

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010676
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/045227
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Scheidingsvoorstel Woningstichting Domus.

Voorstel

Van het indienen van een zienswijze op het scheidingsvoorstel van Woningstichting Domus af te zien.

Inleiding

Door Woningstichting Domus is bij schrijven d.d. 17 mei 2017 verzocht om een zienswijze in te dienen op het scheidingsvoorstel. Het doel van Domus was om voor het Verlicht Regime in aanmerking te komen. Dit zou kunnen aangezien het aandeel niet-DAEB zeer beperkt is. De Autoriteit Woningcorporaties heeft dit verzoek echter afgewezen. Daarom dient Domus alsnog over te gaan op een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB. Verder is Domus voornemens 7 woningen in Roermond over te hevelen van DAEB naar niet-DAEB. Het totaal aantal niet-DAEB komt dan uit op 37 woningen. Domus bezit in totaal 966 woningen (per 1-1-2016), waarvan 56 in Weert. Conform de Woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan, dient de gemeente hierop haar zienswijze kenbaar te maken.

Beoogd effect/doel

Woningstichting Domus bezit twee zorgcomplexen in Weert met elk 28 wooneenheden (Coenraad Abelsstraat en Graafschap Hornelaan). Beide complexen zijn verhuurd aan PSW. Dit blijft zo.

Argumenten

1.1 Er zijn geen gevolgen voor Weert.

Weert, 18-05-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord				✓		
	bespreken					X	
Vergadering B&W van 06-06-2017							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 6-6-2017

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Nummer: 7

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

let op alternatief



De administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB heeft geen gevolgen voor Weert. De wooncomplexen in Weert blijven in het DAEB-segment.

De overheveling van 7 woningen van DAEB naar niet-DAEB heeft geen gevolgen voor Weert. Het betreft woningen die in Roermond liggen en niet in Weert.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Woningstichting Domus heeft verzocht om vóór 9 juni 2017 een reactie van de gemeente te ontvangen. Uiterlijk 30 juni 2017 dient een nieuw voorstel aan de Autoriteit Woningcorporaties te worden gedaan, waarvan de zienswijzen van alle betrokken gemeenten en huurdersorganisaties deel uitmaken.

Communicatie/participatie

Woningstichting Domus wordt per brief geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

-

Bijlagen

1. Ingekomen verzoek
2. Antwoordbrief

Woningstichting Domus
t.a.v. de heer I. Loeffen
Postbus 573
6040 AN ROERMOND

Weert, 08 JUNI 2017

Onderwerp : scheidingsvoorstel
Ons kenmerk : Z/17/045080

Geachte heer Loeffen,

Op 17 mei 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin verzoekt u ons een zienswijze op uw scheidingsvoorstel en de overheveling van 7 woningen naar niet-DAEB in te dienen. Hieronder krijgt u onze reactie.

Geen zienswijze

Wij hebben besloten om geen zienswijze in te dienen. Dit kunnen we als volgt onderbouwen.

- De administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB heeft geen gevolgen voor Weert. De wooncomplexen in Weert blijven in het DAEB-segment.
- De overheveling van 7 woningen van DAEB naar niet-DAEB heeft geen gevolgen voor Weert. Het betreft woningen die in Roermond liggen en niet in Weert.

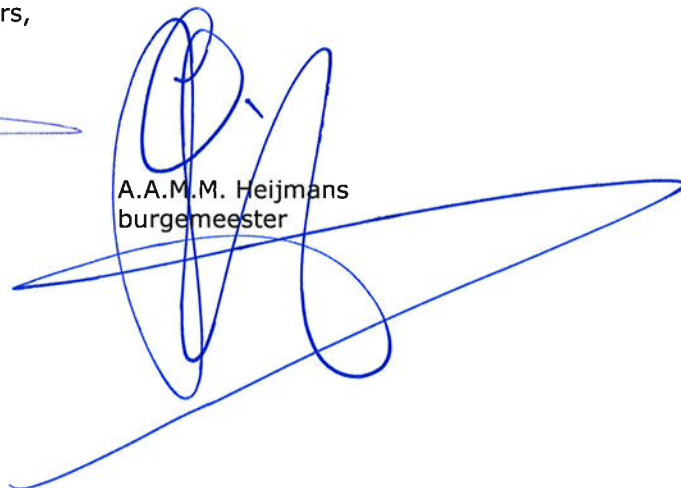
Tot slot

Wij gaan er van uit dat u tevreden bent met ons besluit. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
wnd. secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester



W-08065



Gemeente Weert
College B & W
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Onderwerp

Zienswijze Scheidingsvoorstel

15 mei 2017

Beste college,

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe Woningwet is de verplichting om sociale activiteiten (zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang) te scheiden van de niet-DAEB activiteiten.

