



Strategische keuzes bij *scheiden* en *splitsen*

Samen op weg naar een passende voorraad

Strategische keuzes bij *scheiden* en *splitsen*

Samen op weg naar een passende voorraad

Inhoud

| | |
|---|-------|
| Wat is de scheiding van DAEB- en niet-DAEB? | 4 |
| | |
| Tijdpad | 5 |
| | |
| Scheiden en splitsen voor corporaties | 6 |
| | |
| Scheiden en splitsen voor gemeenten | 7 |
| | |
| Scheiden en splitsen voor huurdersorganisaties | 8 |
| | |
| Alle effecten van scheiden en splitsen op een rij | 9 |
| | |

Op basis van de Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB en niet-DAEB.

Uitzondering: kleine corporaties

Sommige corporaties hoeven [niet te scheiden of splitsen](#).

Dit zijn corporaties:

- met een omzet lager dan € 30 miljoen,
- een niet-DAEB-omzet van lager dan 5%, én
- een totale niet-DAEB-portefeuille van lager dan 10%.

Wat is de scheiding van DAEB- en niet-DAEB?

Of de corporatie een administratieve scheiding, een juridische splitsing, of de hybride variant doorvoert, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie. Hetzelfde geldt voor de verdeling van het vastgoed over de DAEB en niet-DAEB.

Keuze 1: Administratieve scheiding of juridische splitsing

Een corporatie kan ervoor kiezen om de niet-DAEB-activiteiten binnen de eigen organisatie via een gescheiden boekhouding [administratief te scheiden](#).

Ook kan de corporatie ervoor kiezen om de niet-DAEB-activiteiten [af te splitsen in een juridische dochter](#).

Een corporatie kan ook kiezen voor een combinatie, waarbij een deel van de niet-DAEB-activiteiten worden ondergebracht binnen de eigen organisatie, en een deel in een bestaande of nieuwe juridische dochter. Deze variant wordt de [hybride variant](#) genoemd.

Keuze 2: DAEB en niet-DAEB

De kernvoorraad van de corporatie komt in de [DAEB-tak](#) terecht. Voor deze woningen gelden bij nieuwe toewijzing de toewijzingsregels, zoals een inkomenstoets, een maximale huur en huurprijsstijging en de passendheidstoets.

De woningen in de niet-DAEB-tak gelden geen toewijzingseisen. In zoverre het gaat om gereguleerde huurwoningen blijft ook in de niet-DAEB bij nieuwe toewijzingen het betreffende huurregime van kracht.

Sommige woningen en ander vastgoed komen op basis van hun huidige huurprijs en kwaliteit automatisch ofwel in de DAEB-tak ofwel in de niet-DAEB-tak terecht. Er is een categorie van woningen die in beide takken kan worden ondergebracht: de [te liberaliseren woningen](#). Ook maatschappelijk vastgoed kan in beide takken worden ondergebracht. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden. De verdeling van het vastgoed verandert niets aan de lopende huurovereenkomsten.

Uitzondering: kleine corporaties

Sommige corporaties hoeven [niet de scheiden of splitsen](#). Dit zijn corporaties:

- met een omzet lager dan € 30 miljoen,
- een niet-DAEB-omzet van lager dan 5%, én
- een totale niet-DAEB-portefeuille van lager dan 10%.

Zienswijze

Het ontwerpvoorstel moet uiterlijk 1 januari 2017 door de corporatie zijn ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Bij dit voorstel hoeft nog geen gesplitste jaarrekening 2016 te worden opgeleverd. Hierbij moeten [zienswijzen](#) worden bijgevoegd van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is en van de huurdersorganisaties. Op die manier kan worden bekeken of de corporatie na scheiding of splitsing kan bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

In de zienswijzen reageren gemeenten en huurdersorganisaties in elk geval op zaken die verband houden met de kerntaak van de corporatie, desgewenst in samenhang met overige volkshuisvestelijke doelstellingen. Er zijn geen voorschriften over hoe de zienswijze eruit moet zien.

Tijdpad

Het tijdpad is kort. Al in het najaar van 2016 moeten de gemeente en de huurdersorganisatie hun zienswijze geven op het ontwerpvoorstel van de corporatie. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen zich al eerder voorbereiden. Vanwege de korte periode, moeten gemeenten en huurdersorganisaties inschatten hoeveel tijd en capaciteit zij hieraan willen besteden.



Indien er negatieve zienswijzen zijn, moet de corporatie aangeven op welk moment met wie is gesproken. Het is daarom verstandig om procesafspraken te maken over de momenten waarop contact is over het ontwerpvoorstel.

[De hulpwijzer voor gemeenten is hier te vinden.](#)

[De hulpwijzer voor huurdersorganisaties is hier te vinden.](#)

Juni 2016: beoordelingskader

In het beoordelingskader van de Aw staat aan welke eisen het ontwerpvoorstel van de corporatie moet voldoen. Ook staat opgenomen hoe de Aw zal omgaan met de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties.

De Aw beoordeelt de ontwerpvoorstellen aan de hand van het [beoordelingskader](#).

Najaar 2016: uiterste moment om het ontwerpvoorstel te delen met gemeente en huurdersorganisatie

De corporatie moet zorgen dat het ontwerpvoorstel op tijd wordt gedeeld met gemeenten en huurdersorganisaties, zodat zij een zienswijze kunnen opstellen. Zij hebben hiervoor zes weken de tijd. Daarna heeft de corporatie tijd nodig om een reactie op de zienswijzen te maken.

1 januari 2017: inleveren ontwerpvoorstel

De corporatie moet vóór 1 januari 2017 haar ontwerpvoorstel indienen bij de Aw, inclusief de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties en een reactie daarop van de corporatie. In het voorstel staat in elk geval:

- Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst
- Welke woningen in welke tak worden geplaatst
- 10-jaars kasstroomoverzicht

In het beoordelingskader van de Aw is opgenomen hoe de Aw omgaat met de zienswijzen. De financiële levensvatbaarheid van de DAEB-tak is het belangrijkste, daarna volgen de wensen van de gemeente en huurdersorganisatie over de kernvoorraad en als laatst de wensen over de overige voorraad. Het ontwerpvoorstel mag er bijvoorbeeld niet toe leiden dat de kerntaak niet kan worden uitgevoerd.

1 juli 2017: inleveren definitieve voorstel

De corporatie moet vóór 1 juli het definitieve voorstel indienen op basis van de door de accountant geaccordeerde cijfers over 2016.

1 januari 2018: scheiding is definitief

Vanaf 2018 zijn de boeken van de corporatie volgens het voorstel definitief gescheiden.

Scheiden en splitsen voor corporaties

Waarom is dit belangrijk voor corporaties?

Na de scheiding of splitsing dient er een gescheiden boekhouding te worden gevoerd voor DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. In de DAEB-tak staan de activiteiten die met behulp van staatssteun worden gefinancierd, voornamelijk door middel van de door het WSW geborgde leningen. Voor activiteiten in de niet-DAEB moet externe financiering worden aangetrokken.

De keuze voor scheiding of splitsing alsmede de invulling daarvan, verruimen dan wel beperken de mogelijkheden voor verhuur van en investeringen in bepaalde typen huurwoningen en ander onroerend goed. Het is van groot belang dat de daarbij te maken keuzes aansluiten bij de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeenten waar de corporatie werkzaam is. De strategische keuzes van de corporatie om hieraan naar redelijkheid bij te dragen worden bepaald in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie.

Waarmee moet de corporatie rekening houden?

De Aw heeft een beoordelingskader opgesteld voor de toetsing van voorstellen voor scheiding of splitsing. Belangrijke uitgangspunten bij de toetsing door de Aw zijn de financiële levensvatbaarheid en zelfstandige financierbaarheid van beide takken of bedrijven, het voorkomen van weglek van maatschappelijk gebonden vermogen en aansluiting van het ontwerpvoorstel op de (strategische) volkshuisvestelijke keuzes. Voor beide takken of bedrijven heeft de Aw normen opgesteld met betrekking tot de financiële ratio's waaraan in principe zou moeten worden voldaan. Daarnaast neemt de Aw de zienswijzen van gemeenten en huurders mee in zijn beoordeling.

Wat moet de corporatie doen? Ontwerpvoorstel maken

Het voorstel voor scheiding of splitsing dient onder meer de voorgenomen bezits- en vermogenstoedeling te bevatten met (optioneel) een voorstel voor naar de niet-DAEB over te hevelen huurwoningen, alsmede de strategische portefeuillekeuzes, een balans en resultatenrekening (voor de komende 5 jaren), een kasstroomoverzicht (voor de komende 10 jaren), en de zienswijzen van gemeente(n) en huurders. Voor een complete opsomming van in te dienen stukken wordt verwezen naar het beoordelingskader van de Aw.

