



Ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB voor het bezit van de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek

Datum : 23 september 2016

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Over scheidingsvarianten en te scheiden objecten.....	5
3. Omgeving, ondernemingsplan en portefeuillebeleid	6
4. Hybride scheiding, de keuze van de Alliantie	7
5. De portefeuille in de DAEB-/niet-DAEB-takken en dochtervennootschap op het scheidingsmoment	8
6. De ontwikkeling van de portefeuille in de entiteiten en de bijdrage aan het regionale/lokale volkshuisvestelijke beleid.....	12
7. Financiële levensvatbaarheid	14
8. Gevolgen voor de huurders	15
9. Governance.....	16
Bijlagen.....	17

1. Inleiding

Voor u ligt het ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB van de Alliantie. Aanleiding hiervoor is de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ofwel de nieuwe Woningwet. Deze wet is per 1 juli 2015 in werking getreden. Deze Woningwet schrijft voor dat Toegelaten Instellingen (de woningcorporaties dus ook de Alliantie) zich primair dienen te concentreren op het zorgdragen van betaalbare en goede huisvesting voor huishoudens met lage inkomens. Dit zijn diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Daarnaast biedt de Woningwet ook ruimte aan woningcorporaties om ook niet-DAEB activiteiten te ontplooiën. Dit betreft het ontwikkelen/beheren van vrije sectorhuurwoningen, koopwoningen en op zeer beperkte schaal overig meer commercieel vastgoed. Deze DAEB en niet-DAEB-activiteiten moeten door de Alliantie van elkaar worden gescheiden. Het is een door de Woningwet verplichte, eenmalige scheiding.

De wet biedt vier keuzemogelijkheden van scheiden: administratief, hybride, juridisch en een verlichte vorm. Bij de administratieve scheiding blijft al het DAEB en niet-DAEB bezit in de Toegelaten Instelling en vindt er alleen een administratieve scheiding plaats. Bij een juridische scheiding wordt het niet-DAEB bezit ondergebracht in een juridische dochter waarvan de toegelaten instelling aandeelhouder blijft. Een derde mogelijkheid is een combinatie van de administratieve en juridische scheiding ook wel een hybride scheiding genoemd.

Evenals alle woningcorporaties moet de Alliantie kiezen op welke manier de scheiding plaats moet vinden. De vraag is hoe de Alliantie het beste haar DAEB en niet-DAEB activiteiten scheiden, rekening houden met:

- Het realiseren van de doelen uit het ondernemingsplan.
- De gemaakte afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.
- Optimale bescherming van het maatschappelijk vermogen.
- Heldere governance voor gescheiden takken en de dochter.
- Financiële levensvatbaarheid en financierbaarheid DAEB en niet-DAEB.

De Alliantie kiest voor de **hybride vorm** waarbij een deel van het bezit administratief gescheiden wordt en een klein deel juridisch om de volgende redenen.

In het ondernemingsplan is aangegeven dat in het werkgebied van de Alliantie de komende jaren de vraag naar woningen zowel in de huur- als in de koopsector weer sterk zal toenemen. Zeker huishoudens met een laag inkomen, maar ook huishoudens met een midden-inkomen zullen op De Alliantie aangewezen zijn. **Beschikbaarheid van betaalbare woningen, daar draait het de komende jaren om. Daar zet de Alliantie zich maximaal voor in. De Alliantie wil volop investeren in renovatie en nieuwbouw om daarmee haar aanbod te verbeteren. Het realiseren van woningen voor de middeninkomens kan voor een groot deel door voldoende woningen in het niet-DAEB deel van de toegelaten instelling te plaatsen. Dit zijn enerzijds de woningen die al een hogere huur hebben (ruim 3.000 woningen zijn al geliberaliseerd) en anderzijds een aantal extra woningen (ca 2.800) die volgens het bestaande huurbeleid bij mutatie worden geliberaliseerd.** Dit laatste is van belang omdat het na de scheiding niet makkelijk is woningen vanuit de DAEB tak te liberaliseren.

Andersom kan wel waardoor maximale flexibiliteit ontstaat voor het in de toekomst maken van afspraken met de gemeenten en de huurders vertegenwoordiging.

Naast het plaatsen van woningen in de niet-DAEB tak kiest de Alliantie er ook voor om een **klein deel (ca 1.000 woningen)** onder te brengen in een juridisch afgescheiden dochter. Reden is dat het niet meer eenvoudig is om binnen de toegelaten instelling middeldure huurwoningen te realiseren. Dit mag pas nadat de markt heeft aangegeven dit niet te willen doen. Hierdoor bestaat de kans dat de Alliantie hier niet meer de regie over kan voeren en hierover ook geen afspraken kan maken met gemeenten en de huurdersorganisatie. Omdat er bijna altijd sprake is van gecombineerde projecten heeft dat ook gevolgen voor het sociale deel. Daarnaast is dit door de regelgeving ook van toepassing op renovaties in Amsterdam. Hierdoor wordt het bijna onmogelijk renovaties uit te voeren binnen de toegelaten instelling. Een dochteronderneming kan dit alles binnen wettelijke kaders wel.

Wat merken onze huurders van een de splitsing?

In de kern merken de huurders hier bijna niets van. Voor de huurders van woningen in de niet-DAEB tak verandert er in zijn geheel niets ook niet voor de huurdersvertegenwoordiging en de prestatieafspraken. Het plaatsen van de woningen in de niet-DAEB tak is feitelijk alleen een administratieve handeling. Voor de huurders van woningen die naar de juridische dochter gaan verandert er wel iets. Ze krijgen formeel een andere verhuurder maar het huurcontract en alle andere afspraken blijven ongewijzigd. Ten aanzien van de vertegenwoordiging willen we blijven aansluiten bij de structuur van de toegelaten instelling.

