

Consultatiedocument Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Datum: 29 september 2016

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Visie & strategische doelstellingen	5
2.1 Onze missie	5
2.2 Onze visie	5
2.3 Beleid	6
2.4 Identiteit van Het Gooi en Omstreken	6
2.5 Nieuw beleidsplan	7
3. Woonvisies en prestatieafspraken	8
3.1 Regio Gooi en Vechtstreek	8
3.2 Regio Eemland	9
3.3 Regionalisering	10
3.4 Tot slot	11
4. Portefeuillestrategie	12
4.1 Huidige portefeuille	12
4.2 Wonen in de regio	12
4.3 Betaalbaar wonen	14
4.5 Comfortabel wonen	15
4.6 De transformatieopgave	17
5. De keuze: Administratieve scheiding	19
6. Omvang niet-DAEB-portefeuille	20
6.1 Woningen	20
6.2 Parkeerplaatsen en garages	21
6.3 Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en overig vastgoed	21
6.4 Ontwikkeling van de niet-DAEB-portefeuille	23
6.5 Exploitatiebeleid niet-DAEB	24
6.6 Financiële doorrekening	24
Definities	25

1. Inleiding

Voor u ligt een uiteenzetting van Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken hoe wij de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB willen vormgeven. In de Woningwet is bepaald dat corporaties zich meer moeten gaan richten op hun kerntaak. Dit is in de wet geregeld door een scheiding aan te brengen tussen de activiteiten die wel tot de kerntaak behoren en alle overige activiteiten. Wat tot de kerntaak behoort, wordt aangeduid met DAEB: diensten van algemeen economisch belang. Hieronder valt hoofdzakelijk de verhuur van sociale huurwoningen. Onder niet-DAEB wordt onder andere gerekend de verhuur van huurwoningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens en de verhuur van bedrijfsroerendgoed zoals winkels. De voorlopige scheiding moeten we vanaf 1 januari 2017 toepassen en per 1 januari 2018 moet de definitieve scheiding definitief in onze organisatie zijn doorgevoerd.

Het Gooi en Omstreken is op grond van de Woningwet dus verplicht haar werkzaamheden te scheiden in DAEB en niet-DAEB en hierbij heeft u als belanghebbende een belangrijke rol. Uw zienswijze wordt verwerkt in een definitief scheidingsplan. Voordat deze scheiding kan worden uitgevoerd dienen wij eerst goedkeuring te krijgen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op ons definitieve scheidingsplan. Bij de beoordeling van dit plan kijkt de Aw onder andere naar de zienswijzen van de gemeenten, de huurdersorganisatie HGO en de huurders van maatschappelijk vastgoed. Daarom vragen wij u om uw zienswijze te geven.

De keuze voor de manier waarop we de scheiding willen vormgeven is gebaseerd op ons beleid. We blijven inzetten op de doelstellingen comfortabel wonen, betaalbaar wonen en wonen in de regio. De DAEB-scheiding verandert hier niets aan.

De Woningwet biedt ons drie verschillende manieren om de scheiding vorm te geven; administratief, juridisch of hybride. Het Gooi en Omstreken is altijd dicht bij haar kerntaak gebleven, namelijk een goede woning voor een betaalbare prijs voor huurders met een bescheiden inkomen. Ons beleid sluit daarmee goed aan bij de essentie van de Woningwet en wij denken dat wij onze doelstellingen het beste kunnen behalen door middel van een administratieve scheiding.

Wat staat er in dit consultatiedocument? We beginnen met een korte beschrijving van onze strategische doelstellingen. In het hoofdstuk Portefeuillestrategie geven wij vervolgens aan hoe wij deze doelstellingen willen bereiken. Dit is de basis voor de keuze 'hoe we de scheiding vorm willen geven', namelijk door middel van een administratieve scheiding. Wij geven onze overwegingen bij deze keuze en laten zien welk vastgoed we met de scheiding in de niet-DAEB tak willen onderbrengen. Tot slot wordt er een link gelegd met de prestatieafspraken. De cijfers zijn gebaseerd op de begroting 2016, daar waar wij hiervan afwijken wordt dat toegelicht. Achterin het document is een definitielijst opgenomen.

Onze vraag aan u

De gemeenten waar Het Gooi en Omstreken actief is, de huurdersorganisatie van Het Gooi en Omstreken (HGO) en de huurders van maatschappelijk vastgoed worden gevraagd een zienswijze te geven op de voorgenoemde DAEB-scheiding. Meer specifiek vragen wij aan u om uw zienswijze te geven op:

- De keuze voor de administratieve scheiding
- en
- De verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en de niet-DAEB tak als gevolg van de scheiding.

Graag ontvangen wij uw zienswijze binnen zes weken, uiterlijk 15 november.

2. Visie & Strategische doelstellingen

Het Gooi en Omstreken is een organisatie met een maatschappelijke taak. Als woningcorporatie hebben wij de mogelijkheid om in onze regio een substantiële bijdrage te leveren aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken rondom wonen. Het Gooi en Omstreken richt zich op de kerntaak van woningcorporaties, namelijk het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen met lagere inkomens, voor ouderen, voor gehandicapten en voor personen die zorg en begeleiding behoeven. Deelname aan commerciële (niet-DAEB) activiteiten is eerder uitzondering dan regel. De uitzonderingen betreffen activiteiten die goed aansluiten bij de kerntaak of in het verlengde daarvan liggen. Daarnaast richten we ons op activiteiten die sociale ontwikkelingen rondom wonen versterken en activiteiten die gericht zijn op de lagere middeninkomens.

2.1 Onze missie

Ook mensen met een bescheiden inkomen of mensen in een kwetsbare positie willen wonen in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Vooral voor hen levert Het Gooi en Omstreken goede en betaalbare huisvesting in een prettige buurt.

2.2 Onze visie

Het Gooi en Omstreken wil zoveel mogelijk goede woningen bieden voor een betaalbare prijs. Onze visie op de volkshuisvesting in de werkgemeenten wordt duidelijk geïllustreerd door onze pay-off: Gewoon Goed Wonen.

Het uitgangspunt bij alle handelingen van Het Gooi en Omstreken is om met de beschikbare middelen zoveel mogelijk resultaat te bereiken. De omvang van de organisatie past bij de omvang van het bezit. Er wordt sober en doelmatig gewerkt. We voeren een duurzaam beleid en realiseren aansprekende resultaten. Het Gooi en Omstreken blijft vanuit een financieel gezonde basis een substantiële bijdrage leveren aan de volkshuisvesting.

De (woon)wensen van onze klanten, van nu én van straks, zijn richtinggevend voor onze activiteiten. Het Gooi en Omstreken volgt de ontwikkelingen en woonwensen in de woningmarkt. Deze informatie helpt om de woningen ook in de toekomst te laten aansluiten bij de wensen van klanten.

Het Gooi en Omstreken wil dat onze huurders in een prettige buurt kunnen wonen. Een buurt die niet alleen *schoon, heel en veilig* is maar waar mensen écht samen leven. Als wijkspeler is de corporatie betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Op die basis neemt zij, samen met bewoners, gemeenten en andere partners, haar verantwoordelijkheid.

Het Gooi en Omstreken is geworteld in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland. De corporatie wil graag weten wat de partners in de regio van haar verwachten en duidelijk zijn over haar mogelijkheden. Zij geeft aan welk deel van de opgaven en wensen zij op zich neemt en legt verantwoording af over de resultaten. In gemeenten, kernen en wijken waar Het Gooi en Omstreken de leidende partij is, neemt zij die rol ook. Dat mogen haar partners van de corporatie verwachten.

Het Gooi en Omstreken werkt nauw samen met gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg. De samenwerking tussen gemeenten en corporaties is belangrijk en wordt in de nieuwe Woningwet benadrukt. De basis voor deze samenwerking is een gezamenlijke visie op het wonen. Het Gooi en Omstreken is actief betrokken bij de totstandkoming van regionale en lokale woonvisies.

