

**Voorgenomen administratieve scheiding vastgoed van
Eemland Wonen, in DAEB en in niet-DAEB.¹**

Baarn 22 december 2016

Stichting Eemland Wonen
De Geerenweg 4
3741 RS Baarn
L0936

¹ DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit Europese begrip wordt gehanteerd om aan te geven dat corporaties onroerend goed tot een bepaalde grens (thans € 710,- per maand) mogen verhuren met staatssteun, zijnde mede door Rijk en gemeenten geborgde financiering.

Inleiding

Dit document is geschreven overeenkomstig artikel 75 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV), onderdeel van paragraaf 4 Goedkeuring van de administratieve scheiding, van Afdeling 5. Administratieve scheiding en vermogensscheiding.

Het document is geschreven na desbetreffende consultatie met het bestuur van de gemeente Baarn, de gemeente Bunschoten en met het bestuur van Huurdersraad Eemland.

Zij zijn gevraagd een zienswijze te geven op de voorgenomen scheiding. Meer specifiek gaat het hierbij om een zienswijze voor de keuze voor een administratieve scheiding van het vastgoed, in een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak, alsmede de te verwachten ontwikkelingen in deze takken in de komende tien jaar. Met betrekking tot de gemeente Baarn is een relatie gelegd met het overzicht dat aan de gemeente Baarn is voorgelegd, inzake de voorgenomen werkzaamheden van Eemland Wonen, als redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingbeleid van de gemeente Baarn, in de periode 2017 tot en met 2021. Dit overzicht is verwerkt in de prestatieafspraken die met de gemeente Baarn op 9 december 2016 zijn ondertekend. De wensportefeuille van Eemland Wonen sluit naadloos aan bij de Woonvisie van Baarn.

Eemland Wonen heeft zeer beperkt bezit in de gemeenten Amersfoort, Eemnes, Soest en Huizen. Derhalve is ervan afgezien om de besturen van deze gemeenten hun visie over de voorgenomen scheiding te vragen.

De gemeente Baarn, de gemeente Bunschoten en het bestuur van Huurdersraad Eemland hebben ingestemd met de voorliggende voorgenomen scheiding (zie bijlagen, waaruit tevens het desbetreffende overlegproces moge blijken). Op 26 oktober 2016 heeft de Raad van Commissarissen van stichting Eemland Wonen kennis genomen van de voorgenomen scheiding.

Missie en kernwaarden

Eemland Wonen is een sociale huisvester in Baarn en omgeving. Eemland Wonen bouwt en verhuurt woningen voor mensen die er - veelal op grond van hun inkomen - voor kiezen om te wonen in een sociale huurwoning. Hierbij heeft Eemland Wonen speciale aandacht voor (kwetsbare) jongeren.

De woningen worden goed onderhouden. Het bouwen, verhuren, onderhouden en verkopen van sociale huurwoningen geschiedt in een verantwoord financieel kader. Binnen dit kader worden woningen duurzaam gebouwd dan wel gerenoveerd. Eemland Wonen realiseert deze doelstellingen in overleg met haar stakeholders. Eemland Wonen is een efficiënte en klantgerichte organisatie.

Eemland Wonen wil een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het leven van bewoners van de gemeenten Baarn en Bunschoten. Daartoe worden alle woningen in het bezit verhuurd tegen een maatschappelijk aanvaardbare huur. Tevens wordt daartoe deze woonvoorraad sober doch doelmatig onderhouden, vervangen en uitgebreid, mede op basis van de woonvisies van de desbetreffende overheden. Eemland Wonen wenst een wendbare organisatie te zijn, dienstbaar aan de samenleving, met rentmeesterschap hoog in het vaandel.

Met de voorgenomen administratieve scheiding voorkomt Eemland Wonen dat maatschappelijk vermogen "weglekt".

De voorgenomen administratieve scheiding van het onroerend goed van Eemland Wonen, in DAEB en in niet-DAEB, heeft geen gevolgen voor de missie en de kernwaarden van de corporatie.

Ook voor wat betreft de governance van Eemland Wonen zal er niets veranderen ten gevolge van de voorgenomen scheiding.

Keuze voor administratieve scheiding

Eemland Wonen heeft een principiële keuze gemaakt voor een administratieve scheiding van het vastgoed, om de navolgende reden.

De grondgedachte van de vernieuwde wet- en regelgeving – corporaties dienen zo strak mogelijk op hun primaire taakstelling te opereren, te weten het bouwen, verhuren, onderhouden en verkopen van **sociale** woningen- wordt geheel onderschreven.

