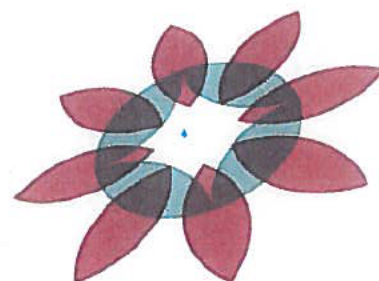


Toelichting ontwerpvoorstel

Scheiding DAEB/niet-DAEB Mooiland

Definitieve versie

Mooiland



Datum: 15 december 2016

Inhoudsopgave scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB Mooiland

Leeswijzer en toelichting bijzonderheden	3
1. Keuze DAEB/niet-DAEB-scheiding.....	5
Definitie DAEB en niet-DAEB	5
Het scheiden van DAEB en niet-DAEB	5
Keuze scheidingsvorm DAEB/niet-DAEB	6
Organisatorische en praktische consequenties administratieve scheiding.....	6
Governance- en verbindingsstructuur	6
2. Financiële situatie na scheiding DAEB/niet-DAEB	8
Doorrekening en financieringsplan scheiding DAEB/niet-DAEB	8
Openingsbalans DAEB- en niet-DAEB-tak	8
Resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB	9
3. Verslag opbrengst zienswijzen en advies scheidingsvoorstel	11
Zienswijzen gemeenten	11
Zienswijzen MOG-huurders	12
Advies huurdersvertegenwoordiging	12
Conclusie naar aanleiding van zienswijzen en reacties	12
Bijlage 1 Toelichting ondernemings- en portefeuillestrategie Mooiland	13
Bijlage 2 Overzicht kenmerken woningbezit per gemeente	17
Bijlage 3 Overzicht kenmerken niet-DAEB-bezit per gemeente	21
Bijlage 4 Aanpak en resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB	23

Leeswijzer en toelichting bijzonderheden

Dit document bevat een onderbouwing en uitwerking voor de DAEB/niet-DAEB-scheidingskeuze van woningcorporatie Mooiland. In hoofdstuk 1 kunt u lezen wat de scheiding inhoudt, welke scheidingsvorm Mooiland kiest en wat de consequenties daarvan zijn. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de financiële impact van de scheiding van DAEB en niet-DAEB. In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van wat de zienswijzen op het scheidingsvoorstel hebben opgeleverd.

Bijlage 1 bevat een toelichting op de hoofdlijnen van de ondernemings- en portefeuillestrategie van Mooiland die in september 2016 is herijkt. Bijlage 2 bevat informatie over de verdeling van DAEB en niet-DAEB-bezit per gemeente. Bijlage 3 bevat meer specifieke informatie over het niet-DAEB-bezit. En in bijlage 4 vindt u tot slot een meer gedetailleerde toelichting over de gehanteerde aanpak rondom de doorrekening van de scheiding van DAEB en niet-DAEB en de resultaten van die doorrekening.

Waar mogelijk hebben wij in dit definitieve ontwerpscheidingsvoorstel dezelfde tekst gebruikt als voor de versie van het scheidingsvoorstel die is gebruikt voor de zienswijzen. Ten opzichte van die versie is er een hoofdstuk toegevoegd met een toelichting op de ontvangen zienswijzen. Daarnaast zijn diverse zaken zoals toelichting op de verbindingsstructuur en gehanteerde methode en uitgangspunten voor de doorrekening van de scheiding uitgebreid.

Toelichting op afwijkingen en bijzonderheden

○ *Vierkante meters MOG-bezit*

Bij de publicatie van het definitieve opvraagprogramma voor scheidingsvoorstellen in september is gebleken dat ook het aantal vierkante meters van zowel de BOG- als de MOG-portefeuille opgevraagd wordt. Van de MOG-portefeuille weten we dat bij Mooiland nu niet altijd de juiste aantallen vierkante meters beschikbaar hebben. Hier wordt vanuit het project 'Data op Orde' binnen Mooiland aan gewerkt. De contactpersonen van Mooiland bij de Aw zijn over dit project op de hoogte. De planning is dat in het voorjaar van 2017 de vierkante meters van de MOG-portefeuille bij Mooiland goed in kaart zijn. Voor nu is in het opvraagprogramma het aantal vierkante meters opgegeven zoals dat momenteel in onze administratie bekend is.

○ *Signaleringsnorm DSCR niet-DAEB*

Op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026 is een nieuwe doorrekening van de DAEB/niet-DAEB-scheiding uitgevoerd. In deze doorrekening is ook een aantal economische parameters voor bijvoorbeeld inflatie aangepast. Dit is aangepast in verband met een update van de parameters op deze vlakken, die de Aw in september heeft gepubliceerd.

Deze wijzigingen hebben ertoe geleid dat de DSCR van de niet-DAEB-tak in het jaar 2017 en de jaren 2024 t/m 2026 niet aan de minimale (signalerings)norm voldoet. Hierop is het besluit genomen het scheidingsvoorstel niet aan te passen. De voornaamste reden hiervoor is dat het gaat om een fictief probleem. De stand liquide middelen van de niet-DAEB-tak is negatief.

10.1.c en 10.2.g

DAEB-tak. Dit wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 2.

○ *Parkeerplaatsen*

Op 23 november 2016 heeft Corpodata middels haar nieuwsbrief gecommuniceerd dat er een aanpassing is gemaakt in de dPi waar het de toedeling van parkeerplaatsen naar DAEB en niet-DAEB betreft. Alle parkeerplaatsen die middels een los huurcontract worden verhuurd zijn volgens de nieuwe uitleg niet-DAEB. Mooiland heeft op basis van de oude toelichting in de dPi parkeerplaatsen en garages ingedeeld in de DAEB-tak indien huurders van een sociale huurwoning ook een parkeerplaats/garage los huurden en de totale huurprijs onder de liberalisatiegrens bleef. Omdat er sprake is van een los contract voor de parkeerplaats moet de parkeerplaats nu toch als niet-DAEB-bezit gezien worden.

Mooiland heeft hierdoor in de dPi en het ontwerpscheidingsvoorstel 346 parkeerplaatsen onterecht aangemerkt als DAEB-bezit. Er was na de publicatie van de eerder genoemde Corpodata-nieuwsbrief onvoldoende tijd om dit nog in de meerjarenbegroting, dPi en het ontwerpscheidingsvoorstel van Mooiland te verwerken. 10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Mooiland zal deze verschuiving verwerken in het definitieve scheidingsvoorstel zoals dat voor 1 juli 2017 aan de toezichthouder opgestuurd zal worden. Deze aanpassing zal tevens nog voor het einde van het jaar 2016 in onze administratie worden doorgevoerd om op dit punt de aansluiting tussen de dVi en het definitieve scheidingsvoorstel te borgen.

1. Keuze DAEB/niet-DAEB-scheiding

Een belangrijk onderdeel van de in 2015 gewijzigde Woningwet is de verplichting om als woningcorporatie sociale (DAEB) en commerciële (niet-DAEB) activiteiten te scheiden. Deze verplichting komt voort uit Europese regelgeving gericht op het voorkomen van concurrentievervalsing door staatssteun voor commerciële activiteiten. Corporaties hebben bij de scheiding hoofdzakelijk de keuze tussen een administratieve of een juridische scheidingsvorm. Uiterlijk 31 december 2016 moeten alle corporaties een scheidingsvoorstel indienen bij de toezichthouder van de corporatiesector, de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Definitie DAEB en niet-DAEB

Kort gezegd is DAEB het sociale bezit van woningcorporaties en niet-DAEB het commerciële bezit. Meer specifiek gaat het bij DAEB-bezit voor het overgrote deel om sociale huurwoningen met een huurprijs tot €710,68. Bij het niet-DAEB-bezit gaat het om huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van €710,68, de meeste grondposities en bedrijfsonroerend goed (o.a. bedrijfsruimten/winkels, losse parkeerplaatsen).

Op basis van deze definities hebben we het totale bezit van Mooiland verdeeld naar DAEB- en niet-DAEB bezit. Mooiland heeft in totaal 27.535 verhuureenheden in bezit (peildatum 31-12-2015). Daarvan is 95% DAEB-bezit (26.203 verhuureenheden) en 5% niet-DAEB (1.332 verhuureenheden). Het totale niet-DAEB bezit valt uiteen in de volgende (sub)categorieën:

- Huurwoningen niet-DAEB: 689
- Bedrijfsruimten/winkels: 139
- Overige eenheden (garages, parkeerplaatsen, bergingen, etc.): 504

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de verdeling van DAEB en niet-DAEB-bezit per gemeente. In bijlage 3 is voor gemeenten waar Mooiland niet-DAEB-bezit heeft een meer gedetailleerd overzicht van kenmerken van het niet-DAEB-bezit opgenomen.