2.3 Beleid

Het beleid van Het Gooi en Omstreken is voor de jaren 2013-2018 vastgelegd in het beleidsplan Investeren in groen en betaalbaar wonen en kent de volgende speerpunten:

- Investeren in kwaliteit en modern wooncomfort (Comfortabel wonen)
- Werken aan betaalbaarheid van woonlasten (Betaalbaar wonen)
- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad (Wonen in de regio).

Aan ieder speerpunt zijn concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld. Een solide bedrijfsvoering is essentieel voor het behalen van de doelstellingen.

2.4 Identiteit van Het Gooi en Omstreken

Het Gooi en Omstreken heeft zich altijd sterk gericht op de onderkant van de samenleving. De mensen met de allerlaagste inkomens en de kwetsbare doelgroepen. Dit maatschappelijke doel is wat ons motiveert en is de drijfveer in ons werk. Voor medewerkers uit alle lagen van de organisatie is dit een zeer belangrijke reden om voor Het Gooi en Omstreken te werken. De gemeenschappelijke gedrevenheid voor dit maatschappelijke doel bindt ons. Als wordt gekeken naar onze inzet voor andere doelgroepen is vrijesectorhuur en koop altijd een bijproduct geweest. Het is geen speerpunt in ons beleid of drijfveer voor de projectontwikkeling. Het Gooi en Omstreken is koersvast en speelt daarbinnen flexibel in op nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld het verduurzamen van de woningvoorraad.

Onze kern is dat we goed zijn in het realiseren, beheren en aanbieden van kwalitatief goede goedkope (betaalbare) sociale huurwoningen en het helpen van de lage inkomens (tot € 35.739,-) en de lage middeninkomens (van € 35.739,- tot € 45.718,-), waarbij we scherp kijken naar hoe we onze middelen aanwenden en inzetten. Dit doen wij eenvoudig en doelmatig.

Uitgaande van deze drijfveren en onze identiteit past het ons om ons ook in de toekomst vooral te blijven richten op:

1. De primaire doelgroep (inkomens tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag) en de secundaire doelgroep (tot € 35.739,-)
2. De middeninkomens, met een inkomen van € 35.739,- tot circa € 45.718,-
3. Specifieke doelgroepen.

2.5 Nieuw beleidsplan

Het einde van onze beleidsperiode nadert. Echter, onze doelstellingen om betaalbare, comfortabele woningen in ons werkgebied aan te bieden zijn onverminderd van kracht. Onze ambitie is om deze doelstellingen naar boven bij te stellen. Momenteel onderzoeken wij in hoeverre wij in de komende jaren:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen kunnen verbeteren en vergroten
- De betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad kunnen verbeteren
- De kwaliteit van onze bestaande voorraad verder kunnen verbeteren met behoud van prettig wonen (door gemengde sterke draagkrachtige buurten/wijken).

3. Woonvisies en prestatieafspraken

Het Gooi en Omstreken heeft in vijf gemeenten in haar werkgebied prestatieafspraken afgesloten. In de zesde gemeente, Hilversum, worden momenteel voor het eerst prestatieafspraken opgesteld. Relevante thema's in al deze documenten zijn het aanbieden van voldoende betaalbare (en passende) woningen, het verduurzamen van het woningbezit en het realiseren van nieuwe woonruimte binnen die gemeenten. Het bedienen van mensen met lage inkomens staat daarbij voorop.

3.1 Regio Gooi en Vechtstreek

In de regio Gooi en Vechtstreek is Het Gooi en Omstreken actief in de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum en Wijdemeren. De nieuwe Regionale Woonvisie voor de regio Gooi en Vechtstreek is in concept gereed. De regiogemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn allen betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie. De regionale woonvisie is het kader/de paraplu op basis waarvan de individuele gemeenten indien gewenst een eigen aanvullende lokale woonvisie opstellen. Wanneer er een lokale woonvisie is opgesteld, kunnen de gemeente, de in de betreffende gemeente actieve corporaties en de huurdersorganisaties met elkaar tot hernieuwde prestatieafspraken komen.

Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie zijn vijf speerpunten benoemd. Onderstaand de onderwerpen die direct betrekking hebben op het werkveld van de corporaties:

- De inclusieve regio: behoud van de sociale voorraad.
- De bouwende regio: uitbreiding van de woningvoorraad, 1/3 betaalbaar (sociale huur en/of goedkope koop) van de totale plancapaciteit van 9.250 woningen.
- De vernieuwende regio: aandacht voor leefbaarheid en buurtgestuurde initiatieven.
- De zorgzame regio: nieuwbouw voor senioren, aandacht voor kwetsbare groepen.
- De duurzame regio: corporatiewoningen hebben gemiddeld label B.

Het huidige beleid van Het Gooi en Omstreken en haar toekomstplannen sluiten op veel punten goed aan bij de regionale woonvisie.

Blaricum

De huidige prestatieafspraken lopen tot en met 2016. Deze zijn gebaseerd op de Kadernota Woonbeleid (2011) en de vorige versie van de Regionale Woonvisie. De gemeente heeft aangegeven eind 2016/begin 2017 een nieuwe lokale woonvisie gereed te hebben. Opvolgend kunnen dan nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

Gooise Meren

In deze fusiegemeente is de aandacht het afgelopen jaar vooral uitgegaan naar het afronden van de fusie van de voormalige gemeenten Bussum, Naarden en Muiden. Binnen de nieuwe gemeente is het voorlopig besluit genomen om de bestaande prestatieafspraken te verlengen tot de lokale woonvisie gereed is. Eind 2016/begin 2017 wordt gestart met een nieuwe woonvisie. Naar verwachting kunnen medio 2017 nieuwe prestatieafspraken worden opgesteld.

Hilversum

In het verleden zijn er geen prestatieafspraken geweest tussen de gemeente en woningcorporaties. Wel werd jaarlijkse een monitor besproken waarin de volkshuisvestelijke prestaties van de corporaties zichtbaar waren. De gemeente Hilversum heeft dit jaar een lokale woonvisie opgesteld en inmiddels zijn de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties begonnen met het maken van prestatieafspraken. Vóór 15 december willen partijen de prestatieafspraken met elkaar ondertekenen.

Woonvisie 2016-2020:

- Bovenop de toevoeging van 416 sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen zijn er nog 400 extra sociale huurwoningen (waarvan 300 ten behoeve statushouders en 100 extra sociale huurwoningen).
- Geen afname kernvoorraad sociale woningen (huur en koop).
- Beweging op de woningmarkt door doorstroming.
- Energie duurzame woningen (gemiddeld label B, nul op de meter).
- Verbetering bestaande woningvoorraad.

Wijdmeren

De prestatieafspraken die in deze gemeente zijn gemaakt zijn afgelopen jaar verlengd tot eind 2016. Er is in 2015 een woonbehoefteonderzoek verricht, waarvan de uitkomsten als input dienden voor de regionale woonvisie en de nieuw te maken prestatieafspraken. De voorbereidingen voor het maken van nieuwe prestatieafspraken starten in november. De planning is om de afspraken nog voor de jaarwisseling te accorderen. In 2017 volgt een nieuwe lokale woonvisie.

Woningbehoefteonderzoek 2015:

- Tot 2025 een toename van circa 600 huishoudens.
- Grootste tekort betreft huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (type: appartement).
- Maximale behoefte aan sociale huurwoningen bedraagt 300 woningen.

3.2 Regio Eemland

In de regio Eemland is Het Gooi en Omstreken actief in de gemeenten Baarn en Bunschoten. Er is voor deze regio geen gezamenlijke woonvisie opgesteld. Wel hebben bovengenoemde gemeenten een eigen woonvisie opgesteld.