Deze keuze impliceert dat Eemland Wonen het niet-DAEB-bezit op korte termijn afstoot, dat wil zeggen verkoopt. Voor een overzicht hiervan: zie bijlage 2. Hierop worden twee uitzonderingen gemaakt:

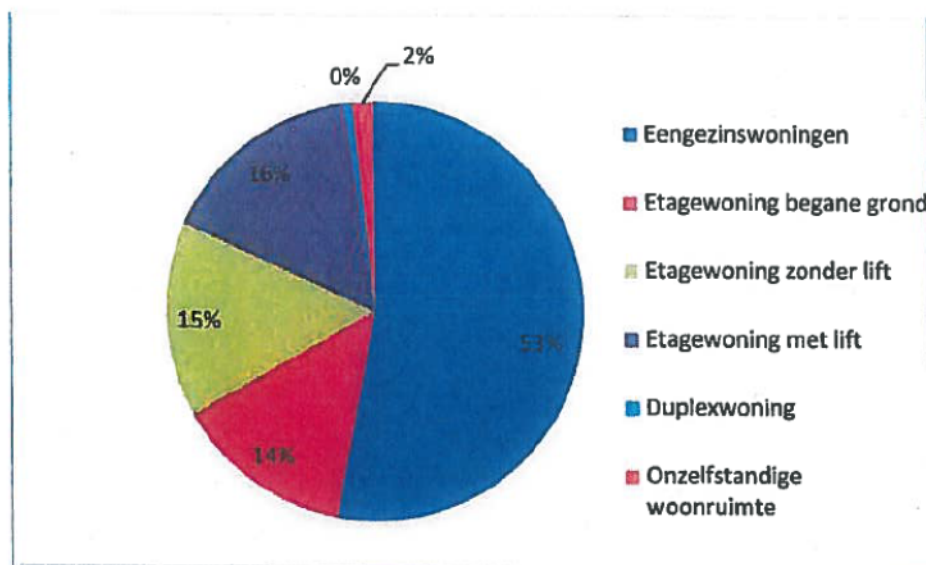
- 48 woningen in 10.1.c en 10.2.g Dit zijn woningen waarvoor Eemland Wonen een bijzondere verantwoordelijkheid ervaart. Zij zijn gesitueerd in een Baarnse wijk, die monumentale bescherming geniet. De risico's die Eemland Wonen voorziet bij versnipperd eigendom door verkoop, zijn substantieel.
- 4 appartementen in de vrije sector die deel uitmaken van gebouwen waarvan de overige woningen tot de sociale sector behoren, die desalniettemin niet verkocht zullen worden. Verkoop zal leiden tot de oprichting van een vereniging van eigenaren; een ongewenste constructie gelet op de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het geringe aantal te verkopen woningen.

Eemland Wonen zal geen nieuw onroerend goed aan het niet-DAEB-deel toevoegen. Eemland Wonen heeft geen verbinding met enigerlei rechtspersoon en heeft dit ook niet in het ondernemingsplan opgenomen.

Eemland Wonen wenst dus minimaal gebruik te maken van de mogelijkheid om in de niet-DAEB-sfeer in de gemeenten Baarn en Bunschoten een rol te spelen. Derhalve kiest onze corporatie niet voor een juridische splitsing, waarbij desbetreffend onroerend goed in een aparte juridische entiteit moet worden ondergebracht.

Strategische doelstellingen

Op 1 januari 2016 bestaat het bezit van Eemland Wonen uit 2.644 woonegelegenheden (en 125 andere verhuureenheden), met de volgende verdeling:



Per 31 december 2015 was de woningvoorraad van Eemland Wonen naar huurprijsklasse als volgt opgebouwd.

Categorie	Actuele huurprijs		Streefhuur na mutatie	
	aantal	%	aantal	%
Goedkoop	493	19%	70	3%
Betaalbaar totaal	1640	62%	1414	62%
Duur	444	17%	678	30%
Totaal DAEB	2577	97%	2162	95%
Niet-DAEB	67	3%	114	5%
Totaal	2644	100%	2276	100%

Toelichting:
10.1.c en 10.2.g

Eemland Wonen heeft ervoor gekozen om uitsluitend in de gemeente Baarn woningen toe te voegen, en beperkt in de gemeente Bunschoten.

Gewenste ontwikkeling aantal woningen tot 2026

De Woonvisie van de gemeente Baarn streeft naar 3000 sociale woningen in 2020. Ultimo 2015 bedraagt dit aantal 2910³. In 2016 voegen twee corporaties hier 40 sociale woningen aan toe. Eemland Wonen heeft de ambitie de aanvullende 50 woningen te bouwen, hetgeen een groei betekent naar 2700 sociale woningen in 2020.⁴ Deze woningen zullen een huur krijgen die onder de tweede aftoppingsgrens ligt.

In de periode 2020-2030 (tien jaar) streeft de Woonvisie naar een toevoeging van 900⁵ woningen, waarvan 1/3 sociale woningen; dat wil zeggen gemiddeld 30 per jaar. Eemland Wonen heeft de ambitie deze geheel te realiseren, hetgeen het totaal aan woningen in 2026 op 2880 brengt (2700 plus 6x30)⁶. Eemland Wonen wil dit bereiken door vanaf 2020 een nieuwbouwprogramma van 50 woningen per jaar op te nemen in

² Het complex aan 10.1.c en 10.2.g 20 woningen, is niet opgenomen in de tabel. De sloopdatum van deze woningen ligt direct na 1 januari 2018 of zoveel eerder als mogelijk. De panden 1 zijn ook niet opgenomen in het totaal. Verder zijn de woningen die ultimo 2015 te koop stonden buiten de tabel gehouden.

³ IBW-brief BZK, 21/6/16.