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB

Naast het bezit moeten bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB ook alle activiteiten, kosten en opbrengsten van Mooiland worden verdeeld naar DAEB en niet-DAEB. Het verdelen van alle soorten activiteiten, kosten en opbrengsten is een belangrijk aspect van de DAEB/niet-DAEB-scheiding. Een voorbeeld: sociale activiteiten zoals investeringen in leefbaarheid (voor zover deze nog zijn toegestaan) vallen onder DAEB-kosten. Alle activiteiten in BV's van de woningcorporatie zijn juist volledig niet-DAEB. Qua scheidingsvorm kan Mooiland kiezen voor een administratieve, juridische of hybride variant:

1. **Administratieve scheidingsvorm:** Dit is de minimaal verplichte scheidingsvorm. Bij deze scheiding wordt de administratie van de corporatie gescheiden naar een DAEB- en een niet-DAEB-deel. Kosten en opbrengsten worden zoveel mogelijk direct gescheiden naar DAEB en niet-DAEB. De kosten voor onderhoud in een DAEB-woning worden bijvoorbeeld direct toegerekend aan de DAEB-tak. Waar deze directe toerekening niet mogelijk is (bijv. personeelskosten) mag met verdeelsleutels worden gewerkt.
2. **Juridische scheidingsvorm:** Bij de juridische splitsing wordt al het niet-DAEB bezit van de woningcorporatie in een andere juridische entiteit en dus een geheel andere organisatie ondergebracht. Deze nieuw op te richten entiteit wordt ook wel een woningvennootschap genoemd (WV). De woningcorporatie is bij de start 100%-aandeelhouder van deze woningvennootschap, maar de WV moet vanaf het moment van splitsing zelfstandig en marktconform opereren. De mogelijkheden voor onderlinge samenwerking met de woningcorporatie zijn beperkt.
3. **Hybride scheidingsvorm:** Dit is een tussenvorm van beide scheidingsvarianten. De hybride scheidingsvariant gaat er vanuit dat het woningbezit hoofdzakelijk administratief wordt gescheiden, maar dat vervolgens een deel van het niet-DAEB-bezit in een aparte juridische entiteit wordt ondergebracht. Dit kan bijvoorbeeld interessant zijn voor volledig losstaande niet-DAEB-eenheden die de corporatie eigenlijk wil afstoten. Praktisch betekent hybride scheiden dat beide scheidingsvormen worden toegepast.

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB vraagt een weloverwogen afweging op basis van de visie waar we als corporatie voor staan en waarover bovendien bij de belanghebbenden van Mooiland draagvlak bestaat. Bij deze keuze moeten de gevolgen voor het volkshuisvestelijk functioneren, de organisatorische consequenties en de impact op de financiële positie allemaal in de afweging worden meegenomen.

Keuze scheidingsvorm DAEB/niet-DAEB

Mooiland kiest voor een administratieve scheiding. De keuze daarvoor is zowel volkshuisvestelijk als praktisch van aard. Vanuit onze nieuwe ondernemingsstrategie (zie toelichting in bijlage 1) is het onze ambitie om te focussen op het bieden van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen aan de lage inkomensdoelgroepen (2016: tot €35.739 / €39.874). Dit betekent dat we er zijn voor de DAEB-doelgroep. We hebben geen ambitie om het aantal dure huurwoningen (boven € 710,68) en commerciële ruimten (niet-DAEB) uit te breiden. Vanwege deze ambities, ligt de keuze voor een administratieve scheidingsvorm het meest voor de hand.

Vanuit de nadrukkelijke focus op de DAEB-doelgroep, maken we ook geen gebruik van de mogelijkheid vanuit de wet om op het moment van scheiding extra DAEB-woningen over te hevelen naar de niet-DAEB-tak. We hebben in de voorbereiding op de scheiding bovendien kritisch gekeken naar de huidige niet-DAEB-voorraad en de DAEB-huurwoningen die op basis van het huurbeleid in de toekomst nog over zouden gaan naar de niet-DAEB-tak. Naar aanleiding van deze analyses is onder andere voor meer dan duizend sociale huurwoningen besloten dat deze voor het sociale segment behouden blijven in plaats van dat zij overgaan naar de niet-DAEB-tak. Dit leidt ertoe dat er vanaf het moment van de scheiding (1 januari 2017) in principe geen bestaande sociale huurwoningen meer toegevoegd zullen worden aan de niet-DAEB-tak.

Organisatorische en praktische consequenties administratieve scheiding

Het scheiden van DAEB en niet-DAEB is een omvangrijke operatie. De administratieve scheidingsvorm heeft echter, in vergelijking met de juridische of hybride splitsing, een minder ingrijpende impact voor onze huurders en samenwerkingspartners. De veranderingen vinden hoofdzakelijk achter de schermen in de financiële administratie en rapportages plaats. De belanghebbenden en samenwerkingspartners zullen dus weinig merken van de scheiding. Dit terwijl de investeringsruimte voor het DAEB-segment ruim op peil blijft en zowel de afzonderlijke DAEB- als niet-DAEB-tak structureel zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn (zie hoofdstuk 2).

Governance- en verbindingsstructuur

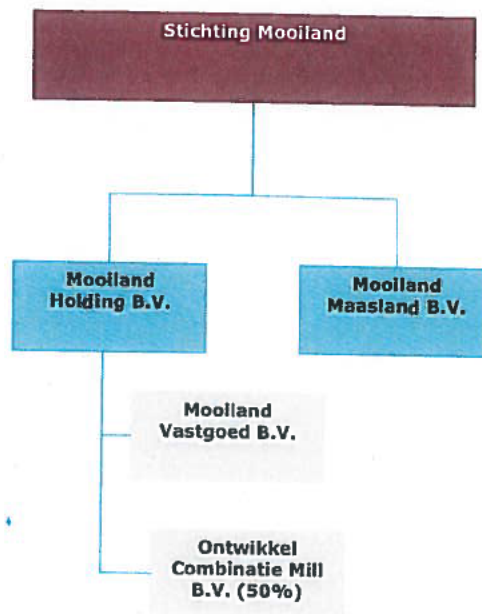
De impact van de administratieve scheiding op de governancestructuur van Mooiland is ook beperkt. In rapportages en verantwoordingsstukken, zoals het jaarverslag en de meerjarenbegroting, gaan we afzonderlijk over het DAEB- en het niet-DAEB-deel rapporteren. Ook zal qua beleids- en besluitvorming vaker gescheiden voor het DAEB en niet-DAEB een besluit worden genomen. De Raad van Commissarissen blijft toezicht houden op zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak.

Met betrekking tot de verbindingsstructuur heeft Mooiland sinds 2015 nog een viertal juridische dochters (verbindingen) over. In verband met diverse organisatorische veranderingen en in het licht van de strengere eisen rondom verbindingen uit de herziene Woningwet, besloot Mooiland in 2014 al om de juridische structuur aanzienlijk te vereenvoudigen. In 2015 is deze vereenvoudiging uitgevoerd. Er zijn per november 2015 vijf BV's geliquideerd waar geen activiteiten in plaatsvonden. Na deze actie zijn de volgende vier verbindingen overgebleven:

- Mooiland Maasland BV: Een BV die direct onder stichting Mooiland hangt, maar waar sinds de oprichting geen activiteiten in hebben plaatsgevonden en waar ook geen concrete plannen voor zijn om activiteiten of bezit in onder te brengen.
- Mooiland Holding BV: Een BV die direct onder stichting Mooiland hangt en die fungeert als holding-organisatie voor enkele andere verbindingen.
- Mooiland Vastgoed BV: In deze BV zijn in het verleden vastgoedontwikkelactiviteiten van Mooiland ondergebracht. Momenteel worden alle ontwikkelingsactiviteiten weer vanuit de Stichting Mooiland uitgevoerd. Mooiland Vastgoed BV blijft voorlopig bestaan vanwege diverse garanties en aanspraken die Mooiland en andere partijen nog over en weer hebben in verband met vastgoedprojecten uit de afgelopen tien jaar.
- Ontwikkel Combinatie Mill BV: Deze BV is speciaal opgericht voor een herstructureringsproject samen met een commerciële partij (Rialto Vastgoedontwikkeling BV). Mooiland neemt voor 50% deel in deze BV. Deze BV heeft een tijdelijke aard en specifieke doelstelling.

