



SCHEIDEN VERSUS SPLITSSEN HET GOEDE GESPREK AEDES

vereniging van
woningcorporaties



SCÈNES UIT EEN NIEUWE WONINGWET

NIEMANS ZIJN ZOVEEL SOCIALE HUURWONINGEN ALS IN NEDERLAND
(EEN DERDE VAN ALLE WONINGEN)

SUBJEKT EN OBJECT ONTVANGEN ALLE BIJ SUBSIDIE

DEZE WONINGZOEKENDEN WILLEN MEER SOCIALE HUURWONINGEN

HUUR
HUIZEN

DIT IS HET NIEUWE SPEELVELD VOOR DE WONINGCORPORATIES (HIERZO KLEIN?)

HENK EN INGRID KOMEN NIET IN ANMERKING VOOR DEZE WONING, DOOR HET PASSEND TREKWIJZEN (WESLEY EN SUSHINE MOGEN ER WEL IN)

EEN DIENST VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG

NIEUWE BASISCHOOL IS DOOR DE LOCALE CORPORATIE ONTWIKKELD, MAAR DE KINDEROPvang IS VAN EEN PARTIJ MET EEN EGOTISTISCH ECONOMISCH BELANG.

HEK! OM DE SCHEIDING HELDER TE HOUDEN

HUURDERS ZIJN HET EEN TRAP OF GALERIJ DELEN, ORGANISEREN ZICH EERDER DAN HUURDERS IN LOSSE HUIZEN.

DIT IS EEN WOON

ZORG

CENTRUM

SPOED! DE NIEUWE WoningWET! (EEN NIET KUNT ALTIJD TE LAAT!)

ONDERTUSSEN IN DEN HAAG IS DE MINISTER DRUK DRUK DRUK!

MET DE STAPLES PAPIEREN DE DE CORPORATIES MOETEN INLEVEREN.

DE TOEZICHT-HOUDERS ZIJN NIET NIET ZO SNEL

DUURZAAMHEID

DEZE HUURDERS WILLEN OOK WEL ZONNEPANELEN, MAAR NIET ALS ZE HET VOELEN IN DE HUUR. DE ZON GAAT TOCH OOK VOOR NIKS OP!

DIT MAATSCHAPPELIJKE ROZENPERKJE IS BETAALD MET DE 125 EURO BIJDRAGE PER WONING PER JAAR.

VERNOEMD NAAR DE HOOGLEERAAR VOLKSRIVESTING

IN HET VAN DER SCHAAR PLANTSOEN DOEN DE BEWONERS VOORAL ALS ZE HEEL ERG THUIS ZIJN.

BEPERKTE (COMMERCIELE ACTIVITEITEN) Kapperszaak, EN EEN IENIGMINI MAALTDIENST

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED ZALS DIT WOON-EN ZORGCENTRUM MAG NIET MEER DAN 10% NIET-DAEB ACTIVITEITEN HEBBEN

EN VEILIGHEID

IS EEN SENTIMENT.

TEN BEHOEVE VAN DE LEEFBAARHEID IS HET GROEN TOT OP KNIEMHOOGTE GEKAPT UIT ANGST VOOR STRUIKROVERS...

NA EEN ZORGVULDE MARKTTOETS WAS ER NIEMAND DIE HIER BROOD IN ZAG!

EEN BAKKER! HIE BELANGRIJK IS DAT VOOR EEN BUURT? EN TOCH GEEN DAEB

BLING BLING HUURWONINGEN (MET GARAGE EN TURKS BAD) ZIJN GEBOUW OM EEN ECONOMISCH GEMEENSDE SAMENSTELLING VAN DE WIJK TE BEVORDEREN.

DE WOON-VISIONAIRE GEMEENTE-AMTSCHELIJKE ONTWIKKELING HIER HUN WOONVISIE

DE (CORPORATIE) DIRECTEUR DOET ENORM ZIJN BEST OM NIET OUT OF THE BOX TE DENKEN, MAAR BINNEN DE ROOLIJNEN VAN ZIJN KERNTAAK

DUS NIET DOEN MET DE RIEMEN DIE JE HEBT MAAR MET DE RIEMEN DIE JE MAG

vereniging van woningcorporaties

aedes

INHOUD

1. Wat is de rol van Aedes?
2. Wat zijn de keuzes bij scheiden/splitsen?
3. Hoe neem je huurders en gemeenten mee in het proces?
4. Praktijkvoorbeeld - Het goede gesprek