Waar kan de corporatie zijn keuzes op baseren?

Of de corporatie een administratieve scheiding, een juridische splitsing, of de hybride variant doorvoert, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie, zoals op:

- Prestatieafspraken
- Herstructurering
- Verkoop
- Overhevelen van vastgoed tussen DAEB en niet-DAEB
- Plannen in de niet-DAEB na scheiding
- Levensvatbare DAEB en niet-DAEB
- Fiscale gevolgen
- Personeelsgevolgen
- Onderlinge taken tussen corporatie en dochters

Of vastgoed als DAEB of als niet-DAEB wordt opgenomen, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie, bijvoorbeeld op:

- Minimale kernvoorraad
- Grootte van de niet-DAEB
- Regionale afstemming
- Samenstelling van de wijk
- Herstructurering
- Levensvatbare DAEB en niet-DAEB

Alle effecten zijn terug te vinden in het overzicht '[Alle effecten van scheiden en splitsen op een rij](#)'.

Scheiden en splitsen voor gemeenten

Waarom is dit belangrijk voor gemeenten?

De corporatie is verplicht om bij het ontwerpvoorstel een zienswijze van de gemeente mee te leveren. Een gemeente met meerdere corporaties reageert op alle voorstellen; de corporatie ontvangt een zienswijze van elke gemeente waar zij actief is.

De gemeente toetst in haar zienswijze of het voorstel past bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Veel gemeenten hebben hun volkshuisvestingsbeleid al opgeschreven in een woonvisie. Op basis hiervan gaat de gemeente het gesprek met de corporatie aan en beoordeelt de gemeente het ontwerpvoorstel.

Voor andere criteria, zoals de levensvatbaarheid, interne financiering of de financiële positie, gebruikt de Autoriteit woningcorporaties het beoordelingskader. De zienswijze van de gemeente zal op dit punt niet worden meegewogen.

Het scheiden en splitsen is een kans voor gemeenten om samen met de corporatie en de huurdersorganisatie het gesprek aan te gaan over hoe de gemeente er nu en in de toekomst uit komt te zien.

Het doel van het gesprek is dat er geen negatieve zienswijze van de gemeente nodig is: de wensen van de gemeente zijn dan namelijk in het ontwerpvoorstel verwerkt.

Wat moet de gemeente doen: zienswijze opstellen

Het ontwerpvoorstel moet op 1 januari 2017 zijn ingediend door de corporatie. Hierbij moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is. Ook moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de huurdersorganisaties.

[Klik hier voor de hulpwijzer voor gemeenten bij het opstellen van een zienswijze.](#)

Invloed van het scheiden voor gemeenten

Of de corporatie een administratieve scheiding, een juridische splitsing, of de hybride variant doorvoert, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie. Dit kan voor gemeenten relevant zijn, zoals bij de effecten op:

- [Prestatieafspraken](#)
- [Verduurzaming](#)
- [Herstructurering](#)
- [Verkoop](#)
- [Overhevelen van vastgoed](#)
- [Plannen in de niet-DAEB](#)

Of vastgoed als DAEB of als niet-DAEB wordt opgenomen, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie. Voor gemeenten is het effect op de volgende zaken van belang:

- [Minimale kernvoorraad](#)
- [Grootte van de niet-DAEB](#)
- [Regionale afstemming](#)
- [Samenstelling van de wijk](#)
- [Herstructurering](#)
- [Doorstroming](#)

Alle effecten zijn terug te vinden in het overzicht '[Alle effecten van scheiden en splitsen op een rij](#)'.

Scheiden en splitsen voor huurdersorganisaties

Waarom is dit belangrijk voor huurdersorganisaties?

De corporatie is verplicht om bij het ontwerpvoorstel een zienswijze van de huurdersorganisatie mee te leveren.

De huurdersorganisatie toetst in haar zienswijze of het voorstel past bij de wensen van de huurders. De meeste huurdersorganisaties kennen de wensen van de huidige en toekomstige huurders. Op basis hiervan gaat de huurdersorganisatie het gesprek met de corporatie aan en beoordeelt de huurdersorganisatie het ontwerpvoorstel.

Voor andere criteria, zoals de levensvatbaarheid, interne financiering of de financiële positie, gebruikt de Autoriteit woningcorporaties het beoordelingskader. De zienswijze van de huurdersorganisatie zal op dit punt niet worden meegewogen.

Het scheiden en splitsen is een kans voor huurdersorganisaties om samen met de corporatie en de gemeente het gesprek aan te gaan over de koers van de corporatie.

Het doel van het gesprek is dat er geen negatieve zienswijze van de huurdersorganisatie nodig is: de wensen van de huurdersorganisatie zijn dan namelijk in het ontwerpvoorstel verwerkt.

Wat moet de huurdersorganisatie doen: zienswijze opstellen

Het ontwerpvoorstel moet op 1 januari 2017 zijn ingediend door de corporatie. Hierbij moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is. Ook moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de huurdersorganisaties.

[Klik hier voor de hulpwijzer voor huurdersorganisaties bij het opstellen van een zienswijze.](#)

Invloed van het scheiden voor huurders

Of de corporatie een administratieve scheiding, een juridische splitsing, of de hybride variant doorvoert, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie. Dit kan voor huurdersorganisaties relevant zijn, zoals bij de effecten op:

- Prestatieafspraken
- Hoogte van de huur
- Verduurzaming
- Verandering van verhuurder

Of vastgoed als DAEB of als niet-DAEB wordt opgenomen, heeft effect op de strategie van de woningcorporatie. Voor huurdersorganisaties is het effect op de volgende zaken van belang:

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

Alle effecten zijn terug te vinden in het overzicht '[Alle effecten van scheiden en splitsen op een rij](#)'.

Alle effecten van scheiden en splitsen op een rij

De manier van scheiden of splitsen en de verdeling van het vastgoed heeft effect op de strategie van de corporatie. Hieronder is een overzicht weergegeven van onderwerpen die worden beïnvloed. De lijst is niet uitputtend, maar geeft een eerste beeld. De onderwerpen zijn onderverdeeld tussen effect op de huidige voorraad, de toekomstige voorraad en de juridische aspecten.

Met smileys is aangegeven voor welke doelgroepen de onderwerpen van belang kunnen zijn. Dit kan zijn voor de corporatie (de groene 😊), de gemeente (de oranje 😊), de huurders (de paarse 😊) of een combinatie daarvan. Het overzicht op de volgende pagina kan helpen om elkaars belangen te kennen om het gesprek te kunnen voeren over het ontwerpvoorstel.

Sommige onderwerpen worden beïnvloed door de manier van scheiden. In dat geval staat een ✓ in de **blauwe kolom**. Andere onderwerpen worden beïnvloed door de verdeling van het vastgoed over DAEB en niet-DAEB. Bij deze onderwerpen staat een ✓ in de **roze kolom**.

De duiding van de onderwerpen die van belang kunnen zijn is niet uitputtend en niet voor elke corporatie, gemeente of huurdersorganisatie hetzelfde. Wel kan het dienen als leidraad voor partijen om prioriteiten te stellen aan de onderwerpen die in het ontwerpvoorstel of de zienswijze aan bod komen.

In de pagina's hierna is een uitgebreide toelichting per onderwerp opgenomen. Bij elk onderwerp staat nogmaals vermeld voor wie het onderwerp relevant is en op welke manier de manier van scheiden en de verdeling van vastgoed daarop effect heeft.

| | Voor wie is dit van belang? | | | Welke strategische keuzes hebben effect op dit onderwerp? | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------|----------|---|--------------------|
| | Corporatie | Gemeente | Huurders | Administratief scheiden of juridisch splitsen? | DAEB of niet-DAEB? |
| Huidige voorraad | | | | | |
| Presentatieafspraken | 😊 | 😊 | 😊 | ✓ | |
| Benodigde kernvoorraad | 😊 | 😊 | | | ✓ |
| Grootte van de niet-DAEB | 😊 | 😊 | | | ✓ |
| Regionale afstemming | 😊 | 😊 | | | ✓ |
| Hoogte van de huur | 😊 | | 😊 | ✓ | |
| Verduurzaming | 😊 | 😊 | 😊 | ✓ | |
| Toewijzingsnormen | 😊 | | 😊 | | ✓ |
| Toekomstige voorraad | | | | | |
| Samenstelling wijk | 😊 | 😊 | 😊 | | ✓ |
| Herstructurering | 😊 | 😊 | | ✓ | ✓ |
| Doorstroming | | 😊 | 😊 | | ✓ |
| Verkoop | 😊 | 😊 | | ✓ | |
| Overhevelen van vastgoed | 😊 | 😊 | | ✓ | ✓ |
| Plannen in niet-DAEB | 😊 | 😊 | | ✓ | |
| Juridische aspecten | | | | | |
| Levensvatbare DAEB | 😊 | | | ✓ | ✓ |
| Fiscale gevolgen | 😊 | | | ✓ | |
| Personeelsgevolgen | 😊 | | | ✓ | |
| Onderlinge werkzaamheden | 😊 | | | ✓ | |
| Verandering verhuurder | | | 😊 | ✓ | |

Prestatieafspraken



In het kort

In prestatieafspraken leggen corporatie(s), gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) vast wat er, in de periode waar de afspraken betrekking op hebben, door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen.