⁴ De nieuwbouwpoging in de desbetreffende periode bedraagt derhalve 50, vermeerderd met het aantal gesloopte woningen en met het aantal verkochte woningen.

⁵ De Woonvisie reikt van 830 á 1150 woningen vanaf heden. Gekozen is voor min of meer het gemiddelde: 1000, verminderd met de groei van 100 sociale woningen die in de periode tot 2020 worden toegevoegd.

⁶ Zie noot 2: 180 plus aantal gesloopte en verkochte woningen.

combinatie met de verkoop van 20 bestaande woningen per jaar, waardoor de sociale voorraad jaarlijks met gemiddeld 30 sociale huurwoningen per jaar groeit. Deze investeringsambities zijn meegenomen in de financiële ratio's vermeld in paragraaf 5.3. 10.1.c en 10.2.g

Verhuur en prijsbeleid tot 2026

Het huurprijsbeleid van Eemland Wonen sluit aan op de huurprijsgrenzen in de systematiek van het stelsel van huurtoeslag. Daardoor wordt bereikt dat rijksbeleid dat gericht is op financiële ondersteuning van de huisvestingsbehoefte van huishoudens met lagere inkomens, optimaal geëffectueerd wordt. Tweederde van de woningvoorraad heeft een streefhuur, te hanteren na mutatie, op grond waarvan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag ook gebruik kunnen maken van dit recht. De streefhuren van dit deel van de voorraad krijgen een opslag indien de woning verduurzaamd is. De huren van de eengezinswoningen krijgen een afslag indien dit niet het geval is. Daarmee dwingt Eemland Wonen zichzelf om opnieuw te verhuren eengezinswoningen te verduurzamen, hetgeen bijdraagt in het bereiken van de doelstelling om ultimo 2021 een gemiddelde EI-waarde 1,305 te realiseren.⁷

Door het huurprijsbeleid te koppelen aan de mate van energiezuinigheid van de woningen is er in zekere mate sprake van een 'woonlastenbeleid', waarbij de huurprijs, het (verminderd) gasverbruik als gevolg van een hoge mate van warmte-isolatie en de (verlaagde) elektriciteitsrekening (door gebruikmaking van zonne-energie) als de belangrijkste componenten van de woonlasten voor huurders beschouwd worden.

Sinds 1 januari 2016 is het beleid om de streefhuren van de goedkope en betaalbare woningen die verduurzaamd zijn van een opslag te voorzien, doorkruist als gevolg van de inwerkingtreding van het 'passend verhuren'. Eemland Wonen experimenteert in 2016 met het zogenoemde tweehurenbeleid, teneinde huurders die aanspraak maken op huurtoeslag te blijven huisvesten. Zij betalen niet de opslag op de huurprijs van verduurzaamde woningen. Begin 2017 wordt het experiment geëvalueerd.

In de Wet doorstroming huurmarkt die in 2016 van kracht is geworden is bepaald dat de huurharmonisatie⁸ naast de jaarlijkse huurverhoging onderdeel uitmaakt van de zogenaamde huursom. Het Rijk bepaalt per kalenderjaar de stijging van de huursom. Ook maakt het mogelijke gebruik van het instrument van de inkomensafhankelijke huurverhoging deel uit van deze wet. In de evaluatie van het tweehurenbeleid wordt de vraag betrokken of en zo ja in welke mate, Eemland Wonen vanaf 2017 gebruik zal maken van het instrument inkomensafhankelijke huurverhoging. Voorts zal bezien moeten worden welk accent gelegd wordt in de huursombenadering: is de jaarlijkse huurverhoging een resultante van te verwachte harmonisatieopbrengst of is dat juist andersom?

In de periode tot 2026 worden nieuwe, ruime eengezinswoningen opgeleverd. Er wordt vanuit gegaan dat de regelgeving inzake passend verhuren niet gewijzigd wordt. Als de evaluatie van het tweehurenbeleid in 2017 leidt tot continuering van dit beleid, dan wordt er ernstig rekening mee gehouden dat ook voor de nieuwbouw een tweehurenbeleid wordt toegepast. Huishoudens van drie en meer personen die gelet op het inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, komen alsdan in aanmerking om nieuwe, dure woningen te huren.

⁷ Voor een aantal woningen in de gestapelde bouw geldt deze afslagsystematiek niet, omdat verduurzaming van deze woningen uitsluitend plaats kan vinden op gebouwniveau.

⁸ Huurharmonisatie: de verhoging van de huurprijs van een woning die huurder betaalt ten opzichte van de huurprijs die de vorige huurder betaalde.

Onderhoud en verduurzaming

10.1.

c en

10.2

Het *verduurzamingsbeleid* is vastgelegd in een investeringsprogramma voor de periode 2016 tot en met 2021. In 2015 is ruim 300 huurders aangeboden om tegen een huurverhoging deel te nemen aan dit programma, waardoor hun woning tenminste EPA-niveau B krijgt; ruim 50% reageerde hierop positief. Het programma voor de planperiode ziet er mede op basis van deze ervaringen, als volgt uit:

Investeringsprogramma duurzaamheid 2017 – 2020

10.1.c en 10.2.g

Het verduurzamingsbeleid is gebaseerd op de aanname dat de desbetreffende woningen nog een levensduur hebben van ten minste 25 jaar vanaf het jaar van uitvoering.