Scheidingsvoorstel

Voor 1 januari 2017 moet Woningstichting Domus een Ontwerp scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB indienen bij onze Toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties. Onze huurders en de gemeente(n) waar wij actief zijn hebben de mogelijkheid een zienswijze te geven op deze scheiding.

Woningstichting Domus is voornemens invulling te geven aan deze wettelijke verplichting door te kiezen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Onze huurders voorop

Wij maken deze keuzes uit de overtuiging dat we hiermee de volkshuisvesting in onze gemeenten en onze huidige en toekomstige huurders het beste kunnen bedienen. We realiseren de wettelijk verplichte scheiding tegen zo laag mogelijk kosten en met behoud van het maatschappelijk kapitaal ten dienste van onze gemeenten, huurders en eigen ambities.

Wat betekent dit?

De administratieve scheiding betekent in praktische zin dat wij in onze (financiële) administratie DAEB scheiden van niet-DAEB. Hierdoor kunnen we beide delen apart rapporteren en aan de wettelijke verplichtingen voldoen, maar verandert er voor de huurders feitelijk niets. Een nadere onderbouwing is in dit ontwerp-scheidingsvoorstel opgenomen.



Reactie

Graag ontvangen wij voor vrijdag 9 juni 2017 uw zienswijze op de keuzes voor:

- De administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB en;
- De overheveling van 7 DAEB woningen in de gemeente Roermond naar niet-DAEB.

Uw zienswijze maakt onderdeel uit van het Ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB dat wij indienen bij de Autoriteit woningcorporaties.


Zodra wij uw reactie hebben ontvangen zullen wij onderbouwd aan te geven of wij de suggesties in de zienswijze overnemen of niet. Ook worden de letterlijke zienswijzen toegevoegd aan het voorstel dat we uiterlijk 30 juni 2017 naar onze toezichthouder sturen.

Uw zienswijze kunt u verzenden naar i.loeffen@wsdomus.nl

Meer informatie

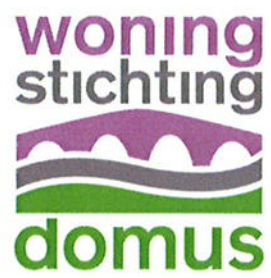
Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact met ons opnemen via telefoonnummer (0475) 33 73 23.

