

Gemeente Gooische Meren
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 6000
1400 HA BUSSUM

Houten,	Referentie	Contactpersoon	Telefoon
11 oktober 2016	020A/646/MBU/YS	M. Buijs	030 – 220 4704

Onderwerp: verzoek om zienswijze scheidingsvoorstel

Geacht College,

Woningcorporaties dienen op grond van de Woningwet een scheiding aan te brengen tussen hun sociale (DAEB) en overige (niet-DAEB) activiteiten. De afkorting DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Doel van deze scheiding is ervoor te zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Woningcorporaties hebben bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB de keuze tussen een administratieve of juridische scheiding.

De Woningwet geeft aan dat wij u in de gelegenheid stellen uw zienswijze te geven op ons scheidingsvoorstel. Met deze brief en bijgevoegd scheidingsvoorstel geven wij u deze gelegenheid.

Strategische doelstelling

Habion is een landelijk werkzame woningcorporatie die zich uitsluitend richt op de huisvesting van kwetsbare ouderen. Dat doen we al sinds onze oprichting, en blijven we doen. De kwetsbaarheid van ouderen (80+) komt tot uitdrukking in een zorgbehoefte en/of lage inkomenspositie. Wij verhuren vastgoed in ruim 70 gemeenten. De omvang van ons bezit in uw gemeente is beperkt.

Portefeuillestrategie en transformatieopgave

Habion verwacht dat het overheidsbeleid van het scheiden van wonen en zorg door zal zetten, ook voor de hogere ZZP's (zorg-zwaarte pakketten). Dit betekent dat over 10 jaar er geen verzorgings- en verpleeghuizen meer zullen zijn. De huidige huizen transformeren naar gebouwen met een flexibele functie waar kan worden gewoond en verzorging en verpleging in een beschutte omgeving plaats kan vinden. Deze transformatie van het zorgvastgoed leidt er naar verwachting toe dat wij een groot deel goedkope en betaalbare huurwoningen aan onze portefeuille toevoegen. De getransformeerde zorgeenheden naar woningen zullen naar verwachting een huurprijs hebben die ligt tussen € 300 en € 500 per maand. De huuropbrengsten van deze woningen zullen per saldo lager zijn dan de huidige intramurale huren.

Kern van onze voorgenomen scheiding

In uw gemeente onderneemt Habion alleen zowel sociale (DAEB) als overige overige (niet-DAEB) activiteiten. Ook na de administratieve scheiding is dat het geval. Wij hevelen dus geen activiteiten over naar de niet-DAEB-portefeuille. Er verandert voor uw gemeente vanwege de administratieve scheiding van onze portefeuille dus niets.

Het scheidingsvoorstel dat u hierbij ontvangt, bevat een verdere onderbouwing van de DAEB/niet-DAEB-scheidingskeuze van Habion. Op de laatste pagina treft u een overzicht aan van de situatie in uw gemeente voor en na de administratieve scheiding.

Verzoek om zienswijze

Graag verzoeken wij u om zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van deze brief uw zienswijze te geven op het scheidingsvoorstel DAEB-niet-DAEB. Graag ontvangen wij uw zienswijze via email op zienswijze@habion.nl, onder vermelding van 'Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB'.

In het definitieve voorstel dat wij uiterlijk 15 december 2016 naar de Autoriteit woningcorporaties versturen, nemen we alle ontvangen zienswijzen op.

Graag stellen wij u indien u daar behoefte aan heeft in de gelegenheid te overleggen over het scheidingsvoorstel. Indien u dat wenst of indien u anderszins vragen heeft over deze brief, neemt u dan contact op met de heer Buijs (via zienswijze@habion.nl of 06-30 30 22 96).

Meer informatie over de administratieve scheiding van woningcorporaties vindt u op www.woningwet2015.nl.

Met vriendelijke groet,



Peter Boerenfijn
Directeur

Bijlage(n): Scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB Habion

Bijlage: Scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB Habion

Inleiding

Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis! Dat is de missie van Habion. Habion is een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor kwetsbare ouderen met een laag inkomen. Door het actief managen van onze vastgoedportefeuille zorgen we voor een optimaal rendement, waarmee we de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed kunnen garanderen.