Wat zijn de gevolgen voor de gemeenten

Evenals bij de huurders wijzigt er ten aanzien van het administratief gescheiden deel niets. **Alle gemaakte afspraken en de nog te maken prestatieafspraken blijven bestaan voor zowel het DAEB als het niet-DAEB deel.** Het bezit van de juridische dochter valt niet onder deze afspraken. Mede daarom is de keuze gemaakt om hoofdzakelijk bezit waarvan is afgesproken dat deze verkocht mogen worden onder te brengen in de dochtervennootschap.

Gevolgen voor het maatschappelijk vermogen en toezicht.

De scheiding binnen de toegelaten instelling heeft geen enkel gevolg voor zowel het vermogen als het toezicht. Omdat de aandelen van de nieuw op te richten dochtervennootschap voor 100% in handen blijven van de toegelaten instelling zijn er geen gevolgen voor het maatschappelijk vermogen. Het toezicht vanuit het Ministerie en de Autoriteit Woningcorporaties richt zich ook op de dochtervennootschappen waardoor er een extra borg is voor de verankering van het maatschappelijk vermogen en goed beheer. Daarnaast zal de toegelaten instelling het bestuur vormen van de dochtervennootschap en zal de toegelaten instelling de dagelijkse activiteit uitvoeren. De Raad van Commissarissen van de toegelaten instelling zal ook toezicht houden op deze verbinding.

In het voor u liggende ontwerpvoorstel hebben wij onze keuze voor de hybride scheiding verder uitgewerkt en nader toegelicht. Ook geven wij in het voorstel verder aan wat deze keuze betekent

voor de huurdersparticipatie, de governance en de structurele financiële levensvatbaarheid voor de verschillende entiteiten die door de scheiding ontstaan.

Het scheidingsvoorstel krijgt de komende maanden vorm in een officieel "Ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB" dat wij voor 1 januari 2017 moeten indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. De Woningwet schrijft voor, dat wij de gemeenten, huurdersorganisatie en huurders van het Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) de gelegenheid geven om hun zienswijze op het scheidingsvoorstel te geven. Daarom ontvangt u nu van ons dit ontwerpvoorstel en verzoeken wij u ons uw zienswijze te geven. Voor het indienen van de zienswijze geeft de Woningwet een termijn van maximaal zes weken. De zienswijzen die wij ontvangen zullen in het uiteindelijke Ontwerpvoorstel worden meegenomen.

2. Over scheidingsvarianten en te scheiden objecten

Scheidingsvarianten

De toegelaten instelling is verplicht om haar niet-DAEB binnen de organisatie te scheiden van haar DAEB. Daarvoor geeft de Woningwet de keuze uit vier mogelijkheden van scheiden, te weten:

- verlicht regime (uitsluitend scheiding van baten en lasten);
- administratieve scheiding;
- juridische splitsing;
- hybride scheiding.

Het verlichte regime is bedoeld om de administratieve lasten van kleinere corporaties te beperken. Voor het verlichte regime komen daarom alleen de kleinere corporaties in aanmerking die beperkt niet-DAEB hebben. Deze mogelijkheid is vanwege de omvang van de Alliantie niet relevant. Bij een administratieve scheiding blijven DAEB en niet-DAEB binnen de toegelaten instelling. Binnen de toegelaten instelling worden gescheiden administraties gevoerd voor DAEB en niet-DAEB. Dat geldt niet voor een juridische scheiding: dan vindt splitsing plaats en wordt alle niet-DAEB ondergebracht in een nieuw op te richten dochtervennootschap. Ook is een hybride scheiding mogelijk. Dit is een combinatie van een administratieve scheiding en juridische splitsing. Een deel van de niet-DAEB wordt overgeheveld naar een nieuw op te richten dochtervennootschap en een deel van de niet-DAEB blijft in de toegelaten instelling en wordt administratief gescheiden van de DAEB. De hybride scheiding biedt meer perspectief dan de administratieve scheiding wanneer de toegelaten instelling ook een bijdrage wil leveren aan het realiseren van niet-DAEB passend binnen de volkshuisvestelijke ambities.

Objecten van scheiding in het ontwerpvoorstel

Het te scheiden DAEB en niet-DAEB in het ontwerpvoorstel heeft betrekking op het totale bezit van de Alliantie. Dat zijn de woningen/wooneenheden (sociaal en vrije sector), (bouw)grond, het

maatschappelijk vastgoed (MOG), het bedrijfs onroerend goed (BOG) en de parkeerplaatsen/overig.

3. Omgeving, ondernemingsplan en portefeuillebeleid

Bepalend voor de keuze in het scheiden van DAEB en niet-DAEB zijn de (huidige en toekomstige) volkshuisvestelijke opgaven in de regio's en gemeenten van het werkgebied waarin wij werkzaam zijn en het daarop gebaseerde ondernemingsplan en vastgoedbeleid. In de gemeenten/regio's waar de Alliantie werkzaam is - Almere, Amsterdam, regio Amersfoort, regio Gooi en Vechtstreek -, is de vraag naar betaalbare woningen voor de lage en middeninkomens veel groter dan het aanbod. En de prognose is dat die vraag zal toenemen. De beschikbaarheid van betaalbare woningen voor deze inkomens staat in het werkgebied onder druk.

Kern van ons ondernemingsplan is onze inzet om voldoende (meer) betaalbare woningen van goede basiskwaliteit voor onze doelgroep beschikbaar te hebben en te houden. **Primair zetten wij ons in voor de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor huishoudens die gelet op hun inkomen aangewezen zijn op een DAEB-huurwoning (sociale huur).** Maar daarnaast hebben wij ook oog voor de huisvestingsvraag van de middeninkomensgroepen en bedienen wij deze groep met niet-DAEB woningen (vrije sectorhuur/koop). De middeninkomens vallen in grote delen van ons werkgebied "tussen de wal en het schip": ze kunnen niet meer terecht in de sociale huursector, maar de prijzen in de vrije sector en koopsector zijn voor hen vaak veel te hoog. Wat ontbreekt, is een voor hen betaalbaar middensegment.

