

Woningstichting Naarden

CONSULTATIEDOCUMENT HUURDESBELANG WONINGSTICHTING NAARDEN EN GEMEENTE GOOISE MEREN

Scheidingsvoorstel

DAEB/niet-DAEB

Opgesteld door

Lilian Verheul

Functie

Directeur-bestuurder

Versie

1.0

Datum

13 oktober 2016

Algemene informatie

Woningstichting Naarden

Naam toegelaten instelling

Woningstichting Naarden

Gemeente

Gooise Meren

Opgericht

27 juli 1914

Toegelaten

9 oktober 1914 bij Koninklijk Besluit nr. 255

Laatste statutenwijziging

12 september 2008

Inschrijving Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland

Handelsregister nummer 32023314

Bestuur

Mevrouw E.S.M. Verheul

Bezoekadres/postadres

Generaal Kraijenhoffstraat 76, 1411 BE Naarden

Website

www.woningstichtingnaarden.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Strategische uitgangspunten	6
2.1 Ons beleidsplan en het strategisch voorraadbeleid vormen de basis voor het scheidingsvoorstel	6
2.2 De scheiding staat de realisatie van onze plannen niet in de weg.....	8
3. Governance	9
3.1 We kiezen voor een administratieve scheiding	9
3.2 Het plan van aanpak governance voorziet in een tijdige aanpassing ervan	9
4. Voorstel portefeuillescheiding DAEB/niet-DAEB	10
4.1 We kiezen voor vernieuwing en uitbreiding van de sociale voorraad op de langere termijn.....	10
4.2 Per saldo is 91% van de woningvoorraad sociaal	11
4.3 De DAEB-portefeuille blijft na de scheiding in de komende jaren gelijk	11
5. Financiën	14
5.1 We blijven financieel gezond.....	14
6. Financieringsplan	15
6.1 De startsolvabiliteit van de niet-DAEB	15
6.2 De niet-DAEB-portefeuille is zelfstandig financierbaar.....	15
6.3 Woningstichting Naarden is en blijft kredietwaardig	15

1. Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Woningwet per 1 juli 2015 moeten corporaties zich beperken tot activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. Binnen dat gebied moet een heldere scheiding worden aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) waarvoor de corporatie staatssteun ontvangt en andere (niet-DAEB) activiteiten.

De DAEB-activiteiten zijn beperkt tot activiteiten rond:

- het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen;
- het bouwen, verhuren en beheren van bepaalde vormen van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidsactiviteiten die ten goede komen aan de bewoners van de eigen sociale huurwoningen, voor zover deze niet tot de taak van andere partijen behoren.

In de scheiding van activiteiten kan de corporatie kiezen voor verschillende vormen: een administratieve scheiding, een juridische splitsing, een hybride vorm of onder voorwaarden in aanmerking komen voor enkel baten/lasten-scheiding (verlicht regime). Een juridische splitsing biedt een corporatie meer mogelijkheden om nieuwe niet-DAEB activiteiten op te pakken dan een administratieve scheiding. Voor een corporatie die op dat punt geen ambities heeft is een administratieve scheiding eenvoudiger. Het verlichte regime is alleen van toepassing onder bepaalde voorwaarden.

Het (wettelijke) uitgangspunt bij de scheiding is dat er een zelfstandig levensvatbare en financierbare DAEB en niet-DAEB tak ontstaat. De minister (in deze vertegenwoordigd door de Autoriteit woningcorporaties) moet vooraf instemmen met de voorstellen van de corporatie.

De kaders waarlangs de Autoriteit woningcorporaties de scheidingsvoorstellen beoordeelt zijn:

- Heldere governance voor gescheiden takken.
- Verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave.
- Bescherming van maatschappelijk vermogen.
- Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de zelfstandige DAEB-tak en niet-DAEB-tak na scheiding of splitsing.