Wettelijke voorwaarden

In de Woningwet is bepaald dat corporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Hiervoor moet de gemeente een volkshuisvestingsbeleid (woonvisie) hebben geformuleerd.

Woonvisies en prestatieafspraken kunnen gaan over zowel DAEB als niet-DAEB. De corporatie is daarbij vanzelfsprekend gehouden aan het werkdomein (wat mag wel en wat mag niet) zoals dat volgt uit de Woningwet. Dit betekent dat er afspraken kunnen worden vastgelegd over de DAEB-activiteiten, desgewenst in samenhang met de overige (bijv. niet-DAEB) volkshuisvestelijke doelstellingen.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor het maken van prestatieafspraken?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft wel effect op waar de prestatieafspraken over (kunnen) gaan.

Bij administratieve scheiding brengt de corporatie een bod uit met daarin in ieder geval de voornemens voor de DAEB-tak. Het is mogelijk om daar ook de voornemens voor de niet-DAEB-tak in op te nemen. Het gaat dan bijvoorbeeld over verkoopvoornemens, voorgenomen huurwijzigingen of voorgenomen verduurzaming. De bijdrage vanuit de niet-DAEB-tak kan dus ook op tafel komen bij het maken van de prestatieafspraken met gemeenten en huurders. Bij nieuwe niet-DAEB-activiteiten moet er wel eerst een markttoets en rendementstoets worden uitgevoerd. Ook kunnen geschillen over het maken van afspraken over niet-DAEB niet worden voorgelegd aan de minister.

Bij een juridische splitsing is dit anders: de dochter is niet wettelijk verplicht om haar voorgenomen werkzaamheden aan de gemeente of huurdersorganisatie te sturen. De voornemens van verbindingen van corporaties (zoals de juridische dochter) zijn overigens wel onderdeel van de Prospectieve informatie (dPi) die jaarlijks voor

15 december aan gemeenten en huurdersorganisaties moeten worden gestuurd. In die zin is er bij een juridische scheiding dan ook minder invloed vanuit de gemeente en huurdersorganisaties uit te oefenen op het [niet-DAEB-gedeelte](#).

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor het maken van prestatieafspraken?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft geen effect op het proces van het maken van prestatieafspraken maar wel op het vastgoed waar de prestatieafspraken over gaan.

Uit de Woningwet volgt dat, indien er een woonvisie is, corporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelen die in die woonvisie zijn bepaald, corporaties een ‘bod’ (een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid) moeten doen richting de gemeenten waaruit hun mogelijke bijdrage blijkt, corporaties een uitnodiging voor het gesprek over te maken prestatieafspraken moeten doen en dat de huurdersorganisatie(s) een gelijkwaardige partij in het proces zijn.

Benodigde kernvoorraad



In het kort

De corporatie heeft als kerntaak het zorgen voor woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Het is dus belangrijk dat de corporatie genoeg woningen voor deze doelgroep in de DAEB-tak heeft. Ook is het belangrijk dat het soort woningen dat in de DAEB-tak zit, zoals het aantal gezinswoningen, het aantal zorgwoningen of het aantal kleine appartementen, past bij de doelgroep. Als laatste moet niet alleen worden gekeken of de DAEB-voorraad past bij de huidige doelgroep, maar ook bij de toekomstige doelgroep.

Wettelijke voorwaarden

De gemeente, huurdersorganisatie en corporatie bepalen samen wat de benodigde voorraad moet zijn. De gemeente doet hiervoor een voorzet in de woonvisie. De corporatie draagt naar redelijkheid hieraan bij.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de minimale kernvoorraad?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft geen effect op de benodigde voorraad. Deze voorraad zit namelijk in de DAEB-tak.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de minimale kernvoorraad?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft effect op de benodigde voorraad voor de kerntaak. Dit is van belang voor de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie.

Bij het verdelen van de woningen moet de corporatie zorgen dat er voldoende woningen in de kernvoorraad overblijven voor de huidige en toekomstige doelgroep.

De corporatie moet dit onderbouwen door middel van gemaakte prestatieafspraken, prognoses of andere gegevens zoals het WoON-onderzoek. Als de gemeente of huurdersorganisatie een andere inschatting maakt, moeten ook zij dit onderbouwen in hun zienswijze.

De volkshuisvestelijke prestaties wegen, na de financiële levensvatbaarheid, zwaar in het beoordelingskader. Het voorstel van de corporatie mag er niet toe leiden dat de kerntaak niet kan worden uitgevoerd.

Grootte van de niet-DAEB-voorraad



In het kort

Niet alleen bepaalt de scheiding de grootte van de kernvoorraad, maar ook van de huurwoningen in het middenhuursegment waar de niet-DAEB woningen toe behoren. Indien gewenst, kan uitbreiding van de niet-DAEB in de bestaande voorraad betrekkelijk snel tot stand komen door het overhevelen van te liberaliseren huurwoningen van DAEB naar niet-DAEB bij de scheiding of splitsing zelf. Daarmee komt een gereguleerde woning in de niet-DAEB die bij mutatie wordt geliberaliseerd. Tevens gaat in dat geval eigen vermogen mee naar de niet-DAEB. Bij aankoop of nieuwbouw in de niet-DAEB na scheiding of splitsing is dat niet het geval. Dan zijn eventueel gewenste uitbreidingsmogelijkheden in de niet-DAEB afhankelijk van de financiële mogelijkheden die de niet-DAEB heeft.

Wettelijke voorwaarden

Het voorstel om te liberaliseren bezit mee te nemen naar de niet-DAEB-tak moet op grond van de wetgeving specifiek in het voorstel voor scheiding of splitsing worden opgenomen en door de Aw worden goedgekeurd. Het voorstel wordt in elk geval afgewezen als daardoor de huisvesting van de doelgroep onvoldoende zeker wordt gesteld, of als de zienswijze van de gemeente daartoe aanleiding geeft.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de grootte van de niet-DAEB-voorraad?

Bij juridische splitsing mag maximaal 10% van de te liberaliseren huurwoningen worden overgeheveld naar de niet-DAEB. Het percentage mag alleen hoger zijn als dat nodig is voor de financiële continuïteit van de woningvereniging of als bij dat hogere percentage de corporatie naar redelijkheid kan bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, zulks ter beoordeling vooraf door de minister. Bij administratieve scheiding geldt deze beperking niet. Administratieve scheiding biedt derhalve meer mogelijkheden voor een grote niet-DAEB door overheveling dan juridische splitsing. Wel geldt onverkort de voorwaarde dat de DAEB-tak en niet-DAEB-tak levensvatbaar moeten zijn.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de grootte van de niet-DAEB-voorraad?

Bij overheveling gaat de uitbreiding van de niet-DAEB gepaard met een evenredige vermindering van het bezit in de DAEB. Dit kan alleen als de DAEB voldoende in omvang blijft om de gewenste doelgroep te huisvesten op de gewenste wijze.

De verdeling van het vastgoed moet leiden tot de uit volkshuisvestelijk oogpunt passende omvang van de lokale woningvoorraad, zowel in aantallen als soorten woningen, locatie en kwaliteit. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat binnen een gemeente in verhouding tot de inkomensdoelgroep veel woningen in het gereguleerde segment worden aangeboden, terwijl er juist veel vraag is naar huurwoningen in het middensegment, voor huishoudens boven de inkomensdoelgroep. In dat geval kan het wenselijk zijn dat de corporatie meer woningen aan de niet-DAEB-tak toekent, zodat er een groter middenhuursegment kan ontstaan in de gemeente.