Met vriendelijke groeten,

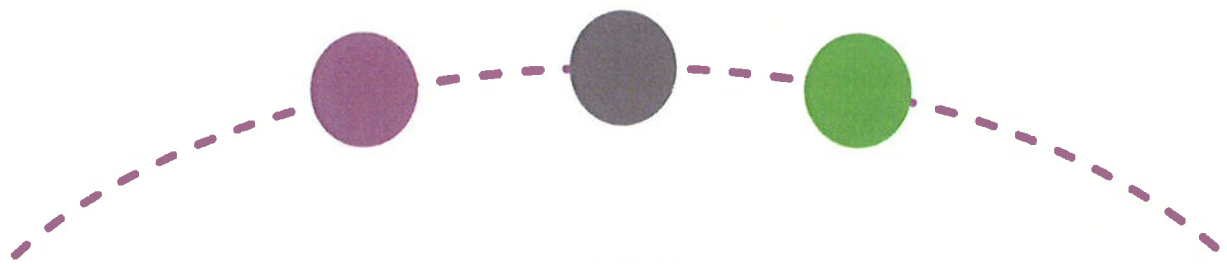


Iwan Loeffen
Teamleider Wonen

Bijlage(n): - Ontwerp Scheidingsvoorstel DAEB / Niet- DAEB



SCHEIDINGSVOORSTEL DAEB EN NIET-DAEB



Inhoudsopgave

1	Managementsamenvatting	4
2	Inleiding	6
2.1	Doelstelling scheidingsplan	6
2.2	Rol gemeenten, huurders en de AW	6
2.3	Leeswijzer	6
3	Volkshuisvestelijke uitgangspunten en strategie	7
3.1	Lokale woningmarkt	7
3.1.1	Werkgebied	7
3.1.2	Marktanalyse	7
3.1.3	Woonvisie en prestatieafspraken	9
3.2	Ondernemingsplan Domus	11
3.2.1	Missie en visie	11
3.2.2	Koers van de onderneming	11
3.3	Huurbeleid	11
3.4	Portefeuillestrategie en wensportefeuille	12
3.4.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	13
3.4.2	Kwaliteit en duurzaamheid	14
3.4.3	Strategie niet-DAEB	15
4	Keuze scheidingsvorm	15
5	Plan van aanpak Governance	16
6	Financiële doorrekening	17
6.1	Uitgangspunten	17
6.2	Financiële kengetallen	18
6.3	Financieringsplan	18
6.4	Liquide middelen	18
6.5	Balans DAEB-tak en niet-DAEB-tak	19
7	Consultatie	19
7.1	Proces	19
7.2	Reactie van de gemeenten	20
7.3	Reactie van de huurdersorganisatie	20
7.4	Reactie van de huurders van maatschappelijk vastgoed	20
Bijlage 1:	Financiële doorrekening	21
Bijlage 2:	Parameters doorrekening en kostenverdeelstaat	22
Bijlage 3:	Niet-DAEB bezit per gemeente per 1-1-2017	23

Bijlage 4: Contactmomenten stakeholders.....	24
Bijlage 5: Zienswijze huurders.....	25
Bijlage 6: Zienswijze gemeenten.....	26
Bijlage 7: Borgbaarheidsverklaring.....	27
Bijlage 8: Overzicht contactmomenten.....	279

1 Managementsamenvatting

Woningstichting Domus biedt passende woonruimte voor mensen met een zorgvraag of een beperkt inkomen. Wij doen dit vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid om goede en betaalbare woonruimte te realiseren, zodat mensen in hun kracht gezet worden om zelfstandig te wonen.

Als maatschappelijke organisatie werken wij in een netwerk samen met partners op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. Wij investeren in duurzaam vastgoed, zijn kritisch op de betaalbaarheid van onze woningen en zoeken verbinding met onze samenwerkingspartners. Ons aandachtsgebied is vooral de gemeente Roermond.

Mede gelet op de inkomenssituatie van de bewoners van Roermond kiezen we ervoor om niet breder toe te wijzen dan huishoudens met een laag inkomen, behalve wanneer er sprake is van een zorg- of bijzondere woonbehoefte. De woningen in het commerciële segment worden bij voorkeur toegewezen aan de middeninkomens.

Met de inwerkingtreding van de Woningwet moeten corporaties DAEB en niet-DAEB werkzaamheden scheiden. Woningstichting Domus kan kiezen voor:

- Administratieve scheiding;
- Juridische splitsing;
- Een hybride vorm (administratieve scheiding met overheveling naar een dochtervennootschap);
- Verlicht Regime onder voorwaarden in aanmerking komen voor enkel baten/lasten-scheiding.

In november 2016 heeft Woningstichting Domus gekozen voor het Verlichte Regime. Deze aanvraag is beoordeeld door de Autoriteit Wonen (hierna: AW). Op 11 april 2017 oordeelt de AW:

"In dit voorstel staan 199 parkeerplaatsen onder DAEB geïnclassificeerd, die in de niet-DAEB huishoudens aangezien de contracten hiervoor niet gekoppeld zijn aan de huurcontracten voor de woningen. De AW is van mening dat de parkeerplaatsen onjuist geïnclassificeerd staan in uw scheidingsvoorstel. Door deze aanpassing overschrijdt u de omzetnorm van 5% in de niet-DAEB tak en komt u niet in aanmerking voor het Verlicht Regime."

Op basis van dit oordeel kiest Woningstichting Domus voor administratieve scheiding. Het voorstel voor administratieve scheiding dient uiterlijk 30 juni 2017 bij de AW te worden ingediend.

Bij deze administratieve scheiding brengt Woningstichting Domus zeven woningen over naar de niet-DAEB tak, die gezien de kwaliteit niet in de sociale voorraad passen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan ons Strategisch voorraad beleid en tevens ingespeeld op een groeiende vraag aan kwalitatief goede woningen in de vrije sector.

Teneinde zowel de DAEB tak als de niet DAEB tak van Woningstichting Domus levensvatbaar te laten zijn hebben wij aan de niet DAEB tak een interne lening verstrekt.