Verder heeft Mooiland nog een aandeel van 2,64% in een commanditair vennootschap samen met andere corporaties genaamd Uithof III CV en vanaf dit verslagjaar zullen wij ook het woonruimteverdeelsysteem van Den Bosch (Woonservice Regionaal Coöperatief U.A.) als verbinding verantwoorden omdat Stichting Mooiland in deze vereniging stemrecht heeft.

Samenvattend heeft Mooiland in beperkte mate activiteiten en bezit ondergebracht in verbindingen. Alle genoemde verbindingen beschikken over een positief eigen vermogen zoals blijkt uit de meest recente jaarrekening. Conform de regelgeving rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB, worden deze verbindingen beschouwd als niet-DAEB-activiteiten. Hieronder is nog een illustratie opgenomen van de samenhang binnen de verbindingenstructuur van Mooiland uit het jaarverslag 2015.



2. Financiële situatie na scheiding DAEB/niet-DAEB

Na de DAEB/niet-DAEB-scheiding moeten zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn. Dit is één van de belangrijkste voorwaarden waar het scheidingsvoorstel aan moet voldoen en waar de Autoriteit woningcorporaties de voorstellen van woningcorporaties op toetst. In het beoordelingskader voor scheidingsvoorstellen van de Autoriteit zijn diverse normen en criteria opgenomen waar de gescheiden takken van de woningcorporatie aan moeten voldoen. Ook zijn er vereisten opgenomen hoe woningcorporaties de levensvatbaarheid en financierbaarheid moeten aantonen.

Doorrekening en financieringsplan scheiding DAEB/niet-DAEB

Voor het aantonen van de duurzame levensvatbaarheid en financierbaarheid van de gescheiden DAEB- en niet-DAEB-tak heeft Mooiland een doorrekening gemaakt waarin de financiële prestaties van DAEB en niet-DAEB voor de komende tien jaar afzonderlijk van elkaar zijn gesimuleerd.

Voor deze doorrekening zijn eerst conform de wettelijke voorschriften alle activiteiten en bezittingen gesplitst naar DAEB en niet-DAEB (activa, passiva, baten en lasten en overige werkzaamheden) met als peildatum 30 september 2016. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten en ambities uit de nieuwe vastgoedstrategie (zie bijlage 1). Kosten die niet direct toe te wijzen zijn aan DAEB of niet-DAEB (bijv. personeelskosten) zijn naar rato van de huuromzet (94% DAEB, 6% niet-DAEB) verdeeld over de beide takken. De verwachting is overigens dat bij de administratieve implementatie van de DAEB/niet-DAEB-scheiding uiteindelijk verschillende verdeelsleutels voor bepaalde kosten worden gekozen om een zo reëel mogelijke toedeling van kosten en opbrengsten te maken.

10.1.c en 10.2.g

het bepalen van de hoogte van de interne lening is gestreefd naar een balans tussen optimaal behoud van investeringscapaciteit in de DAEB-tak enerzijds en de robuuste levensvatbaarheid van de niet-DAEB-tak anderzijds.

10.1.c en 10.2.g

Omdat Mooiland geen plannen heeft om activiteiten en investeringen in het niet-DAEB-segment uit te breiden, verwachten we nu en in de voorzienbare toekomst geen externe financiering voor onze niet-DAEB-activiteiten nodig te hebben. Wel is er rekening gehouden met reguliere onderhoudskosten en investeringen om de bestaande voorraad niet-DAEB-woningen te verbeteren in lijn met onze strategische doelstellingen. Dit kan de niet-DAEB-tak zelfstandig financieren vanuit haar vrije kasstroom. Doordat er geen externe financiering benodigd is, heeft Mooiland geen separaat financieringsplan voor de niet-DAEB tak opgesteld.

Openingsbalans DAEB- en niet-DAEB-tak

In de onderstaande tabel is de openingsbalans opgenomen. Daarin is zichtbaar hoe de bezittingen en schulden van Mooiland op het moment van de start van de scheiding verdeeld worden over DAEB en niet-DAEB. De woningen en andere bezittingen van Mooiland vertegenwoordigen samen

10.1.c en 10.2.g

Openingsbalans 1 januari 2017 (x €1.000)	Totaal Mooiland	Eliminatie	DAEB	Niet- DAEB
---	--------------------	------------	------	---------------

10.1.c en 10.2.g

Resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB

Uit de in de zomer van 2016 uitgevoerde doorrekening voor de zienswijzenversie van het scheidingsvoorstel bleek dat de door Mooiland voorgestelde scheidingsvorm leidt tot een levensvatbare en financierbare DAEB-tak en niet-DAEB-tak. Beide takken voldoen aan de minimaal gestelde eisen voor wat betreft de vijf belangrijkste financiële ratio's: Solvabiliteit, loan to value, dekkingsratio, ICR en DSCR. Door de gekozen scheidingsvorm en omvang van de interne lening blijft de investeringsruimte binnen het DAEB-segment bovendien op nagenoeg hetzelfde niveau als voor de DAEB/niet-DAEB-scheiding.

In september is vanuit de Autoriteit woningcorporaties een update op het beoordelingskader voor de DAEB/niet-DAEB-scheiding gepubliceerd. Deze update betrof geactualiseerde parameters voor onder andere de prijsinflatie en renteverwachting. Deze aangepaste parameters heeft Mooiland overgenomen in de meerjarenbegroting 2017-2026 die ook als onderlegger fungeert voor de definitieve doorrekening van dit ontwerpscheidingsvoorstel. Onder andere als gevolg van de

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

In bijlage 4 wordt de gehanteerde aanpak rondom de doorrekening en de resultaten van de doorrekening van de scheiding uitgebreid toegelicht. In deze bijlage worden ook de financiële ratio's in tabel- en grafiekvorm weergegeven en zijn de kasstroomoverzichten van zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak opgenomen.

3. Verslag opbrengst zienswijzen en advies scheidingsvoorstel

Op 15 september heeft Mooiland de zienswijzenversie van het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB per post verstuurd aan alle 127 gemeenten waar wij actief zijn en aan 33 verschillende partijen die maatschappelijk vastgoed van Mooiland huren. Al deze partijen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze te geven op (1) de keuze van Mooiland voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB en (2) de keuze van Mooiland om bij de scheiding geen gebruik te maken van de mogelijkheid DAEB-woningen over te hevelen naar het niet-DAEB-segment.

Ter onderbouwing van de scheidingskeuzes van Mooiland ontvingen gemeenten en MOG-huurlers een eerdere versie van dit ontwerp-scheidingsvoorstel met een toelichting op de scheidingskeuze, uiteenzetting van de financiële en organisatorische impact van de scheiding (inclusief toelichting op de gehanteerde doorrekening) en wat dit op gemeenteniveau betekent voor de verdeling van DAEB en niet-DAEB. Daarnaast is zowel in de begeleidende brief als in het scheidingsvoorstel zelf uitgebreid ingegaan op de onderliggende ondernemings- en portefeuillestrategie omdat deze pas kort daarvoor (8 september) was vastgesteld.