Regionale afstemming



In het kort

Veel corporaties zijn in meerdere gemeenten actief. De volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen per gemeente verschillen en kunnen verschillende bijdragen van de corporatie vereisen. Om zorgen dat alle belangen goed worden gewogen, is het nodig dat de gemeenten elkaar onderling op de hoogte brengen van hun doelstellingen. De regie over waar de bijdrage van de corporatie wordt geleverd ligt zo bij de gemeenten en niet de corporatie.

Wettelijke voorwaarden

De corporatie moet naar redelijkheid bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeenten waar zij werkzaam is. Er is niet vastgelegd welke doelstellingen zwaarder wegen.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de regionale afstemming?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft geen effect op regionale afstemming

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de regiobinding?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft effect op de regionale afstemming. Dit is van belang voor de gemeente en de corporatie.

Bij het verdelen van de woningen moeten worden gezorgd dat in elk van de gemeenten waar de corporatie actief is, de juiste hoeveelheid woningen vormen dan wel in de niet-DAEB-tak komen (zie ook "Benodigde kernvoorraad"). Waar verwacht wordt dat de corporatie in het kader van de levensvatbaarheid een deel van het te liberaliseren bezit moet meenemen naar de niet-DAEB-tak, is afstemming tussen de gemeenten van belang. Op die manier kan worden gezocht dat de onderlinge zienswijzen niet conflicteren en dat in elk van de gemeenten de volkshuisvestelijke doelstellingen zo goed mogelijk kunnen worden ingevuld.

Hoogte van de huur



In het kort

Zowel de hoogte van de huur van een woning als de huurstijging is afhankelijk van een aantal zaken. Zo maakt het uit of de woning een DAEB- of een niet-DAEB-woning is, of de woning een gereguleerd of geliberaliseerd contract heeft en of de woning is ondergebracht in een juridische dochter.

Wettelijke voorwaarden

Bij huurstijging in bestaande huurcontracten gelden voor zelfstandige woningen de volgende regels:

- De maximale huurstijging van woningen met een gereguleerd contract in de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak varieert met ingang van 2017 van 2,1% tot 4,6%. De huurverhogingen of verlagingen tellen mee voor de huursom van de corporatie: de gemiddelde huurstijging mag niet meer zijn van 1% bovenop inflatie.
- De maximale huurstijging van woningen met een gereguleerd contract in de juridische dochter varieert met ingang van 2017 van 2,1% tot 4,6%.
- Er geldt geen wettelijke maximale huurstijging van woningen met een geliberaliseerd contract. Afspraken over een maximale huurstijging zijn in het contract opgenomen.

Bij nieuwe verhuur na de scheiding gelden voor zelfstandige woningen de volgende regels:

- De maximale aanvangshuur van woningen in de DAEB-tak wordt bepaald op basis van het aantal WWS-punten. De aanvangshuur is in elk geval onder de liberalisatiegrens (tot 2019 € 710,68). Er geldt geen minimale aanvangshuur.
- De maximale aanvangshuur van woningen in de niet-DAEB-tak of juridische dochter wordt bepaald op basis van het aantal WWS-punten. Leidt het puntenaantal tot een huur van boven de liberalisatiegrens (in 2016 is dat 145 punten), geldt geen maximale aanvangshuur. Er geldt geen minimale aanvangshuur.
- Is de corporatie administratief gescheiden, telt liberalisatie van woningen mee voor de huursom (zie hierboven). Liberalisatie vindt plaats als een woning wordt verhuurd met een aanvangshuur

boven de liberalisatiegrens, terwijl hij daarvoor werd verhuurd met een gereguleerd contract. Het verschil tussen beide huren wordt meegenomen in de berekening van de gemiddelde huurstijging. Het maakt niet uit of de woning laatstelijk werd verhuurd vanuit de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de hoogte van de huur?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op de hoogte van de huur. Zoals hierboven beschreven bepaalt de manier van scheiden zowel de regels voor huurstijging als de hoogte van de huur bij nieuwe verhuur. Het belangrijkste verschil is de huursom. Deze wordt berekend op basis van alle gereguleerde huurcontracten die corporatie heeft, dus zowel in de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak. Niet alleen de jaarlijkse huurstijgingen tellen mee. Ook telt de huurverhoging mee van te liberaliseren woningen die zijn meegenomen naar de niet-DAEB-tak die nu een gereguleerd contract hebben, maar waarvan bij nieuwe verhuur de huur wordt verhoogd tot boven € 710,68. Het meenemen en liberaliseren van woningen beperkt dus de huurverhoging in de rest van het corporatiebezit.

Worden de te liberaliseren woningen meegenomen in een juridische dochter, dan wordt de huurverhoging bij nieuwe verhuur niet meegerekend in de huursom. De huursom is op de juridische dochter niet van toepassing. Wel geldt de jaarlijkse maximale huurstijging zolang de woning nog een gereguleerd contract heeft (een aanvangshuur had onder de toenmalige liberalisatiegrens).

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de hoogte van de huur?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft geen effect op de hoogte van de huur van de huidige huurder. Deze wordt bepaald door de aard van het contract, niet waar de woning is ondergebracht.

Verduurzaming



In het kort

Woningverbetering en verduurzaming dienen, tezamen met verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw te leiden tot een toekomstbestendige voorraad qua verhuurbaarheid, energiezuinigheid, kwaliteit en gewenste (restant) levensduur van de woningen. De strategische visie op de voorraadverdeling over DAEB en niet-DAEB zal bepalen in welke tak de investeringen relatief het meest zullen plaatsvinden. De financiële positie van beide takken dient daar adequaat op te zijn afgestemd, zodat de financierbaarheid van de gewenste investeringen geen probleem vormt.

Wettelijke voorwaarden

Er zijn geen specifieke wettelijke voorwaarden. De belangrijkste (algemene) regel is dat investeringen in principe binnen de eigen tak (DAEB of niet-DAEB) worden gefinancierd. De Aw toetst bij het ontwerpvoorstel op de mogelijkheden daartoe.

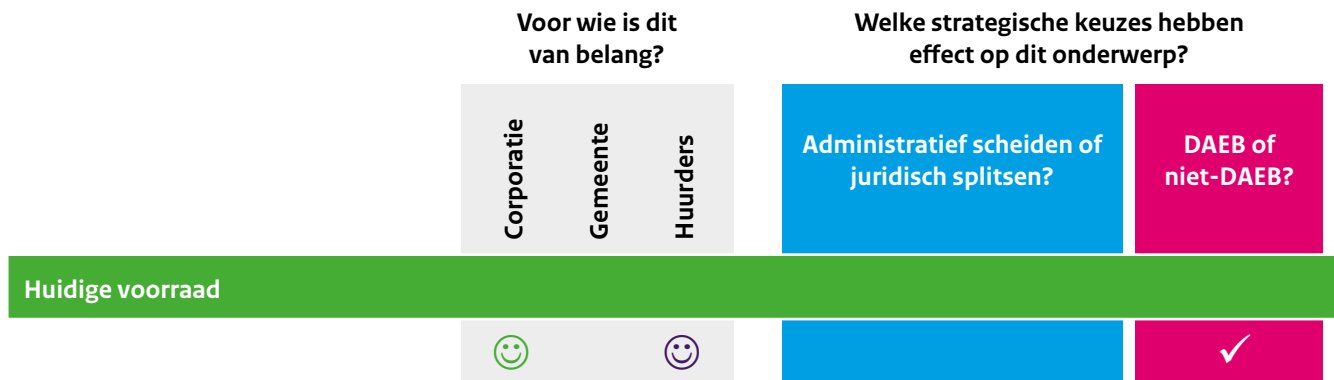
Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de verduurzaming?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op de mogelijkheden om verduurzaming te financieren in de niet-DAEB. Voor de DAEB is er weinig verschil. Als de corporatie administratief scheidt is namelijk voor investeringen in de niet-DAEB nog interne financiering vanuit de DAEB mogelijk, namelijk als externe financiering niet mogelijk blijkt en er in de DAEB een voorziening van voldoende grootte is opgebouwd voor deze interne financiering. Als de corporatie juridisch splitst is deze mogelijkheid er niet. Dit is met name van belang voor de corporatie zelf.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de verduurzaming?

Bij de verdeling van het vastgoed over DAEB en niet-DAEB kan mede rekening worden gehouden met de gewenste verduurzaming (welke woningen, mate van). Meer woningen in een tak kan zowel leiden tot een grotere opgave als tot betere financieringsmogelijkheden. Met beide aspecten dient rekening te worden gehouden.