De omvang van de interne lening is gebonden aan de regels uit het beoordelingskader. De solvabiliteit van de niet-DAEB-tak dient bij aanvang tussen de 40% en 60% te liggen. Om deze reden is gekozen voor een interne lening van € 2,7 miljoen. Het rentepercentage is daarbij vastgesteld op 1,83%, conform de eisen uit het beoordelingskader en de huidige rente op een 10-jaars staatslening.

De kasstromen van de niet-DAEB-tak zijn in bijna alle jaren voldoende om de rente en aflossing te kunnen betalen. In het uitzonderlijke geval dat dit niet lukt zijn er voldoende liquide middelen aanwezig om aan de verplichtingen te voldoen. Hierdoor is geen aanvullende externe financiering nodig. De DAEB-tak voldoet in alle jaren aan de gestelde ratio's en kan indien noodzakelijk geborgd geld aantrekken.

Na besluitvorming door de Raad van Commissarissen, hebben de belanghouders zoals de huurdersorganisatie "Roer je Mond", de gemeenten waarbinnen Woningstichting Domus actief is en de huurders van ons maatschappelijk onroerend goed, de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen maken onderdeel uit van dit voorstel.

Bestuursverklaring

Het bestuur van Woningstichting Domus verklaart dat het scheidingsvoorstel naar waarheid is opgesteld en dat daarbij het beoordelingskader zoals gepubliceerd door de Autoriteit Woningcorporaties op 31 mei 2016 in acht is genomen.

Dhr. A.A. Oosterlee

2 Inleiding

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De wet bakent het werkdomein van corporaties af, versterkt de positie van gemeenten en huurdersorganisaties en richt het toezicht op de corporaties anders in. De Woningwet schrijft ook voor dat Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) van de niet-DAEB gescheiden moeten worden.

2.1 Doelstelling scheidingsplan

Dit scheidingsvoorstel beschrijft de voorgenomen scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. De belangrijkste DAEB activiteit is het bouwen, beheren en verhuren van woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 710,68 (2017). Corporaties hebben een beperkt aantal keuzes bij deze wettelijk verplichte scheiding. De keuze voor de scheidingsvorm is daarvan de belangrijkste.

Woningstichting Domus wil een administratieve scheidingsvorm doorvoeren. Dat betekent dat we in de administratie een scheiding doorvoeren naar een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak. In dit scheidingsvoorstel beschrijven we de motieven voor deze keuze en de gevolgen daarvan.

2.2 Rol gemeenten, huurders en de AW

Woningstichting Domus is verplicht een scheidingsvoorstel van DAEB en niet-DAEB aan te leveren bij de toezichthouder van de corporatiesector; de Autoriteit woningcorporaties. Met dit scheidingsvoorstel worden de gemeenten, de huurdersorganisatie en huurders van maatschappelijk vastgoed (MOG) in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven. Deze zienswijzen, waar nodig met onze reactie daarop, maken integraal onderdeel uit van het ontwerpvoorstel dat bij de AW wordt ingediend.

Vóór 1 juli 2017 wordt het scheidingsvoorstel, mede gebaseerd op de jaarrekening 2016, ter goedkeuring ingediend bij de AW.

2.3 Leeswijzer

Volgend op dit inleidende hoofdstuk gaan wij in op de volkshuisvestelijke uitgangspunten en strategie van Woningstichting Domus. Het ondernemingsplan wordt besproken waarbij missie, visie en ondernemingskoers nader worden vertaald naar de portefeuillestrategie. In hoofdstuk vier is de keuze voor de administratieve scheidingsvorm uitgewerkt. In hoofdstuk vijf en zes gaan over de gevolgen voor de Governance en de financiële aspecten van de scheiding. De consultatie van de betrokken stakeholders is in hoofdstuk zeven opgenomen.

3 Volkshuisvestelijke uitgangspunten en strategie

3.1 Lokale woningmarkt

In deze paragraaf wordt eerst het werkgebied van Woningstichting Domus beschreven. Na deze beschrijving wordt een analyse beschreven van de woningbehoefte en de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte. Dit vormt de basis voor de samenstelling van de wensportefeuille die in paragraaf 3.4 is opgenomen.

3.1.1 Werkgebied

De Woningwet bepaald dat een corporatie in beginsel alleen in één woningmarktregio actief mag zijn. Voor Woningstichting Domus is dat de woningmarktregio Limburg waar wij voornamelijk in de gemeente Roermond actief zijn. Ook bezit Woningstichting Domus enkele woningen en zorgcomplexen in de gemeenten Roerdalen, Leudal, Weert en Maasgouw.

