van het scheidingsvoorstel, maar nu afgezet tegen de prestatieafspraken die wij hebben met de gemeenten. Bij de aantallen m.b.t. het scheidingsplan staan de aantallen huurwoningen onder de liberalisatiegrens (zowel in het DAEB als niet-DAEB gedeelte)

**Tabel 6. Relatie scheidingsvoorstel en prestatieafspraken**

	Prestatieafspraken / scheidingsvoorstel	Nu	In 2024
Amersfoort	Prestatieafspraken	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	5.201	5.048
Arnhem	Prestatieafspraken	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	4.824	4.654
Bunnik	Prestatieafspraken	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	713	648
Leiden	Prestatieafspraken		In 2018 hebben corporaties gezamenlijk 16.000 sociale huurwoningen.
	Scheidingsvoorstel	6.210	6.204
Nieuwegein	Prestatieafspraken	1.153	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	1.105	1.307
Nijmegen	Prestatieafspraken	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	10.434	10.010
Oegstgeest	Prestatieafspraken	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	76	77



Soest	Prestatieafspraken	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	3.627	3.430
Stichtse Vecht	Prestatieafspraken	3.619	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	3.558	3.076
Utrecht	Prestatieafspraken	12.000	Nader te bepalen
	Scheidingsvoorstel	12.678	12.474

*In het scheidingsvoorstel is gekeken naar het aantal woonegelegenheden met een sociale huurprijs (DAEB en niet-DAEB)*

De **conclusie** is dat de meeste prestatieafspraken nog niet scherp genoeg zijn om het scheidingsvoorstel aan te toetsen en daar kan dus geen goed oordeel over gegeven worden. De aantallen die staan bij het scheidingsvoorstel zijn de huurwoningen die voor een sociale huurprijs worden verhuurd (<710,68). Ten opzichte van het splitsingsplan dat op 1 juli jl. naar de stakeholders is gestuurd, houden we minder huurwoningen met een sociale huurprijs over in 2024, maar dat wordt vooral veroorzaakt door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er is dus een toename van het aantal DAEB-woningen boven de 710,68. Bij mutatie gaan deze woningen weer via de passendheidstoets onder de 710,68 verhuurd worden. Daar kan bij het maken van prestatieafspraken rekening mee gehouden worden.

#### **Administratieve of juridische scheiding?**

Portaal moet een keuze maken in een administratieve of een juridische scheiding. Portaal kiest voor een administratieve splitsing. Doorslaggevend voor de keuze voor een administratieve scheiding zijn: extra administratieve lasten bij juridische splitsing, governance (mogelijk meerdere Raden van Bestuur en Commissarissen), extra (notariële) kosten bij een juridische splitsing. Er zijn geen inhoudelijke argumenten voor een juridische scheiding. Mocht er te zijner tijd een reden ontstaan waarin een juridische scheiding wel wenselijk is, dan kan dit alsnog. Een administratieve splitsing is gemakkelijk om te zetten in een juridische scheiding dan andersom.

#### **Proces ophalen zienswijzen bij de stakeholders**

De HBV's hebben eind 2015 al een presentatie over de uitgangspunten gehad en hebben advies kunnen uitbrengen over de uitgangspunten. Dat heeft niet geleid tot een aanpassing hiervan.

In mei 2016 heeft Portaal informatiebijeenkomsten voor de gemeenten en huurdersbelangenverenigingen gehouden. Daarbij hebben we aangegeven wat het doel en achtergrond is van de splitsing DAEB en niet-DAEB, welke uitgangspunten we hebben gehanteerd en we hebben de eerste uitkomsten laten zien.

Op 1 juli 2016 heeft Portaal een verzoek bij de stakeholders (gemeenten en huurdersorganisaties) ingediend om een zienswijze op de concept-splitsingsplan DAEB en niet-DAEB uit te brengen. We hebben de stakeholders tot 15 september 2016 de tijd gegeven om een reactie te geven.

Alleen de gemeenten Soest, Rheden en Rozendaal (peildatum 1 november 2016) hadden nog niet gereageerd. Deze gemeenten hebben we een herinnering gestuurd.