Uitgangspunten financiële doorrekening

In de Woningwet is opgenomen dat administratieve splitsing plaats moet vinden vanaf 1 januari 2018. Het concept-beoordelingskader van ILT heeft het over 1 januari 2017. In de voorliggende berekeningen is uitgegaan van 1 januari 2017. Het concept-beoordelingskader schrijft voor dat zowel de DAEB- als de NIET-DAEB-tak levensvatbaar moet zijn. Voor bepaling van de levensvatbaarheid en financierbaarheid worden in het beoordelingskader de volgende criteria gehanteerd:

	DAEB	NIET-DAEB
ICR (interest coverage ratio)	>1,4	>1,8
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	>1,0	>1,0
LTV* (Loan tot Value)	<75%	<75%
Solvabiliteit	>20%	40%<>60%***
Dekkingsratio**	<70%	<70%
*LTV op basis van bedrijfswaarde		
**Dekkingsratio op basis van marktwaarde		
*** Maximum van 60% alleen in het eerste jaar		

Financiering

Eemland Wonen heeft uitsluitend leningen die zijn geborgd door WSW of gemeente Baarn. Een door het WSW geborgde lening diende voor de financiering van niet-DAEB bezit 10.1.c en 10.2.g Deze lening wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

De interne lening aan niet-DAEB
10.1.c en 10.2.g

De niet DAEB-portefeuille is in bijlage 2 (woningen) en in bijlage 3 (overig onroerend goed) opgenomen. De woningen die in bijlage 2 zijn voorzien van een * teken, worden per 1 januari 2017 naar de niet-DAEB overgeheveld. Het betreft de eerder genoemde woningen in 10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Kostenverdeelstaat

Uitgangspunt in de wet is dat kosten en opbrengsten zo zuiver mogelijk aan de functie worden toegerekend. Corporaties zijn vrij om de sleutel voor de verdeling van de niet-toewijsbare kosten te bepalen. Bij het beoordelingskader is een model voor een kostenverdeelstaat afgegeven. Ook de verdeling van de balansposten is niet voorgeschreven. Het merendeel van deze posten is goed toerekenbaar aan een DAEB-post of niet-DAEB-post. Voor de niet toerekenbare posten vindt een verdeling plaats op basis van de standaard kostenfactoren van het bezit van beide takken.

De financiële resultaten

De levensvatbaarheid en de zelfstandige financierbaarheid van zowel DAEB als niet-DAEB wordt getoetst aan de hand van het niveau en het verloop van vijf financiële ratio's. De uitkomsten van de verschillende ratio's voor zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak is opgenomen in de bij Corpodata aangeleverde gegevens. In het consultatiedocument voor gemeenten en huurders waren financiële parameters opgenomen, maar in dit scheidingsvoorstel wordt verwezen naar de aan Corpodata aangeleverde cijfers

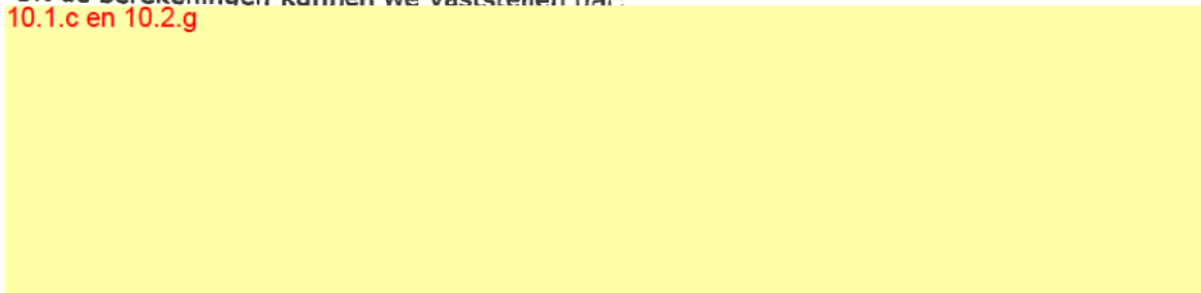
Uit de uitkomsten blijkt dat alle ratio's, met uitzondering van de DSCR voor niet-DAEB voldoen aan de norm. Deze lagere DSCR voor niet-DAEB is voor Eemland Wonen verklaarbaar en aanvaardbaar, zoals aangegeven in een apart document dat bij de stukken aan Corpodata is gevoegd en hier is opgenomen als bijlage 4.

Naast de levensvatbaarheid en financierbaarheid toetst de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de startbalansen van de DAEB en de niet-DAEB. De startbalans (ultimo 2016) ziet er (afgerond) als volgt uit:

10.1.c en 10.2.g

De basisprincipes vanuit het beoordelingskader Aw zijn in de berekening meegenomen en er is gebruik gemaakt van de parameters en kengetallen zoals voorgeschreven.

Uit de berekeningen kunnen we vaststellen dat:
10.1.c en 10.2.g



Hiermee voldoet Eemland Wonen aan de financiële toetsingscriteria van de Aw.