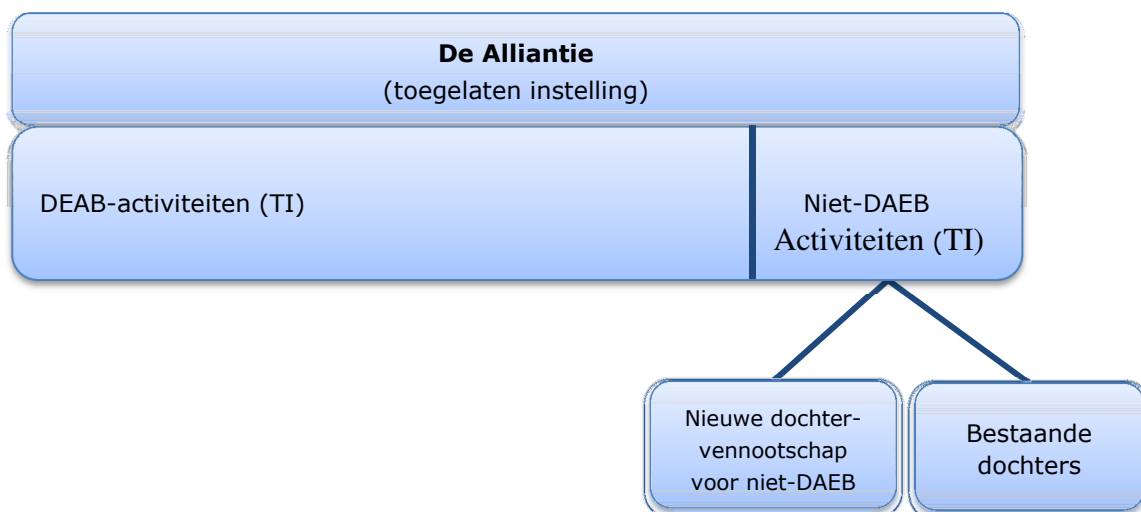
Met ons portefeuillebeleid streven we ernaar het aantal sociale huurwoningen (DAEB) te laten toenemen dan wel minimaal in stand te houden. Door vergroting van de sociale huurvoorraad kunnen we in toenemende mate een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van het wonen voor de lage inkomensgroep. **Dat betekent dus dat wanneer we woningen aan deze voorraad onttrekken via liberalisatie of verkoop - waarmee we de middeninkomensgroepen bedienen - we met nieuwbouw de onttrekking van de sociale huurvoorraad op zijn minst compenseren. Ons beleid is: voor elke verkochte woning bouwen we ten minste één sociale huurwoning terug.**

In ons portefeuillebeleid voor de regio Gooi en Vechtstreek hebben we 91% van de woningen die verhuurd blijven gelabeld als sociale huurwoning en 9% als vrije sectorhuurwoning. Met de verhuur in de vrije sector bieden we de middeninkomens meer mogelijkheden op huisvesting.

4. Hybride scheiding, de keuze van de Alliantie

De Alliantie kiest voor de hybride scheiding. De Alliantie dient alle huidige niet-DAEB bezit van het DAEB bezit af te scheiden. Het grootste deel van het over te hevelen niet-DAEB bezit zal worden ondergebracht in het administratief gescheiden deel van de toegelaten instelling. Dit geldt vooral voor woningen in gemengde complexen (complexen met zowel DAEB als niet-DAEB-bezit). Een kleiner deel van het bezit wil de Alliantie overbrengen naar de op te richten dochtervennootschap.

Schematische ziet de hybride scheiding er bij de Alliantie als volgt uit:



De bestaande dochters zijn voor de splitsing niet relevant en worden hierna dan ook niet toegelicht. Overigens kunt u die vinden in de jaarrekening 2015.

We hebben twee belangrijke volkshuisvestelijke motieven om een dochtervennootschap met niet-DAEB op te richten.

- Er kunnen geen middensegment woningen worden gebouwd in de niet-DAEB tak zonder marktoets en overige toetsen. De dochtervennootschap kan hiervoor wel *actief* worden ingezet om het aanbod voor *middeninkomens* en (jonge) starters te vergroten. Deze groep valt op de woningmarkt tussen de wal en het schip. Het toevoegen van *middensegmentwoningen* met nieuwbouw verruimt voor hen de doorstrommogelijkheden op de woningmarkt. Dat is een volkshuisvestelijk belang; wij spreken in dit verband dan ook over "maatschappelijk niet-DAEB". Hoewel we in de dochter vennootschap een goed rendement moeten maken, gaan we hier niet uit van een maximaal rendement. Voorop staat het toevoegen van voor de middengroepen betaalbare woningen met nieuwbouw.
- De dochtervennootschap heeft een grotere vrijheid om bij buurt- en wijkvernieuwing een gevarieerd woningaanbod te creëren, ten gunste van de kwaliteit en samenhang – en derhalve leefbaarheid – van buurten en wijken. Dit geldt ook voor andere gemeenten. De

Alliantie wil graag gesprekspartner zijn en regie houden op de noodzakelijke toevoeging van betaalbare middensegmenthuur- en koopwoningen (woningdifferentiatie). De komende jaren speelt dit nog in diverse buurten en wijken. In de administratieve niet-DAEB tak is het lastig om dit soort projecten te doen, omdat deze projecten eerst aan de markt aangeboden moeten worden en bovendien ook moeten voldoen aan rendements – en financiële normen. Zonder een dochtervennootschap zullen we meer afhankelijk zijn van marktpartijen.

5. De portefeuille in de DAEB-/niet-DAEB-takken en dochtervennootschap op het scheidingsmoment

Woningen

De meeste DAEB-woningen komen in de DAEB-tak. Dit zijn de woningen die met een sociaal huurcontract worden verhuurd en gelabeld zijn om na leegkomst opnieuw sociaal te verhuren. De Alliantie kan in potentie 55% (= 27.306 van 49.668) van de huidige DAEB-woningen vanwege het aantal WWS-punten liberaliseren. Dat doen we niet: 2.835 woningen (een kleine 6% van de sociale huurwoningen) brengen we over naar de niet-DAEB tak en 97 woningen (0,4% van de te liberaliseren sociale huurwoningen) naar de dochtervennootschap. Dit is ruim onder de toegestane 10 % van de te liberaliseren woningen dat naar de dochtervennootschap mag worden overgeheveld. De rest van deze woningen komt in de DAEB-tak en blijft sociaal verhuurd. De huidige woningen die nu al als vrije-sectorhuurwoningen (3.180) worden verhuurd, gaan verplicht over naar de niet-DAEB tak of de dochtervennootschap.