Figuur 1: Gemeenten waar Domus actief is¹



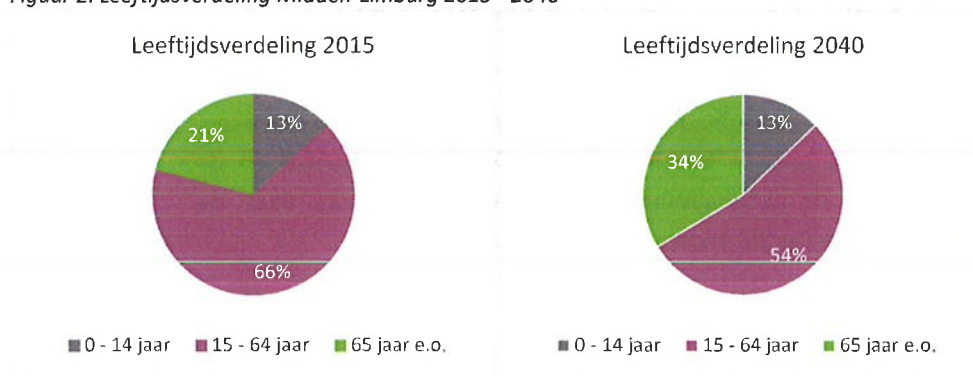
3.1.2 Marktanalyse

Om binnen het strategisch voorraad beleid (SVB) de vraag van onze doelgroep goed in beeld te krijgen, is aansluiting gezocht bij onder andere het WoonOnderzoek Nederland, Woonmonitor Limburg 2015, Factsheet ontwikkeling Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Regio Midden-Limburg en Progneff 2016.

Prognoses laten zien dat de aankomende jaren sprake is van vergrijzing, krimp, ontgroening en gezinsverdunding in onze regio. Het aantal personen dat ouder is dan 80 jaar neemt verder toe; de zogeheten “dubbele vergrijzing”. Dit verandert de leeftijdsverhouding in onze regio en daarmee ook de woonbehoefte.

¹ Bron: RegioTool.

Figuur 2: Leeftijdverdeling Midden-Limburg 2015 - 2040²

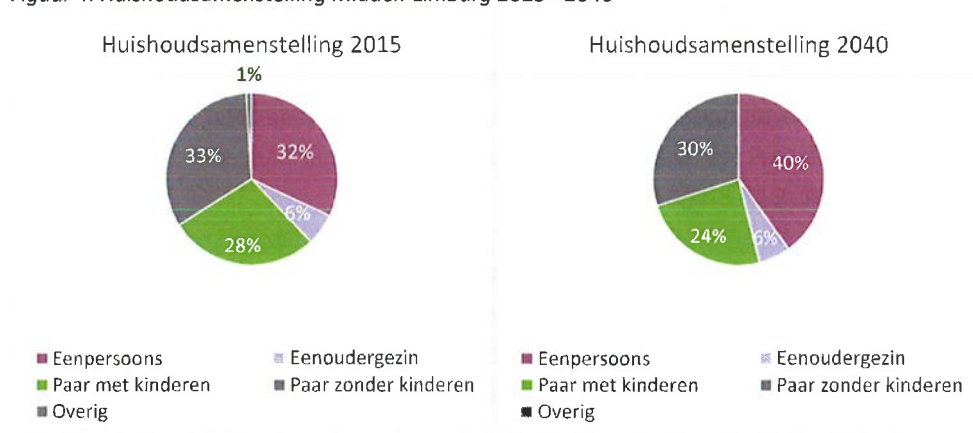


Naar verwachting zal Roermond tot 2040 te maken hebben met een bevolkingsgroei tot ruim 61.000 inwoners, waarna bevolkingskrimp toeslaat. In de overige gemeenten zet de krimp zich vanaf 2030 door. Ondanks de krimp wordt een toename van het aantal huishoudens geprognosticeerd; dit is vooral te verklaren door de toename van het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens.

Figuur 3: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Roermond³



Figuur 4: Huishoudsamenstelling Midden-Limburg 2015 - 2040⁴



² Bron: Woonmonitor Limburg 2015.

³ Bron: Progneff 2016.

⁴ Bron: Woonmonitor Limburg 2015.