Het is mogelijk dat een corporatie een deel van de DAEB-woningen overdraagt aan de niet-DAEB bijvoorbeeld om daarmee een levensvatbare niet-DAEB-tak te realiseren.

Woningstichting Naarden komt door haar ambities niet in aanmerking voor het verlichte regime en moet haar DAEB en niet-DAEB activiteiten (administratief) scheiden of (juridisch) splitsen. In dit voorstel wordt de keuze van Woningstichting Naarden voor een administratieve scheiding toegelicht. Ook de overdracht van een aantal sociale huurwoningen naar de niet-DAEB wordt hierin uiteengezet.

Proces

De scheiding van activiteiten in een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak moet Woningstichting Naarden voorleggen aan haar huurdersorganisatie Huurdersbelang Woningstichting Naarden en aan de gemeente Gooise Meren.

Het uiteindelijke voorstel voor de scheiding moet uiterlijk 15 december 2016 worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) inclusief de verkregen zienswijzen. De financiële onderbouwing van het voorstel zal daarna nog geactualiseerd worden op basis van de jaarrekening 2016.

2. Strategische uitgangspunten

2.1 Ons beleidsplan en het strategisch voorraadbeleid vormen de basis voor het scheidingsvoorstel

In de scheiding van onze activiteiten zijn onze strategische uitgangspunten, zoals verwoord in ons beleidsplan en het strategisch voorraadbeleid leidend.

In ons beleidsplan 2015-2018 hebben we onze strategie langs vier pijlers uiteengezet:

- Het behouden van een betaalbare woningvoorraad voor de sociale doelgroep
- Verduurzaming van de woningvoorraad, mede in het kader van betaalbaarheid
- Uitstekende dienstverlening aan huurders en woningzoekenden
- Financieel gezonde positie en lage bedrijfslasten

Kernwaarden hierin zijn: laagdrempelig, uitstekende dienstverlening, financieel solide en doen wat we zeggen. Voor het scheidingsvoorstel betekent dit het volgende.

Wij focussen ons op de sociale doelgroep. We vinden het daarbij belangrijk dat deze doelgroep een voor hen betaalbare huurwoning kan huren. Oftewel, huurders met een echt laag inkomen huren de goedkopere woningen in ons bezit. Hiermee beperken we betalingsproblemen. In het kader van passend toewijzen willen we de slaagkans van huishoudens met een laag inkomen gelijk houden. Dit betekent dat 70% van de nieuwe verhuringen in de Daeb-categorie een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. We kiezen er bewust voor om niet alleen te differentiëren in prijs maar ook in de kwaliteit van onze woningen. Het betekent dat we gaan voor een passend prijs-kwaliteitsniveau. Woningen die voldoen aan onze basiskwaliteit maar minder luxe kennen in het niveau van afwerking of voorzieningen, krijgen een lagere huurprijs.

Wij investeren de komende jaren gericht in duurzaamheid. Temeer omdat de verwachting is dat de energielasten de komende jaren aanzienlijk zullen stijgen. Onze doelstelling is om in 2021, in lijn met het Aedes-convenant, een gemiddeld label B voor ons bezit te hebben. Op dit moment heeft ongeveer de helft van onze woningen een D, E, F of G label en zijn de aankomende jaren investeringen noodzakelijk om de doelstelling uit het convenant te bereiken. Het streven is erop gericht om minimaal label D te behalen. Om deze maatregelen te financieren is het noodzakelijk dat huurders, in meer of mindere mate, meebetalen. Uitgangspunt is dat huurders er per saldo altijd op vooruit moeten gaan. We gaan in de jaren 2018 tot en met 2020 in totaliteit 230 woningen aanpakken zodat in 2021 de doelstelling uit het Aedes-convenant is behaald.