Strategie Habion

De strategie van Habion om in te kunnen spelen op nieuwe tijden op het gebied van de huisvesting van ouderen is gebaseerd op de volgende pijlers:

- Klantoriëntatie: niet de zorgaanbieder, maar de kwetsbare oudere is onze klant.
- Vastgoedoriëntatie: we realiseren woningen voor ouderen. Dat zijn woningen die eenvoudig aan te passen zijn voor het bieden van zorg. In woongebouwen waar comfort, veiligheid en gezelligheid gegarandeerd zijn.
- Portefeuilleoriëntatie: we denken als maatschappelijk belegger.
- Vastgoedmanagementoriëntatie: van technisch beheer naar vastgoed- en assetmanagement

Habion als maatschappelijk belegger

Habion is een maatschappelijk belegger. Daarbij zoeken wij op portefeuilleniveau naar de juiste balans tussen het risico/rendementsprofiel en de maatschappelijk bijdrage van ons vastgoed.

Habion is in Nederland in 71 verschillende gemeenten actief. In die gemeenten verhuren we op 160 locaties woningen, op 67 locaties verzorgingshuizen en op 19 locaties verpleeghuizen. Habion heeft als strategie het aantal woningen uit te breiden ten opzichte van het aantal zorgeenheden. Onderstaande tabel geeft de verdeling van de vastgoedportefeuille van Habion aan.

Vastgoedportefeuille Habion per 31.12.15

Eenheden	Aantal	%
Zelfstandige woningen	5.534	50%
Zorgeenheden	5.142	46%
Overige eenheden	437	4%
Totaal	11.113	100%

Bij de zelfstandige woningen gaat het vaak om appartementen of om aanleunwoningen in de nabijheid van een zorgcentrum. De zorgeenheden zijn onzelfstandige woningen en betreffen appartementen en kamers voor verzorging (4.410 eenheden) en verpleging (732 eenheden). De overige eenheden betreffen vooral parkeerplaatsen, garages en winkelruimtes.

Habion verhuurt woningen in diverse huurklassen. 88% daarvan verhuurt Habion als sociale huurwoning.

Indeling zelfstandige woningen naar huurklasse (in %, per 31.12.15)

	Huurklasse	2015
Sociaal	Goedkoop (in 2015: tot en met € 403,06)	4%
	Betaalbaar (in 2015 van € 403,06 tot en met € 618,24)	71%
	Bereikbaar (in 2015: vanaf € 618,24 tot en met € 710,68)	13%
Vrije sector	Boven liberalisatiegrens (in 2015: > € 710,68)	12%
	Totaal	100%

Portefeuillestrategie en transformatieopgave

Habion verwacht dat het overheidsbeleid van het scheiden van wonen en zorg door zal zetten ook voor de hogere ZZP's (zorg zwaarte pakketten). Dit betekent dat over 10 jaar er geen verzorgings- en verpleeghuizen meer zullen zijn. De huidige huizen transformeren naar gebouwen met een flexibele functie waar kan worden gewoond en verzorging en verpleging in een beschutte omgeving plaats kan vinden. Deze transformatie van ons zorgvastgoed leidt er naar verwachting toe dat wij een groot deel goedkope en betaalbare huurwoningen aan onze portefeuille toevoegen. De getransformeerde zorgeenheden naar woningen zullen naar verwachting een huurprijs hebben die ligt tussen € 300 en € 500 per maand. De huuropbrengsten van deze woningen zullen per saldo lager zijn dan de huidige intramurale huren.

Om voldoende investeringscapaciteit over te houden zal Habion een beperkt deel van de woningen overhevelen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. In totaal zou Habion ruim 40% van de totale portefeuille kunnen overhevelen naar de niet-DAEB-tak. Vanuit onze rol als maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor kwetsbare ouderen met een laag inkomen kiezen wij hier niet voor. Wij hevelen op portefeuille niveau slechts circa 20% van onze woningen over naar de niet-DAEB-portefeuille. Daarbij geldt bovendien dat reeds ruim de helft daarvan reeds een woning betreft die wordt verhuurd in de geliberaliseerde huurklasse.

De woningen in de niet-DAEB-tak worden gebruikt om de middeninkomens te bedienen in die gemeenten waar een tekort is van woningen voor ouderen in het middensegment. De huren van deze woningen zullen liggen tussen € 710 en € 900 per maand.