Toewijzingsnormen



In het kort

Corporaties moeten 90% van hun woningen in de DAEB-voorraad toewijzen aan de doelgroep. Deze doelgroep is gedefinieerd in de Woningwet aan de hand van huishoudinkomen. Ook zijn er bijzondere groepen die tot de doelgroep van corporaties behoren, zoals zorgbehoevenden, studenten en vergunninghouders. Corporaties moeten aan 95% van de huishoudens die in aanmerking komen voor het ontvangen van huurtoeslag, woningen toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens (zie hieronder). Om een wachtlijst onder deze huishoudens te voorkomen, moet de corporatie zorgen dat er voldoende goedkope woningen worden aangeboden.

Wettelijke voorwaarden

10% van de woningen in de DAEB-voorraad mag vrij worden toegewezen, rekening houdend met de huisvestingsverordening. 80% van de DAEB-voorraad moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 en bepaalde specifieke doelgroepen, het overige deel mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van € 39.874. Bij de passendheidstoets gaat het om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2016: € 22.100 voor eenpersoons huishoudens, €30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en € 30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76. De normbedragen gelden voor 2016.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de toewijzingsnormen?

Of de corporatie administratief of juridisch splitst, heeft geen effect op de toewijzingsnormen. Deze normen gelden namelijk alleen in het DAEB-segment.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de toewijzingsnormen?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft effect op de toewijzingsnormen. Dit is van belang voor de corporatie en de huurders. Bij het verdelen van de woningen moet de corporatie zorgen dat de DAEB-voorraad past bij het inkomen van de te verwachte huishoudens die tot de doelgroep behoren. Dit kan betekenen dat de DAEB-tak groter of kleiner moet zijn, of dat er meer woningen met een huur onder de aftoppingsgrens in de DAEB-voorraad moeten komen.

Samenstelling van de wijk



In het kort

De volkshuisvestelijke doelstellingen die er liggen voor een bepaalde wijk/stad, kunnen een effect hebben op de gewenste samenstelling van een wijk. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de verhouding tussen huur en koop, tussen verschillende huursegmenten (goedkoop, betaalbaar, duur, geliberaliseerd) en dergelijke, in relatie tot de demografische ontwikkelingen, omvang van de doelgroep of de wenselijk geachte samenstelling van de wijk.

Wettelijke voorwaarden

De corporatie richt zich primair op haar kerntaak: zorgen voor voldoende passende woningen voor de doelgroep. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens of koopwoningen, zijn in eerste aanleg andere partijen verantwoordelijk. Indien de gemeente wensen heeft bij de samenstelling van de wijk, kunnen corporaties en andere partijen samenwerken.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de samenstelling van de wijk?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft (op termijn) effect op de samenstelling van de wijk. Dit is van belang voor de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie. Als de corporatie administratief scheidt, worden alle woningen van de corporatie bij het bod betrokken, dus zowel de DAEB-woningen als de niet-DAEB-woningen. Bij het maken van de prestatieafspraken zijn dus alle woningen van de corporatie onderwerp van gesprek. Dit kan het makkelijker maken om afspraken te maken over het aandeel van de corporatie in het niet-DAEB-segment. Zo kan de corporatie, als gebleken is dat marktpartijen geen interesse hebben en er wel het wettelijke minimale rendement behaald kan worden, ook in de niet-DAEB-tak een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Als de corporatie juridisch splitst, ontstaat er met de juridische dochter een verhuurder die de benodigde woningen in het vrije huursegment kan leveren. De dochter hoeft zich niet te houden aan de markttoets of een vooraf gestelde rendementseis aangezien deze dochter opereert als een zelfstandige marktpartij.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de samenstelling van de wijk?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft (op termijn) effect op de samenstelling van de wijk. Dit is van belang voor de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie.

Een bepaalde verdeling van de woningen over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak kan ervoor zorgen dat in sommige wijken meer, en in andere wijken minder DAEB-woningen komen. Deze verdeling heeft dus in één keer grote invloed op de toekomstige bewoners van een wijk. Er kunnen bij de gemeente of corporatie wensen bestaan over wijksamenstelling, zoals het voorkomen van een eenzijdig samengestelde wijk of de ontwikkeling van de kwaliteit van een bepaalde wijk. Deze wensen moeten worden meegenomen in het ontwerpvoorstel.

Herstructurering



In het kort

Herstructurering betreft het transformeren van bestaand DAEB-bezit in een wijk en het realiseren van nieuwbouw ter plaatse van deze te slopen woningen. Herstructurering wordt vaak uitgevoerd bij verouderd bezit of bij een gewenste andere samenstelling van het woningbezit in een wijk. Vaak gaat het om de sloop van DAEB-bezit waarbij hiervoor in de plaats zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed wordt teruggebouwd.

Wettelijke voorwaarden

Bij een herstructurering van een wijk met voormalig DAEB-bezit kunnen de kosten voor afwaardering, sloop en bouwrijp maken voor rekening komen van de DAEB-tak. In het geval de nieuwbouw bestaat uit niet-DAEB wordt vanuit deze tak vervolgens een marktconforme prijs betaald voor de afname van de bouwrijpe grond. Deze marktconforme prijs kan (en zal veelal) lager liggen dan de gemaakte kosten voor afwaardering, sloop en bouwrijp maken van de grond. Het verschil tussen gemaakte kosten en lagere marktprijs kan ten laste komen van de DAEB. De totale kosten van herstructurering in een buurt of wijk die op deze wijze ten laste van de DAEB komen mogen in een periode van 10 jaren niet meer bedragen dan 5% van de WOZ-waarde ultimo 2015 van het totale DAEB-bezit van de corporatie in de betreffende buurt of wijk. Voor Rotterdam-Zuid en de krimpregio's geldt deze begrenzing tot 5% niet.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor herstructurering?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op herstructurering. Dit is van belang voor de corporatie. Bij een administratieve scheiding moet in sommige gevallen een markttoets worden uitgevoerd indien de corporatie zelf de niet-DAEB activiteiten bij een herstructurering wil uitvoeren. Dit is het geval als de grond niet in bezit is van de corporatie en de herstructurering meer kost dan € 45.000 euro per niet-DAEB-woning die na de herstructurering ontstaat.

Bij een juridische dochter is geen voorafgaande toestemming van de Aw nodig.

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft geen invloed op het percentage van de kosten van herstructurering die een corporatie mag achterlaten in de DAEB-tak.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor herstructurering?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft een klein effect op herstructurering. Dit is van belang voor de corporatie.

Indien de corporatie momenteel al concrete herstructureringsplannen heeft, moet zij bedenken uit welke tak de corporatie deze herstructurering wil financieren. Dit vastgoed kan alvast op deze wijze worden voorgesorteerd in de verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB. Te liberaliseren bezit dat gesloopt gaat worden en waarvoor niet-DAEB bezit wordt teruggebouwd kan bijvoorbeeld alvast worden ondergebracht in de niet-DAEB-tak van de corporatie, zodat alle kosten van de herstructurering van deze woningen ten laste komen van de niet-DAEB-tak en niet van de DAEB-tak.

Doorstroming



In het kort

Doorstroming gaat over de mate waarin huishoudens een woning verlaten om een nieuwe woning te betrekken. Dit kan doordat zij vanuit een starterspositie naar een koopwoning of duurdere huurwoning gaan. Het kan ook het verhuizen naar een passender sociale huurwoning zijn. Het op gang brengen van verhuishbewegingen kan wenselijk zijn omdat hiermee sociale huurwoningen vrijkomen voor de doelgroep terwijl de doorstromers terecht komen in een woning die beter bij hun mogelijkheden past.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de doorstroming?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, kan effect hebben op de doorstroming. Dit onderwerp is van belang voor zowel de corporatie als de gemeente en de huurdersorganisatie(s). Als de corporatie administratief scheidt kunnen er afspraken over doorstroming worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Dit komt omdat de corporatie dan voor zowel het DAEB als het niet-DAEB-bezit kan bepalen welke investeringen er worden gepleegd en welke beslissingen er worden genomen. Er zouden dan bijvoorbeeld prestatieafspraken kunnen worden gemaakt over de huurprijzen na mutatie, de huurontwikkeling bij zittende huurders (binnen de wettelijke kaders) of het bouwen van DAEB dan wel niet-DAEB woningen (afhankelijk van wat gewenst is om de doorstroming te bevorderen).