Bijlage 1.

- Brief college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn aan Eemland Wonen, d.d. 22 november 2016, kenmerk murreco/PLOW/2016-07619, onderwerp: administratieve scheiding Eemland Wonen
- Brief college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten aan Eemland Wonen, d.d. 02 november 2016, kenmerk 1044357, onderwerp: zienswijze gemeente bij scheiding Daeb en niet-Daeb activiteiten Eemland Wonen
- Brief Huurdersraad Eemland aan Eemland Wonen, d.d. 19 oktober 2016, kenmerk LWJP/161019, onderwerp Administratieve scheiding Eemland Wonen
- Brief college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn aan Eemland Wonen, d.d. 25 augustus 2016, kenmerk cme/PLOW/201605219, onderwerp juridische structuur
- Brief Huurdersraad Eemland aan college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn, d.d. 1 augustus 2016, kenmerk LWJP/160801, onderwerp voorgenomen werkzaamheden Eemland Wonen 2017
- Brief Eemland Wonen aan college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn, d.d. 14 juli 2016, kenmerk DIR/HVV/kmt/066, onderwerp juridische structuur Eemland Wonen
- Brief Eemland Wonen aan college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn, d.d. 3 mei 2016, kenmerk DIR/HVV/rjh/044, onderwerp juridische structuur Eemland Wonen



gemeente Baarn

ONTVANGEN 28 NOV. 2016

inlichtingen bij 10.2.e
team Planontwikkeling en Milieu
programma Fysiek Domein
doorkiesnummer 10.2.e
uw brief van 11 oktober 2016
uw kenmerk DIR/HVV/kmt-093
uw BSN 10.2.e
ons kenmerk murreca/PLOWII 2016-07619
datum 22 november 2016
onderwerp administratieve scheiding Eemland Wonen

Eemland Wonen
10.2.e
De Geerenweg 4
3741 RS Baarn

EEMLAND WONEN

datum 28/11/16
actie HWU
kopie
nummer 2016-
afgehandeld: 1076

Geachte 10.2.e

Op 17 oktober hebben wij het "Consultatiedocument administratieve scheiding vastgoed van Eemland Wonen, in DAEB en in niet-DAEB" ontvangen. Wij hebben kennis genomen van dit voorstel en deze getoetst aan onze Visie Wonen. Op basis hiervan komen wij tot een positieve zienswijze op het door u gedane voorstel ten aanzien van de administratieve scheiding. Wij maken graag van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze te onderbouwen en van enkele inhoudelijke accenten te voorzien.

Onze zienswijze is gebaseerd op uw scheidingsvoorstel dd. 11 oktober 2016, met inachtneming van de aanvullende informatie die u heeft verschaft tijdens het overleg op 3 november 2016 bij u op kantoor (zie ook bijlage bij deze brief), en informatie die verwerkt is in de concept-prestatieafspraken 2017 die wij 16 november met u en de Huurdersraad hebben besproken op het bestuurlijk overleg.

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aangegeven bij de beoordeling van het scheidingsvoorstel veel waarde te hechten aan een goede (en door lokale partners gedeelde) woningmarktonderbouwing. Deze onderbouwing ligt wat de gemeente betreft in de Visie Wonen. In het proces van prestatieafspraken dat wij momenteel met u en de Huurdersraad doorlopen, komen we tot afspraken die aansluiten bij onze Visie Wonen. Dit betekent het toegroeien naar een sociale huurvoorraad (DAEB) in de gemeente Baarn van 3.000 woningen in 2020 en een gestage groei in de periode na 2020. Deze doelstelling is het resultaat van regionaal onderzoek naar de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in de regio Eemland. Voor de gemeente Baarn is het aantal van 3.000 sociale huurwoningen in 2020 een absolute randvoorwaarde voor de positieve zienswijze. Deze ontwikkeling is vastgelegd in de prestatieafspraken 2017, waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van de voorraad door liberalisatie, verkoop en nieuwbouw. Uw scheidingsvoorstel sluit aan bij de prestatieafspraken en voorziet zo in de benodigde ontwikkeling naar 3.000 woningen.

Naast sociale huurwoningen gaat het ook om de behoefte aan vrije sector huurwoningen. In de Visie Wonen is vastgelegd dat er een zekere maar kleine behoefte aan vrije sector huurwoningen is. Eemland Wonen brengt een beperkt aantal van 82 woningen naar niet-DAEB. Hiervan zijn 30 bedoeld voor verkoop, en 52 voor exploitatie als vrije sector huur. De verhuur in de vrije sector sluit derhalve goed aan bij de Visie Wonen.

In uw voorstel is een dertigtal woningen benoemd die gelabeld zijn voor verkoop. Dit zijn woningen die nu al in de vrije huursector worden verhuurd. Verkoop van deze woningen draagt bij aan een financieel levensvatbaar niet-DAEB-segment. Bovendien leidt het tot een voor investeringen



noodzakelijke kasstroom. De opbrengsten uit verkoop van deze woningen komt niet direct ten goede aan de sociale huursector (DAEB), maar blijven wel binnen de toegelaten instelling. Dit betekent dat kapitaal onttrokken wordt aan de rechtstreekse invloed van de DAEB-administratie. Wij vragen u desalniettemin dit geld primair beschikbaar te houden voor DAEB-activiteiten. Volgens de Q&A van de Autoriteit ligt het in de rede dat ook de volgende informatie aan ons wordt verstrekt: "Een uiteenzetting over de financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak zullen bestaan."