Waar het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren beperkt groeit, neemt het aantal senioren sterk toe. Met name het aantal 75-plussers verdubbelt tussen nu en 2040. Daarnaast zien we dat steeds meer zorgbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Beide ontwikkelingen zorgen voor een toename van de behoefte aan zorggeschikte woningen. Woningstichting Naarden heeft relatief veel zorg-gerelateerde woningen in haar portefeuille, in totaal ongeveer 250 woningen. De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in het Ravelijn. Dit is een complex met 125 appartementen, een zorgkantoor, diverse maatschappelijke

functies en een aantal gemeenschappelijke ruimtes. De komende jaren willen wij ook waar nodig in de overige zorggerelateerde complexen investeren. De plannen hiervoor moeten nog nader uitgewerkt en doorgerekend worden.

De regionale Woonvisie van Gooi en Vechtstreek die in het najaar van 2016 wordt vastgesteld spreekt van een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen in de regio. Het gaat hier om 250 sociale woningen per jaar tot en met 2020. De sociale woningvoorraad (DAEB) van Woningstichting Naarden willen we op de langere termijn uitbreiden. Toch willen we nu een deel van onze voorraad (42 woningen) overhevelen naar niet-DAEB. Dit doen we omdat deze woningen een hoge markthuur en marktwaarde hebben. Het is financieel niet verantwoord om deze woningen te verhuren onder de aftoppingsgrenzen. Op termijn willen we een deel van deze woningen verkopen zodat we nieuwe passende DAEB-woningen kunnen terugbouwen. Door de hoge verkoopwaarde van deze woningen ontstaat de mogelijkheid om meer sociale woningen terug te bouwen dan dat we verkopen. Hierdoor kunnen wij ook ons steentje bijdragen aan de extra sociale woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek. Daarnaast willen we investeren in verbetering en verduurzaming van onze woningvoorraad.

Indien nodig wordt ons vermogen ingezet voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Huurders die nu in een sociale huurwoning wonen, merken niets van een eventuele overheveling van de woning naar de niet-DAEB zolang zij een inkomen onder de toetsingsgrens van de sociale huurwoningen hebben. Bij mutatie wordt de huur van deze woningen opgetrokken boven de sociale grens en verhuurd aan huishoudens met een hoger inkomen.

Wat betekent de overheveling van 42 woningen van DAEB naar niet-DAEB voor de gemeente en de toewijzing aan de doelgroep? De gemiddelde mutatiegraad van de over te hevelen woningen naar niet-DAEB (42 woningen) ligt op 7% per jaar. Dit betekent dat er per jaar 3 woningen minder beschikbaar komen voor de doelgroep. Op termijn wil WSN nieuwe sociale huurwoningen terugbouwen zodat deze achterstand ruim kan worden ingelopen.

Het scheidingsvoorstel zoals het nu voorligt, staat deze uitgangspunten niet in de weg.

Het argument voor het overhevelen van een aantal eengezinswoningen naar de niet-DAEB is dat deze woningen in onze ogen een te hoge kwaliteit hebben om te verhuren voor € 628 of € 710 per maand. Deze woningen hebben een maximaal redelijke huur van € 1000 per maand of hoger. Door ze over te hevelen naar de niet-DAEB leveren deze woningen een hogere bijdrage aan ons rendement en indien nodig worden ze verkocht aan de zittende huurder of bij mutatie op de vrije markt. De kasstromen die vrij komen in verband met de hogere huur en/of verkoop willen we inzetten voor nieuw DAEB bezit of voor het verbeteren van onze bestaande DAEB voorraad of waar nodig het verlagen van de huur van de DAEB-woningen.

In een van onze senioren-complexen met 125 appartementen hebben we 20 appartementen met een substantiële hogere kwaliteit dan de overige 105 appartementen. Een aantal van deze appartementen worden nu al met een hogere huurprijs verhuurd (niet-DAEB). De overige woningen uit deze categorie

hevelen we ook over naar de niet-DAEB. Deze woningen zijn dus beschikbaar voor senioren met een middeninkomen. Het extra rendement uit deze woningen wordt weer ingezet voor het DAEB bezit. Deze 20 niet-DAEB appartementen worden niet verkocht.