In de dochtervennootschap worden dus vrije sectorhuurwoningen gebracht, evenals sociale huurwoningen die de potentie hebben te worden geliberaliseerd in het hogere marktsegment. Het in de dochtervennootschap opgenomen vastgoed ligt verspreid over ons gehele werkgebied, namelijk in de regio's Gooi en Vechtstreek en Amersfoort en in de gemeenten Almere en Amsterdam.

Het bezit in de dochtervennootschap dient naar verloop van tijd op de markt gefinancierd te worden. Bij de selectie van complexen voor de dochtervennootschap is hiermee rekening gehouden:

- Het zijn grotendeels gehele complexen die voor een deel uit dure geliberaliseerde of te liberaliseren woningen (met een hoge streefhuur) bestaan.
- De meeste van de complexen staan grotendeels op de verkooplijst. Met de opbrengsten van deze woningverkoop financieren we nieuwbouw of verbetering van middensegmentwoningen in vernieuwingsgebieden (naast de gebruikelijke bank financiering).

Overig vastgoed

Parkeerplaatsen en BOG zijn altijd niet-DAEB en komen allemaal in de niet-DAEB-tak, tenzij parkeerplaatsen contractueel verbonden zijn met DAEB-woningen¹. In het laatste geval volgt de parkeerplaats de tak waarin de DAEB-woning terecht komt. Bij MOG streven we ernaar om deze

¹ Voor een aantal BOG-objecten wordt nog bekeken of ze kunnen worden toegevoegd aan de dochtervennootschap.

zoveel mogelijk in de niet-DAEB tak onder te brengen. De motivatie hierbij is het behouden van flexibiliteit bij verhuur. MOG in de DAEB-tak kan alleen aan maatschappelijke instellingen worden verhuurd wat de verhuur beperkt. Vanuit de niet-DAEB tak mogen we het aan een bredere groep verhuren en ontstaat hierdoor minder kans op leegstand. De MOG's die in de DAEB-tak blijven, hebben betrekking op verhuureenheden die als DAEB-woningen worden gezien.

Beeld van de portefeuille op moment van voor en na de scheiding

De volgende tabellen in deze paragraaf tonen de verdeling van het vastgoed voor de scheiding (op basis van de woningportefeuille per 1 januari 2016) en de verdeling van het vastgoed na de scheiding naar DAEB-tak, niet-DAEB-tak en de dochtervennootschap. En zowel van het vastgoed van de Alliantie in haar hele werkgebied alsmede voor het vastgoed van de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek en de betreffende gemeenten.

Tabel 1 geeft de verdeling weer van het aantal huurwoningen naar sociale huur en vrije sectorhuur voor moment van scheiding. Voor de vrije sectorhuurwoningen geldt de verplichting dat wij deze niet mogen onderbrengen in de DAEB-tak. Deze woningen brengen wij onder in de Niet-DAEB-tak en dochtervennootschap.

Tabel 2 geeft een beeld van de potentie binnen ons bezit van het aandeel sociale huurwoningen dat vanwege het aantal WWS-punten in aanmerking komt om te worden geliberaliseerd, met andere woorden in de vrije sector huur zou kunnen worden gebracht bij mutatie (na huuropzegging). In ons portefeuillebeleid hebben wij een beperkt deel van deze woningen gelabeld om daadwerkelijk bij mutatie om te zetten naar vrije sectorhuur. Dit aandeel woningen wordt vanwege deze beleidskeuze daarom niet in de DAEB-tak ondergebracht maar in de Niet-DAEB-tak en dochtervennootschap, alwaar wij daarnaast verplicht ook onze huidige vrije sectorwoningen hebben ondergebracht.

Tabel 3, 4 en 5 laten de verdeling van het vastgoed zien per entiteit na de scheiding.

Tabel 3 betreft de uitwerking verdeling van de DAEB-tak en toont het aantal sociale huurwoningen voor de scheiding, de omzetting van een deel van de sociale huurwoningen naar de andere twee entiteiten en het aantal sociale huurwoningen in de DAEB-tak na de scheiding.

Tabel 4, uitwerking verdeling van de Niet-DAEB-tak, toont de totstandkoming in aantallen van deze entiteit. Opmerking bij deze tabel is dat wij ook vrije sectorwoningen inbrengen in de Niet-DAEB-tak die bij mutatie (huuropzegging) worden verhuurd als sociale huur. Echter omdat deze woningen voor de scheiding kenmerk vrije sector hebben, mogen wij deze niet bij de scheiding onderbrengen in de DAEB-tak.

In de DAEB-tak en Niet-DAEB-tak hebben wij het MOG, BOG, parkeerplaatsen/overig vastgoed ondergebracht, hetgeen ook is verwerkt in tabel 3 en 4. In de dochtervennootschap zijn alleen de woningen ingebracht, zie hiervoor tabel 5.

Tabel 6 toont het eindresultaat van het aantal woningen verdeeld over de drie entiteiten na de scheiding en in totaal.