Hierin is (nog) niet voorzien. In dat licht moet u de volgende opmerkingen lezen.

In Baarn ligt er volgens de Visie Wonen een forse investeringsopgave. Het is essentieel dat deze opgave door Eemland Wonen kan worden opgepakt. Uit de gepresenteerde financiële ratio's blijkt dat u deze opgave goed aankan met uw DAEB-administratie, ook op basis van de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB (en de interne lening). U heeft aangegeven dat u hierin reeds de groeiopgave naar 3.000 sociale huurwoningen heeft verwerkt. Dat geeft ons het vertrouwen dat de volkshuisvestelijke opgave in Baarn ingevuld kan worden.

Echter, wij zien ook nieuwe ontwikkelingen op uw organisatie afkomen die ook een claim kunnen leggen op uw investeringsruimte. Te denken is aan het beperkte aantal corporaties dat onze regio als kernwerkgebied kent. Hierdoor kan vanuit de regio een beroep gedaan worden op de investeringsruimte van Eemland Wonen; eventueel na de uitvoering van de markttoets ook in het niet-DAEB-segment. Maar ook andere niet voorziene omstandigheden kunnen een claim leggen op deze middelen. Om de financiële ruimte in de niet-DAEB-administratie zo nodig effectief in te kunnen zetten voor de sociale (DAEB) opgave in Baarn, willen we vanaf 2017 ook de niet-DAEB-administratie onderdeel laten zijn van de prestatieafspraken. Zodat de volkshuisvestelijke opgave in Baarn ingevuld kan blijven worden.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, en zijn bereid om desgewenst een nadere toelichting te geven op ons standpunt. Wij wensen u succes met de verdere afhandeling van de administratieve scheiding.

Met vriendelijke groeten,

10.2.e

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Baarn,

10.2.e

gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

- bijlage overzicht daeb/niet-daeb

Kopie aan:

- cme



Bijlage: overzicht omvang DAEB/niet-DAEB

Type vastgoed	Huidige situatie/voor scheiding	Huidige situatie/voor scheiding	Situatie na scheiding	Situatie na scheiding
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woningen zelfst	2493	47	2458	82
Woningen onzelfst	98	0	98	0
Parkeerplaatsen	0	84	0	84
Maatschappelijk vastgoed	0	0	0	0
Bedrijfsruimte	0	35	0	35
Overig	0	1	0	1
Totaal	2591	167	2556	202



Gemeente
Bunschoten

ONTVANGEN 07 NOV. 2016

Eemland Wonen

10.2.e

De Geerenweg 4
3741 RS BAARN

EEMLAND WONEN

datum : 7/11/16
actie : HW
kopie :
nummer : 2016-1020
afgehandeld:

Uw kenmerk:
DIR/HVV/kmt/097

Ons kenmerk:
1044357

Behandeld door:
10.2.e

Bunschoten-Spakenburg,
2 november 2016

Onderwerp: Zienswijze gemeente bij scheiding Daeb en niet-Daeb
activiteiten Eemland wonen

Telefoonnummer:
Website: www.bunschoten.nl

Geachte 10.2.e

VERZONDEN 03 NOV 2016

Hartelijk dank voor uw brief van 17 oktober 2016, waarmee u aan het college een zienswijze vraagt over de DAEB en niet-DAEB scheiding. Uw verzoek is daarbij gebaseerd op artikel 73, lid 1 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Uw vraag is tweeledig: kan de gemeente akkoord gaan met de keuze voor de administratieve scheiding en het voornemen tot gedeeltelijke verkoop van het vastgoed over de niet-Daeb tak als gevolg van de scheiding.

Uw brief c.q. verzoek is behandeld in het college van 1 november 2016, wat heeft geresulteerd in een positief besluit. Daarbij is het volgende besloten:

Het college gaat akkoord met de administratieve scheiding en onderschrijft uw argument dat de focus en identiteit van de woningcorporatie meer ligt bij de sociale huur (Daeb). Verder constateren wij dat uw voornemen tot gedeeltelijke verkoop van het vastgoed over de niet-Daeb tak niet speelt in onze gemeente.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

10.2.e

secretaris/directeur

M. van de Groep
burgemeester

Secretariaat:
Essenlaan 17
3741 BT Baarn
telefoon 10.2.e
email: info@huurdersraadeemland.nl

Stichting Eemland Wonen
t.a.v. 10.2.e
De Geerenweg 4
3741 RS Baarn

Baarn, 19 oktober 2016

Onderwerp : Administratieve scheiding Eemland Wonen
Ons kenmerk : LWJP/161019

Geachte 10.2.e

Als antwoord op uw brief dd. 11 oktober 2016, kenmerk DIR/HVV/kmt/094, delen wij u het volgende mede.