Bunschoten

Sinds eind april 2016 is er een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Bunschoten. Deze is tot stand gekomen in overleg met stakeholders, waaronder corporaties, marktpartijen, zorginstellingen en huurdersbelangenverenigingen. Dit heeft geleid tot een gedegen plan. De huidige prestatieafspraken met de gemeente Bunschoten lopen door tot 2016. In oktober/november 2016 worden nieuwe prestatieafspraken opgesteld.

Woonvisie Bunschoten 2016-2021:

1. Gerichte inzet voor doelgroepen:

- afspraken met de corporaties over de verkoop van circa 50 huurwoningen,
- De bouw van minimaal 465 nieuwe woningen in de periode 2016-2021

2. Betaalbaar wonen:

- vergroten we de sociale huurvoorraad in de komende vijf jaar met 115 woningen (hier bovenop compensatie verkopen in sociale huurvoorraad)
- minimaal 67% van de vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe aan de inkomensgroep tot de huurtoeslaggrens.
- bieden minimaal 95% van het vrijkomend huuraanbod aan in de categorie tot de liberalisatie-grens

3. Verduurzamen van onze woningvoorraad:

- gemiddeld label B voor 2020

4. Langer zelfstandig wonen mogelijk maken

Baarn

Er is een nieuwe lokale Woonvisie gemaakt op basis waarvan met elkaar tot hernieuwde prestatieafspraken kan worden gekomen. In 2016 wil de gemeente Baarn prestatieafspraken maken.

Visie Wonen 2016:

- Huisvestingskansen voor jonge gezinnen vergroten (toevoegen van voldoende nieuwbouw, waaronder koopwoningen tot € 220.000, nieuwe locaties)
- Woonaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag (toekomstbestendig woningaanbod, toegankelijke comfortabele woningen, doorstroming stimuleren, toevoegen specifieke woonvormen, sociale huurvoorraad heeft gemiddeld label B)
- Verbeteren slaagkansen in sociale huurvoorraad (sociale huurvoorraad moet groeien naar 3.000 woningen in 2020, 200 sociale huurwoningen toevoegen, verkopen van huurwoningen mag alleen als dit het streven naar vergroting van de voorraad niet in de weg zit, verduurzaming van de sociale huurvoorraad naar gemiddeld label B te halen).

3.3 Regionalisering

De indeling van Nederland in woningmarktregio's is gereed. Deze woningmarktregio's zijn van invloed op het investeringsgebied van de woningcorporaties. Woningcorporaties mogen namelijk nog maar in één woningmarktregio uitbreidingsinvesteringen doen, het zogeheten kerngebied van de betreffende corporatie. Het kerngebied wordt de woningmarktregio waar het merendeel van haar bezit ligt.

Corporaties mogen buiten hun kernregio's het huidige bezit beheren en herstructureren op eigen grond. Zij mogen geen nieuwe initiatieven aangaan. Dit heeft ook gevolgen voor transformatieopgaven.



indeling in woningmarktregio's

Kortom een woningmarktregio heeft grote gevolgen voor de werkzaamheden van corporaties die actief zijn in meerdere woningmarktregio's. Dit is, zoals het er nu naar uitziet, van toepassing op Het Gooi en Omstreken. Kernregio van Het Gooi en Omstreken is de Metropoolregio Amsterdam (MRA), woningmarktregio 5 in de figuur. Dit omdat ruim 80% van het bezit van Het Gooi en Omstreken binnen de Regio Gooi en Vechtstreek ligt, wat weer onderdeel is van de MRA. De gemeenten Baarn en Bunschoten vallen buiten de kernregio van Het Gooi en Omstreken. Deze gemeenten behoren tot de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde.

Het Gooi en Omstreken heeft in de gemeente Bunschoten 98% van de sociale huurwoningen in haar bezit. Daarnaast is er in deze gemeente nog een bouwopgave in de sociale huursector gepland. Gemeente Bunschoten en Het Gooi en Omstreken hechten er zeer aan de huidige relatie inclusief de investeringsopgave voort te zetten. Dit is de reden dat Het Gooi en Omstreken, gesteund door de gemeente Bunschoten, een ontheffingsverzoek wil indienen. Momenteel zijn wij in afwachting van de zienswijzen van de gemeenten in ons kerngebied en de corporaties in de regio Amersfoort/Noord Veluwe/Zeewolde op dit verzoek.

Eemland Wonen bezit in de gemeente Baarn het merendeel van de sociale huurwoningen en de gemeente behoort tot haar kernregio. Het Gooi en Omstreken bezit in Baarn slechts een zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen. De gemeente Baarn heeft bij Het Gooi en Omstreken aangegeven niet uitsluitend afhankelijk te willen zijn van één corporatie. Zij heeft gevraagd aan Het Gooi en Omstreken een ontheffingsverzoek in te dienen. Het Gooi en Omstreken wil hieraan meewerken.

Ten aanzien van de regiovorming gaat Het Gooi en Omstreken ervan uit dat er een ontheffing wordt gegeven voor de woningmarktregio voor Bunschoten en Baarn zodat we ook daar kunnen blijven investeren in nieuwbouw.

3.4 Tot slot

In het volgende hoofdstuk over de portefeuillestrategie zijn de meeste van de aangegeven speerpunten uit de woonvisies terug te vinden. Het Gooi en Omstreken maakt al jaren in afstemming met gemeenten en stakeholders haar beleid en bepalen wij mede op basis van de behoefte in de verschillende gemeenten onze portefeuillestrategie.

4. Portefeuillestrategie

In dit hoofdstuk geven we aan hoe we onze beleidsdoelstellingen willen bereiken. In het beleidsplan (2013-2018) staan de drie belangrijkste speerpunten van Het Gooi en Omstreken: Betaalbaar wonen, Comfortabel wonen, Wonen in de regio. Het Gooi en Omstreken heeft een investeringsprogramma waarbij de corporatie werkt aan:

- De modernisering en uitbreiding van haar woningbezit.
- Verbetering van de energieprestatie.
- Waarborging van de betaalbaarheid van het woningaanbod.

In gezamenlijkheid met gemeenten en stakeholders wordt er aan de doelstellingen gewerkt. De speerpunten van de verschillende gemeenten hebben wij meegenomen in het vormen van onze portefeuillestrategie.

4.1 Huidige portefeuille

Eind 2015 zag de vastgoedportefeuille van Het Gooi en Omstreken er als volgt uit:

Totaal corporatie	Totaal Ultimo 2015
Woningen zelfstandig	7.059
Woningen onzelfstandig	132
Parkeerplaatsen	641
Maatschappelijk vastgoed	12
Bedrijfsruimten	11
Overig	34
Totaal aantal vhe	7.889

4.2 Wonen in de Regio

De vraag naar sociale huurwoningen in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland is onverminderd groot. Het Gooi en Omstreken blijft daarom investeren in de uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De realisatie van nieuwbouw is mede afhankelijk van de marktomstandigheden.

Uit de nieuwe regionale woonvisie voor Gooi en Vechtstreek, woonvisies van gemeenten Hilversum, Baarn en Bunschoten en uit de gesprekken die de bestuurder recent met alle verantwoordelijke wethouders heeft gehad, blijkt dat de druk op de onderkant nog steeds onverminderd groot is. Wethouders vinden, zeker door toename van de druk om statushouders te huisvesten, dat het sociale huursegment en in het bijzonder het aandeel betaalbare huurwoningen in de gemeenten moet worden vergroot. De indruk dat statushouders reguliere woningzoekenden verdringen op de huurwoningenmarkt willen zij daarmee wegnemen.

Het Gooi en Omstreken gaat dan ook voor uitbreiding van het sociale woningbezit. Wij bouwen meer woningen bij dan dat wij verkopen. Ons nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van ons woningbezit. In de financiële bedrijfsvoering zijn daarom middelen gereserveerd die het mogelijk maken om jaarlijks circa 70 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren.