Tabel 1 Alliantiehuurwoningen voor de scheiding in categorie sociaal en vrije sector

Aantal huurwoningen voor scheiding	Totaal de Alliantie	Blaricum	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Wijdmeren	Weesp	Totaal regio G & V
sociale huurwoningen	49.668	152	865	5.352	5.196	358	-	11.923
vrije sector huurwoningen	3.196	22	18	292	322	4	13	671
Totaal woningen	52.864	174	883	5.644	5.518	362	13	12.594

Tabel 2 Potentieel te liberaliseren sociale huurwoningen en beleid te liberaliseren woningen

Overzicht (potentieel) te liberaliseren woningen in %	Totaal de Alliantie	Blaricum	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Wijdmeren	Weesp	Totaal regio G & V
Aantal sociale huurwoningen voor scheiding	49.668	152	865	5.352	5.196	358	0	11.923
Potentieel te liberaliseren(aantal)	27.306	132	347	2.308	3.412	258	0	6.457
Potentieel te liberaliseren (%)	55%	87%	40%	43%	66%	72%		54%
% van het aandeel sociale woningen dat wordt geliberaliseerd bij mutatie	6%	0%	3%	4%	7%	0%		5%

Tabel 3 Uitwerking scheidingsvoorstel voor de DAEB-tak

Daeb-tak	Totaal de Alliantie	Blaricum	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Wijdmeren	Weesp	Totaal regio G & V
Aantal Sociale huurwoningen voor scheiding	49.668	152	865	5.352	5.196	358	0	11.923
Overheveling naar niet-Daeb-tak	2.835	0	29	216	373	0	0	618
Overheveling naar dochter vennootschap	97	0	0	3	0	0	0	3
Aantal sociale huurwoningen in de Daeb-tak na scheiding	46.736	152	836	5.133	4.823	358	0	11.302
Onzelfstandige wooneenheden	1.642	0	0	22	124	0	0	146
MOG	64	0	0	13	0	0	0	13
BOG	75	1	1	8	1	0	0	11
Totaal	48.517	153	837	5.176	4.948	358	0	11.472

Tabel 4 Uitwerking scheidingsvoorstel voor de niet-DAEB-tak

Niet Daeb-tak	Totaal de Alliantie	Blaricum	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Wijdmeren	Weesp	Totaal regio G & V
<i>Te liberaliseren woningen bij mutatie</i>	2.835	0	29	216	373	0	0	618
<i>Huidige vrije sectorhuurwoningen</i>	1.472	8	6	80	215	1	0	310
<i>Huidige vrije sectorhuurwoningen bij mutatie in sociale huur</i>	827	14	12	191	107	3	0	327
Totaal Woningen	5.134	22	47	487	695	4	0	1.255
Onzelfstandige wooneenheden	200	0	0	76	0	0	0	76
MOG	36	0	0	7	1	0	0	8
BOG	965	0	3	33	8	0	0	44
Parkeerplaatsen/overig	4.150	0	72	184	168	0	0	424
Totaal	10.485	22	122	787	872	4	0	1.807

Tabel 5 Uitwerking scheidingsvoorstel in de dochtervennootschap

Dochtervennootschap	Totaal de Alliantie	Blaricum	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Wijdmeren	Weesp	Totaal regio G & V
<i>Sociale huurwoningen*</i>	97	0	0	3	0	0	0	3
<i>Huidige vrije sectorhuurwoningen</i>	897	0	0	21	0	0	13	34
Totaal Woningen	994	0	0	24	0	0	13	37

Tabel 6 Verdeling aantal woningen per entiteit na scheiding

Aantal woningen na de scheiding	Totaal de Alliantie	Blaricum	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Wijdmeren	Weesp	Totaal regio G & V
Daeb-tak	46.736	152	836	5.133	4.823	358	-	11.302
Niet Daeb-tak	5.134	22	47	487	695	4	-	1.255
Dochtervennootschap	994	-	-	24	-	-	13	37
Totaal woningen	52.864	174	883	5.644	5.518	362	13	12.594


6. De ontwikkeling van de portefeuille in de entiteiten en de bijdrage aan het regionale/lokale volkshuisvestelijke beleid

Ontwikkeling portefeuille in de entiteiten

Vanaf de scheiding worden de sociale huurwoningen met label vrije sector die in de niet-DAEB-tak worden ondergebracht bij mutatie geliberaliseerd.

Voor de dochtervereniging geldt dat deze ingebrachte woningen bij mutatie worden geliberaliseerd dan wel bij mutatie worden verkocht. De opbrengsten bieden ons de mogelijkheid om in het middensegment nieuwbouw te realiseren, dit ter bevordering van de doorstroming van de middeninkomens en ten behoeve van het creëren van een gevarieerd woningaanbod bij buurt- en wijkvernieuwing.

Het liberaliseren cq verkopen van de woningen is een geleidelijk proces dat afhankelijk is van welke woning wanneer beschikbaar komt bij huuropzegging en vele jaren zal gaan duren.

Daarbij staat ons portefeuillebeleid voorop waarmee we streven om de sociale huurwoningvoorraad te laten toenemen. 

Bijdrage aan het regionale/lokale volkshuisvestelijke beleid

Concept woonvisie regio Gooi en Vechtstreek

In de loop van dit jaar wordt de Woonvisie van de regio Gooi en Vechtstreek vastgesteld. Die visie en de uitwerkingen daarvan in de lokale woonvisies, alsmede ons portefeuillebeleid, zijn voor ons leidend voor onze inzet in de regio Gooi en Vechtstreek.

De concept-woonvisie o.a. met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been een complete regio zijn. En zeker tot 2040 wordt in de regio groei voorzien van de bevolking. Nieuwbouw blijft dus nodig. Het voorziet in een directe woningbehoefte maar wordt ook als strategisch instrument ingezet om o.a. doorstroming in de wijken op gang te brengen.

De regio wil zich inzetten om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen op de woningmarkt te bieden. Eén van de instrumenten daarvoor is het creëren van een meer passend aanbod in het lage middensegment, om doorstroming vanuit de sociale huur te bevorderen. In de regio dient de sociale huurvoorraad minimaal op peil te blijven met als inzet het aanbod voor actief woningzoekenden in de regio te vergroten.

Gevolgen scheiding voor intenties concept woonvisie, activiteitenoverzichten en prestatieafspraken

Het aanbrengen van de vereiste scheiding tussen DAEB en niet-DAEB staat de inzet van onze volkshuisvestelijke bijdrage aan de regionale/lokale opgaven niet in de weg. Ook na de scheiding kunnen wij de volkshuisvestelijke opgaven in de regio blijven uitvoeren.