Zienswijzen gemeenten

Van de 127 gemeenten waar Mooiland actief is en die wij om een zienswijze hebben gevraagd, hebben er tot en met 1 december 2016 in totaal 88 op ons scheidingsvoorstel gereageerd (69%). Van deze 88 reacties betrof het in 5 gevallen procedurele (standaard)ontvangstbevestigingen of inhoudelijke vragen waarna wij geen zienswijze of schriftelijke reactie hebben ontvangen. De resterende 83 inhoudelijke reacties van de gemeenten zijn grofweg te categoriseren in drie verschillende groepen, namelijk:

1. 66 gemeenten hebben een positieve zienswijze gegeven op het scheidingsvoorstel van Mooiland (80% van de inhoudelijke reacties).
2. 15 gemeenten hebben een neutrale zienswijze gegeven of hebben besloten na kennisname van ons scheidingsvoorstel geen inhoudelijke zienswijze te geven (bijvoorbeeld vanwege onze geringe positie in de betreffende gemeente, 18% van de inhoudelijke reacties). Omdat deze gemeenten wel kennis hebben genomen van het voorstel en daarin geen aanleiding zagen een negatieve zienswijze te geven of een verzoek tot aanpassing te doen, zijn deze zienswijzen in het opvraagprogramma verantwoord als zijnde in lijn met ons scheidingsvoorstel.
3. 2 gemeenten hebben (aanvankelijk) een kritische reactie gegeven op het scheidingsvoorstel, maar zonder dat daarbij expliciet formeel een negatieve zienswijze is gegeven (2% van de inhoudelijke reacties). De strekking van deze twee zienswijzen wordt hieronder nader toegelicht.
 - o Gemeente Zundert: Van deze gemeente hebben wij een aankondiging ontvangen van het voornemen een negatieve zienswijze te geven. Deze gemeente wilde de harde afspraak dat onze woningen daar minimaal tien jaar beschikbaar blijven voor de sociale voorraad. Dit in verband met de aangekondigde verkoop van ons woningbezit vanaf 2021. Deze negatieve zienswijze hangt samen met een strategische keuze die los staat van het scheidingsvoorstel. Uiteindelijk heeft Mooiland van deze gemeente toch een positieve zienswijze ontvangen, maar wel met het verzoek separaat een afspraak te maken over behoud van de woningen voor de sociale voorraad. Over dit verzoek wordt het gesprek met de gemeente aangegaan.
 - o Gemeente Pijnacker-Nootdorp: Deze gemeente heeft naar aanleiding van het overzicht van DAEB en niet-DAEB-woningen bij het scheidingsvoorstel aangegeven dat we handelen in strijd met contractuele afspraken over de grondprijs. Er is in 2007 een sociale grondprijs tussen toen nog Rondon Wonen en de gemeente Pijnacker-Nootdorp afgesproken onder voorwaarde dat er maximaal 25 woningen geliberaliseerd verhuurd worden. Momenteel verhuren we 31 woningen daar geliberaliseerd doordat binnen ons huurbeleid niet op de liberalisatiegrens is gestuurd in het verleden. Bij 5 van de 31 woningen betreft het slechts een klein bedrag boven de liberalisatiegrens. Alle andere woningen worden tussen de 900 en 1200 euro geliberaliseerd verhuurd. Hoewel ook de kritiek van de gemeente Pijnacker niet direct samenhangt met de scheidingskeuze op zichzelf, is ervoor gekozen om de vijf geliberaliseerde woningen met een huur tussen de 710 en 750 euro per december 2016 een actieve huurverlaging te geven tot € 710,68, zodat zij weer tot de sociale voorraad horen. Dit als tegemoetkoming aan het verzoek van de gemeente. We blijven dan 1 woningen meer geliberaliseerd verhuren

dan contractueel afgesproken, maar omdat het verder woningen met een huur van meer dan 900 euro betreft zou een aftopping naar 710 euro een te grote afwijking van de prijs-kwaliteit verhouding betekenen. Navraag leert dat deze extra woning is ontstaan bij de transformatie van een ruimte voor dagopvang. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft inmiddels aangegeven dat met deze actie en toelichting de reactie van de gemeente naar tevredenheid is opgepakt en afgehandeld.

Van 39 gemeenten heeft Mooiland geen reactie ontvangen op het scheidingsvoorstel. Het betreft veelal gemeenten waar het relatieve aandeel sociale huurwoningen van Mooiland op gemeenteniveau onder de 10% ligt. Gezien dit vaak geringe aandeel van Mooiland op gemeenteniveau vinden wij het begrijpelijk dat wij niet van alle 127 gemeenten een inhoudelijke reactie hebben ontvangen. De gemeenten in ons kernwerkgebied Noordoost-Brabant hebben wij enkele weken na het versturen van de zienswijzenversie wel nog herinnerd aan het sturen van de zienswijze.

Zienswijzen MOG-huurders

Van de 33 huurders van maatschappelijk vastgoed die wij in verband met het scheidingsvoorstel hebben benaderd, hebben wij van drie partijen een reactie ontvangen. Eén partij heeft enkele verduidelijkende vragen gesteld, maar na beantwoording uiteindelijk geen zienswijze gegeven. Twee MOG-huurders hebben een instemmende reactie op het voorstel gegeven. De lage respons van deze groep belanghebbenden bleek overeen te komen met ervaringen van andere corporaties. Wij hebben daarom geen aanleiding gezien om deze groep nogmaals te vragen om een zienswijze te geven.

Advies huurdersvertegenwoordiging

Op 12 september, in dezelfde week waarin de zienswijzenversie van het scheidingsvoorstel is verstuurd aan gemeenten en MOG-huurders, is ook de adviesaanvraag aan de beide koepels van huurdersorganisaties gestart. De twee koepels van huurdersorganisaties van Mooiland (KMAS en Koepel Grave) vertegenwoordigen de lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies van Mooiland bij bijvoorbeeld adviesaanvragen.

In het bestuurlijk overleg dat de bestuurder van Mooiland periodiek met de beide koepels heeft, is op 12 september een presentatie gegeven over de scheidingskeuzes van Mooiland en de gevolgen daarvan. De huurdersvertegenwoordiging heeft bij de adviesaanvraag dezelfde versie van het scheidingsvoorstel ontvangen als die aan gemeenten en MOG-huurders is verstuurd.

Op 21 oktober hebben de beide koepels gezamenlijk een positief advies gegeven op het scheidingsvoorstel van Mooiland. Zoals uit het schriftelijk advies blijkt, lagen daar de volgende drie redenen aan ten grondslag:

1. *"Mooiland heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Uit zakelijk, fiscaal als uit sociaal gezichtspunt lijkt ons dat voor de hand liggend"*
2. *"Het feit dat Mooiland kiest om er voor de DAEB-inkomstendoelgroep te willen zijn, spreekt ons zeer aan omdat je als sociale verhuurder geen dure woningen moet willen bezitten."*
3. *"Het feit dat Mooiland inspanningen wil plegen om aan de wettelijke verplichtingen van het passend toewijzen te voldoen spreekt ons evenzeer aan."*

Conclusie naar aanleiding van zienswijzen en reacties

Op basis van de ontvangen zienswijzen van gemeenten en MOG-huurders en het positieve advies van onze huurdersvertegenwoordiging trekt Mooiland de conclusie dat er breed maatschappelijk draagvlak is voor de keuzes die Mooiland met betrekking tot de scheiding van DAEB en niet-DAEB maakt. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan van Mooiland noemenswaardig te wijzigen.

Mooiland heeft naar aanleiding van de reacties op het scheidingsvoorstel alleen besloten om vijf woningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp terug te brengen van niet-DAEB naar DAEB door middel van een actieve huurverlaging per 1 december 2016. Dit naar aanleiding van de reactie op het scheidingsvoorstel van deze gemeente. Deze verschuiving heeft geen gevolgen voor de levensvatbaarheid van één of beide takken.

Bijlage 1 Toelichting ondernemings- en portefeuillestrategie Mooiland

Mooiland heeft begin september 2016 een nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie op hoofdlijnen vastgesteld. Met de nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie kan Mooiland nu en in de voorzienbare toekomst adequaat antwoord geven op de volkshuisvestelijke- en maatschappelijke opgave waarvoor we staan.