Het Gooi en Omstreken verkoopt op beperkte schaal bestaande huurwoningen. De doelstelling uit het beleidsplan is om 30 á 40 woningen per jaar te verkopen. Door woningen te verkopen worden middelen vrijgemaakt voor de bouw van nieuwe woningen.

In de zes gemeenten waar Het Gooi en Omstreken actief is, zoeken wij naar een evenwichtige verdeling van ons bezit over de verschillende wijken en kleine kernen.

Tussen 2017 en 2026 hebben wij middelen beschikbaar om tenminste 744 nieuwe woningen te bouwen. Een deel van ons budget is al toebedeeld aan concrete projecten waarin wij 335 woningen gaan realiseren. Voor de overige 409 woningen zijn wij afhankelijk van de beschikbaarheid van nieuwe bouwlocaties.

Regio/Gemeente	Nieuwbouwplannen stand per 1-1-2016	Nieuwbouwplannen stand per 1-1-2017	Nieuwbouwambitie t/m 2026	Totaal
Baarn	0	0	409	
Bunschoten	113	113		
Regio Eemland	113	113		
Blaricum	39	46		
Gooise Meren	0	0		
Hilversum	50	106		
Wijdemerem	54	70		
Regio Gooi en Vecht	143	222		
Totaal Het Gooi en Omstreken	256	335		

Nieuwbouwplannen en –ambitie van Het Gooi en Omstreken 2016-2026

Verkoop en liberalisatie

Zonder uitzondering hebben de gemeenten waar wij werkzaam zijn behoefte aan een (forse) uitbreiding van sociale huurvoorraad. De druk op de onderkant van de woningmarkt is door de extra opgave statushouders te huisvesten nog meer toegenomen. De druk om geen sociale huurwoningen meer te verkopen en te liberaliseren neemt hierdoor ook toe (de huurvoorraad mag niet krimpen). Gemeenten vinden dat er meer sociale huurwoningen moeten komen, de slaagkans moet verbeteren en dus het sociale woningaanbod moet worden vergroot.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor huisvesting van huishoudens met een middeninkomen en in het bijzonder voor die huishoudens die nu niet kunnen kopen (de groep tot circa € 45.718). Voor de laatste groep kunnen we het sociaal topsegment inzetten.

De (nieuwe) opgave

Momenteel wordt gewerkt aan de meerjarenbegroting waarin nog meer wordt ingezet op beschikbaarheid. Hierin wordt ons voornemen opgenomen om de nieuwbouw uit te breiden tot 100 woningen per jaar en de verkopen te verminderen. Dit zal nog verder uitgewerkt worden in nieuw beleid.

4.3 Betaalbaar wonen

Uit de regionale woonvisie van Gooi en Vechtstreek, de gemeentelijke woonvisies van de gemeenten waar Het Gooi en Omstreken werkzaam is, de cijfers uit WoningNet en inkomensgegevens uit CBS blijkt dat de druk op de woningmarkt nog altijd het allergrootst is aan de onderkant. Daar ligt de grootste en meest urgente opgave. Hier ligt voor Het Gooi en Omstreken nog een omvangrijke opgave. Er ligt ook een taak voor woningcorporaties voor de middeninkomens voor die door de hoogte van het inkomen niet kan kopen. Deze middeninkomens (tot € 45.718,-) kunnen ook worden geholpen in de duurdere sociale huurwoningen. Het Gooi en Omstreken wil deze groep in de toekomst blijven bedienen in het zogenaamde sociaal topsegment (€ 700,- - € 710,68) en in dit segment woningen voor deze groep toe te voegen.

Het Gooi en Omstreken houdt ten minste 95% van haar woningen onder de liberalisatiegrens (ofwel de maximale huur van een sociale huurwoning: € 710,68). Maximaal 5% van onze woningvoorraad is vrijesector en heeft een huur boven de liberalisatiegrens.

Van de voorraad sociale huurwoningen wil Het Gooi en Omstreken ten minste 70% bereikbaar houden voor huishoudens met de allerlaagste inkomens tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 586,68 en € 628,76, prijspeil 1-1-2016).

Wettelijk:

- Moet ten minste 80% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739 (prijspeil 2016).
- Mag maximaal 10% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016).
- Mag maximaal 10% van de sociale huurwoningen vrij worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen met in achtname van geldende voorrangregels en de geldende huisvestingsverordening.

Het Gooi en Omstreken gebruikt de 10% toewijzingsruimte binnen het sociale segment om de huishoudens met een (laag) middeninkomen (d.w.z. een inkomen van € 35.739 tot maximaal € 45.718 prijspeil 2016) te huisvesten. De circa 5% vrijesectorwoningen zijn beschikbaar voor de middeninkomens.

huursegmenten		huidige huren aantal 31-12-2015	2015	streefhuur aantal 31-12-2015	2015
1. goedkoop	sociale voorraad tot de kwaliteitsgrens	834	11,8%	115	2%
2. bereikbaar	bereikbare sociale voorraad tot de 2e aftoppingsgrens van de huurtoeslag	4.644	65,8%	5.139	73%
3. middelduur	middelduur sociale voorraad van 2e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag tot de liberalisatiegrens € 710,68	1.242	17,6%	1.538	22%
4. vrije sector	dure voorraad; boven de liberalisatiegrens van € 710,68	339	4,8%	267	4%
Totaal		7.059	100%	7.059	100%

In deze tabel staan de zelfstandige huurwoningen peildatum 31 december 2015. De aantallen onder huidige huren zijn gebaseerd op de huidige lopende huurcontracten. Indien u onder 'huidige huren' naar de categorie 'vrije sector' kijkt, ziet u hier het aantal woningen waarvan de huur voor de huidige bewoner boven de liberalisatiegrens ligt. Dit kunnen ook sociale huurcontracten zijn waarvan de huur door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de liberalisatiegrens is gegroeid.

Om de betaalbaarheid voor de zittende huurders met een laag inkomen te waarborgen en de uitstroom van huishoudens met een hoog inkomen te stimuleren past Het Gooi en Omstreken een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De afgelopen 2 jaar gaf Het Gooi en Omstreken de primaire en secundaire doelgroep een inflatievolgende huurverhoging en de hoge inkomens vanaf € 44.360 (prijsspeil 1-1-2016) de maximale huurverhoging die wettelijk is toegestaan.

Gevolgen van passend toewijzen

74,4% van de sociale huurvoorraad van Het Gooi en Omstreken is momenteel bij mutatie bereikbaar voor de primaire doelgroep¹. Echter ook de secundaire doelgroep² kan op deze woningen reageren. Ook deze huishoudens zijn afhankelijk van huurwoningen met een lage huur, omdat zij niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Na enkele maanden van ‘passend toewijzen’ bleek, zoals verwacht, dat de slaagkans van de primaire doelgroep achteruit was gegaan, namelijk met circa 15%. Dit komt doordat de primaire doelgroep enkel nog mag reageren op woningen tot de aftoppingsgrenzen en de secundaire doelgroep ook afhankelijk is van deze goedkope huurwoningen en om die reden nog steeds op deze goedkope huurwoningen reageert. De druk op de goedkope woningen tot de aftoppingsgrenzen is hierdoor toegenomen.

De (nieuwe) opgave

In ons huidige beleidsplan is vastgelegd dat ten minste 95% van ons woonvastgoed sociaal moet zijn en maximaal 5% vrije sector. Er is geen behoefte om dit uitgangspunt in de toekomst bij te stellen.

Huurbeleid

Het Gooi en Omstreken wil meer woningen bereikbaar maken, zodat er naar verhouding voldoende goedkope woningen worden aangeboden voor zowel de primaire als een deel van de secundaire doelgroep. In het nieuwe huurbeleid richten wij ons op het verder verbeteren van de betaalbaarheid. Dit betekent dat wij bovenop de 73% bereikbare woningen circa 10% extra woningen bereikbaar maken waardoor ruim 80% van onze woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar is voor zowel de primaire als de secundaire doelgroep.