Voor 1 juli hebben wij het activiteitenoverzicht aan de gemeenten doen toekomen. Voorzien van ons bod voor 2017 en een doorkijk van onze indicatieve voornemens voor de jaren 2018 tot en met 2021. Het bod en onze voornemens zijn gebaseerd op ons portefeuillebeleid. Dit portefeuillebeleid hebben wij ook verwerkt in het ontwerpvoorstel scheiden DAEB/Niet-DAEB.

Dit betekent dat wij bij het maken van de prestatieafspraken bij blijven dragen aan voldoende betaalbare woonruimte voor de mensen die daar op zijn aangewezen , zoals u ook heeft kunnen vernemen uit het activiteitenoverzicht. **Wij zijn wettelijk verplicht om DAEB en niet-DAEB te scheiden maar dit heeft dus geen gevolgen voor de geplande investeringen zoals opgenomen in het activiteitenoverzicht alsmede voor de daarin opgenomen ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad.**

7. Financiële levensvatbaarheid

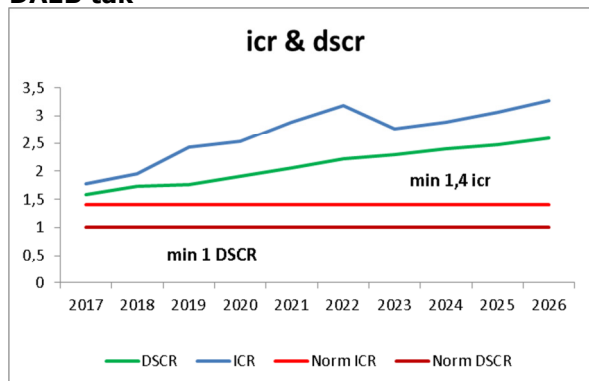
Belangrijke randvoorwaarde voor de scheiding is dat alle entiteiten (de DAEB en niet-DAEB-tak en dochtervennootschap) op het moment van scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Dit wordt getoetst aan de hand van een aantal financiële ratio's, zoals de ICR², DSCR, Solvabiliteit en Loan to Value.

De entiteiten moeten niet alleen op moment van scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn, maar ook in de toekomst. Door de AW wordt getoetst op een periode van tien jaar. De ratio's zijn op basis van het beoordelingskader van de AW berekend. Uit die berekeningen blijkt dat alle drie de entiteiten structureel levensvatbaar zijn.

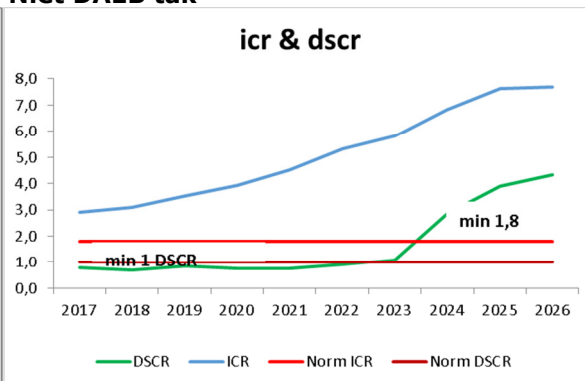
Op het moment van scheiding wordt een interne lening verstrekt vanuit de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak en vanuit de niet-DAEB-tak naar de dochtervennootschap. Conform de Woningwet moet de interne startlening bij administratieve scheiding het aflossingspatroon van de WSW-geborgde leningen volgen. Gezien de piek van de aflossingen van de WSW geborgde leningen in de eerste vijf jaar leidt dit tot omvangrijke aflossingen op de interne lening van de niet-DAEB-tak. Met betrekking tot de DSCR in de niet-DAEB tak zal gebruik worden gemaakt vanuit de regelgeving om tot een ander aflossingsschema te komen. Daarnaast vallen de verkoopopbrengsten niet onder de DSCR. Op basis van onze andere positieve ratio's kunnen we hiervoor leningen op de markt aantrekken. Daarnaast is de vrije kasstroom vanaf het zesde jaar ruim voldoende.

Bij de dochtervennootschap wordt de interne lening in jaar 5 voor een derde afgelost. De aflossing kan met opgebouwde liquiditeiten worden voldaan. In onderstaande grafieken staat de ontwikkeling van de ICR en DSCR van de drie entiteiten weergegeven met de bijbehorende overheidsnormering.

DAEB tak

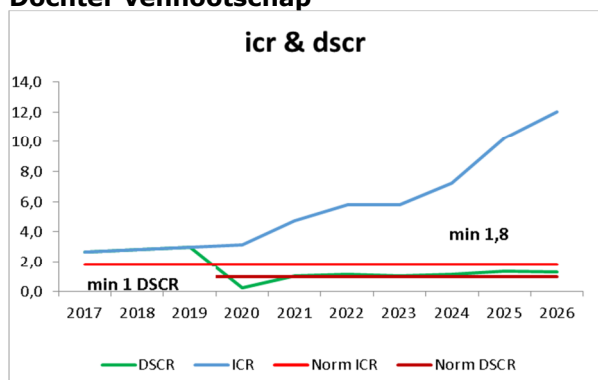


Niet DAEB tak



² Interest Coverage Ratio en Debt Service Credit Ratio. De ICR geeft aan in hoeverre de Toegelaten Instelling de rente kan voldoen uit zijn operationele kasstromen. De DSCR geeft aan in hoeverre de aflossingen en de rente uit de operationele kasstroom kan worden betaald. Indien de ratio 1 is in beide gevallen kan enerzijds de rente en anderzijds de rente en aflossingen uit de kasstromen worden betaald. Bij de DAEB-tak dient de ICR minimaal 1,4 te zijn en bij de niet-DAEB-tak en dochtervennootschap minimaal 1,8. De DSCR dient bij alle takken minimaal 1 te zijn.