Het bestuur van Huurdersraad Eemland stemt in met de voorgenomen keuze van Stichting Eemland Wonen, van het administratief scheiden van het vastgoed van Eemland Wonen in DAEB en in niet DAEB.

Het bestuur van vertrouwt erop u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van
Huurdersraad Eemland,

10.2.e

secretaris



gemeente Baarn

inlichtingen bij 10.2.e
doorkiesnummer
uw brief van 14 juli 2016
uw kenmerk DIV/HVV/KMT/066
uw BSN 10.2.e
ons kenmerk cme/PLOW/201605219
datum **25 AUG. 2016**
onderwerp Juridische structuur

Eemland Wonen
10.2.e
De Geerenweg 4
3741 RS BAARN

Geachte 10.2.e

Op 18 juli hebben wij uw brief ontvangen inzake de voorgenomen juridische structuur van Eemland Wonen. Hierbij bevestigen wij dat wij in beginsel kunnen instemmen met de keuze voor een administratieve scheiding. Nadat wij uw ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB hebben ontvangen, zullen wij onze formele zienswijze geven.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Baarn,

10.2.e

M.A. Röell
burgemeester

Kopie aan:
- cme

Huurdersraad
Eemland

Secretariaat:
Essenlaan 17
3741 BT Baarn
Telefoon
E-mail info@huurdersraadeemland.nl

Aan: 10.2.e
College van B&W gemeente Baarn
t.a.v. wethouder T.G.W. Jansma
Postbus 1003
3740 BA Baarn

Baarn, 1 augustus 2016

Onderwerp : Voorgenomen werkzaamheden Eemland Wonen 2017
Ons kenmerk : LWJP/180801
Kopie : Stichting Eemland Wonen –

Geacht College,

Onderstaand treft u de reactie aan van het bestuur van Huurdersraad Eemland (hierna: het bestuur) op de voorgenomen werkzaamheden van Eemland Wonen, als redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingbeleid van de gemeente Baarn, in de periode 2017 tot en met 2021, zoals verwoord in de brief van Stichting Eemland Wonen aan het College van Burgemeester en Wethouders van Baarn, dd. 1 augustus 2016 (dir/2016/99).

- Het bestuur constateert dat het gepresenteerde overzicht een adequate samenvatting is van het conceptondernemingsplan 2017 – 2021, van Stichting Eemland Wonen. Dit plan is van goede kwaliteit.
- Het bestuur van beveelt Stichting Eemland Wonen aan om, zowel in het ondernemingsplan als in het overzicht, de nieuwe verduurzamingnormering te hanteren.
- Het bestuur stemt in met de voorgestelde beperkte verkoop van woningen (met een maximum van 20 woningen op jaarbasis), waarmee het investeringsprogramma van Eemland Wonen (onder andere het verduurzamingproject) wordt gerealiseerd. Het bestuur heeft geconstateerd dat kopers veelal behoren tot de doelgroep van Stichting Eemland Wonen.
- Het bestuur van stemt in met de voorgenomen administratieve scheiding van Stichting Eemland Wonen, zoals uiteengezet in een door Stichting Eemland Wonen aan u gezonden brief dd. 3 mei 2016, met als kenmerk dir/hvw/rjh/044.

Het bestuur van vertrouwt erop u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van
Huurdersraad Eemland,

10.2.e

Gemeente Baarn
Ter attentie van college van burgemeester en wethouders
Postbus 1003
3740 BA BAARN

Baarn, 14 juli 2016

Ons kenmerk : DIR/HVV/kmt-066
Onderwerp : juridische structuur Eemland Wonen

Geachte college,

In het bestuurlijk overleg tussen de wethouders Volkshuisvesting van de gemeente Baarn en de directie van woningcorporatie Eemland Wonen d.d. 7 juli 2016 werd de brief van Eemland Wonen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn d.d. 3 mei 2016, inzake de juridische structuur van Eemland Wonen, besproken. De wethouder gaf aan in te stemmen met de door Eemland Wonen voorgenomen administratieve scheiding, zoals beschreven in het *Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB*. Dit kader is opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties, ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.¹

Uw zienswijze op het desbetreffende ontwerpvoorstel van Eemland Wonen aan de Autoriteit zal aan u worden gevraagd nadat de jaarrekening 2016 van Eemland Wonen door de accountant is gecontroleerd en door de Raad van Commissarissen van de corporatie is vastgesteld. U ontvangt een verzoek hiertoe op 1 mei 2017. Eemland Wonen dient het definitieve voorstel, inclusief uw zienswijze, in te dienen vóór 1 juli 2017. Ik verzoek u dringend met dit tijdsad rekening te houden.

Het bestuur van de Huurdersraad Eemland zal om desbetreffend advies worden gevraagd, overeenkomstig paragraaf 2.3 (p.10) van het Beoordelingskader. Derhalve ontvangt dit bestuur een kopie van deze brief, alsmede van de brief d.d. 3 mei 2016.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

c.c. Bestuur Huurdersraad Eemland

¹ Bij de brief d.d. 3 mei 2016 was een consultatieversie van het Beoordelingskader toegevoegd. Inmiddels is er een definitief kader vastgesteld dat u bijgaand aantreft. Voor wat betreft de verwerking van de consultatie in de definitieve versie verwijs ik naar paragraaf 1.3 (p.6) van deze versie.