Van de gemeenten waren Utrecht, Amersfoort, Nieuwegein en Bunnik niet positief. De gemeenten in de regio Utrecht hebben bedenkingen bij de overheveling naar niet-DAEB met als argument dat zij als gemeenten geen zeggenschap hebben over het niet-DAEB deel. Zij zijn bevreesd dat in de toekomst het niet-DAEB deel bij de corporaties weggenomen gaat worden. Dan blijven er voor de corporaties (in hun ogen) te weinig woningen over. We hebben aangegeven dat Portaal bereid is om ook over het niet-DAEB deel prestatieafspraken te maken en, indien dat nodig is in het kader van de prestatieafspraken, om niet-DAEB woningen voor een sociale huurprijs te blijven verhuren totdat er in het DAEB-gedeelte voldoende woningen zijn.. Om de regio Utrecht tegemoet te komen hebben we het

splitsingsplan toch aangepast. In Utrecht hevelen we 164 woningen minder over naar niet-DAEB. De overige woningen die we overbrengen naar niet-DAEB zitten allemaal in gemengde (DAEB en niet-DAEB complexen). Hiermee krijgen we zuivere DAEB óf niet-DAEB complexen. Deze zuiverheid is ook een van de belangrijke uitgangspunten, omdat hiermee veel administratieve handelingen worden voorkomen. In Bunnik en Nieuwegein hebben we geen onzuivere bouwblokken en passen we voor deze gemeenten het splitsingsplan dus niet aan. Wel zijn we uiteraard in deze gemeenten bereid om prestatieafspraken over het niet-DAEB gedeelte te maken.

De gemeente Amersfoort wil dat Portaal alle sociale huurwoningen in het DAEB houdt, aangezien Portaal nog geen ontheffing voor Amersfoort heeft. Iedere woning die naar niet-DAEB gaat, wordt volgens de gemeente aan de kernvoorraad omtrokken. Ook hierbij geldt uiteraard dat Portaal niet-DAEB woningen voor een sociale huurprijs kan verhuren. Ook hier wil Portaal echter de gemeente tegemoet komen en hevelen we 150 eengezinswoningen minder over.

Portaal is van mening dat toekomstige prestatieafspraken met de stakeholders alleen gaan over de sociale voorraad huurwoningen. En alleen over het verhuren van niet-DAEB woningen met een sociale huurprijs als de stakeholders hierom vragen. Portaal maakt geen prestatieafspraken met stakeholders over de verkoop en liberalisatie van niet-DAEB woningen.

#### **Financiële continuïteit**

De Woonautoriteit verwacht dat de financiële kaders in het ontwerpvoorstel worden opgenomen en op strategisch niveau zijn getoetst en doorgerekend. Het definitieve voorstel dient inclusief de financiële paragraaf aan de hand van de definitieve, door de accountant gecontroleerde, jaarcijfers 2016 opgesteld te worden en voor 1 juli 2017 ingediend te worden.

De Woonautoriteit geeft de volgende voorwaarden:

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

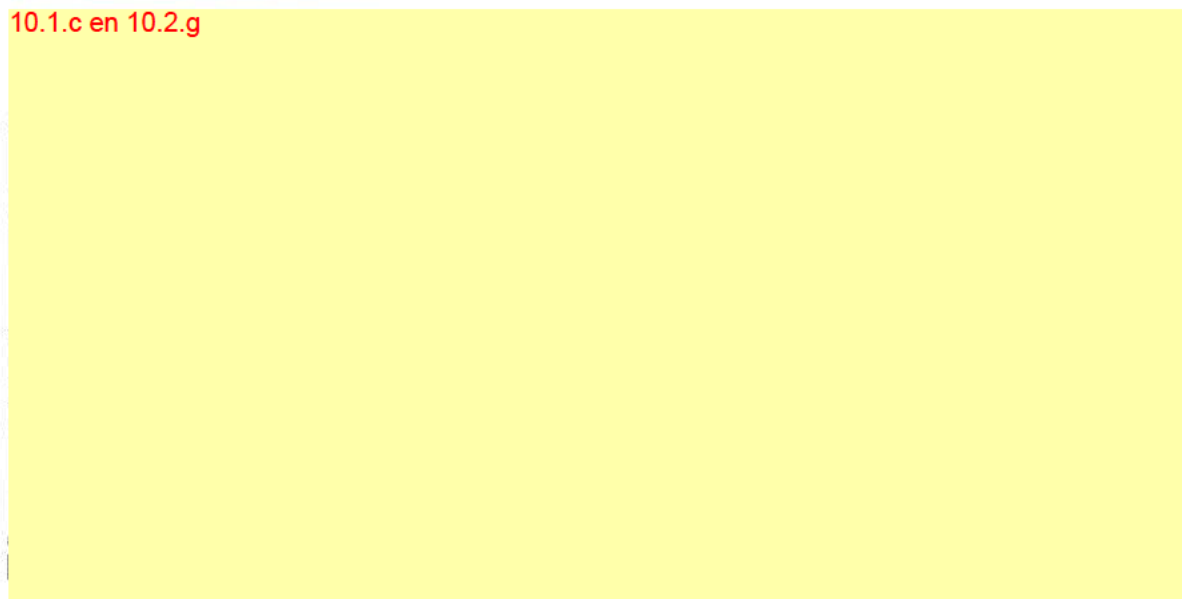
Voor de leningen in de DAEB tak wordt zowel gekeken naar de bruto leningen (niet gecorrigeerd voor interne lening) als de netto lening (gecorrigeerd voor interne lening). Dit betekent dus dat het DAEB vastgoed structureel voor voldoende ratio's dient te zorgen.

#### **Financiële doorrekening**




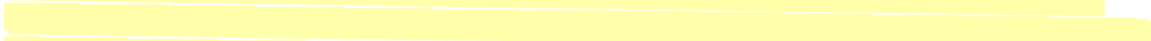
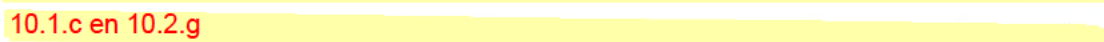
In onderstaande tabellen worden de financiële kengetallen weergegeven:

- DAEB en niet-DAEB bij elkaar (gesaldeerd).
- Alleen DAEB
- Alleen niet DAEB

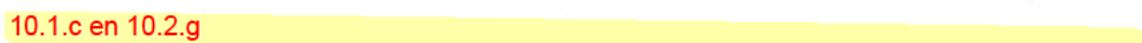
10.1.c en 10.2.g



10.1.c en 10.2.g




10.1.c en 10.2.g




Dit valt goed te verklaren en dat zal via een nadere toelichting in het splitsingsplan bij de Woonautoriteit ingediend worden.

**Tabel 9. Financieel beleidsplan Portaal**

10.1.c en 10.2.g



10.1.c en 10.2.g





**10.1.c en 10.2.g**

Kostenverdeelstaat: Zo veel mogelijk kosten en opbrengsten zijn direct toegerekend aan de verhuureenheden. De indirecte kosten zijn naar rato toegerekend aan DAEB en Niet DAEB. Als verdeelsleutel voor de indirecte kosten zijn de huuropbrengsten genomen. Dit is een eenvoudige, herleidbare methode.

**Bijlage(n) WORDEN MEEGESTUURD NAAR WOONAUTORITEIT**

1. Bestuursverklaring Aw (afhankelijk van type scheiding -> we gaan ervan uit dat bij een administratieve scheiding dit niet nodig is).
2. Zienswijze gemeenten (die zijn ontvangen).
3. Toelichting niet-ontvangen zienswijze.
4. Toelichting niet goedkeurende zienswijze.
5. Zienswijze huurders
6. Toelichting niet-ontvangen zienswijze.
7. Toelichting niet goedkeurende zienswijze.
8. Strategie
9. Financieringsplan
10. Opgaaf van de verbindingsstructuur