Dochter vennootschap



Hieronder staan de overige ratio's. Te weten Solvabiliteits ratio, Loan to value ratio en de dekkingsratio. De ratio's voldoen aan de overheidsnormen. De solvabiliteits ratio hoeft alleen in het eerste jaar aan de norm te voldoen voor de niet-DAEB-tak en de dochtervennootschap. Benadrukt wordt dat de onderstaande tabellen gebaseerd zijn op huidig beleid. Nieuwe plannen kunnen de cijfers vooral na 2020 beïnvloeden.

Daeb

Ratio's	norm		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
solvabiliteit marktwaarde	20%	min	66,4	66,9	68,4	70,5	72,9	74,2	75,2	76	77,1	78,2
LTV bedrijfswaarde	75%	max	61	59,3	54,9	51,2	47,5	45	42,9	40,8	38,4	36
dekkingsratio mrktwaarde	70%	max	26,8	27	25,5	23,7	21,8	21,1	20,5	20	19,2	18,2

niet daeb

Ratio's	norm		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
solvabiliteit marktwaarde	40-60 %	min	56,9	60,9	64,4	68	71,7	75	77,8	79,5	81	82,3
LTV bedrijfswaarde	75%	max	74,8	68,4	60,7	54,4	48,1	41,9	36,7	34,7	33,1	31,4
dekkingsratio mrktwaarde	70%	max	52,7	47,9	42,7	37,3	32,5	28	24,5	23	21,7	20,5

Dochter vennootschap

Ratio's	norm		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
solvabiliteit marktwaarde	40-60 %	min	60	61,7	63,3	73,4	76,6	79,7	82,6	85,4	88,2	90,9
LTV bedrijfswaarde	75%	max	64	67	63	40,2	33,8	27,9	23	18,6	14,4	10,8
dekkingsratio mrktwaarde	70%	max	47,7	49,7	47,9	31	26,5	22,4	19	15,5	12,2	9,3

8. Gevolgen voor de huurders

De rol en betrokkenheid van de huurders is bij de Alliantie altijd belangrijk geweest en dat blijft ook zo. De huurdersorganisaties zijn betrokken geweest bij het maken van de samenwerkingsafspraken en prestatieafspraken en de herijking van de strategie. Ook hebben wij onze huurdersorganisaties al meegenomen met het scheidingsproces.

Voor de huurders van onze woningen zijn de consequenties van de hybride scheiding gering. Voor alle woningen in de toegelaten instelling wijzigt niets en blijven uiteraard de huidige rechten gelden. Hetzelfde geldt voor de huurdersvertegenwoordiging.

Voor huurders van woningen die in de nieuwe dochter komen, blijven vanzelfsprekend de huurovereenkomst en de daaraan gekoppelde huurbescherming van kracht en zullen we ook de regels van de overlegwet huurder/verhuurder naleven.

We gaan afspraken maken met de bestaande huurdersorganisatie over welke rol die kan vervullen bij het behartigen van de belangen van de huurders van de dochtervennootschap. We willen daarbij zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande structuren.

9. Governance

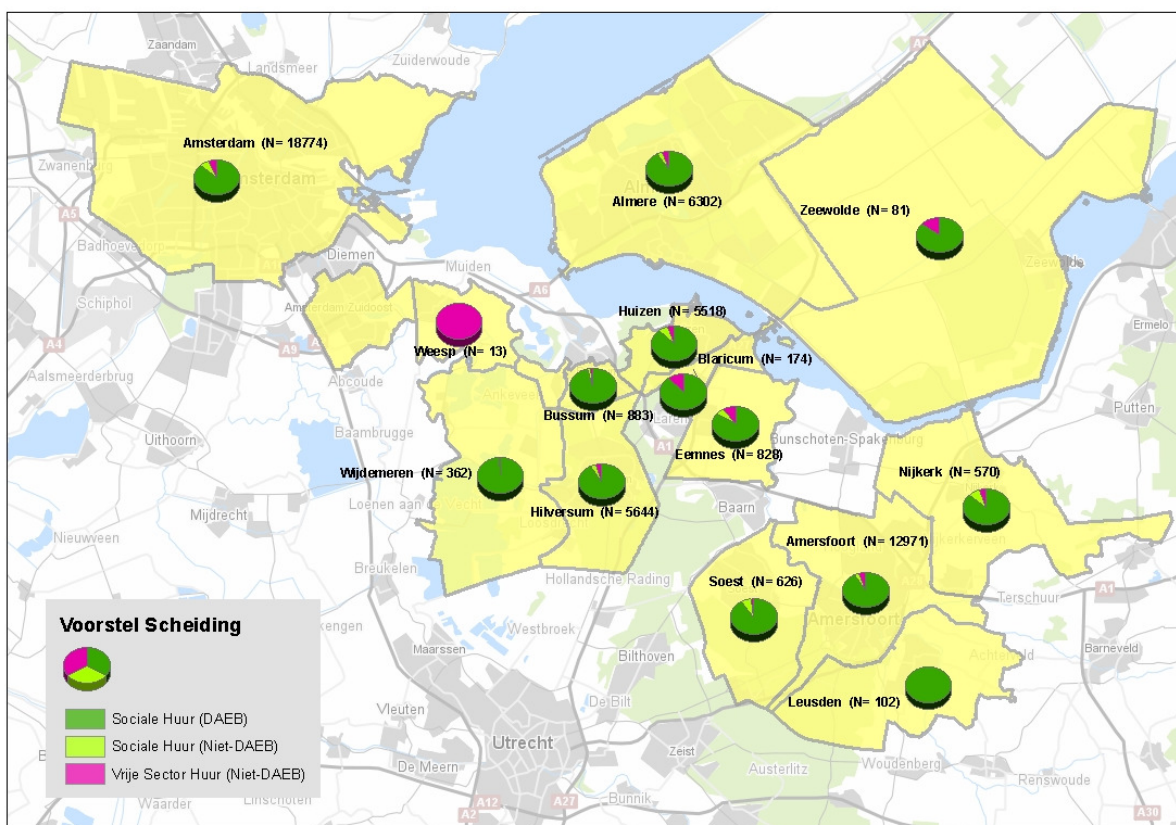
De administratie en het beheer, behalve het onderhoud van bezit, van de dochtervennootschap en overige deelnemingen zal vanuit de Alliantie plaatsvinden. Het onderhoud van het bezit wordt door de Woningwet gezien als een activiteit die ook door de markt kan worden opgepakt en daarom niet mag worden verricht door de Toegelaten Instelling.