Bij een juridische splitsing is dit niet het geval: de juridische dochter hoeft zijn voorgenomen plannen niet in het bod van de corporatie voor te leggen. Dat betekent dat het niet-DAEB gedeelte dat is ondergebracht bij de dochter minder beïnvloedbaar is door gemeenten en huurdersorganisaties; als zij de voornemens van de dochter willen weten zullen zij hier apart om moeten vragen en een werkwijze moeten afspreken om hierover te praten.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de doorstroming?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft een effect op de mogelijkheden voor doorstroming. Dit onderwerp is van belang voor zowel de corporatie als de gemeente en de huurdersorganisatie(s).

Bij een administratieve scheiding zijn bijvoorbeeld de mogelijkheden om huren van zittende huurders meer marktconform te maken beperkter vanwege het feit dat de huursom ook geldt voor het gereguleerde bezit in de niet-DAEB tak.

Wanneer er een juridisch afgesplitste niet-DAEB tak ontstaat, zou dit met zich kunnen meebrengen dat er meer mogelijkheden ontstaan binnen wijk of gemeente om woningen te verhuren in het 'midden-segment' tussen sociale huur enerzijds en koop dan wel duurdere particuliere huur anderzijds. Dit kan de doorstromingsmogelijkheden bevorderen.

Verkoop



In het kort

Verkoop betreft het afstoten van vastgoed van de woningcorporatie naar een andere persoon of instantie. In de Woningwet en het BTIV is hiervoor regelgeving opgenomen, onder andere dat de gemeente en huurders een zienswijze kunnen geven bij voorgenomen verkopen van een corporatie. Voor meer informatie, zie [deze link](#).

Wettelijke voorwaarden

De verkoopregels zijn van toepassing op toegelaten instelling en niet op juridisch afgesplitste verbindingen. De verkoopregels (met uitzondering van de aanbiedingsvolgorde) zijn ook van toepassing op de verkoop van toegelaten instellingen aan juridisch afgesplitste verbindingen. Dit betekent dat er voor de verkoop van vastgoed vanuit de toegelaten instelling regels gelden met betrekking tot de hoogte van de verkoopprijs, aanvullende voorwaarden bij verkoop, zienswijzen vanuit de gemeente en huurders en de aanbiedingsprocedure.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor verkoop?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op verkopen. Dit is van belang voor de corporatie, maar ook voor de gemeente en huurdersorganisatie in verband met zienswijzen die zij hierbij kunnen indienen.

De verkoopregels gelden voor al het bezit dat in de corporatie zelf is ondergebracht. Bij een administratieve scheiding gelden de verkoopregels daarom ook voor het niet-DAEB deel.

Bij een juridische splitsing wordt vastgoed in een aparte rechtspersoon ondergebracht; de verkoopregels zijn niet van toepassing op dat vastgoed.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor verkoop?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft effect op verkopen. Dit is van belang voor de corporatie, maar ook voor de gemeente en huurdersorganisatie in verband met zienswijzen die zij hierbij kunnen indienen.

Bij een juridische splitsing is het belangrijk hoe de woningen over de DAEB en niet-DAEB-tak zijn verdeeld, omdat voor het vastgoed in een verbinding de verkoopregels niet van toepassing zijn. Bij een administratieve scheiding is de verdeling van de woningen over beide takken ten aanzien van de verkoopregels minder relevant, omdat de verkoopregels betrekking hebben op de hele toegelaten instelling.

Overhevelen van vastgoed na scheiding of splitsing



In het kort

Onder het overhevelen van vastgoed wordt verstaan dat vastgoed vanuit de DAEB-tak wordt overgeheveld naar de niet-DAEB tak en andersom. Dit kan bijvoorbeeld van toepassing zijn op te woningen die nu niet nodig zijn in de kernvoorraad, maar waarbij op termijn de wens bestaat deze toch als DAEB te verhuren of andersom.

Wettelijke voorwaarden

Voor de overheveling van vastgoed vanuit de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak geldt dat het vastgoed tegen de marktwaarde moet worden overgedragen. Dit geldt zowel bij een administratieve scheiding als bij een juridische splitsing. Voor de overheveling van vastgoed vanuit de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak zijn bij de administratieve scheiding geen regels gesteld. Wel geldt dat de levensvatbaarheid van beide takken niet in gevaar mag komen. Bij de juridische scheiding gaat het dan om een formele verkoop en moet uit de verkoopopbrengst naar rato van de marktwaarde van het verkochte bezit extra worden afgelost op de door de corporatie aan de woningvereniging verstrekte startlening. Verder geldt dat zowel bij de administratieve scheiding als bij een juridische splitsing de zienswijze van de gemeente benodigd is en dat in beide gevallen vrij van overdrachtsbelasting kan worden geschoven (mits de toegelaten instelling een concern vormt met haar verbindingen).

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor het overhevelen van vastgoed?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op overhevelen van vastgoed. Dit is in eerste instantie van belang voor de corporatie zelf.

Als de corporatie administratief scheidt, dan biedt dit meer flexibiliteit. Ten eerste omdat bij overdracht van een woning van de ene naar de andere tak kadastrale overschrijving via een notaris niet nodig is. Ten tweede omdat de overdracht van DAEB naar niet-DAEB

kan worden voorzien van een interne lening ten laste van de voorziening voor interne leningen. De oorspronkelijk met de woning samenhangende lening kan dan blijven bestaan. Bij een juridische splitsing is een overdracht van een woning een verkoop, waarbij, zoals aangegeven, de startlening in de niet-DAEB tak naar rato moet worden afgelost en moet worden gefinancierd met een marktlening of worden opgevangen binnen de eigen vermogenspositie. Ook speelt het aspect overdrachtsbelasting een rol. Een toegelaten instelling kan een concernvrijstelling krijgen voor haar verbindingen die tot hetzelfde concern behoren (minimaal 90% van de aandelen). Er is na een vrijgestelde overdracht binnen een concern echter alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd als de verkrijgende vennootschap binnen 3 jaar na de verkrijging niet langer behoort tot hetzelfde concern.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor het overhevelen van vastgoed?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft effect op overhevelen van vastgoed. Dit is van belang voor de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie. In alle gevallen is het overhevelen van vastgoed aan voorwaarden gebonden (zie hierboven). Hiermee moet rekening gehouden worden bij het verdelen van het vastgoed over de DAEB en niet-DAEB. Als woningen overgaan van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak of juridische dochter, moet dat minimaal tegen marktwaarde gebeuren. Er zijn geen regels aan het overgaan van woningen naar de DAEB-tak toe, mits de niet-DAEB-tak of juridische dochter in zijn geheel hierdoor geen verlies maakt.

Bestaat er een wens om in de toekomst vastgoed over te hevelen, moet bij de scheiding worden gezorgd dat de ontvangende tak genoeg middelen tot zijn beschikking heeft om die woning te kunnen kopen. Zijn die middelen er niet, kan gekozen worden om de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB meer op de toekomstige behoefte aan te passen zodat overhevelen niet nodig is.

Plannen in de niet-DAEB



In het kort

Woningcorporaties mogen vanuit hun niet-DAEB-tak of juridische dochter op basis van de Woningwet nieuwe niet-DAEB-investeringen doen. Zij doen dit zonder staatssteun. Voordeze investeringen dient de financiële positie van de niet-DAEB-tak of juridische dochter voldoende op peil te zijn om financiering aan te kunnen trekken. Daarnaast mogen investeringen in de niet-DAEB plaatsvinden onder bepaalde voorwaarden. Zo wordt voorkomen dat te grote risico's bij niet-DAEB-activiteiten een gevaar opleveren voor de kerntaken en wordt voorkomen dat de niet-DAEB-tak oneigenlijke concurrentie met andere marktpartijen aangaat.

Wettelijke voorwaarden

Investeringen worden in principe binnen de eigen tak (DAEB of niet-DAEB) gefinancierd. De Aw toetst bij het voorstel voor scheiding of splitsing op de mogelijkheden daartoe. Alleen bij administratieve scheiding zijn er mogelijkheden voor interne financiering van DAEB aan niet-DAEB (zie hieronder).