2.2 De scheiding staat de realisatie van onze plannen niet in de weg

Conclusie is dat we de scheiding kunnen inrichten langs de lijnen van ons beleidsplan en het strategisch voorraadbeleid. Het scheidingsvoorstel staat daarmee de realisatie van onze plannen niet in de weg.

3. Governance

3.1 We kiezen voor een administratieve scheiding

Met de inwerkingtreding van de Woningwet moeten corporaties DAEB en niet-DAEB werkzaamheden scheiden. De toegelaten instelling kan kiezen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing of een hybride vorm (administratieve scheiding met overheveling naar een dochtervennootschap) of onder voorwaarden in aanmerking komen voor enkel baten/lasten-scheiding (verlicht regime).

Wij komen niet in aanmerking voor het verlicht regime en moeten daarom tot een volledige vermogensscheiding komen. In de keuze voor de vorm van de scheiding spelen efficiency en de mogelijkheid om ons eigen beleid te realiseren de hoofdrol.

Wij voeren onze activiteiten nu uit vanuit één juridische entiteit: Woningstichting Naarden. Woningstichting Naarden heeft geen verbindingen. De juridische splitsing biedt vooral voordelen als er sprake is van een nieuwbouwopgave in de niet- DAEB. De woningvennootschap kent minder restricties dan de toegelaten instelling, is vrij om niet- DAEB-investeringen te doen, mits financieerbaar. Dit voordeel is voor Woningstichting Naarden van weinig waarde omdat we geen ambities hebben om nieuw te bouwen in de niet-DAEB.

De administratieve scheiding vormt op zich geen belemmering om ons beleid en het strategisch voorraadbeleid te realiseren. En het is, weliswaar met een administratieve lastenverzwaring, goed mogelijk de vereiste scheiding tussen vermogen en baten en lasten van beide portefeuilles door te voeren. Daarom kiezen we voor de administratieve scheiding.

Op deze keuze vragen wij een zienswijze van Huurdersbelang WSN en de gemeente Gooise Meren aan.

3.2 Het plan van aanpak governance voorziet in een tijdige aanpassing ervan

De implementatie van de nieuwe Woningwet vraagt om aanpassing van onze governance-structuur, in die zin dat onze statuten en reglementen in overeenstemming met de wet gebracht moeten worden. De belangrijkste wijzigingen zijn de aangescherpte eisen aan samenstelling en bevoegdheden van bestuur en raad van commissarissen inclusief de eventueel benodigde goedkeuring van besluiten door de minister.

In het nieuwe reglement financieel beleid en beheer wordt vooral de inrichting van de financiële en control-functie en de spelregels rond treasury en beleggingen vastgelegd.

Voor alle aanpassingen in statuten en reglementen en inrichting van het nieuwe financiële reglement geldt dat we deze op tijd voorleggen aan de AW zodat die tijdig kunnen worden vastgesteld en goedgekeurd door bestuur en RvC.

4. Voorstel portefeuillescheiding DAEB/niet-DAEB

4.1 We kiezen voor vernieuwing en uitbreiding van de sociale voorraad op de langere termijn

Volgens de wet mogen woningen met een geliberaliseerd contract (contracten die bij aanvang een huur boven de huurtoeslaggrens hadden) niet tot de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) gerekend worden. Deze woningen mogen we niet met staatssteun verhuren en moeten we dus tot de niet-DAEB rekenen. Ultimo 2015 waren dit 26 woningen¹. Daarnaast behoorden ook 5 van onze overige verhuureenheden niet zijnde woningen tot de niet-DAEB, dit zijn bedrijfsruimten.

Woningen met een gereguleerd contract (contracten met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens) behoren in principe tot de DAEB. Voor de verhuur hiervan ontvangen woningcorporaties compensatie. Dit is staatssteun onder meer in de vorm van borging van de leningenportefeuille (waardoor corporaties goedkoop kunnen lenen) en lagere grondprijzen voor sociale woningbouw. Ultimo 2015 waren dit 789 vhe's, waarvan 762 woningen, 24 onzelfstandige eenheden (hoofdzakelijk zorg) en 3 overige verhuureenheden niet zijnde woningen (bedrijfsruimten).