4.5 Comfortabel Wonen

Het Gooi en Omstreken investeert extra en in versneld tempo in de kwaliteit van de bestaande woningen in de beleidsperiode 2013-2018. Daarbij richten we ons op modern wooncomfort, energiebesparing en veiligheid. Daarnaast vindt Het Gooi en Omstreken het belangrijk dat woningen beter toegankelijk worden gemaakt, zodat bewoners langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Onze woningen worden daarmee levensloopbestendiger. Deze ingrepen dragen bij aan een duurzame woningvoorraad.

¹ De **primaire doelgroep** zijn alleenstaanden met een belastbaar inkomen tot €22.100 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot €30.050.

² De **secundaire doelgroep** zijn alleenstaanden met een belastbaar inkomen van € 22.100 tot € 35.739 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 30.000 - € 35.739 (prijsspeil 2016)

Energie besparen

Het Gooi en Omstreken wil goede en betaalbare huisvesting bieden. De betaalbaarheid van woonlasten wordt echter steeds sterker beïnvloed door de energiekosten. Daarom investeren we fors in energiebesparende maatregelen.

Onderstaande tabel geeft de stand van de verdeling van energielabels weer per begin 2016.

Woonplaats / Energieprestatie per 1-1-2016	Gemiddelde E.I.	Energielabel
ANKEVEEN	1,76	C
BAARN	1,34	B
BLARICUM	1,31	B
BUNSCHOTEN	1,26	B
BUSSUM	1,90	D
EEMDIJK	1,67	C
HILVERSUM	1,58	C
KORTENHOEF	1,42	C
NEDERHORST DEN BERG	1,51	C
'S-GRAVELAND	1,52	C
Totaal	1,52	C

Energieprestatie van zelfstandige woningen (gemiddelde E.I. per gemeente, 'vertaald' naar voormalig energielabel), per 1-1-2016

Prognose

Op basis van de Energie-indexen per 1 januari 2016 en de verwachte resultaten van de projecten in de programmajaren 2016 – 2018 is er een prognose gemaakt van het verloop van de energie-indexen. De prognose van de gemiddelde E.I. per 1 januari 2019 is 1,28. Dit valt binnen de afgesproken bandbreedte voor de te behalen energie-index (tussen de 1,20 en 1,40). Na de uitvoering van het energiebesparingsprogramma staan alle woonplaatsen 'op groen'.

Woonplaats / Energieprestatie per 1-1-2019	Gemiddelde E.I.	Energielabel
ANKEVEEN	1,28	B
BAARN	1,22	B
BLARICUM	1,15	A
BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	1,23	B
BUSSUM	1,32	B
EEMDIJK	1,32	B
HILVERSUM	1,31	B
KORTENHOEF	1,30	B
NEDERHORST DEN BERG	1,27	B
'S-GRAVELAND	1,43	C
Totaal	1,28	B

Prognose van de energieprestatie van zelfstandige woningen (gemiddelde E.I. per gemeente, 'vertaald' naar voormalig energielabel), per 1-1-2019

De (nieuwe) opgave

Begin 2017 wordt opnieuw een prognose gemaakt van de gemiddelde energie-index van ons bezit waarna besloten kan worden om het label B-programma van 2018 aan te passen of het programma te verlengen.

Voor de periode na 2018 hebben wij op dit moment geen concrete plannen voor het treffen van energetische maatregelen. Er wordt in 2017 een programma uitgewerkt voor het aanbrengen van zonnepanelen op hoogbouwcomplexen.

Label	1-1-2016	Wens	1-1-2019
A++		Min. 80%	0,1%
A+	0,2%		0,6%
A	19,0%		40,3%
B	34,1%		43,1%
C	18,0%	Max. 15%	11,4%
D	11,7%		2,5%
E	9,6%	Max. 5%	0,8%
F	3,5%		0,6%
G	2,9%		0,6%
Totaal	100%	100%	100,0%
Gem. E.I.	1,52	1,20-1,40	1,28

Prognose van de energieprestatie van zelfstandige woningen per 1-1-2016 en 1-1-2019 (na afronding van het Label-B programma)

4.6 De transformatieopgave

Hoe gaan we de komende tien jaar investeren in ons bezit? Om onze strategische doelstellingen te behalen zijn wij van plan om te blijven investeren in ons woningbezit. Het verschil tussen ons huidige bezit en onze wensportefeuille noemen we de transformatieopgave. Deze ziet er als volgt uit:

Categorie (des)investering	Aantal 2017 - 2026
Nieuwbouw huur	744
Sloop huurwoningen	0
Verkoop huurwoningen	300
Energetische maatregelen	891

Wonen in de regio

In de regio Gooi en Vechtstreek en de regio Eemvallei ligt nog een flinke uitbreidingsopgave voor de sociale huur. Dit blijkt onder andere uit de concept regionale woonvisie van de regio Gooi en Vechtstreek.

Onze doelstelling is dan ook in te zetten op beschikbaarheid met nieuwbouw van sociale huurwoningen daar waar het kan. Onze begroting gaat uit van ten minste de realisatie van 70 woningen per jaar vanaf 2020, voor de jaren ervoor zijn er nieuwbouwplannen voor nog hogere aantallen. Wij hebben geen concrete plannen om woningen te slopen.

Totaal corporatie	Totaal Ultimo 2015	Totaal Ultimo 2026
Woningen zelfstandig	7.059	7.427
Woningen onzelfstandig	132	132
Parkeerplaatsen	641	641
Maatschappelijk vastgoed	12	12
Bedrijfsruimten	11	11
Overig	34	34
Totaal aantal vhe	7.889	8.257

Afgelopen jaren hebben we op beperkte schaal huurwoningen verkocht. Het huidige verkoopbeleid gaat uit van 30 verkopen per jaar, deze zijn in onze huidige doorrekeningen nog meegenomen en zijn daarom ook opgenomen in bovenstaande tabel. Het voornemen bestaat echter om de verkoop van sociale huurwoningen vanaf 2017 te beperken. Hiermee zetten we extra in op beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het aantal verkopen zal daarom naar verwachting aanzienlijk lager uitkomen dan hierboven vermeld.

Comfortabel wonen

Ook blijven we investeren in energetische maatregelen met ons label B-project. Dit project loopt nog door tot en met 2018. Om onze doelstellingen te bereiken zijn wij van plan in nog bijna 900 woningen te investeren voor verbetering van de energieprestaties.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Er is een slag te maken als het gaat om het verbeteren van de slaagkans van de primaire doelgroep. Sinds passend toewijzen is deze behoorlijk gedaald. Dit vraagt dus om maatregelen: een verlaging van streefhuren voor naar schatting 10 tot 15% van onze woningen (circa 1.100 woningen). Wij verwachten dat onze portefeuille er bij benadering na deze (des-)investeringen als volgt uit komt te zien:

huursegmenten		streefhuur aantal 31-12-2015	2015	indicatie nieuw streefhuur beleid 2017
1. goedkoop	sociale voorraad tot de kwaliteitsgrens	115	2%	2%
2. bereikbaar	bereikbare sociale voorraad tot de 2e aftoppingsgrens van de huurtoeslag	5.139	73%	81%
3. middelduur	middelduur sociale voorraad van 2e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag tot de liberalisatiegrens € 710,68	1.538	22%	13%
4. vrije sector	dure voorraad; boven de liberalisatiegrens van € 710,68	267	4%	4%
Totaal		7.059	100%	100%

In deze tabel staan de zelfstandige huurwoningen peildatum 31 december 2015. Streefhuren geven het huurbeleid weer van de corporatie. Dit is de netto huurprijs die bij mutatie van een woning door de corporatie wordt gevraagd. In bovenstaande tabel kunt u zien hoe het staat met de betaalbaarheid van onze woningen op het moment dat deze beschikbaar komen voor de markt.