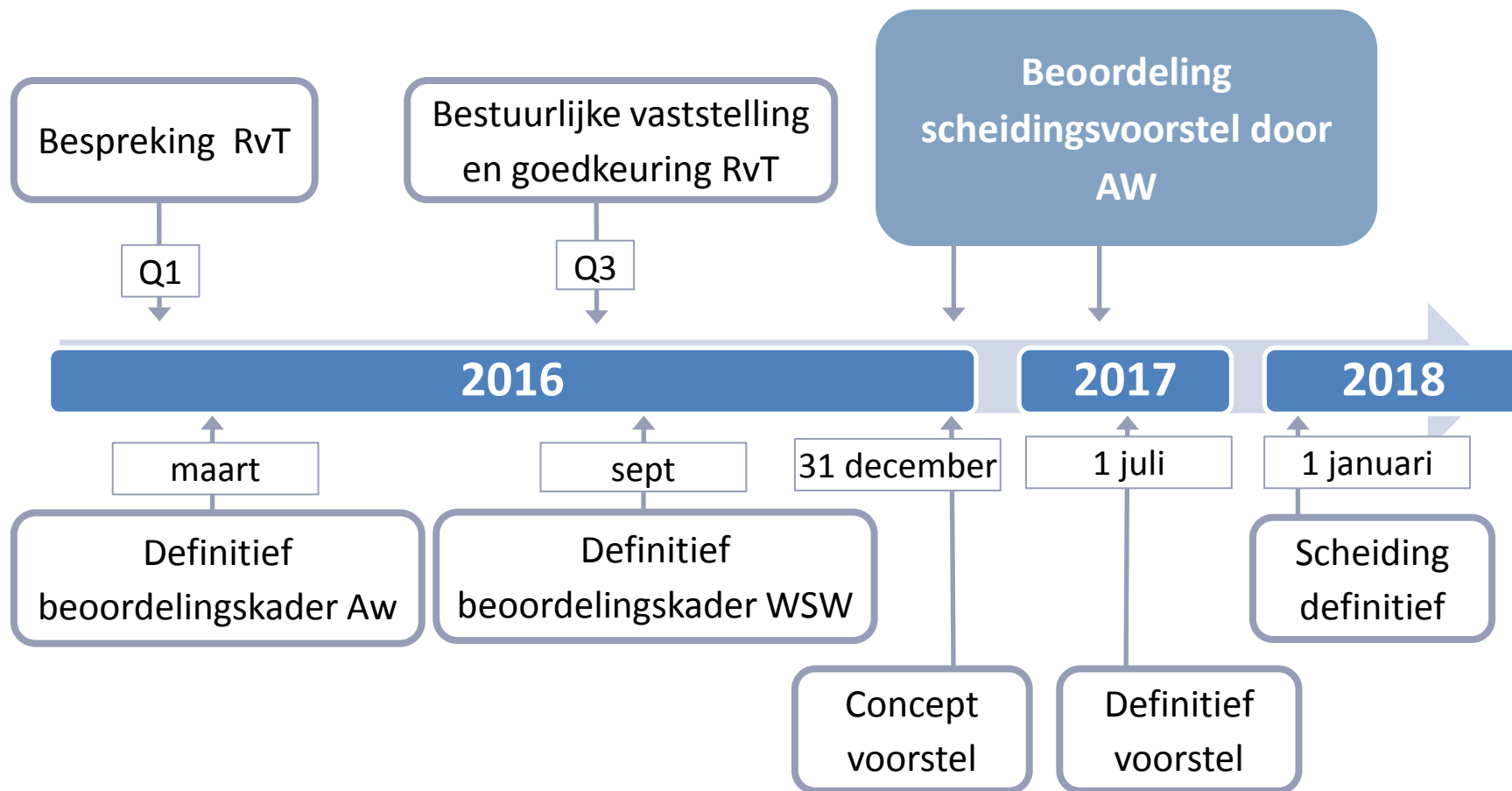
WAT IS DE ROL VAN AEDES?

- Aedes levert diverse hulpmiddelen voor corporaties:
- Modelstatuten Toegelaten Instellingen
- Model: financieel reglement, treasury statuut, investeringsstatuut.
- Transparantietool
- Q&A (updates), ook op specifieke onderwerpen.
- Handreikingen
- Etc.
- Signaleringsfunctie (ook richting BZK)

BELEID NOG STEEDS IN BEWEGING

- Woningwet (1 juli 2015), maar in de Kamer ligt de Veegwet Wonen, inclusief eerste en tweede nota van wijziging.
- In het BTIV 2015 zijn de eerste wijzigingen aangebracht, maar na veegwet komen nieuwe wijzigingen.
- Updates formats scheiden splitsen