De kwaliteit van onze woningvoorraad is, afgezet tegen de huurprijs, hoog te noemen. Gegeven de WWS-punten, realiseren we 74% van de maximale huur. Er zijn een aantal gereguleerde woningen die een hoge puntenwaardering hebben. Bij deze woningen realiseren we nu een huurprijs van slechts 67% van de maximale huur. In termen van financieel rendement zijn dit slecht renderende woningen. We vinden het niet doelmatig dat deze woningen als sociale huurwoning verhuurd blijven worden. Het lage rendement is in feite een soort verspilling. Dat willen we niet langer. Daarom willen we de huur van deze woningen bij mutatie verhogen tot boven de huurtoeslaggrens.

Bezien over de gehele woningportefeuille betreft dit ultimo 2016 42 woningen. Deze woningen hevelen we daarom per 1 januari 2017 over naar de niet-DAEB.

Op deze keuze vragen we een zienswijze van Huurdersbelang WSN en de gemeente Gooise Meren aan.

De voorgenomen scheiding zorgt ervoor dat we nog eens met een kritische blik naar onze woningvoorraad hebben gekeken. Daarbij is ons duidelijk geworden dat we 1 woning met geliberaliseerd contract hebben (dus in de niet-DAEB), die gezien de kwaliteit en de huurprijs die we daarbij nastreven in feite tot onze sociale woningvoorraad gerekend moet worden. Bij mutatie zullen we de huurprijs van deze woning verlagen tot onder de huurtoeslaggrens. Op dat moment zullen we de woning overhevelen naar de DAEB-tak.

¹ Aantallen wijzigen als gevolg van regulier verloop. In het definitieve scheidingsvoorstel dat we medio 2017 indienen verwerken we de aantallen en financiële cijfers op basis van de vastgestelde jaarstukken 2016

4.2 Per saldo is 91% van de woningvoorraad sociaal

De verdeling van de portefeuilles DAEB en niet-DAEB laat zien dat 91% van de woningvoorraad tot de DAEB gerekend kan worden. Al ons bezit bevindt zich in de gemeente Gooise Meren.

4.3 De DAEB-portefeuille blijft na de scheiding in de komende jaren gelijk

In de onderstaande tabel geven we het verwachte verloop van de woningvoorraad in huurklassen weer, gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. Hierin zijn de 42 DAEB-woningen die we per 1 januari 2017 overhevelen ingerekend als niet-DAEB-woningen. De woningen in de niet-DAEB met een hoge markthuurlen willen we in eerste instantie verhuren aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Op termijn wil Woningstichting Naarden deze woningen verkopen en dit geld investeren in nieuwbouw voor de doelgroep, het verbeteren van het DAEB-bezit of indien nodig het verlagen van de huurprijs van de DAEB-woningen.

Van de totale woningvoorraad blijft circa 65% in de goedkope (tot € 409,92 per maand) en betaalbare (tot € 628,76 per maand) huurklasse. Duidelijk is ook dat de dure woningen in de DAEB-tak (boven de huurtoeslaggrens, € 710,68) in eerste instantie door inkomensafhankelijke huurverhogingen in aantal zullen toenemen. Maar op termijn worden die woningen bij mutatie weer in huurprijs verlaagd tot onder de huurtoeslaggrens en neemt het aantal weer af.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen is nog niet meegenomen in onderstaande tabel omdat hier nu nog geen plannen voor zijn.

Totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
DAEB											
Goedkoop	35	27	23	22	19	18	17	17	15	13	13
Betaalbaar	482	465	472	481	487	494	499	502	507	509	513
Bereikbaar	177	159	129	139	145	150	153	157	159	165	166
Duur	91	92	119	101	92	81	74	67	62	56	51
	785	743	743	743	743	743	743	743	743	743	743

Totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Niet-DAEB											
Goedkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betaalbaar	0	3	3	2	2	2	2	2	2	3	3
Bereikbaar	0	11	8	8	8	8	7	7	7	6	6
Duur	27	55	58	59	59	59	60	60	60	60	60
	27	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69

Vanwege de behoefte aan sociale huurwoningen is bij de verdeling van het bezit het uitgangspunt om zoveel mogelijk woningen te behouden of op termijn beschikbaar te

krijgen voor de DAEB-portefeuille. Vanwege de hoge kwaliteit is hier bij een vijftal complexen van afgeweken. Het betreft hier een seniorencomplex met 105 appartementen waarvan er 20 een hoge kwaliteit hebben. Een aantal hiervan is al geliberaliseerd, de overige woningen zullen we bij mutatie liberaliseren. Deze appartementen worden niet verkocht. Verder betreft het vier complexen eengezinswoningen met hoge markthuren, deze verhuureenheden worden na mutatie geliberaliseerd. In sommige complexen was al een deel van de woningen geliberaliseerd. Op termijn wil Woningstichting Naarden deze woningen verkopen en dit geld investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw voor de doelgroep, dus in de DAEB-portefeuille.

Prestatieafspraken

Er zijn nog geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Gooise Meren. De gemeente is per 1 januari 2016 gefuseerd. De oude afspraken zijn verlopen en er is ook geen vigerende lokale woonvisie.

In de concept regionale woonvisie wordt voor de eerstkomende jaren een nieuwbouwbehoefte van 250 woningen per jaar aangegeven. Woningstichting Naarden wil hier graag een steentje aan bijdragen.

Overige verhuureenheden niet zijnde woningen

De overige verhuureenheden niet zijnde woningen die Woningstichting Naarden in Gooise Meren in haar portefeuille heeft, bestaan uit 3 zorgkantoren en 5 bedrijfsruimten. De zorgkantoren zijn te bestemmen als maatschappelijk vastgoed in de DAEB-portefeuille. De bedrijfsruimten zijn commercieel en worden ondergebracht in de niet-DAEB-portefeuille.

Over te hevelen woningen

Er zijn 42 woningen die nu sociaal worden verhuurd maar die vanwege hun hoge kwaliteit worden ondergebracht in de niet-DAEB-portefeuille en na mutatie geliberaliseerd worden verhuurd. Hierover vragen we een zienswijze van de gemeente en onze huurders. Dit zijn:

cpl	aantal won.	Gemiddelde					
		contract-huur	Markthuur	maximaal redelijke huur	punten WWS	WOZ-taxatie	Marktwaaarde
8	7	€ 738,57	€ 1.042,62	€ 1.022,25	204	€ 246.143	€ 170.328
11	8	€ 677,17	€ 1.152,08	€ 1.100,56	219	€ 279.250	€ 168.207
14	10	€ 645,67	€ 1.100,09	€ 1.030,77	206	€ 256.400	€ 185.982
19	10	€ 672,01	€ 1.083,74	€ 1.065,38	212	€ 234.700	€ 181.693
25	7	€ 742,62	€ 698,63	€ 873,07	184	€ 115.143	€ 177.111

42

Complex 8 J.P. Thijssesepark

Het betreft hier een complex met 10 grotere eengezinswoningen (5-kamers) uit 1972 waarvan al 3 woningen met een commerciële huurprijs worden verhuurd.

Complex 11 Kuijperlaan

Dit is een complex met 11 grotere eengezinswoningen uit 1986 waarvan er 3 woningen nu al commercieel verhuurd zijn.

Complex 14 Schout

Een complex met 14 grotere eengezinswoningen uit 1990 waarvan momenteel 4 woningen momenteel al met een commerciële huur worden verhuurd.