Exploitatie en onderhoud

Klanttevredenheid

De bewoners van ons vastgoed zijn onze klanten. Habion hecht groot belang aan een hoge klanttevredenheid. Uit onze jaarlijkse klanttevredenheidsmetingen blijkt dat de bewoners van de woningen hun woning gemiddeld met een 7,8 waarderen en de bewoners van het zorgvastgoed hun eenheid met een 7,7 waarderen. Dit is een mooie waardering, maar we blijven ernaar streven om continu de tevredenheid van bewoners en de dienstverlening te verbeteren.

Lokale partners

Habion heeft als ambitie herkend te worden als gewilde partner. Zowel door onze bewoners als door lokale belanghouders als de bewonersorganisaties, de zorgorganisaties en de gemeente. Wij willen een solide ondernemer zijn die solidair is met ouderen. Door te beschikken over kennis over en betrokkenheid bij ouderen. Wij zetten ons in om creatief zijn in het verbinden van mensen, partijen en ideeën.

Beschikbaarheid

Habion vindt het van belang dat er voldoende betaalbare woningen voor (kwetsbare) ouderen zijn. In de praktijk betekent dit dat we lokaal een mix aanbieden van goedkope, betaalbare, dure en vrije-sector huurwoningen. Eind 2015 verhuurde Habion circa 88% van de woningen in bezit als sociale huurwoningen (huurprijs \leq € 710,68). Daarbij geldt dat:

- Wij de huurprijs van een groot deel van onze woningen niet liberaliseren, terwijl dat op basis van de lokale markt en wet- en regelgeving wel mogelijk is.
- De transformatie van ons zorgvastgoed naar gebouwen met een flexibele functie er naar verwachting toe leidt dat wij een groot deel goedkope en betaalbare huurwoningen aan onze portefeuille toevoegen.
- Wij in de Meerjarenbegroting voor de jaren 2017-2019 ieder jaar € 25 miljoen hebben gereserveerd voor de acquisitie van woningen.

Woningtoewijzing

Habion richt zich op kwetsbare ouderen. Wij vinden het van belang dat onze woningen ook daadwerkelijk bij onze doelgroep terecht komen. Bij de woningtoewijzing volgen wij de geldende wet- en regelgeving. Die regels geven in de kern aan dat:

- Wij 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- Wij 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- Wij 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021.

De toewijzingseisen gelden niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. Wij mogen een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 39.874 (2016) een woning toewijzen indien er recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar (o.g.v. de zorgverzekering), óf sprake is van een indicatie voor verblijf (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg).

Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2016 dat corporaties hun woningen 'passend' dienen toe te wijzen. Ook als het om zorgwoningen betreft. Dit houdt in dat corporaties aan (ten minste 95% van de) huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 586,68 (voor één- en tweepersoonshuishoudens; 2016) of € 628,67 (voor drie of meer personen; 2016). De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

De huur van een woning tussen de € 650 en de € 586,68 toppen wij af naar de huurtoeslaggrens, wanneer zich voor deze woning een huishouden meldt met een inkomen binnen de grenzen van de huurtoeslag én de huurder huurtoeslag toegekend heeft gekregen (en dus niet beschikt over vermogen). De aftopping van de huur vindt achteraf en met terugwerkende kracht plaats als de huurtoeslag aantoonbaar is toegekend. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Woonlastenbeleid

De afweging van woningzoekenden om een woning te huren wordt mede beïnvloed door de woonlasten die de bewoner betaalt. In 2017 stellen wij beleid op die erop gericht is de door ons beïnvloedbare woonlasten van huurders (verder) te beperken. Die woonlasten zijn samengesteld uit de huur, servicekosten en energiekosten.

Huurbeleid

Het huurbeleid van Habion is erop gericht de woningen bij mutatie voor de markthuur te verhuren, tenzij dit vanwege wet- en regelgeving niet mogelijk is. Wanneer we de huur aanpassen van een woning houden we rekening met de huurtoeslaggrens en het optimaal benutten van deze huurtoeslag voor onze bewoners. Daarmee optimaliseren wij de verhouding tussen maatschappelijk en financieel rendement. Wanneer er ruimte bestaat tussen de daadwerkelijke huurprijzen die bewoners betalen en de markthuur, dan geeft dit mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering voor de zittende huurder. Bij mutatie worden deze mogelijkheden eveneens benut om de huren te verhogen.