TIJDPAD SPLITSINGSPLAN



DE KEUZES BIJ SCHEIDEN/SPLITSSEN

Vier vormen van scheiden

- Verlicht regime (uitsluitend scheiding van baten en lasten)
- Administratieve scheiding
- Juridische splitsing
- Combinatie van administratieve scheiding en juridische splitsing (hybride)

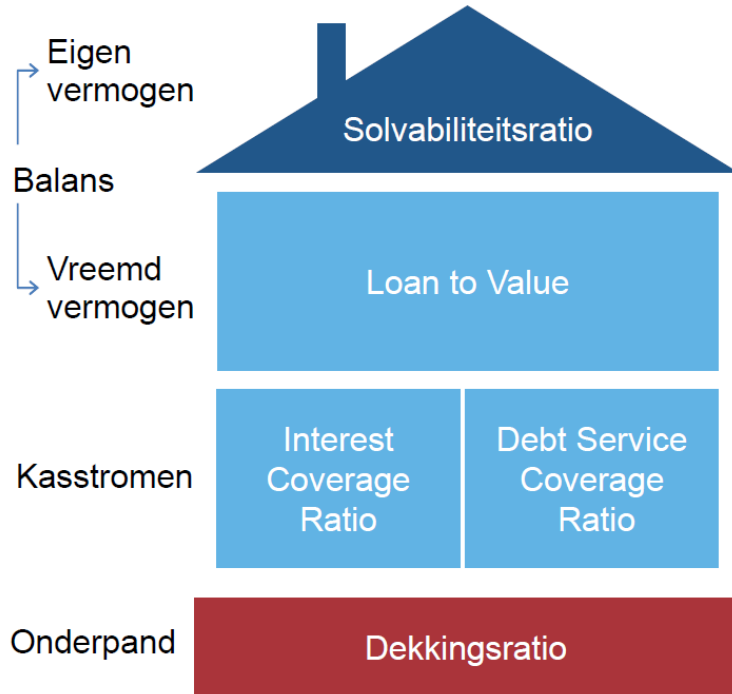


Doorsnee corporatie (administratief) met 5.000 VHE:

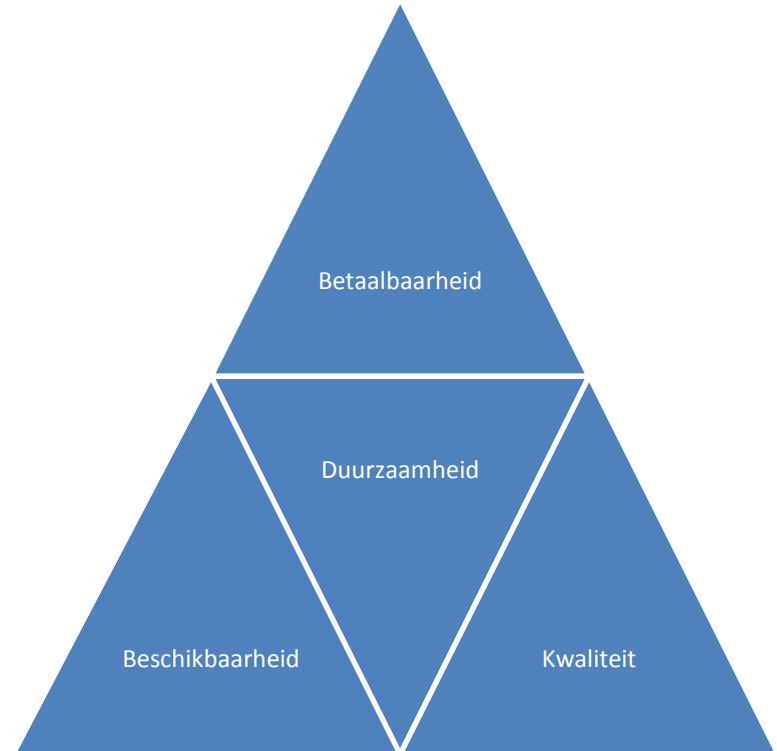
- 250 geliberaliseerde huurwoningen (>€710) → niet-DAEB
- 2.000 potentieel te liberaliseren huurwoningen, waarvan 0 tot 200 woningen (10%) mogen worden overgeheveld
- Over deze 0 tot 200 woningen gaat het voorstel

EVENWICHT

Financieel



Volkshuisvestelijk



vereniging van
woningcorporaties



INHOUD CONSULTATIEDOCUMENT

- Strategische doelstellingen (omvang woningvoorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid)
 - Keuze scheiding of splitsing
 - Portefeuillestrategie en transformatieopgave (concretisering van de strategische doelstellingen)
 - Exploitatiebeleid (van zowel DAEB als niet-DAEB)
 - Het portefeuilleresultaat en financiële resultaat
 - De relatie met de prestatieafspraken
-
- Zienswijze gemeente(n) / huurdersorganisaties op extra gereguleerde huurwoningen naar niet-DAEB