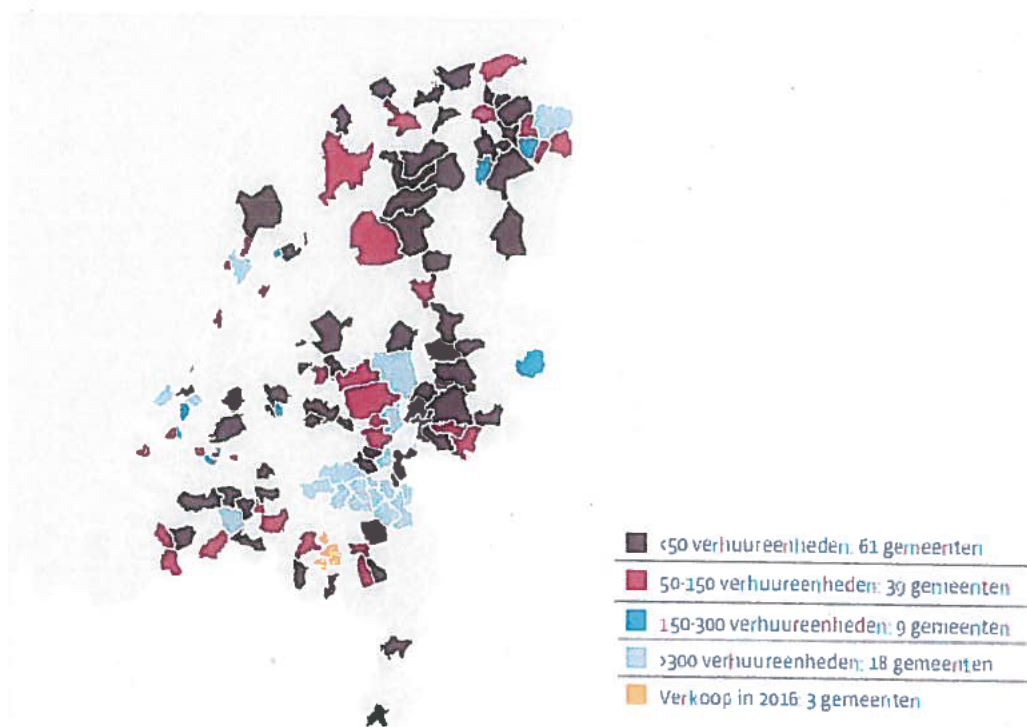
Doelgroepkeuze: DAEB

In relatie tot het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is vooral de vraag van belang voor welke doelgroepen we ons als woningcorporatie inzetten in de nieuwe strategie. Aan de hand van marktonderzoek, een omgevingsanalyse, kaders vanuit wet- en regelgeving en de eigen visie op rol en takenpakket van woningcorporaties, kiest Mooiland ervoor zich te richten op het bieden van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen aan de lagere inkomensdoelgroepen zoals die vanuit de regelgeving worden onderscheiden (2016: tot € 35.739 / € 39.874). Dit betekent dat we gaan voor de DAEB-doelgroep.

We hebben geen ambitie om het aantal dure huurwoningen (boven € 710,68) en commerciële ruimten (niet-DAEB) uit te breiden. Wat we nu aan niet-DAEB-bezit hebben, blijven we grotendeels beheren. We voelen ons echter niet verantwoordelijk voor toekomstige opgaven op dit terrein. Vanuit onze eigen visie en gesteund door wet- en regelgeving zijn we er van overtuigd dat als er sprake is van vraag naar uitbreiding binnen dit niet-DAEB-segment, dit door marktpartijen kan en moet worden opgepakt.

Spreiding en omvang Mooiland

Mooiland wil een volwaardig volkshuisvester zijn naar de geest van de Woningwet en passend bij de maatschappelijke opvatting over woningcorporaties. Met bijna 27.000 huurwoningen verspreid over 127 gemeenten door heel Nederland, kan Mooiland die volwaardige volkshuisvestelijke rol niet overal waarmaken. In grote delen van het land is ons bezit sterk versnipperd en ons marktaandeel beperkt. In gemeenten waar we een beperkt marktaandeel hebben, kunnen we onvoldoende meerwaarde bieden op het gebied van sociale vraagstukken en de vitaliteit van wijken. We kunnen hier niet de volwaardige volkshuisvester zijn die wij willen zijn.

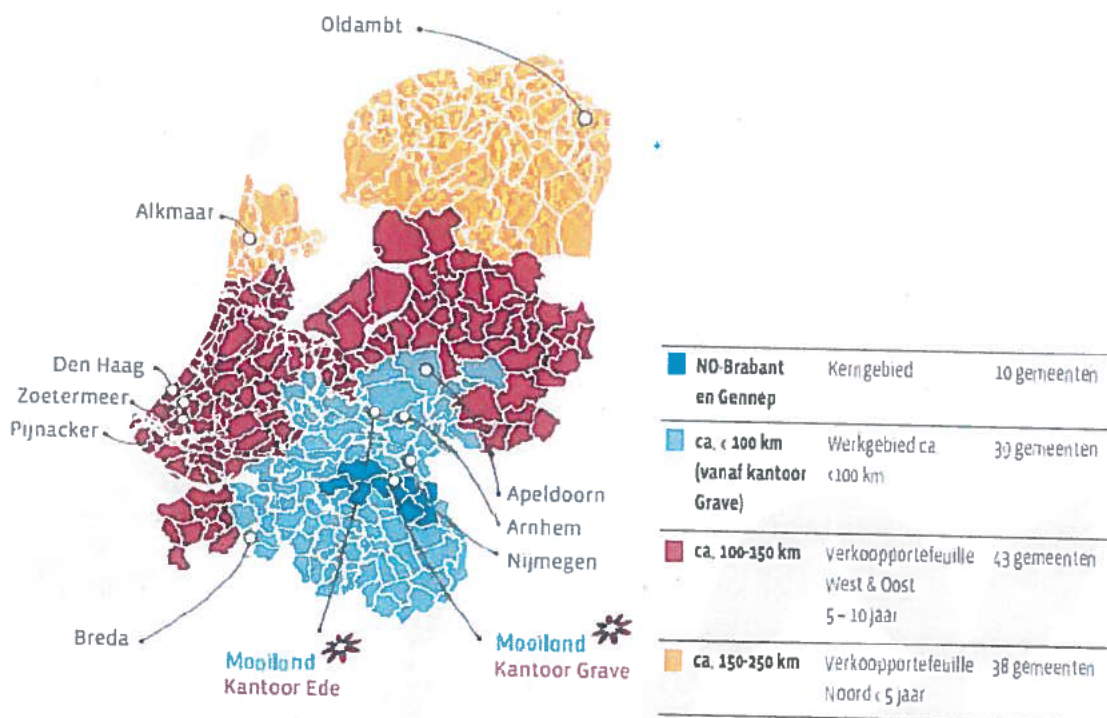


Om de rol van volwaardig huisvester wel waar te kunnen maken, willen we ons de komende tien jaar nadrukkelijker concentreren op de regio waar wij het grootste marktaandeel hebben: in Noordoost Brabant en Gennep. In deze 'kernregio' pakken we onze volwaardige volkshuisvestelijke rol, zoals de Woningwet die van ons vraagt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. We voelen ons hier mede verantwoordelijk voor meer dan wonen en

huren alleen. We zijn er een maatschappelijke partner die intensief samenwerkt met alle andere partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Over tien jaar willen we alleen nog in gemeenten binnen een reisafstand van 100 kilometer (circa 60 kilometer hemelsbreed), gerekend vanaf de gemeente Grave in het kernwerkgebied Noordoost-Brabant, actief zijn. Naast onze kernregio zijn we dan ook nog actief in een 'schil' van 37 gemeenten rond de kernregio. In deze 'schil' spelen we geen rol in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen omdat we, als gevolg van de indeling in woningmarktregio's, het woningbezit hier niet meer mogen uitbreiden.

Mooiland heeft het voornemen om de komende vijf jaar de woningen die geografisch het verste weg liggen (150-250 km) complexgewijs te verkopen. Het gaat om bezit in 38 gemeenten. Vanaf 2020 verkopen we complexgewijs woningen in de gebieden die iets minder ver weg liggen (100-150 km). Hier gaat het om bezit in 43 gemeenten. In 2026 willen we uitkomen op circa 20.000 tot 21.000 woningen in ons kerngebied en de 'schil', waarvan 75% in ons kerngebied staat. We zijn dan nog werkzaam in 49 gemeenten in plaats van de huidige 127 (zie illustratie hieronder). De verkoopvolgorde en het tempo van de afstoot- en verkoopstrategie zorgvuldig afgewogen, waarbij Mooiland kritisch heeft gekeken naar de haalbaarheid qua kopers en de interne organisatie, voldoende bestemmingen voor de middelen, wendbaarheid, etc.



Daar waar we de komende jaren nog actief zijn, beheren en verhuren we het bezit zoals dat van een corporatie mag worden verwacht. Daar waar wij ons terugtrekken, doen we dit netjes door het woningbezit in goede staat over te dragen. We handelen daarbij in het belang van de volkshuisvesting. We dragen het woningbezit eerst en bij voorkeur over aan andere woningcorporaties. Pas als blijkt dat verkoop aan een andere corporatie niet mogelijk is, kijken we naar de mogelijkheden van verkoop van het woningbezit aan een marktpartij.