Daarnaast gelden er wettelijke regels voor investeringen en nieuwe activiteiten in de administratief gescheiden niet-DAEB. Deze mogen alleen plaatsvinden nadat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- De gemeente heeft aangegeven dat zij de niet-DAEB-investering wenselijk acht;
- Uit een markttoets door de gemeente is gebleken dat andere marktpartijen geen belangstelling hebben voor deze investeringen of activiteiten;
- Indien er sprake is van nieuwbouw geldt tevens een rendementseis. Bij nieuwbouw van huurwoningen moet een bruto aanvangsrendement (BAR) worden gehaald van minimaal 5,5%. Bij nieuwbouw van koopwoningen dient de verkoopprijs minimaal 5% hoger te liggen dan de investeringskosten;
- De investeringen of nieuwe activiteiten mogen niet leiden tot een niet-DAEB met een rentedekkingsgraad lager dan 1,4 of een dekkingsratio (schulden / WOZ-waarde bezit) van meer dan 50%.

Voor investeringen of andere nieuwe activiteiten in de juridisch afgesplitste dochter gelden deze of andere eisen niet. Voor de DAEB

evenmin, behoudens een rendementseis (BAR) van 6,25% voor investeringen in basisscholen of in centra voor jeugd en gezin.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor plannen in de niet-DAEB?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op de mogelijkheden om niet-DAEB-investeringen te doen. Primair is een en ander van belang voor de corporatie zelf. Maar ook gemeente en huurders kunnen zich afvragen of eventueel gewenste uitbreiding financieel en juridisch past binnen de gekozen ontwerpwijze. Juridische splitsing geeft, zoals bij de wettelijke voorwaarden is uiteen gezet, meer ruimte om investeringen en andere nieuwe activiteiten op te pakken zonder dat er sprake is van een markttoets, rendementstoets of toets op de financiële positie van de niet-DAEB.

Voor investeringen vanuit een administratief gescheiden niet-DAEB-tak gelden deze voorwaarden wel. De gemeente moet dan een markttoets uitzetten om na te gaan of er marktpartijen tegen dezelfde voorwaarden geïnteresseerd zijn.

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft ook effect op de mogelijkheden om niet-DAEB-investeringen te financieren. Als de corporatie administratief scheidt is voor investeringen in de niet-DAEB nog interne financiering vanuit de DAEB mogelijk. Dit is het geval wanneer externe financiering niet mogelijk blijkt en er in de DAEB een voorziening van voldoende grootte is opgebouwd (uit verkoopopbrengsten) voor deze interne financiering. Deze interne leningen voor investeringen komen dus bovenop de interne startlening. Als de corporatie juridisch splitst is deze mogelijkheid er niet. Wel biedt juridische splitsing meer mogelijkheden tot samenwerking met andere marktpartijen, zoals beleggers in vastgoed. Ook op deze wijze kan uitbreiding van niet-DAEB-woningen worden gerealiseerd.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor plannen in de niet-DAEB?

In de tak met de grootste investeringsbehoefte kunnen bij scheiding of splitsing de meeste woningen worden neergezet. Daarnaast biedt

een groter volume aan vastgoed dat in potentie als hypothecair onderpand kan worden ingezet ook meer mogelijkheden voor een groter financieringsvolume. Indirect heeft de verdeling van het vastgoed over DAEB en niet-DAEB dus invloed op de investeringsmogelijkheden aldaar. Met name corporaties en gemeenten, maar ook huurders dienen zich dit te realiseren.

Levensvatbare DAEB en niet-DAEB



In het kort

De DAEB-tak en niet-DAEB-tak moeten beiden levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Dit betekent dat zij onafhankelijk van elkaar een duurzame exploitatie moeten kunnen dragen.

Wettelijke voorwaarden

Het vereiste voor een financieel levensvatbare DAEB en niet-DAEB tak is een harde randvoorwaarde voor de scheiding of splitsing. Dit vereiste gaat voor op eventuele conflicterende zienswijzen hierop van gemeenten en huurdersorganisaties.

In het beoordelingskader voor scheiden en splitsen heeft de Aw normen en criteria opgesteld om te bepalen of de DAEB-tak en niet-DAEB-tak of juridische dochter levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Om dit te beoordelen zal de Aw kijken naar:

- de balans(en) na scheiding,
- beoogde prestaties na scheiding in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid,
- overzicht per gemeente van balans, resultaten en werkzaamheden van de niet-DAEB, financiële relaties tussen DAEB en niet-DAEB na scheiding,
- uiteenzetting financiële continuïteit en financierbaarheid DAEB en niet-DAEB na scheiding, de verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak.

De verdeling van het vastgoed over DAEB en niet-DAEB is voor een aanzienlijk deel voorgeschreven in wet- en regelgeving.

De DAEB-tak mag gebruik maken van de door WSW geborgde leningen, de niet-DAEB-tak of dochter moet in principe eigen financiering aantrekken. Wel ontstaat bij de splitsing of scheiding een startlening vanuit de DAEB-tak. Deze heeft het karakter van een vordering (er gaat geen geld over van DAEB naar niet-DAEB) en hangt als regel samen met het feit dat alle geborgde leningen achterblijven in de DAEB. Bij de administratieve scheiding is daarnaast een interne lening van DAEB aan niet-DAEB mogelijk ten laste van de daartoe uit verkoopopbrengsten opgebouwde voorziening. Deze interne lening kan, mits de voorziening toereikend is, worden verstrekt bij overheveling van te liberaliseren

woningen van DAEB naar niet-DAEB, bij herstructureringsinvesteringen, en, als externe financiering aantoonbaar niet verkrijgbaar is, ook bij andere investeringen in de niet-DAEB.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor een levensvatbare DAEB en niet-DAEB?

De normen van het beoordelingskader van de Aw zijn in principe hetzelfde bij administratieve scheiding als bij juridische splitsing. Verschil is er wel in mogelijke consequenties.

Als het niet mogelijk is om een zelfstandig financierbare dochter te vormen met het niet-DAEB-bezit, is een juridische splitsing niet toegestaan. De corporatie moet dan terugvallen op administratieve scheiding. Afwijzing van een voorstel voor administratieve scheiding betekent dat het ontwerpvoorstel moet worden aangepast. Er dient echter uiteindelijk altijd een administratieve scheiding plaats te vinden, ook als er geen enkele mogelijkheid is om beide takken aan de eisen van het beoordelingskader te laten voldoen. In dat geval krijgt de levensvatbaarheid van de DAEB-tak voorrang.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor een levensvatbare DAEB en niet-DAEB?

De wetgeving bevat voorschriften voor de toedeling naar DAEB of niet-DAEB van activa, passiva, baten, lasten en werkzaamheden. Onder andere met de verdeling van het vastgoed moet de corporatie een optimale financiële verdeling over DAEB en niet-DAEB bewerkstelligen. Een hoger percentage woningen in de niet-DAEB zorgt voor een meer levensvatbare niet-DAEB.

Bij goedkeuring van de interne lening wordt niet alleen gekeken naar de waarde van het vastgoed maar ook of een sobere en doelmatige bedrijfsvoering in de niet-DAEB tak wordt beoogd. Hierdoor hoeft minder eigen vermogen mee naar de niet-DAEB tak of woningvennootschap en blijft het maatschappelijk gebonden vermogen zo veel mogelijk beschikbaar voor de DAEB-activiteiten.

Fiscale gevolgen



In het kort

Hier wordt ingegaan op de belangrijkste mogelijke fiscale gevolgen van scheiding of splitsing voor de vennootschapsbelasting (VpB), de BTW en de overdrachtsbelasting (OVB).

Wettelijke voorwaarden

Diverse fiscale regels zijn hier relevant. Verwezen wordt naar de beslisboom van Aedes.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat heeft dit voor fiscale gevolgen?

Administratieve scheiding heeft als zodanig geen gevolgen voor de VpB, BTW of OVB. De toegelaten instelling als geheel blijft het fiscale aanknopingspunt. De interne lening is fiscaal niet relevant. Juridische splitsing leidt tot twee aparte bedrijven, die in beginsel voor de VpB elk afzonderlijk belastingplichtig zijn. Echter, er kan een fiscale eenheid worden gevormd voor de VpB, waardoor de VpB-plicht geconsolideerd op het geheel van moedercorporatie en dochtervennootschap ziet. Hierdoor kan verrekening van fiscale winst bij de een met fiscaal verlies bij de andere plaatsvinden (verticale verliesverrekening). Overigens heeft de vorming van een fiscale eenheid voor de VpB meerdere gevolgen. Zo worden onder meer zowel moeder als dochter hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele VpB-belastingsschuld, kan maar één maal gebruik worden gemaakt van het lage VpB-starttarief (20% ipv 25%) en gelden de regels voor investeringsaftrek voor de fiscale eenheid als geheel. Daarnaast hebben verschuivingen van bezit binnen de fiscale eenheid geen gevolgen voor de VpB. Het is aan de corporatie om de voor- en nadelen van een fiscale eenheid af te wegen.

