



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Scheiden en splitsen

*Sessie 1: zienswijzen in
de praktijk*



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



vereniging van toezichhouders in woningcorporaties



Scheiding DAEB/niet-DAEB



Corporaties splitsen in twee
bedrijfsonderdelen:

- DAEB voor kerntaak
- Niet-DAEB en/of dochter voor overige werkzaamheden

Kleine corporaties vallen onder
verlicht regime

- Jaaromzet < € 30 mln én
- Max 5% niet-DAEB jaaromzet én
- Max 10% niet-DAEB totaal

Keuzes:

1. Wat wordt DAEB en wat wordt niet-DAEB?
2. Een administratieve scheiding, een juridische splitsing of een combinatie?



Waarom belangrijk voor gemeenten en huurders?



- Corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn samen verantwoordelijk
- Scheiden heeft grote invloed op de toekomstige woningvoorraad
- Kans om in gesprek te gaan

Zienswijze

- Gemeenten en huurders dienen zienswijze in
- Volkshuisvestelijke afwegingen
- Focus: **directe effecten van scheiden en splitsen**
- Levensvatbaarheid - Beoordelingskader Autoriteit



Wat kunnen gemeenten en huurders doen?



1. Bepaal of en op welke manier je betrokken wil zijn en iets wil vinden

- Algemene band met corporatie
- Manier waarop de corporatie nu werkt
- Tijd en capaciteit

2. Inzet bepalen

- Kan de corporatie blijven doen wat je wil dat ze doet?
- Directe effecten van scheiden en splitsen

3. Zienswijze opstellen



Keuze 1: DAEB of niet-DAEB?



Welke woningen worden DAEB en welke worden niet-DAEB?

DAEB	Te liberaliseren	Niet-DAEB
WWS <144 Huur <€710	WWS >144 Aanvangshuur <€710	WWS >144 Aanvangshuur >€710

Voorwaarden:

- In elk geval de DAEB-tak is levensvatbaar; de niet-DAEB-tak is zo veel mogelijk levensvatbaar
- Overig: passend bij de lokale volkshuisvestelijke opgave

Dit heeft o.a. invloed op:

- Hoogte van de huur
- Toewijzingsnormen
- Samenstelling van de wijk
- Doorstroming

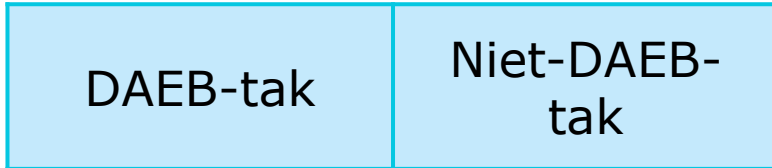
Keuze 2: administratief of juridisch?



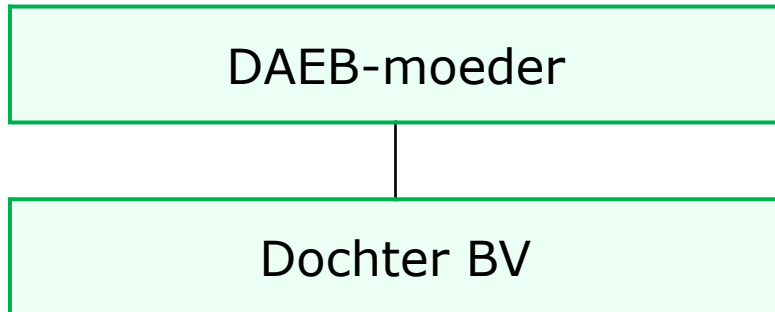
Dit heeft o.a. invloed op:

- Prestatieafspraken
- Hoogte van de huur
- Verandering van verhuurder

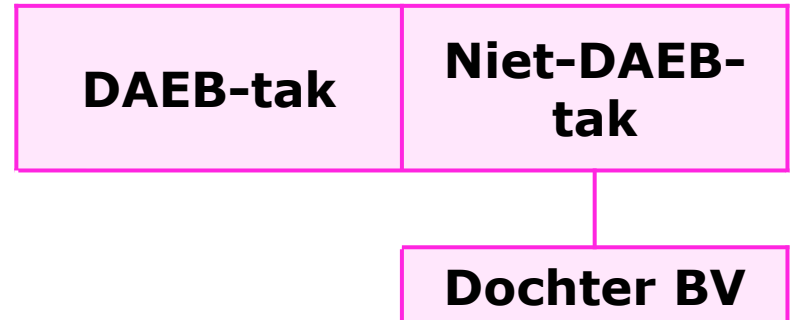
Administratieve scheiding



Juridische splitsing



Combinatie: hybride variant



Voorwaarde:

- Juridische splitsing of hybride variant is alleen mogelijk als de dochter zelfstandig financierbaar is

Prestatieafspraken

Welke strategische keuzes hebben effect op dit onderwerp?

Administratief scheiden of juridisch splitsen?

DAEB of niet-DAEB?

Huidige voorraad



Administratief of juridisch?

Administratief:

- Bod van corporatie gaat over hele bezit: DAEB en niet-DAEB
- Verkoopvoornemens, huurwijziging, verduurzaming
- Geen geschilbeslechting niet-DAEB prestatieafspraken

Juridisch:

- Geen voorgenomen werkzaamheden in bod
- Wel in prospectieve informatie

DAEB of niet-DAEB?

- Verdeling van vastgoed heeft geen effect op het proces van prestatieafspraken.
- Wel bepaalt de verdeling over welk vastgoed de prestatieafspraken minimaal gaan.

Doorstroming

Welke strategische keuzes hebben effect op dit onderwerp?

Administratief scheiden of juridisch splitsen?

DAEB of niet-DAEB?

Toekomstige voorraad



Administratief of juridisch?

Administratief:

- Voornemens over niet-DAEB-voorraad staan in het bod
- Er kunnen afspraken worden gemaakt over niet-DAEB: huurhoogte, voornemens in de nieuwbouw
- Let op: wel een markttoets!

Juridisch:

- Geen voorgenomen werkzaamheden in bod
- Wel in prospectieve informatie

DAEB of niet-DAEB?

Een grotere niet-DAEB leidt op ten duur tot een groter middenhuursegment.

Overhevelen van vastgoed na scheiding of splitsing

Welke strategische keuzes hebben effect op dit onderwerp?

Administratief scheiden of juridisch splitsen?

DAEB of niet-DAEB?

Toekomstige voorraad



Administratief of juridisch?

Administratief:

- Overdracht tegen marktwaarde
- Woningen kunnen overgaan zonder tussenkomst notaris
- Levensvatbaarheid mag niet in gevaar komen

Juridisch:

- Overdracht tegen marktwaarde
- Interne lening moet naar rato worden afgelost

DAEB of niet-DAEB?

- Overdracht na scheiden/splitsen kan alleen tegen minimaal marktwaarde.
- Ontvangende tak moet genoeg middelen hebben om de woningen te 'kopen'.



- Website woningwet2015.nl
 - Informatie voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties
- Handreiking met een stappenplan voor gemeenten en huurdersorganisaties
- Handreiking “Strategische keuzes bij scheiden en splitsen”