Naast de kernregio Noordoost Brabant en Gennep, ambieert Mooiland ook in Nijmegen een rol als volwaardig volkshuisvester. Mooiland vraagt daarom een uitzondering op de indeling in woningmarktregio's aan om ook in Nijmegen ondersteuning te kunnen blijven bieden bij de volkshuisvestelijke opgave. We zien op de lange termijn een trek naar de steden. Nijmegen heeft een grote regionale aantrekkingskracht en kent qua woningmarkt (verhuisbewegingen) een sterke samenhang met de regio Noordoost-Brabant. Ondanks dat de verwachting is dat het niet om grote aantallen woningen gaat die Mooiland in Nijmegen verwerft of bouwt, is het voor de

toekomstwaarde van onze woningportefeuille en financiële positie van belang om zowel actief te kunnen zijn in stedelijk als landelijk gebied.

Mooiland als volkshuisvester

Voor alle regio's waar Mooiland actief is, hebben we ambities geformuleerd op de centrale volkshuisvestelijke thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. We hebben daarin oog voor de woonbehoeften van onze doelgroep, voor landelijke en regionale marktontwikkelingen én voor een doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.

Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van de woonlasten (huur, servicekosten en energie) is een uitdaging. Onderzoek toont aan dat de betaalbaarheid van de woonlasten van onze doelgroep onder druk staat. Oorzaken zijn o.a. veelal stijgende lasten in combinatie met fluctuerende inkomsten. Mooiland streeft naar betaalbare woonlasten voor de doelgroep. We willen, voor zover dat binnen de wet gaat, een verantwoord subject-gestuurd huurbeleid hanteren (huurprijs op basis van inkomen). We treffen energiebesparende voorzieningen waar mogelijk, zodat huurders besparen op stookkosten. En we zijn scherp op de servicekosten. Uitgangspunt is dat de jaarlijkse huurverhoging voor de doelgroep niet hoger dan inflatievolgend is en, voor zover mogelijk, inkomensafhankelijk voor mensen met een inkomen boven €39.874.

Beschikbaarheid

De vraag naar huurwoningen groeit vooral in de stedelijke gebieden van Nederland. Elders is de behoefte een stuk minder nijpend. Daar komt bij dat de bevolking nu nog weliswaar groeit als gevolg van de toename van het aantal vluchtelingen, maar dat die groei in de nabije toekomst stabiliseert of stagneert onder invloed van de vergrijzing. Dit vraagt om flexibiliteit van Mooiland.

In de kernregio Noordoost Brabant en Gennepe streven we naar reële slaagkansen voor de doelgroep in het vinden van een huurwoning. Onder invloed van de toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en als gevolg van passend toewijzen, besteden we extra aandacht aan de beschikbaarheid van woningen met een huur tot en met €586 en €628. Het aantal woningen in dat segment breiden we uit. 80% van onze woningen in de kernregio moet toegankelijk blijven voor onze doelgroep. In de overige gemeenten is de bijdrage van Mooiland in beschikbaarheid, een resultante van de kwaliteit van de woningen en het geldende huurprijsbeleid. We zijn met een relatief klein marktaandeel niet verantwoordelijk voor het op peil houden van de beschikbaarheid.

Kwaliteit/ wonen en zorg

De woningen van Mooiland zijn betrouwbaar, robuust en duurzaam zodat de woningen ook voor de lange termijn inzetbaar blijven en hun waarde behouden. We zien dat (oudere) huurders langer thuis blijven wonen: binding met woonomgeving en locatie spelen een steeds belangrijkere rol, vooral in de dorpskernen. Deze ontwikkelingen vragen om levensloopgeschikte nultredenwoningen voor 1- en 2-persoons huishoudens die flexibel zijn aan te passen aan de wensen en ontwikkeling van de doelgroep. Verder werken we structureel aan de technische kwaliteit en verjonging van de woningvoorraad door het relatieve aandeel woningen uit de bouwperiode 1960-1980 te reduceren.

Duurzaamheid

Mooiland schaarlt zich achter de klimaatdoelstelling van Parijs 2015. In dat licht streeft Mooiland tussen nu en 2026 naar een forse reductie van de stookkosten en CO₂-uitstoot van woningen, plus een daarmee gepaard gaande verbetering van het wooncomfort. Om de in Parijs afgesproken doelstellingen te behalen, zouden al onze woningen in 2050 energieneutraal moeten zijn. Het streven is dat over tien jaar 20% van onze woningen in onze kernregio aan de buitenkant in ieder geval is aangepakt om te voldoen aan het energieneutrale Nul-op-de-Meter-concept. In 2026 moeten daarnaast in principe al onze huurwoningen minimaal energielabel B hebben. Bij woningen met een resterende levensduur van minder dan 15 jaar nemen we echter geen verregaande energiebesparende maatregelen meer.

Wensportefeuille en portefeuillestrategie

Vanuit de visie op de diverse volkshuisvestelijke thema's en de wens om te komen tot een meer geconcentreerde woningportefeuille zijn concrete strategische doelstellingen benoemd. Die doelstellingen vormen samen de wensportefeuille van Mooiland in de periode tot en met 2026. Die wensportefeuille is vervolgens vergeleken met de huidige portefeuille. Op basis daarvan is de portefeuillestrategie op totaalniveau geformuleerd en is de benodigde transformatieopgave in beeld gebracht. In zijn totaliteit zien onze ambities voor wat betreft de wensportefeuille en portefeuillestrategie er als volgt uit:

Thema	Onderwerp	Huidig (31-12-2015)	Wens 2026	Doel portefeuille-strategie
Omvang en spreiding	Woningportefeuille totaal Mooiland	26.540 vhe	Minimaal 20.000 Maximaal 21.000	+ - 20.000
	Deelportefeuille Noordoost-Brabant en Gennep (NOB)	15.505 vhe	Minimaal 15.500 Maximaal 16.500	+ - 15.500
	Deelportefeuille Overig Nederland	41%	Maximaal 25%	22%
	Aantal gemeenten	130	Maximaal 50	49
	Straal reisafstand werkgebied vanaf Grave	150-250 km	Maximaal 100 km	Maximaal 100 km
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	NOB huurklasse goedkoop (< €409)	11%	Minimaal 8%	12%
	NOB Huurklasse 1-2 personen (< € 586)	61%	Minimaal 60%	56%
	NOB huurklasse 3+ personen (< € 628)	13%	Minimaal 10%	14%
	NOB Kernvoorraad (< € 628)	84%	80%	84%
	NOB huurklasse duur (€ 628 - €710)	11%	Maximaal 15%	16%
Kwaliteit en kwalitatieve woningbehoefte	Totaal niet-DAEB	3%	Geen absolute toename	530 vhe
	NOB grondgebonden waarvan nultreden	27%	Minimaal 50%	49%
	Totaal nultreden	67%	Minimaal 60%	59%
	NOB oppervlakte < 60 m2	12%	Maximaal 20%	12%
	NOB oppervlakte 60-80 m2	27%	Minimaal 35%	34%
	NOB oppervlakte 80-100 m2	42%	Maximaal 35%	37%
	NOB oppervlakte > 100 m2	19%	Maximaal 15%	17%
	Bouw- en renovatiejaar 1960-1980	38%	Maximaal 25%	21%
Duurzaamheid	Totaal energieklaas slecht/matig	30%	Maximaal 2%	5%
	Totaal energieklaas goed/uitstekend	67%	Minimaal 75%	67%
	Totaal energieklaas Nul-op-de-meter	0%	Minimaal 20%	26%

Vervolgstappen

De ondernemings- en portefeuillestrategie is in september 2016 definitief vastgesteld. In de komende tijd vindt nog een verdere doorvertaling plaats naar meer gedetailleerd beleid op terreinen als betaalbaarheid en duurzaamheid. Ook wordt de betekenis van de nieuwe strategie op het niveau van individuele gemeenten en voor de interne organisatie verder uitgewerkt. Bovendien wil Mooiland in samenwerking met maatschappelijk partners de ambities op het gebied van Wonen en Zorg, rol in de wijk en dienstverlening nog verder uitwerken, zodat Mooiland begin 2017 een nieuw totaal ondernemingsplan kan publiceren.

Met de ambities op totaalniveau voor de vastgoedportefeuille, zoals beschreven in dit hoofdstuk, is al wel rekening gehouden in de doorrekening van de financiële impact van de DAEB/niet-DAEB-scheiding. Hierover leest u meer in bijlage 4.