Gemeente Baarn
Ter attentie van het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1003
3740 BA BAARN

Baarn, 3 mei 2016

Ons kenmerk : DIR/HVV/rjh/044
Onderwerp : juridische structuur Eemland Wonen

Geacht college,

De Autoriteit Woningcorporaties, die is opgericht met het van kracht worden van de Woningwet op 1 juli 2015, heeft op 31 maart 2016 een document laten verschijnen met als titel *Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB* (consultatieversie, bijgaand). Hierin wordt uiteengezet op welke wijze woningcorporaties hun strategisch voorraadbeleid vorm moeten geven, voor de komende tien jaar. In dit proces spelen gemeenten op diverse momenten een rol; ik verwijs naar pag. 9-11 en – met name- naar pag. 18 en 19.

In dit geheel van te nemen beslissingen moeten corporaties ook aangeven op welke wijze zij de juridische structuur van hun organisatie willen inrichten. Hoewel dit ogenschijnlijk een technische operatie lijkt, ligt er een enkele fundamentele keuze aan ten grondslag die, aldus het beoordelingskader, de zienswijze van de gemeenten behoeft. Het betreft de keuze met betrekking op de inrichting van de organisatie, voor wat betreft het onderbrengen van DAEB-onroerend goed (Diensten van Algemeen Economisch Belang, ook wel sociaal vastgoed genoemd) en niet DAEB-onroerend goed (commercieel vastgoed). De mogelijkheden zijn:

- Administratieve scheiding
- Juridische scheiding
- Hybride vorm

Voor een uitleg van deze begrippen verwijs ik naar hoofdstuk 1 van het Beoordelingskader.

Eemland Wonen heeft reeds een principiële keuze gemaakt, en wel voor een administratieve scheiding. De reden is het volgende. De grondgedachte van de vernieuwde wet- en regelgeving – corporaties dienen zo strak mogelijk op hun primaire taakstelling te opereren, te weten het bouwen, verhuren, onderhouden en verkopen van **sociale** woningen- geheel wordt onderschreven. Deze keuze impliceert dat Eemland Wonen het niet-DAEB bezit afstoot, dat wil zeggen verkoopt. Voor een overzicht hiervan verwijs ik naar het overzicht dat in een bijlage bij deze brief is opgesteld. Hierop worden twee uitzonderingen gemaakt:

- Niet DAEB-woningen in 10.1.c en . Dit zijn woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (thans € 710,68 per maand)¹, dan wel woningen die nadat de huurovereenkomst is opgezegd, aangeboden zullen worden als vrijesectorwoningen. Het argument hierbij is dat Eemland Wonen een bijzondere verantwoordelijkheid ervaart voor 10.1.c en 10.2.g, die monumentale bescherming geniet. De risico's die Eemland Wonen voorziet bij versnipperd eigendom door verkoop, zijn substantieel.
- Vier appartementen in de vrije sector die deel uitmaken van gebouwen waarvan de overige woningen tot de sociale sector behoren, zullen niet verkocht worden. Verkoop zal leiden tot de oprichting van een vereniging van eigenaren; een ongewenste constructie gelet op de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het geringe aantal te verkopen woningen.

Eemland Wonen wenst dus minimaal gebruik te maken van de mogelijkheid om in de niet-DAEB-sfeer in de gemeente Baarn een rol te spelen. Derhalve kiest onze corporatie niet voor een juridische splitsing, waarbij dit desbetreffend onroerend goed in een aparte juridische entiteit moet worden ondergebracht. Dit uitgangspunt is fundamenteel van aard en bepalend voor veel keuzes die in het kader van het strategisch vastgoedbeleid gemaakt moeten worden. Dit beleid is een essentieel onderdeel van het ondernemingsplan 2017-2021, dat geschreven wordt parallel aan de totstandkoming van de Woonvisie van de gemeente Baarn. Ik hecht er eraan, alvorens tot het actualiseren van dit plan over te gaan, uw instemming met dit uitgangspunt dan wel anderszins uw visie hierover te vernemen.

Uiteraard ben ik bereid de argumenten die ten grondslag liggen aan de voorgestelde keuze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

¹ Niet per definitie zijn woningen met een (actuele) huurprijs van meer dan €710,68 zogenaamde geliberaliseerde woningen. De prijs van verhuurde woningen in de gereguleerde of sociale sector kan als gevolg van jaarlijkse huurverhogingen hoger liggen dan 710,68,

Bijlage 2. Niet-DAEB-woningen

straat	huisnr	plaats		straat	huisnr	plaats	
--------	--------	--------	--	--------	--------	--------	--

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Bijlage 3. Overige niet-DAEB

[illegible]

Bijlage 4


Aan :

Van :


Datum: 19 december 2016

Betreft: Verklaring levensvatbaarheid / lagere DSCR dan ondergrens voor niet-Daeb

10.1.c en 10.2.g



10.1.c en 10.2.g



Baarn, 19 december 2016