Het gemiddelde inkomen in de gemeente Roermond bedraagt circa € 27.100,-, wat lager is dan het landelijk gemiddelde van € 29.100,-. Ook wonen in Roermond ongeveer 4.500 (8,5%) gezinnen die onder de armoedegrens leven⁵. Deze huishoudens bestaan vooral uit alleenstaande (moeders), grote gezinnen en allochtone gezinnen. Om deze doelgroep optimaal te bedienen is dit thema opgenomen in de Regionale prestatieafspraken Midden-Limburg.

3.1.3 Woonvisie en prestatieafspraken

In ons werkgebied hebben wij de komende jaren te maken met krimp en een stijgende zorgvraag wegens vergrijzing. Om in te kunnen spelen op de veranderingen gerelateerd aan de demografische ontwikkelingen en het woningaanbod nemen wij deel aan de regionale afspraken voor Midden-Limburg (2017 - 2020). Deze afspraken komen naast de lokale prestatieafspraken die gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar maken. Ook hebben wij op basis van de woonvisies, prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten waar wij actief zijn en hebben we een bod uitgebracht bij de gemeente Roermond, Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Weert voor het jaar 2017. Voor het jaar 2018 zullen wij vóór 1 juli 2017 een bod uitbrengen.

Alle prestatieafspraken en gemaakte keuzes hebben wij in samenspraak én met goedkeuring van onze Huurdersbelangenvereniging "Roer je Mond" opgesteld.

Gemeente Roermond

Woningstichting Domus heeft een bod uitgebracht op basis van de woonvisie en prestatieafspraken van gemeente Roermond. Op hoofdlijnen luiden de voorgenomen afspraken als volgt:

- Woningstichting Domus start in 2018 met de grootschalige renovatie van 39 aanleunappartementen (complex Bredeweg). Vervangende nieuwbouw is ook een mogelijkheid. Ook worden in de periode 2017 tot en met 2021 circa 190 oudere cv ketels voor hoog rendement (HR)ketels vervangen en worden de gevels van de 46 woningen aan de S. Hertefeltstraat geïsoleerd.
- Woningen die zijn aangewezen als verkoopwoning worden bij langdurige leegstand (> negen maanden) teruggebracht in de verhuur en worden toegewezen aan statushouders.
- Er wordt invulling gegeven aan de normen voor passend toewijzen en het tweehurenbeleid wordt gehanteerd (zie paragraaf 'Huurbeleid').
- Woningstichting Domus hanteert eveneens een huurverhoging van inflatie + 1%, exclusief harmonisatie. Uitgangspunt is dat bij harmonisatie ook huren naar beneden kunnen worden bijgesteld.
- Waar nodig worden woningen zorggeschikt gemaakt. Aanleunwoningen worden beschikbaar gesteld aan de doelgroep 55+ met een zorgindicatie of een zorgvraag.
- Wij houden twaalf woningen beschikbaar tot aan de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar. Voor deze doelgroep zijn geen uitbreidingsplannen.
- Woningstichting Domus reserveert jaarlijks € 40.000 voor leefbaarheidsuitgaven.

⁵ Bron: SCP. Armoedeonderzoek (mei 2015).

Gemeente Roerdalen

Ons bezit in de gemeente Roerdalen betreft twee zorgcomplexen die in hun geheel aan een zorgpartij worden verhuurd. Deze contracten zijn voor een lange periode afgesloten. De komende vijf jaar worden geen wijzigingen verwacht. In ons bod hebben wij aangegeven de inspanningen met betrekking tot de zorgcomplexen te zullen continueren, wij ontplooiën echter verder geen nieuwe initiatieven.

Gemeente Maasgouw

In de gemeente Maasgouw beschikt Woningstichting Domus over drie seniorenwoningen en veertien appartementen waaronder zich vier klaslokalen bevinden die aan de gemeente Maasgouw zijn verhuurd. Gezien ons beperkt bezit is in overleg met de andere partijen besloten dat Woningstichting Domus geen actieve rol zal vervullen, maar wel inhoudelijk betrokken zal blijven bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. Op hoofdlijnen luiden de afspraken als volgt:

- Samen met de gemeente onderzoeken wij de mogelijkheid om de vier klaslokalen om te bouwen tot vier seniorenappartementen.
- Woningstichting Domus zal invulling geven aan de normen voor passend toewijzen.
- De gemeente Maasgouw heeft een Milieubeleidsplan 2014 - 2018 en een Milieu uitvoeringsprogramma 2014 - 2018 vastgesteld. Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoudsprojecten dient rekening gehouden te worden met (ten minste) de geldende eisen uit het bouwbesluit.