Bijlage 2 Overzicht kenmerken woningbezit per gemeente

Gemeenten (127)	Aantal zelfst. huurwoningen DAEB	Aantal zelfst. huurwoningen niet-DAEB	Aantal overige eenheden DAEB	Aantal overige eenheden niet- DAEB	Gemiddeld aantal WWS-punten woningen	Totale marktwaarde verhuurde staat
Aa en Hunze	32				158	10.1.c en 10.2.g
Alblasserdam	154	7	2	3	130	
Alkmaar	685	14	11	7	114	
Alphen-Chaam	20				106	
Amersfoort	81	23			147	
Apeldoorn	744	13		1	132	
Arnhem	343	5	1	3	132	
Assen	248	1	1	1	107	
Asten	18				139	
Baarn	18	2			160	
Barendrecht	61				127	
Barneveld	125	7			133	
Bedum	15				138	
Bellingwedde	66				130	
Bergen op Zoom	66				146	
Bernheze	1689	53	17	8	167	
Beuningen	7				125	
Bladel	36				161	
Bodegraven-Reeuwijk	43				147	
Boxmeer	2222	62	116	37	162	
Breda	434		117	12	131	
Bronckhorst	5				156	
Brummen	5	11			175	
Coevorden	40				128	
Cuijk	2965	73	111	183	159	
De Marne	6				142	
Deventer	27				161	
Doesburg	12				129	
Doetinchem	66				140	
Dongen	74				114	
Drechterland	32				128	
Drimmelen	30				114	

Echt-Susteren	1					-
Ede	131					124
Eemsmond	69					127
Eijsden-Margraten	3					88
Enkhuizen	96					106
Enschede	218	19	4	7		134
Epe	36					166
Etten-Leur	141					117
Ferwerderadiel	12		2	2		149
Franekeradeel	29					151
Gemert-Bakel	26					101
Gennep	1153	1	127	48		153
Grave	1026	13	3	20		155
Groesbeek	23					171
Groningen	105					102
Grootegeest	14					144
Haarlem	71					152
Heerenveen	23					167
Heerhugowaard	72					120
Helloo	73	1				151
Hellevoetsluis	142	4	6	11		123
Helmond	106					139
Hendrik-Ido-Ambacht	45					144
Hollands Kroon	28					131
Hoogezand-Sappemeer	18					161
Hoorn	272	4				138
Huizen	63					121
IJsselstein	34					153
Krimpenerwaard	16					106
Kollumerland en Nieuwkruisland	16					160
Krimpen aan den IJssel	64			3		162
Landerd	1100	12	10	19		161
Leidschendam-Voorburg	31					144
Lochem	43					120
Menterwolde	73					130
Mill en Sint Hubert	903	7	22	19		162
Moerdijk	18					108
Montferland	20	3				162

Mook en Middelaar				6		3	131
Nieuwegein	137			32			152
Nijkerk	36			4			157
Nijmegen	513			43	16		99
Noordoostpolder	101						120
Oegstgeest	129			4			151
Oirschot	64						111
Oldambt	310						119
Oost Gelre	10						106
Oosterhout	42						165
Ooststellingwerf	22						121
Opsterland	34			3		1	184
Oss	2474			52	31	8	168
Oud-Beijerland	24						125
Oude IJsselstreek	117					1	137
Overbetuwe	116						133
Pekela	60						133
Pijnacker-Nootdorp	170			31	85	77	149
Purmerend	70						115
Raalte	31						115
Renkum	68			35	2	19	142
Rheden	17					1	71
Rhenen	41						170
Rijssen-Holten	30						127
Roosendaal	24						118
Schiedam	179						129
's-Gravenhage	326			1			143
's-Hertogenbosch	762			16	3	2	156
Sint Anthonis	746			5	5	5	155
Sliedrecht	111			6	1	1	120
Slochteren	12						146
Someren	62						140
Staphorst	47						117
Steenwijkerland	24						114
Sudwest-Fryslan	71						133
Ten Boer	10						143
Tilburg	66						138
Tynaarlo	34						159

Tytsjerksteradiel	75					160
Utrecht	29	7				155
Utrechtse Heuvelrug	27					117
Valkenswaard	30					157
Veendam	161		6		2	117
Vlaardingen	120				1	107
Waalwijk	25					135
Weststellingwerf	12					157
Wijchen	12					156
Wijk bij Duurstede	3	13				195
Woensdrecht	90					104
Woudrichem	10					104
Zeewolde	10	8			6	183
Zevenaar	96					129
Zoetermeer	337	14			4	138
Zundert	56	1				161
Zutphen	115					127
Zwijndrecht	154		3		21	141
Zwolle	38	16				163

Dit overzicht is gebaseerd op de verdeling van het woningbezit van Moolland per peildatum 31 december 2015 waarbij enkele aanpassingen uit 2016 zoals de verkoop van ons woningbezit in Eindhoven, Best en Veldhoven al zijn verwerkt. Een verdeling van het aantal woningen per huurprijsklasse per gemeente is opgenomen in ons jaarverslag (<http://jaarverslag2015.moolland.nl>) onder 'Kerngegevens'.

Bijlage 3 Overzicht kenmerken niet-DAEB-bezit per gemeente

Gemeente	Aantal woningen niet-DAEB	WWS- punten niet-DAEB	Totale marktwaarde verhuurde staat niet-DAEB- woningen	Totale WOZ-waarde niet-DAEB-woningen per 31-12-2014	Garages/Parkeer- plaatsen niet- DAEB	Bedrijfsruimten/ winkels	Overig niet- DAEB-bezit
Alblasserdam	7	210	10.1.c en 10.2.g			2	1
Alkmaar	14	183			4	3	
Amersfoort	23	173					
Apeldoorn	13	162				1	
Arnhem	5	215				3	
Assen	1	147			1		
Baarn	2	183					
Barneveld	7	166					
Bernheze	53	209			5	3	
Boxmeer	62	199			28	7	2
Breda					10	2	
Brummen	11	175					
Cuijk	73	209					
Enschede	19	231			146	22	15
Ferwerderadiel					6	1	
Gennep	1	190			2		
Grave	13	207			32	12	4
Helloo	1	204			11	8	1
Hellevoetsluis	4	201			11		
Hoorn	4	196					
Krimpen aan den IJssel							
Landerd	13	212				3	
Mill en Sint Hubert	7	197			13	2	4
Montferland	3	169				16	3
Mook en Middelaar	6	196					
Nieuwegein	32	157				3	
Nijkerk	4	191					
Nijmegen	43	176					
Oegstgeest	4	200					
Opsterland	3	193				1	
Oss	52	214			5	3	
Oude IJsselstreek							1

Pijnacker-Nootdorp	31	184
Renkum	35	169
Rheden		
's-Gravenhage	1	178
's-Hertogenbosch	16	207
Sint Anthonis	5	191
Sliedrecht	6	198
Utrecht	7	178
Veendam		
Vlaardingen		
Wijk bij Duurstede	13	197
Zeewolde	8	189
Zoetermeer	14	166
Zundert	1	178
Zwijndrecht		
Zwolle	16	180

10.1.c en 10.2.g

	65	12
	19	
		1
		2
		3
		1
	2	
		1
	1	5
		4
	21	

In dit overzicht zijn alleen gemeenten opgenomen waar Mooiland niet-DAEB-bezit heeft. Dit overzicht is gebaseerd op de verdeling van het woningbezit van Mooiland per peildatum 31 december 2015 waarbij enkele aanpassingen uit 2016 zoals de verkoop van ons woningbezit in Eindhoven, Best en Veldhoven al zijn verwerkt.

Bijlage 4 Aanpak en resultaten doorrekening scheiding DAEB/niet-DAEB

Om te komen tot een financiële doorrekening van de scheiding van DAEB en niet-DAEB dienen keuzes te worden gemaakt in de omgang met bijvoorbeeld balansposten, interne leningen, verdeelsleutels en parameters. De belangrijkste gemaakte keuzes en uitgangspunten worden hieronder uiteengezet en toegelicht:

1. *Basis voor doorrekening: MJB 2017-2026*
De basis voor de doorrekening van het definitieve ontwerpscheidingsvoorstel van Mooiland is de meerjarenbegroting 2017-2026. Hierin zijn de uitgangspunten uit de nieuwe ondernemings- en portefeuillestrategie en de vanuit de Aw in september aangepaste parameters verwerkt.
2. *Bronbestand: OGE-tabel per 30-9-2016*
Voor de doorrekening van de DAEB/niet-DAEB-scheiding is dezelfde Onroerend Goed Eenheden (OGE-)tabel gebruikt als voor de meerjarenbegroting. In deze OGE-tabel zijn de actualisaties tot en met 30 september 2016 verwerkt. Met het oog op de DAEB/niet-DAEB-scheiding hebben nog enkele correcties plaatsgevonden op de juiste DAEB/niet-DAEB-labeling van bezit. Streefhuren en huidige huren zijn daarbij aangepast conform het voorstel tussentijdse maatregelen huurbeleid van juli 2016.