Het bestuur van de Alliantie zal het bestuur vormen van de dochtervennootschap. Het toezicht op de dochtervennootschap wordt vanuit de Toegelaten Instelling (TI) georganiseerd op basis van het wat hierover in het verbindingsstatuut is opgenomen.

De Raad van Commissarissen houdt, direct of indirect, toezicht op het geheel van de activiteiten, dus zowel binnen de toegelaten instelling als binnen de dochtervennootschappen.

Bijlagen

Alliantie-woningbezit per 1-1-2016: totaal per gemeente en per gemeente naar aandeel in sociale huur, in vrije sector huur en in sociale huur met labeling vrije sector.



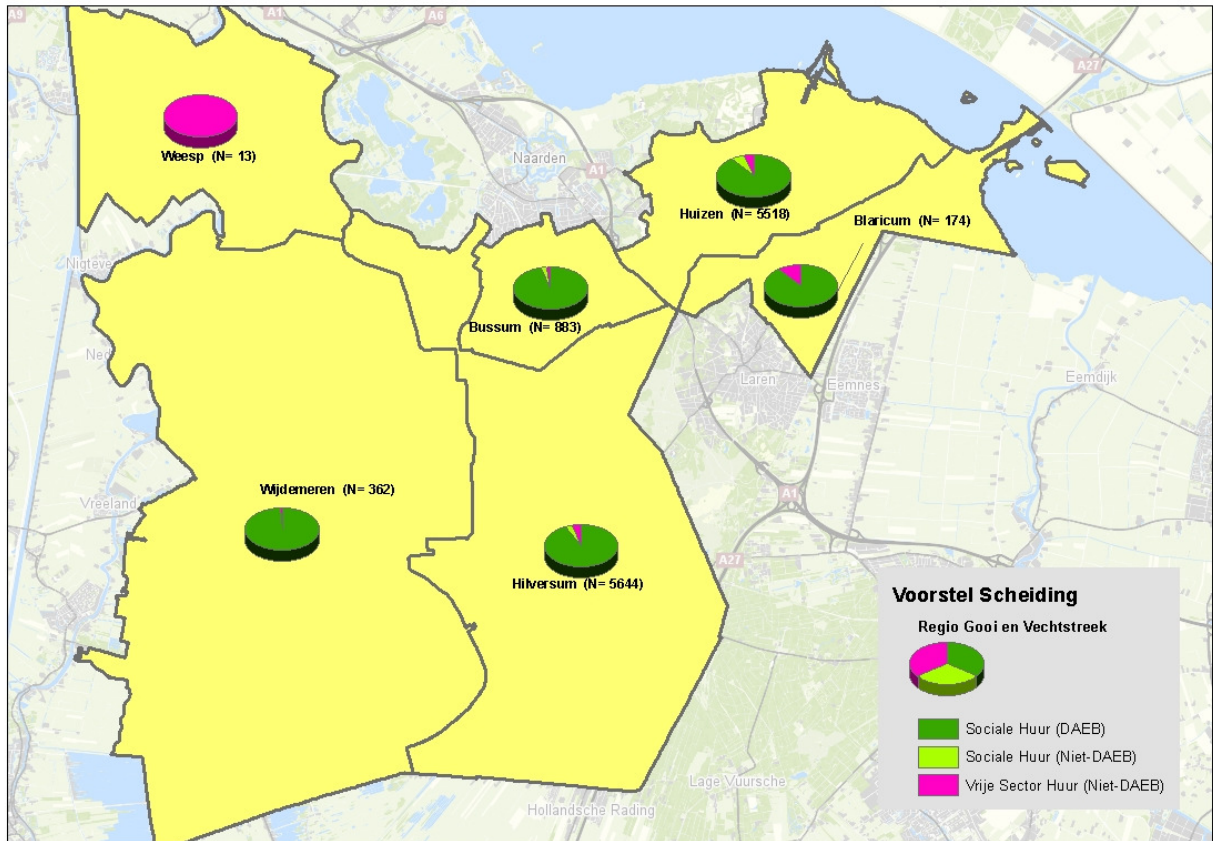
Toelichting

Deze kaart toont het aantal huurwoningen van de Alliantie na de scheiding per 1 januari 2016 per gemeente. Met daarbij grafisch de verdeling van de huurwoningen per gemeente naar sociale huur, vrije sectorhuur en naar sociale huur die bij mutatie vrije sectorhuur wordt. Die omslag van sociale huur naar vrije sectorhuur zal zeer geleidelijk gaan omdat deze afhankelijk is van wanneer de huur van deze woningen wordt opgezegd (mutatie).

Niet in deze kaart zijn meegenomen de geplande toevoegingen in nieuwbouw en voornemens/ambities nieuwbouw en de verkopen van sociale huur en vrije sectorhuurwoningen die gelabeld zijn voor verkoop. Ook de verkopen zijn afhankelijk van moment van huuropzeggingen. Ook hebben wij in deze kaart niet meegenomen woningen die gelabeld zijn voor sociale huur maar momenteel vrije sector zijn. Ook die transformatie is afhankelijk van moment van mutatie (huuropzegging) en zal geleidelijk gaan.

Overzicht regio Gooi en Vechtstreek

Alliantie-woningbezit per 1-1-2016 in de regio Gooi en Vechtstreek naar aandeel in sociale huur, in vrije sector huur en in sociale huur met labeling vrije sector.



Bijlage 2: Complexen in dochtervennootschap in regio Gooi & Vecht

complex	gemeente	Totaal
VermeerIn	Hilversum	16
Complex Hendrik Smit	Hilversum	8
Leeuw	Weesp	13
Totaal		37