5. De keuze: Administratieve scheiding

De afgelopen maanden is uitvoerig en gedegen overleg gevoerd over hoe Het Gooi en Omstreken de scheiding tussen haar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten vorm wil geven. Hierbij moest een keuze gemaakt worden tussen de 3 mogelijke vormen:

- Administratieve scheiding
- Juridische splitsing
- Hybride scheiding

Bij een administratieve scheiding blijft al het bezit binnen de corporatie. Alleen administratief wordt het bezit en de baten en lasten gescheiden. Bij een juridische splitsing wordt er daarentegen een aparte BV opgericht waarin al het niet-DAEB-vastgoed wordt ondergebracht. De derde variant is de hybride scheiding. Hierbij wordt een gedeelte van het niet-DAEB-bezit in een BV ondergebracht en het andere gedeelte van het niet-DAEB-bezit blijft achter in de corporatie.

Een belangrijk verschil tussen administratieve scheiding enerzijds en de juridische splitsing en hybride scheiding anderzijds is dat een BV ruimere mogelijkheden biedt. Voor de activiteiten in de BV gelden in de Woningwet namelijk minder strenge eisen dan voor de corporatie. Zo kunnen er makkelijker commerciële activiteiten worden ontwikkeld vanuit de BV. Ook gelden de Europese toewijzingsregels en de passendheidstoets niet voor toewijzingen door de BV. Daar staat tegenover dat een aparte BV leidt tot extra administratieve lasten en hogere beheerskosten.

Uitgangspunt bij de keuze voor de scheidingsvorm is dat:

1. Het moet passen bij de identiteit van de organisatie.
2. Het positief moet bijdragen aan de realisatie van de missie, visie en beleidsdoelstellingen.
3. Het positief moet bijdragen aan invulling van de toekomstige opgave.
4. Het positief moet bijdragen aan een solide en efficiënte bedrijfsvoering.

Verskillende aspecten zijn beschouwd en afgewogen. De (on)mogelijkheden van de varianten zijn inzichtelijk gemaakt. Verschillende scenario's en strategische beleidskeuzen zijn doorgerekend en afgewogen ten aanzien van de verschillende organisatievormen.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot de keuze voor een administratieve scheiding van DAEB en Niet-DAEB. De juridische splitsing zou meer ruimte geven voor het ontplooiën van nieuwe niet-DAEB activiteiten. Echter ligt hier niet de focus en de identiteit van Het Gooi en Omstreken. Deze ligt immers voor Het Gooi en Omstreken op de sociale huur. Wij kunnen onze doelstellingen dan ook het beste behalen met een administratieve scheiding.

6. Omvang niet-DAEB-portefeuille

Wat komt er in de DAEB-tak en wat in niet-DAEB? Er is wettelijk bepaald dat bepaalde typen vastgoed verplicht ondergebracht moeten worden onder de niet-DAEB-tak. Dit geldt onder andere voor huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract, bedrijfsmatig onroerend goed en bepaalde garages. Naast de verplichte niet-DAEB-kwalificatie mag ook een extra gedeelte van de portefeuille vrijwillig worden overgeheveld vanuit de DAEB-tak naar niet-DAEB.

Bij Het Gooi en Omstreken houdt de voorgenomen scheiding van het vastgoed in DAEB en niet-DAEB kort gezegd in dat alle zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract en een streefhuur onder de liberalisatiegrens in de DAEB-tak komen. De woningen met een geliberaliseerd huurcontract of streefhuur boven de liberalisatiegrens, de parkeerplaatsen en kantoren, winkels en overig onroerend goed komen in de niet-DAEB-portefeuille.

Totaal corporatie	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	6.844	6.825	215	291	7.059	7.116
Woningen onzelfstandig	132	132			132	132
Parkeerplaatsen			641	641	641	641
Maatschappelijk vastgoed	12			12	12	12
Bedrijfsruimten			11	11	11	11
Overig			34	34	34	34
Totaal aantal vhe	6.988	6.957	901	989	7.889	7.946

6.1 Woningen

Op basis van ons huidige huurbeleid en de stand van ons woningbezit per 1 juli 2016 hebben wij een inschatting gemaakt welke woningen we in de niet-DAEB-tak willen onderbrengen. De niet-DAEB-portefeuille per 1 januari 2017 bevat 291 woningen (4,1%) en is als volgt opgebouwd:

- 218 woningen met een geliberaliseerd huurcontract per 1 juli 2016³.
- 73 woningen die volgens het huidige huurbeleid bij mutatie een geliberaliseerde huurprijs zouden krijgen.

De 218 woningen met een geliberaliseerd huurcontract vallen verplicht in de niet-DAEB-tak. Daarnaast hevelen we 73 woningen met een gereguleerd huurcontract over naar de niet-DAEB-tak. Deze woningen krijgen op grond van ons huidige huurbeleid bij een nieuwe verhuring een huur boven de

³ Dit zijn de 215 geliberaliseerde woningen per 1-1-2016 plus 3 woningen die zijn geswitcht van DAEB naar niet-DAEB in het eerste halfjaar van 2016. In de 218 geliberaliseerde huurwoningen zijn 23 woningen met een streefhuur onder de liberalisatiegrens, bij mutatie switchen deze van niet-DAEB naar DAEB.

liberalisatiegrens. Om een administratieve last te voorkomen worden deze woningen alvast overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Zouden deze woningen niet alvast overgeheveld worden naar niet-DAEB, dan gaat de woning alsnog verplicht over van DAEB naar niet-DAEB bij mutatie. Dit leidt bij de nieuwe verhuring tot een 'interne verkooptransactie' met administratieve en financiële afwikkeling tussen de DAEB en niet-DAEB-tak. De verschuiving van DAEB-bezit naar niet-DAEB heeft gevolgen voor de gescheiden balans en winst en verliesrekening van de DAEB en niet-DAEB-tak. Om onnodige extra administratieve handelingen te voorkomen worden deze 73 woningen direct al overgeheveld naar de niet-DAEB-tak. Voor de extra overgehevelde woningen blijft het huidige contract gelden en geldt ook hetzelfde huur- en onderhoudsbeleid als voor de DAEB-tak.

Overigens gaat de extra overheveling van de 73 woningen niet ten koste van zeggenschap van stakeholders op het beleid van Het Gooi en Omstreken; zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak vallen onder gemaakte en nog te maken prestatieafspraken met de gemeenten en de afspraken met de HGO.

6.2 Parkeerplaatsen en garages

Als een parkeerplaats is gekoppeld aan een DAEB-huurcontract van een bijbehorende woning dan wordt de parkeerplaats in beginsel DAEB. Is de parkeerplaats gekoppeld aan een niet-DAEB-huurcontract dan is de parkeerplaats verplicht niet-DAEB. Is de parkeerplaats niet gekoppeld met een ander huurcontract dan is een parkeerplaats altijd niet-DAEB. Hetzelfde geldt voor garageboxen en bergingen.

Ons voornemen is om alle parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen altijd als niet-DAEB te classificeren. De ene keer zal hij aan een huurcontract gekoppeld zijn, daarna weer niet en los verhuurd worden. Na scheiding zou zonder deze overheveling naar niet-DAEB elke overdracht tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak een interne verkooptransactie zijn. Dat wordt op deze manier voorkomen.

6.3 Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en overig vastgoed

Het bedrijfsonroerendgoed van Het Gooi en Omstreken bestaat uit 11 verhuureenheden en betreft onder andere een kinderdagverblijf, een tandarts en een ruimte voor fysiotherapie. Dit vastgoed valt verplicht onder niet-DAEB.