Een belangrijke vereiste voor een fiscale eenheid voor de VpB is dat de moeder minimaal 95% van de aandelen van de dochter heeft. Verkoop van aandelen kan de fiscale eenheid voor de VpB dus al snel doorbreken.

Voor de BTW-plicht kan juridische splitsing gevolgen hebben bij onderlinge leveringen van goederen en diensten die als zodanig onder de BTW-plicht vallen. Zonder splitsing zijn dit interne

leveringen en is de BTW niet van toepassing. Na splitsing ontstaat er wel BTW-plicht. Omdat verhuur geen BTW-plichtige activiteit is kan de betaalde BTW op deze (voorheen interne) leveringen in het algemeen niet als vooraf trek worden verrekend met af te dragen BTW. Door de oprichting van een fiscale eenheid tussen moeder en dochter(s) kan deze BTW-afdracht worden vermeden. Een belangrijke voorwaarde voor de oprichting van een fiscale eenheid voor de BTW is dat de moeder meer dan 50% van de aandelen in de dochter(s) bezit.

Voor de OVB betekent juridische splitsing dat overdracht van woningen van DAEB aan niet-DAEB of omgekeerd verkoop is, waarop in principe OVB van toepassing is. Echter, zowel bij overdracht van woningen bij splitsing als bij verkoop nadien is de interne reorganisatievrijstelling van toepassing (zelfs al betreft dit maar één woning), zolang moeder en dochter tot hetzelfde concern behoren (moeder moet minimaal 90% van de aandelen van de dochter hebben). Wel geldt daarbij de voorwaarde dat betreffende moeder en dochter na overdracht nog minstens 3 jaar tot het concern behoren, anders is alsnog OVB verschuldigd.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat heeft dit voor fiscale gevolgen?

De verdeling van het vastgoed over beide takken heeft, met inachtneming van wat hiervoor gezegd is over de fiscale effecten bij juridische splitsing, geen fiscale effecten.

Personeelsgevolgen



In het kort

Veranderingen in de bedrijfsvoering van corporaties kan effect hebben op het personeel dat in dienst is van de corporatie of haar dochters.

Wettelijke voorwaarden

Er is sprake van een overgangsgarantie bij juridische splitsing.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat heeft dit voor personeelsgevolgen?

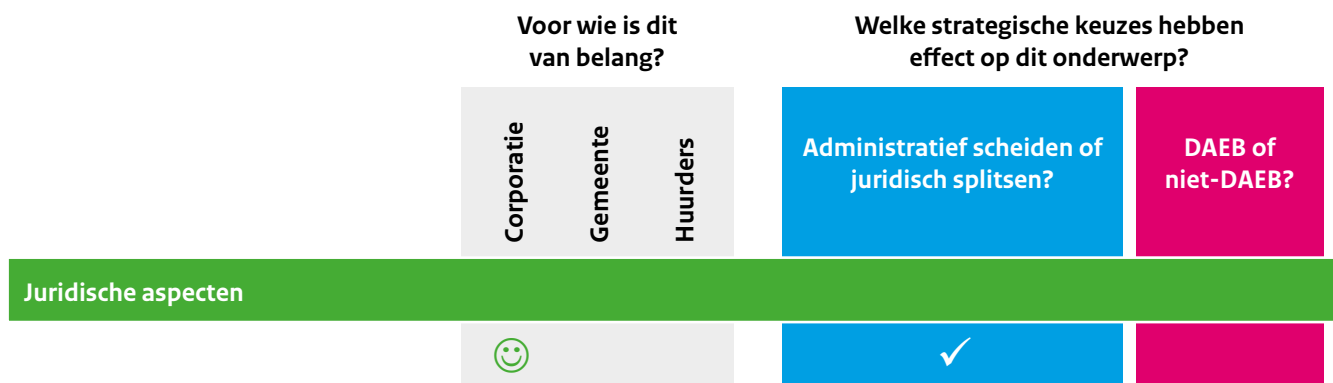
Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft mogelijk effect op het personeel van de corporatie. Dit onderwerp is van belang voor de corporatie.

Wanneer er sprake is van juridische splitsing, heeft het personeel wiens werkzaamheden gekoppeld zijn aan de afgesplitste activiteiten een overgangsgarantie naar de afgesplitste organisatie. De woningvennootschap is dus verplicht deze medewerkers in dienst te nemen tegen dezelfde voorwaarden als waaronder de medewerker momenteel werkzaam is. Voor dit personeel betekent dit een nieuwe werkgever en arbeidsovereenkomst. Beide juridisch van elkaar gescheiden entiteiten dienen een loonadministratie te voeren en de sociale en fiscale zorg te dragen die daarmee samenhangt. Bij een administratieve scheiding blijven alle medewerkers werkzaam bij de corporatie (uiteraard met uitzondering van situaties waarin de arbeidsovereenkomst wordt beëindigd vanwege een andere reden).

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat heeft dit voor personeelsgevolgen?

Er is geen effect van de verdeling van het vastgoed op het personeel. Wel dienen de personeelskosten die samenhangen met activiteiten in één van beide takken naar rato te worden gedragen.

Onderlinge werkzaamheden



In het kort

In de Woningwet is bepaald welke werkzaamheden tot het gebied van de volkshuisvesting behoren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. bouwen, kopen, verkopen
2. verbouwen, onderhouden
3. diensten ten behoeve van bewoners

Momenteel wordt in het Parlement de Veegwet wonen behandeld, met daarin diverse wijzigingsvoorstellen voor de Woningwet. Beoogd is, indien de wet wordt aangenomen, dat ook bij het werkdomein horen:

4. diensten in het kader van de bedrijfsvoering
5. diensten ten behoeve van de huurdersorganisatie

Wettelijke voorwaarden

Het werkdomein van corporaties en verbonden ondernemingen is opgenomen in artikel 45 van de Woningwet en artikel 46 t/m 54 van het BTIV. In de huidige regelgeving mogen zij alleen verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren voor hun eigen bezit.

Beoogd is om (afhankelijk van instemming van Tweede en Eerste Kamer) het werkdomein per 1 januari 2017 als volgt aan te passen: ook het verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie voor andere corporaties of verbindingen, alsmede het verlenen van diensten voor de huurdersorganisatie of bewonerscommissie worden toegevoegd. Ook zal het verhuren, verbouwen en onderhouden voor andere corporaties worden toegestaan, net als sommige werkzaamheden voor andere verbonden ondernemingen.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor onderlinge werkzaamheden?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op de onderlinge werkzaamheden. Dit is van belang voor de corporatie.

Als de corporatie administratief scheidt, kan de corporatie alle werkzaamheden voor haar niet-DAEB-tak uitvoeren, die zij ook voor de DAEB-tak mag uitvoeren. De kosten die worden gemaakt moeten worden toebedeeld aan de niet-DAEB-tak.

Als de corporatie juridisch splitst, mag de corporatie sommige werkzaamheden wel voor de juridische dochter uitvoeren, en andere niet. Dit kan gevolgen hebben voor de interne organisatie van de juridische dochter.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor onderlinge werkzaamheden?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft geen effect op onderlinge werkzaamheden.

Verandering van verhuurder



In het kort

De corporatie heeft als verhuurder een zorgplicht voor haar zittende huurders.

Wettelijke voorwaarden

De rechten van de huurder zijn hetzelfde voor en na de scheiding of splitsing.

Administratieve scheiding of juridische splitsing – wat betekent dit voor de verandering van verhuurder?

Of de corporatie administratief scheidt of juridisch splitst, heeft effect op de verandering van verhuurder. Dit is van belang voor de huurdersorganisatie.

Als de corporatie juridisch splitst, krijgen de huurders een andere verhuurder, namelijk de dochter van de corporatie. Dit verandert niets aan de regels waaraan moet worden voldaan om de huur te verhogen. Als de woning een gereguleerd huurcontract heeft, geldt de bijbehorende huurbescherming. Ook als een te liberaliseren woning naar de niet-DAEB-tak gaat, dan dient de verhuurder zich als sociaal verhuurder te gedragen.

Verdeling van het vastgoed over de DAEB-tak en niet-DAEB-tak – wat betekent dit voor de verandering van verhuurder?

Hoe de corporatie het vastgoed verdeelt over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak heeft geen effect op de verandering van verhuurder.



Deze brochure is een uitgave van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Juni 2016 | Publicatie-nr. 93452