Complex 19 G. Superstraat en Kolonel Michaelstraat

Het betreft hier een complex met totaal 13 grotere 5-kamer eengezinswoningen uit 1996. Drie woningen zijn inmiddels al commercieel verhuurd.

Complex 25 Ravelijn

Het gaat hier om een seniorencomplex met een zorgkantoor en diverse algemene ruimten en commerciële ruimten. Het betreft 105 2-kamerappartementen en 20 ruime 3-kamerappartementen. De 20 3-kamerappartementen zijn of worden niet-DAEB. Inmiddels zijn er 13 van deze appartementen al commercieel verhuurd.

De zorg-gerelateerde appartementen in complex 25 blijven ook op termijn in de verhuur, de overige woningen komen in aanmerking om in de toekomst eventueel te verkopen om middelen te genereren bijvoorbeeld voor het bouwen van (meer) woningen in de DAEB-tak.

Er is in complex 7 J. Frisolaan één woning die nu geliberaliseerd wordt verhuurd, maar die bij mutatie overgaat naar de DAEB-portefeuille en als sociale huurwoning doorgeëxploiteerd worden. Ter informatie:

cpl	aantal won.	Gemiddelde					
		contract-huur	Markthuur	maximaal redelijke huur	punten WWS	WOZ-taxatie	Marktwaarde
7	1	€ 810,72	€ 1.019,15	€ 929,94	186	€ 226.000	€ 150.358

5. Financiën

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële gezondheid van de portefeuilles. Uitgangspunt voor de scheiding is dat beide portefeuilles economisch zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn.

5.1 We blijven financieel gezond

Wij hebben een berekening gemaakt van de financiële ratio's na scheiding van het bezit. Deze ratio's geven een beeld van de mate waarin de portefeuilles rendement genereren om rente en aflossing van de leningen te kunnen betalen. De ratio's zijn gebaseerd op onze conceptbegroting 2017 en de bijbehorende meerjarenprognose.

Zowel de DAEB als de niet-DAEB portefeuille zijn conform de normen financieel gezond.

Parameters – De ratio's zijn gebaseerd op onze voorgenomen activiteiten de komende jaren. Voor de doorrekening van kosten en opbrengsten sluiten we aan bij de sectorparameters zoals door de autoriteit woningcorporaties gepubliceerd in het beoordelingskader.

6. Financieringsplan

6.1 De startsolvabiliteit van de niet-DAEB

Bij aanvang van de scheiding wordt de niet-DAEB-portefeuille gefinancierd met een interne lening van EUR 5,75 miljoen. Hiermee kiezen we voor de financieringsvariant waarbij de benoemde ratio's in beide takken aan alle normen voldoen.

Voor deze interne lening geldt dat is aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB voor 10 jaar staatsleningen (lange rente Nederland in %). Voor een ongeborgde lening geldt een opslag van 1,5%.

De lening wordt conform het aflossingsschema van de geborgde (DAEB) leningenportefeuille afgelost. Van de startlening zal in de jaren 2017 tot en met 2026 44% worden afgelost. Uit de kasstroombegrotingen van de niet-DAEB-portefeuille blijkt dat de operationele kasstroom (exploitatiekasstroom minus rentelasten) voldoende is om dat aflossingsschema te volgen. Indien in deze periode extra kasstromen vanwege verkopen in de niet-DAEB worden gegenereerd, zullen deze middelen ook worden aangewend voor aflossingen of "dividenduitkeringen" aan de DAEB. In de huidige meerjarenprognoses zijn nog geen verkopen ingerekend.

6.2 De niet-DAEB-portefeuille is zelfstandig financierbaar

De niet-DAEB-portefeuille genereert voldoende kasstromen om aan al haar verplichtingen te voldoen.

6.3 Woningstichting Naarden is en blijft kredietwaardig

Uit de meest recente beoordeling van de kredietwaardigheid van Woningstichting Naarden door het WSW blijkt dat Woningstichting Naarden borgbaar is.