ZIENSWIJZEN

- De gemeente(n) en huurdersorganisaties hebben zes weken om een zienswijze aan te leveren
- De gemeente toetst in haar zienswijze of het voorstel past bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- De huurdersorganisatie toetst in haar zienswijze of het voorstel past bij de wensen van de huidige en toekomstige huurders.
- Voor de levensvatbaarheid, interne financiering of de financiële positie, gebruikt de Aw het beoordelingskader.
- Het proces staat los van jaarlijks te maken prestatieafspraken

PRAKTIJKVOORBEELD HET GOEDE GESPREK



vereniging van
woningcorporaties



WOONCONCEPT TE MEPPEL



Specificatie DAEB:

200	Sociale huurwoningen door huurverhoging boven liberalisatiegrens	24,4	miljoen
10.547	Sociale huurwoningen beneden liberalisatiegrens	908,0	miljoen
87	Te liberaliseren sociale huurwoningen	4,0	miljoen
91	Zorgeenheden / -complexen	86,4	miljoen
6	Sociale panden	1,6	miljoen
50	Bergingen	0,3	miljoen
10	Dagbestedingsruimten	5,4	miljoen
17	Parkeerplaatsen	0,1	miljoen
	Projecten in ontwikkeling 2014	6,1	miljoen
	Reeds verkochte eenheden 2015	4,5	miljoen
	Totaal	1.040,8	miljoen

WOONCONCEPT TE MEPPEL



Specificatie niet-DAEB:

229	Geliberaliseerde woningen	32,9	miljoen
2	Zorggebouwen	0,9	miljoen
102	Bedrijfspanen	21,2	miljoen
6	Dagbestedingsruimten	2,4	miljoen
581	Garages	2,8	miljoen
	Grondposities	8,0	miljoen
	Reeds verkochte eenheden 2015	2,1	miljoen
	Totaal	70,3	miljoen

WOONCONCEPT TE MEPPEL



Daeb

- 1.041 miljoen euro
- Ongeveer 94% van het totaal

Potentieel niet-Daeb

- 450 miljoen
- 40% van het totaal

Niet-Daeb (incl grondposities)

- 70 miljoen euro
- Ongeveer 6% van het totaal

EN HOE BIJ WOONCONCEPT?



✓ Woonconcept doelstellingen:

- ❑ wij streven naar handhaving van de voorraad op het huidige aantal sociale huurwoningen;
- ❑ investeringen richten wij zo veel mogelijk op de kerngemeenten;
- ❑ wij streven er naar om het aandeel appartementen niet verder te laten toenemen;
- ❑ nieuwbouw richt zich vooral op grondgebonden woningen;
- ❑ wij streven naar een woningvoorraad die voor 80% bestaat uit woningen met een huurprijs van minder dan € 586,68 per maand;
- ❑ wij streven er naar om de gemiddelde restant levensduur van onze woningportefeuille de komende jaren gelijk te houden.



EN HOE BIJ WOONCONCEPT?



✓ Wat past daar dan bij?

□ Een administratieve scheiding:

- Geen ambitie niet-daeb
- Geen extra overheveling, handhaving voorraad
- Verbindingsstructuur kan blijven bestaan
- Interne lening zonder verhoogd rentepercentage



✓ Woningmarktregio

□ Ontheffing vragen voor gemeente Steenwijkerland?



PROCES ZIENSWIJZEN



- ✓ **Wie nemen we mee in het proces en hoe?**
 - ❑ **Huurlersorganisaties: via reguliere vergaderingen en contactmomenten al vanaf begin 2016**
 - ❑ **Gemeenten (in totaal 17!):**
 - onderscheid kerngemeenten/kleine gemeenten: brief/overleg
 - ❑ **"Commerciële" huurders**
 - ❑ **Bewonerscommissies**
- ✓ **Zienswijze vragen:**
 - ❑ **Wat stuur je mee?**
 - ❑ **ontvangstbevestiging!**
 - ❑ **Contactmomenten vastleggen!**



TIPS EN TOPS!

- ✓ Zes weken zijn vaak te kort: kun je nog uitstel geven?
- ✓ Tijd "over" bij een negatieve zienswijze?
- ✓ "Warm" contact houden met stakeholders!





EINDE PRESENTATIE

VRAGEN?

vereniging van
woningcorporaties