In de Meerjarenbegroting is erop gebaseerd dat we de huren van de woningen jaarlijks aanpassen met gemiddeld het inflatieniveau. De huren van het intramurale vastgoed en het bedrijfsmatig vastgoed passen we aan op basis van de afspraken daarover in het huurcontract. Overigens worden oude (kale)kostprijshuurcontracten met zorginstellingen zoveel mogelijk omgezet naar indexcontracten.

Servicekostenbeleid

Om de betaalbaarheid van onze woningen te bewerkstelligen, streven wij naar zo laag mogelijke servicekosten. Om deze kosten laag te houden, krijgen huurders de ruimte om zelf servicewerkzaamheden uit te voeren, dan wel om hier andere oplossingen in voor te stellen. Daarbij geldt dat de samenstelling en hoogte van de servicekosten de verhuurbaarheid niet negatief mag beïnvloeden en dat de subsidiabele servicekostencomponenten niet dermate hoog zijn dat deze opgeteld bij de kale huur boven de huurtoeslaggrens komt.

Energiekosten

De woonlasten van huurders worden ook mede beïnvloedt door de energiekosten. Habion heeft in het recente verleden samen met Urgenda en Meneer De Leeuw de Energiestrijd georganiseerd om bewoners van zorgvastgoed bewust te maken van de kosten van energiegebruik. Habion zet onder het motto 'zon op zorg' ook in op het plaatsen van zonnepanelen op zorggebouwen door middel van crowdfunding. Bewoners profiteren daarvan door lagere servicekosten vanwege een lagere energierekening voor de verlichting van algemene ruimten.

Duurzaamheid

In de duurzaamheidsvisie van Habion beschikken alle woningen van Habion over 15 jaar over een energie-index van 1,4 of gunstiger, tenzij dit vanuit pragmatische overwegingen niet wenselijk is (bijvoorbeeld bij beoogde sloop of verkoop van woningen). Bij de verdere uitwerking van deze visie zullen we voorrang geven aan duurzaamheidsmaatregelen die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen en die het wooncomfort voor bewoners verbeteren.

Huurklassen

De huurklassen zien er eind 2025 naar verwachting als volgt uit:

Indeling zelfstandige woningen naar huurklasse (in %)

	Huurklasse	2025
Sociaal	Goedkoop (in 2015: tot en met € 403,06)	30%
	Betaalbaar (in 2015 van € 403,06 tot en met € 618,24)	49%
	Bereikbaar (in 2015: vanaf € 618,24 tot en met € 710,68)	12%
Vrije sector	Boven liberalisatiegrens (in 2015: > € 710,68)	9%
	Totaal	100%

Programma van eisen

De doelgroep van Habion bestaat uit kwetsbare ouderen. Dat stelt specifieke eisen aan de woningen van Habion. Ook is het de overtuiging van Habion dat bewoners ook bij een veranderende zorgvraag in hun woning kunnen blijven wonen. Habion richt zich daarom op zelfstandige woningen waar desgewenst elk type zorg kan worden aangeboden. De visie hebben we vertaald in een aantal programma's van eisen voor nieuwbouwwoningen.

Onderhoudsbeleid

Het onderhoud is onderverdeeld in dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken), contract onderhoud, mutatie onderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast worden aanvullende werkzaamheden gebudgetteerd (zoals o.a. kosten voor brandveiligheid, duurzaamheidsmaatregelen etc.) en zijn er overige exploitatiekosten zoals leefbaarheidsuitgaven.

De aansturing van de onderhoudsactiviteiten voor de woningportefeuille is ondergebracht bij externe vastgoedmanagers. Het onderhoud van de zorgpanden stuurt Habion zelf aan.

Legionella en asbest

De bewoners van onze woningen en ons zorgvastgoed zijn vanwege hun leeftijd vaak kwetsbaar voor een legionellabesmetting. Om die reden laten we door een gespecialiseerd bedrijf jaarlijks bij alle instellingen met bewoners met een verhoogd risico op legionellabesmetting nagaan of de beheermaatregelen door de huurder (zorginstelling) correct zijn uitgevoerd. De resultaten bespreken we met de zorgpartner.