Onder maatschappelijk onroerend goed (MOG) wordt verstaan het onroerend goed dat geen woning is en wordt verhuurd aan maatschappelijke en non-profitinstellingen. Wie de huurder is bepaald dus mede welk type vastgoed het is. Bij Het Gooi en Omstreken bestaat het huidige MOG uit 12 verhuureenheden. Dit zijn onder andere een zorgloket, activiteitenruimte en kantoren verhuurd aan zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten.

MOG valt in principe onder DAEB maar kan ook worden ondergebracht in de niet-DAEB tak. Het Gooi en Omstreken is van plan het MOG vooraf over te hevelen naar de niet-DAEB-tak. De overweging is hierbij dat in ieder geval al het vastgoed dat bestaat uit niet-woningen dan onder niet-DAEB staat, ongeacht de huurder. Hiermee worden mogelijke interne verkooptransacties voorkomen. Dit speelt als een huurder van MOG het contract beëindigt en we geen andere non-profituurder kunnen vinden. Als het vastgoed dan verhuurd zou worden aan een 'commerciële' huurder, dan zou het vastgoed veranderen van MOG in bedrijfsonroerendgoed en verplicht onder niet-DAEB vallen, wat een interne verkooptransactie van DAEB aan niet-DAEB oplevert. Om deze extra administratieve last te voorkomen zijn we van plan het MOG

onder te brengen in de niet-DAEB-tak. Bij mutatie van MOG in de niet-DAEB-tak kan opnieuw worden verhuurd aan een maatschappelijke instelling. Wellicht ten overvloede merken wij hierbij op dat dit geen invloed heeft op het contract van de huidige huurder en het huur- en onderhoudsbeleid.

Het overige bezit bestaat voornamelijk uit schuren en bergingen en is ondergebracht in de niet-DAEB tak.

In onderstaande tabellen staat hoe de DAEB-splitsing er per 1-1-2017 uit komt te zien per gemeente. Per 1-1-2016 wordt nog uitgegaan van de verplichte toerekening aan niet-DAEB. Per 1-1-2017 zijn ook de overgehevelde verhuureenheden (vhe's) opgenomen: dit zijn de 73 zelfstandige woningen en 12 verhuureenheden MOG.

Baarn	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	97	108	5	7	102	115
Woningen onzelfstandig	41	41			41	41
Parkeerplaatsen					0	0
Maatschappelijk vastgoed	1			1	1	1
Bedrijfsruimten					0	0
Overig					0	0
Totaal aantal vhe	139	149	5	8	144	157

Blaricum	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	795	837	20	20	815	857
Woningen onzelfstandig					0	0
Parkeerplaatsen			32	32	32	32
Maatschappelijk vastgoed	2			2	2	2
Bedrijfsruimten			1	1	1	1
Overig					0	0
Totaal aantal vhe	797	837	53	55	850	892

Bunschoten	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	1.033	1.025	22	26	1.055	1.051
Woningen onzelfstandig	36	36			36	36
Parkeerplaatsen			54	54	54	54
Maatschappelijk vastgoed	1			1	1	1
Bedrijfsruimten					0	0
Overig					0	0
Totaal aantal vhe	1.070	1.061	76	81	1.146	1.142

Gooise Meren	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	786	774	3	10	789	784
Woningen onzelfstandig					0	0
Parkeerplaatsen			34	34	34	34
Maatschappelijk vastgoed					0	0
Bedrijfsruimten			1	1	1	1
Overig			1	1	1	1
Totaal aantal vhe	786	774	39	46	825	820

Hilversum	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	3.108	3.063	165	228	3.273	3.291
Woningen onzelfstandig	30	30			30	30
Parkeerplaatsen			521	521	521	521
Maatschappelijk vastgoed	8			8	8	8
Bedrijfsruimten			8	8	8	8
Overig			33	33	33	33
Totaal aantal vhe	3.146	3.093	727	798	3.873	3.891

Wijdmeren	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2016	1-1-2017
Woningen zelfstandig	1.025	1.018			1.025	1.018
Woningen onzelfstandig	25	25			25	25
Parkeerplaatsen					0	0
Maatschappelijk vastgoed					0	0
Bedrijfsruimten			1	1	1	1
Overig					0	0
Totaal aantal vhe	1.050	1.043	1	1	1.051	1.044

6.4 Ontwikkeling van de niet-DAEB-portefeuille

Op basis van de begroting van 2016 en ons huidige beleid is een inschatting gemaakt hoeveel vhe's Het Gooi en Omstreken over tien jaar heeft. Het totale aantal zelfstandige huurwoningen van Het Gooi en Omstreken neemt naar verwachting toe tot ruim 7.400 zelfstandige vhe's.

Totaal corporatie	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	1-1-2017	1-1-2027	1-1-2017	1-1-2027	1-1-2017	1-1-2027
Woningen zelfstandig	6.825	7.154	291	273	7.116	7.427
Woningen onzelfstandig	132	132	0	0	132	132
Parkeerplaatsen			641	641	641	641
Maatschappelijk vastgoed			12	12	12	12
Bedrijfsruimten			11	11	11	11
Overig			34	34	34	34
Totaal aantal vhe	6.957	7.286	989	971	7.946	8.257

De groei van het totale aantal zelfstandige huurwoningen komt doordat we meer huurwoningen bouwen dan verkopen.

De toename van de zelfstandige woningen in de DAEB-tak komt met name door nieuwbouw maar ook door de switch van niet-DAEB naar DAEB door de huurverlaging bij mutatie. Dit zijn de niet-DAEB-woningen met een streefhuur onder de liberalisatiegrens in ons huidige huurbeleid. Het aantal zelfstandige niet-DAEB-woningen neemt af door verkopen en de switch van niet-DAEB naar DAEB in geval van een huurverlaging bij mutatie.

Het aantal parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en overig vastgoed is onveranderd gebleven; voor dit type vastgoed zijn geen concrete plannen voor uitbreiding of inkrimping.

6.5 Exploitatiebeleid niet-DAEB

De administratieve scheiding is niet van invloed op de beleidsdoelstellingen. Op ons hele bezit is het beleidsplan, huurbeleid en onderhoudsbeleid van toepassing. Er is voor ons geen verschil in hoe wij omgaan met DAEB en niet-DAEB bezit. In essentie verandert er na de scheiding daarom niets aan het exploitatiebeleid van de corporatie.

6.6 Financiële doorrekening

Het Gooi en Omstreken is een financieel gezonde woningcorporatie. Om er zeker van te zijn dat wij ook na de DAEB-scheiding onze strategie kunnen uitvoeren hebben wij diverse doorrekeningen gemaakt. Deze laten zien dat wij de uitvoering van onze strategie financieel goed aankunnen, ook bij het doorvoeren van de voorgenomen scheiding. Ook de Aw toetst of Het Gooi en Omstreken zijn plannen kan waarmaken. Daarbij kijkt zij naar het scheidingsvoorstel, de begroting 2017 en later ook naar de jaarrekening 2016. In onze doorrekeningen staan alle seinen wat betreft de startbalans en ontwikkeling van de financiële ratio's op groen. Wij verwachten hier dan ook geen bijzonderheden.

Definities

Aftoppingsgrens: De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. De aftoppingsgrens is de grens tot waar men (gedeeltelijk) huurtoeslag ontvangt. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, een voor één- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Rekenhuur	Tot 23 jaar zonder kinderen	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Huurtoeslaggrens € 710,68	Bij een rekenhuur boven € 409,92 géén Huurtoeslag	40%	40% (indien een persoon AOW-er of gehandicapt is) Anders 0%	40% (indien tenminste een persoon AOW-er of gehandicapt is)
Aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76				65%
Aftoppingsgrens een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68		65%	65%	
Kwaliteitskortingsgrens € 409,92	100%	100%	100%	100%
Variabele minimale basishuur € 231,87	0%	0%	0%	0%

Prijspeil 2016

Autoriteit woningcorporaties (AW): Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op alle woningcorporaties. Naast het houden van toezicht is de AW namens de minister voor Wonen en Rijksdienst ook belast met het verlenen van goedkeuringen, ontheffingen en zienswijzen. Denk hier bijvoorbeeld aan de goedkeuring van een fusie of de wijziging van statuten.