De stand van de bezitslijst per 30-09-2016 was daarmee als volgt:
 - Aantal verhuureenheden DAEB: 25.946
 - Aantal verhuureenheden niet-DAEB: 1.147
 - Huurwoningen niet-DAEB: 620
 - Bedrijfsruimten/winkels: 116
 - Overige eenheden (garages, parkeerplaatsen, bergingen, etc.): 411
3. *Keuze waardering bezit*
De verwachting in 2016 is dat de leegwaardes verder zullen stijgen. Er wordt echter voor het jaar 2016 geen waardeontwikkeling opgegeven in de update van de Aw van september 2016. Gemiddeld wordt door Mooiland op onze woningportefeuille een stijging van 4% verwacht. Vanuit conservatief oogpunt wordt echter de leegwaardeontwikkeling van het beoordelingskader van mei 2016 aangehouden voor het jaar 2016. Die bedraagt 2,6%. Voor de jaren hierop volgend wordt de update van september 2016 aangehouden.
4. *Wettelijke vereisten*
De financiële doorrekening van de DAEB/niet-DAEB-scheiding is uitgevoerd conform de voorschriften uit de Woningwet en het definitieve beoordelingskader voor scheidingsvoorstellen van de Autoriteit Woningcorporaties van mei 2016, inclusief geactualiseerde parameters van september 2016.
5. *Scheidingsdatum en financiële omgang tot scheidingsdatum*
De scheiding van het DAEB/niet-DAEB bezit wordt effectief op 1 januari 2017. Tot deze datum vindt interne financiering tussen de DAEB en niet-DAEB takken plaats via het vermogen. Op het moment van scheiding wordt een interne lening uitgegeven van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak.
6. *Kenmerken interne lening*

10.1.c en 10.2.g

7. Verdeelsleutels

Verdeelsleutels zijn conform de voorgestelde verdeling van de Autoriteit woningcorporaties opgesteld. De balansposten en overige posten in de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht die niet direct toerekenbaar zijn aan de DAEB- of niet-DAEB-tak, zijn verdeeld naar rato van de verwachte huuromzet in 2016 (94% DAEB, 6% niet-DAEB). Toerekening van belastinglatentie aan niet-DAEB tak vindt plaats op basis van commercieel resultaat. Als gevolg van het commercieel verlies in de niet-DAEB tak wordt de belastinglatentie volledig als DAEB gekwalificeerd.

8. Derivaten

10.1.c en 10.2.g

9. Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie bij scheidingsaanvang voor de niet-DAEB tak wordt gesteld op 2 maanduren in de niet-DAEB tak. De positie dient enkel als werkkapitaal en tot het afdekken van de risico's in de niet-DAEB tak. 10.1.c en 10.2.g

10. (Macroeconomische) parameters

Voor (macroeconomische) parameters wordt doorgaans het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties aangehouden, inclusief de actualisaties daarvan zoals aangegeven door de Aw in september 2016. Moerland heeft, conform reguliere werkwijze, voor de eerste jaren invulling gegeven aan een aantal parameters. In de onderstaande tabel zijn de ingerekende parameters weergegeven:

Parameter	2016	2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Algemene prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Algemene huurverhoging	0,60%	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
Aanvullende huurverhoging	0,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beheerbegroting	0,70%	1,10%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Onderhoud	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	2,00%	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurderving	2,00%						
	-	1,20%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Marktindex	3,50%						
Norm veroudering	2,60%	4,50%	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%	2,00%
Autonome waardeontwikkeling	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	1,60%	3,50%	2,67%	1,83%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente vreemd vermogen geborgd	1,57%	1,14%	1,28%	1,43%	3,62%	4,31%	5,00%
Rente vreemd vermogen ongeborgd	4,85%	4,85%	4,85%	4,85%	4,37%	5,06%	5,75%
Rentevergoeding liquide middelen	-0,49%	-0,67%	-0,73%	-0,66%	-0,55%	-0,35%	-0,09%

	Conform update economische parameter (Aw september 2016)
	Conform beoordelingskader mei 2016
	Conform meerjarenbegroting 2016-2025
	Conform vaststelling rentepercentage startlening niet-DAEB
	Conform rentecurves 14 september 2016 (Bloomberg)
	Conform intern beleid

Uitkomsten financiële doorrekening

De ingerekende uitgangspunten leiden tot een financiële scheiding van de DAEB en niet-DAEB tak. Beide takken dienen onafhankelijk van elkaar levensvatbaar te zijn. Naast de balansen dient te worden gekeken naar kasstroom- en balansratio's om de levensvatbaarheid van beide takken te kunnen beoordelen. Hierbij dient tenminste te worden voldaan aan een aantal vooraf vastgestelde ratio's. Deze financiële ratio's zijn gedefinieerd in het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB van de Autoriteit woningcorporaties.

Uit de doorrekening blijkt dat Mooiland zowel op totaalniveau als afzonderlijk voor het DAEB en het niet-DAEB-deel voldoet aan de vereiste ratio's. Uitzondering hierop vormt de DSCR voor het niet-DAEB deel voor de jaren 2017, 2024, 2025 en 2026. In hoofdstuk 2 wordt deze situatie toegelicht en uitgelegd waarom dit geen aanleiding heeft gevormd om ons scheidingsvoorstel te herzien. In de onderstaande tabellen zijn de ratio's voor Mooiland weergegeven voor de komende tien jaar.

DAEB	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10.1.c en 10.2.g												

gesaldeerd voor rente interne lening
** gesaldeerd voor interne lening

Niet-DAEB	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10.1.c en 10.2.g												

enkel per scheidingsdatum 1-1-2017

Geconsolideerd	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10.1.c en 10.2.g												

De resultaten van de financiële doorrekening worden hieronder tevens in grafiekvorm per ratio gepresenteerd. Hierbij worden door middel van rode lijnen de minimale en/of maximale grenzen weergegeven.

Vermogenskenngetallen
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

Tot slot zijn op de volgende pagina's de kasstroomoverzichten van zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak afzonderlijk weergegeven.

Kasstroomkengetallen

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

Kasstroomoverzicht 2017-2026 Daeb

(x € 1.000)	10.1.c en 10.2.g
Beginsaldo liquide middelen	
Inkomsten	
Huren	
Overige bedrijfsinkomsten	
Operationele inkomsten	
Uitgaven	
Personneelsuitgaven	
Onderhoudsuitgaven	
Overige bedrijfsuitgaven	
Belastingen en heffingen	
Renteuitgaven	
Operationele uitgaven	
Operationele kasstromen	
(Des)investeringen	
Projectontwikkeling	
Acquisitie woningen	
Na-investeringen	
MVA ten dienste van exploitatie	
Verkoop Huurwoningen	
Verkoop Koopwoningen	
Investerings kasstromen	
Financiering	
Aflossing leningen	
Afkoop derivaten	
Nieuwe leningen	
Margin calls	
Financiële kasstromen	
Netto kasstromen	
Eindsaldo bank	

(x € 1.000)	
Beginsaldo liquide middelen	
Inkomsten	
Huren	
Overige bedrijfsinkomsten	
Operationele inkomsten	
Uitgaven	
Personeelsuitgaven	
Onderhoudsuitgaven	
Overige bedrijfsuitgaven	
Belastingen en heffingen	
Renteuitgaven	
Operationele uitgaven	
Operationele kasstromen	
(Des)investeringen	
Projectontwikkeling	
Acquisitie woningen	
Na-investeringen	
MVA ten dienste van exploitatie	
Verkoop Huurwoningen	
Verkoop Koopwoningen	
Investerings kasstromen	
Financiering	
Aflossing leningen	
Afkoop derivaten	
Nieuwe leningen	
Margin calls	
Financiële kasstromen	
Netto kasstromen	
Eindsaldo liquide middelen	

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g