De Rijksoverheid voert vanaf 2024 een verbod op asbestdaken. Het is dan niet toegestaan daken met asbest te bezitten. Oude daken kunnen door de jaren heen zijn aangetast door weer en wind. Daardoor kunnen asbestvezels vrijkomen. Habion stelt in 2017 een plan op om hier uiterlijk 2023 aan te voldoen.

(Des)investeringen

Habion vindt het van belang om te blijven investeren in (vernieuwing van) woningen voor ouderen. Zodat ook ouderen blijven wonen in woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Onze (des)investeringen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Woonplezier voor ouderen, ook als zorg nodig wordt. Habion investeert daarom niet alleen in vastgoed, maar ook in sfeer, ontmoeting, levendigheid, toegankelijkheid en comfort. Dat doen we vaak samen met partners.

- Divers en toekomstgericht bouwen. Habion wil veilig en comfortabel wonen mogelijk maken voor iedere oudere. Door onderzoek houden we de verschillende en veranderende wensen en behoeften van ouderen in beeld. Per locatie proberen we woningen aan te bieden in diverse prijsklassen.
- Duurzaam vastgoed. We investeren in gebouwen die waarde blijven houden, ook als woonwensen en doelgroepen in de loop der tijd veranderen.
- Tekorten in het aanbod. We zoeken actief naar lokale situaties waar onvoldoende in de vraag naar huisvesting voor ouderen is voorzien, om daar de stuwende kracht te kunnen vormen.
- Samenwerking. Met lokale partijen werken we nauw samen. We bezien waar de kansen liggen die we gezamenlijk kunnen benutten en bundelen de expertise voor optimale resultaten.
- Maatschappelijk ondernemerschap. Door het actief managen van onze vastgoedportefeuille zorgen we voor een optimaal rendement om blijvend te kunnen investeren in kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid.
- We handelen op basis van een gezonde financiële positie.
- We kopen vastgoed turnkey in, en ontwikkelen geen vastgoed voor eigen rekening en risico. De bestaande ontwikkelportefeuille bouwen we af.
- We willen dat zowel onze bewoners als onze belanghouders ons zien als een gewilde partner.

Jaarlijks geven wij in het bod aan de gemeente aan welke (des)investeringen wij in de betreffende gemeente zullen verrichten.

Keuze voor administratieve scheiding

Habion kiest voor een administratieve scheiding en niet voor een juridische splitsing van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. Wij kiezen voor een administratieve scheiding omdat wij ons richten op kwetsbare ouderen. Onze niet-DAEB activiteiten blijven ook in de toekomst beperkt. Wij kunnen dan ook met de eenvoudiger te organiseren administratieve scheiding prima uit de voeten. Zowel de DAEB als niet-DAEB portefeuille zijn bij een administratieve scheiding in financieel opzicht levensvatbaar. Met deze scheiding tussen de activiteiten voldoen wij aan de voorgeschreven wettelijke eis en zijn wij in staat om onze volkshuisvestelijke ambities zo optimaal mogelijk te kunnen blijven realiseren.

Overzicht Daeb-niet Daeb portefeuille in uw gemeente (voor en na administratieve scheiding)

Tabel 1: Objecten in exploitatie gemeente: Gooise Meren

Type vastgoed		Huidige situatie		Situatie na administratieve scheiding	
		Daeb	Niet-DAEB	Daeb	Niet-DAEB
Woningen	Goedkoop		0		0
	Betaalbaar		0		0
	Duur sociaal		0		0
	Vrije sector		30		30
Zorgvastgoed		66		66	
Parkeren			35		35
BOG					
Totaal		66	65	66	65

De aangegeven situatie na administratieve scheiding geeft het beeld aan zoals zich dat op de lange termijn zal ontwikkelen. De administratieve scheiding heeft géén gevolgen voor de huidige huurders. De huren worden aangepast bij mutatie. Een voorbeeld om dit te illustreren. Als de gemiddelde mutatiegraad in een complex 6% is, wordt de laatste woning van dat complex over ruim 16 jaar daadwerkelijk in huurprijs niet-DAEB.