BTIV: Per 1 juli 2015 is het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Dit besluit bevat uitwerkingen van de herzieningen in de Woningwet, zoals splitsing in de DAEB en niet-DAEB-tak en passend toewijzen.

DAEB: De activiteiten van woningcorporaties worden verdeeld in zogenoemde DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. DAEB-activiteiten betreffen hoofdzakelijk het bouwen en beheren van sociale huurwoningen met een huur onder € 710,68.

Energieakkoord: In een Energieakkoord dat mede door brancheorganisatie Aedes in 2013 is ondertekend, is de doelstelling dat de woningen in 2020 gemiddeld een Energie-index van 1,25 hebben (voorheen een 'B-label') vastgelegd. De ambitie van Het Gooi en Omstreken is om tussen 2013 en 2018 4.400 woningen energetisch te verbeteren.

Bij de uitvoering van energieverbeteringen richten wij ons op een energie-index tussen de 1,2 en 1,4. Dit geeft evenveel WWS-punten als voorheen een Energielabel B.

Energie-index (afgegeven ná 1-1-2015)	Energielabel (afgegeven vóór 1-1-2015)
EI ≤ 0,6	Label A++
0,6 < EI ≤ 0,8	Label A+
0,8 < EI ≤ 1,2	Label A
1,2 < EI ≤ 1,4	Label B
1,4 < EI ≤ 1,8	Label C
1,8 < EI ≤ 2,1	Label D
2,1 < EI ≤ 2,4	Label E
2,4 < EI ≤ 2,7	Label F
EI > 2,7	Label G

Energie-index (E.I.): De Energie-Index geeft aan hoe energiezuinig een woning is. De index wordt bepaald door ongeveer 150 kenmerken van de woning en telt mee in de maximale huurprijs bij sociale huurwoningen. De Energie-Index wordt weergegeven in een getal. Een lagere Energie-Index levert meer huurpunten op.

Huursegmenten die Het Gooi en Omstreken hanteert

Kwaliteitsgrens: is € 409,92. Dit is de huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar.

Bereikbare huurwoningen: Dit zijn woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. De grens is € 586,68 of € 628,76 afhankelijk van de grootte van het huishouden. Zie ook definitie aftoppingsgrens.

Middeldure huurwoningen: In het middeldure segment zitten woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de bovengrens van de huurtoeslag (€ 710,68 prijspeil 2016). De segmenten bereikbaar en middelduur vormen samen de sociale huur.

Vrijesectorhuurwoningen: Dit zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Daarmee behoren deze woningen niet tot de sociale huur. Voor deze woningen is geen huurtoeslag mogelijk.

Liberalisatiegrens: De bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie vormt de liberalisatiegrens. Dit bedrag wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld. Alle zelfstandige woningen die, volgens het puntenstelsel, een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, worden geliberaliseerde woonruimte genoemd of vrijesectorwoningen. Met betrekking tot deze woningen gelden de strikte regels voor huurprijsbescherming niet. Tevens is het ook de huurgrens die bepaald of woningen tot de sociale huurvoorraad horen of tot de commerciële huurvoorraad.




Inkomensgrens corporatiedoelgroep: Een huishouden maakt deel uit van de corporatiedoelgroep als het een belastbaar inkomen heeft van maximaal € 35.739. Ten minste 80% van de vrijkomende woningen onder de huurtoeslaggrens moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016).

Middeninkomens: De regio Gooi en Vechtstreek definieert een huishouden met een inkomen groter dan € 35.739 en maximaal € 45.718 (prijspeil 2016) als een middeninkomen.

Passend toewijzen: Tot 1 januari 2016 waren alle sociale huurwoningen met een huur tot € 710,68 bereikbaar voor de laagste inkomens (primaire doelgroep). De overheid voert vanaf 1 januari 2016 nieuwe regels in voor het verhuren van sociale huurwoningen. Woningcorporaties moeten woningen passend gaan toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden een huurwoning krijgen aangeboden waarvan de huurprijs past bij hun huidige inkomen. Ten minste 95% van de toewijzingen aan primaire doelgroep moeten passend zijn. Hierop wordt door de overheid actief gecontroleerd. Met het passend toewijzen wil de overheid voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in te dure woningen gaan wonen.

Dat wil zeggen dat wij huishoudens met de laagste inkomens:

- 1 persoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.100,-
 - meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.000,- en
 - meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd met een inkomen tot € 30.050,-
- een huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrenzen moeten toewijzen:
- 1- en 2 persoonshuishoudens kunnen huren tot netto € 586,68.
 - 3- en meerpersoonshuishoudens kunnen huren tot netto € 628,76.

Passend toewijzen		Huurprijs (prijspeil 2016)			Legenda
Verzamelincome (prijspeil 2016) <small>exclusief kinderen</small>	Huishouden <small>inclusief kinderen</small>	≤ € 586,68	€ 586,69 - € 628,76	€ 628,77 - € 710,68	
≤ € 22.100		✓ ✓	✗ ✓	✗ ✗	<p>✓ Reageren kan ✗ Woningzoekende kan niet reageren</p> <p>* Vanaf de AOW-leeftijd € 30.050 i.p.v. € 30.000</p> <p>** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 39.874 of € 45.718</p>
€ 22.101 - € 30.000*		✓ ✓	✗ ✓	✗ ✗	
€ 30.001* - € 35.739**		✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	

Toelichting verhouding inkomensgroep en huishoudensgrootte in verband met het passend toewijzen. (bron: WoningNet Gooi en Vechtstreek)

Prestatieafspraken: Woningcorporaties maken afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die zij gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties kunnen met elkaar afspraken maken over zaken als nieuwbouw, betaalbaarheid en kwaliteit. Deze onderwerpen zijn ook terug te vinden in de woonvisie die de gemeente opstelt. Heeft de gemeente geen woonvisie, dan zijn prestatieafspraken niet verplicht.

Primaire doelgroep: De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De primaire doelgroep bestaat uit:

- alleenstaanden met een inkomen tot €22.100,-
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.000,-
- meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd met een inkomen tot € 30.050,- (prijspeil 1 januari 2016).

Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Secundaire doelgroep: De secundaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot maximaal € 35.739,- (prijspeil 2016). Dat wil zeggen:

- alleenstaanden met een inkomen van € 22.100,- tot € 35.739,- (prijspeil 2016))
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 30.000,- tot € 35.739,- (prijspeil 2016))
- meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd met een inkomen van € 30.050,- tot € 35.739,- (prijspeil 2016))

Scheiden of splitsen: Met de nieuwe Woningwet wil de overheid de taken van woningcorporaties zoveel mogelijk terugbrengen naar Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Woningcorporaties moeten voor deze scheiding voor het eind van 2016 een voorstel indienen bij de toezichthouder. Een corporatie kan zelf kiezen of voor een juridische afsplitsing van de niet-DAEB-tak of een administratieve scheiding van de activiteiten. Als zij kiest voor het onderbrengen in een aparte rechtspersoon, dan moet die rechtspersoon 90% van de woningen toewijzen aan lage inkomens. Ook DAEB-activiteiten mogen overgeheveld worden naar de BV. Het overgrote deel van de woningcorporaties kiest voor een administratieve scheiding van hun zogeheten DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

Streefhuur: De streefhuur is de huur die een woningcorporatie vaststelt voor een woning op basis van haar huurbeleid. De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder aan een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. De streefhuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het WWS-punten systeem. Er kan een verschil zijn tussen de daadwerkelijke huidige huur en de streefhuur. Dit verschil kan pas bij mutatie weer glad worden getrokken.