Prestatie gemeente Leudal

Ons bezit in de gemeente Leudal betreft drie zorgcomplexen die in hun geheel aan een zorgpartij worden verhuurd waarvan de contracten voor een lange periode afgesloten zijn. De aankomende vijf jaren worden hier geen wijzigingen in verwacht. Hierdoor heeft Woningstichting Domus, in samenspraak met de gemeente Leudal, besloten om geen actieve rol te vervullen maar wel inhoudelijk betrokken te blijven bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken.

Gemeente Weert

Woningstichting Domus beschikt over twee zorgcomplexen in Weert. Beide complexen zijn van een recent bouwjaar, verkeren in een goede staat en zijn voor langere tijd verhuurd aan een zorgpartij. Wij hebben een bod uitgebracht op het woonbeleid van gemeente Weert. Gezien ons bezit in Weert gering is en wij geen investeringsvoornemens hebben, acht de gemeente het niet noodzakelijk om met Woningstichting Domus in gesprek te gaan over het bod.

3.2 Ondernemingsplan Domus

3.2.1 Missie en visie

Onze kernwaarden maken onze organisatie herkenbaar en zijn een leidraad voor ons gedrag en de keuzes die wij maken. Wij zijn gericht op onze omgeving en als lokaal verankerde maatschappelijke organisatie leggen wij een sterke verbinding met onze huurders en samenwerkingspartners. Ook weten wij wat er speelt in onze omgeving; we staan dicht bij onze huurders. Verder zijn onze medewerkers proactief, betrokken en vangen signalen op. Bewuste keuzes zorgen ervoor dat wij weten waar we voor staan en onze keuzes verantwoorden we op transparante wijze.

Onze missie is helder en eenduidig; Woningstichting Domus biedt passende woonruimte voor mensen met een zorgvraag of een beperkt inkomen. Wij doen dit vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid om goede en betaalbare woonruimte te realiseren, zodat mensen in hun kracht gezet worden om zelfstandig te wonen.

3.2.2 Koers van de onderneming

Als maatschappelijke organisatie werken wij in een netwerk samen met partners op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. Wij investeren in duurzaam vastgoed, zijn kritisch op de betaalbaarheid van onze woningen en zoeken verbinding met onze samenwerkingspartners. Ons aandachtsgebied is vooral de stad Roermond.

3.3 Huurbeleid

Mede gelet op de inkomenssituatie van de bewoners van Roermond kiezen we ervoor om niet breder toe te wijzen dan huishoudens met een laag inkomen, behalve wanneer er sprake is van een zorg- of bijzondere woonbehoefte. De woningen in het commerciële segment worden bij voorkeur toegewezen aan de middeninkomens.

Conform de Woningwet moet Woningstichting Domus minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 40.349,-. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Concreet betekent dit het volgende:

- 80% van de toewijzingen onder € 36.165,-;
- 10% van de toewijzingen tussen € 36.165,- en € 40.349,-;
- 10% van de toewijzingen vrij met voorrang voor (herstructurering) urgenten.

Mede door de lage inkomenssituatie van onze doelgroep (8,5% leeft onder de armoedegrens in Roermond) en de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen hebben wij als doelstelling om 95% aan de doelgroep toe te wijzen. Ook hanteren wij een tweehurenbeleid. Dit betekent dat een huurwoning geadverteerd wordt met een reguliere huurprijs (markthuur) én een lagere volkshuisvestelijke huurprijs. De lagere huurprijs geldt voor een huurtoeslaggerechtigd huishouden en niet-huurtoeslaggerechtigden betalen de reguliere markthuur. Hiermee geven wij invulling aan het passend toewijzen en zorgen wij voor beschikbaarheid en betaalbaarheid voor onze doelgroep. Verder wordt geen toepassing gegeven aan inkomensafhankelijke huurverhoging.

Verder hebben wij voor 2017 ons tot doel gesteld minimaal tien woningen buiten het aanbodmodel toe te wijzen aan mensen met een zorgvraag. Deze woningen worden beschikbaar gesteld aan statushouders, huishoudens binnen het convenant Kwetsbare burgers en cliënten van zorginstantie METggz.

3.4 Portefeuillestrategie en wensportefeuille

Vanwege de toekomstige krimp in Midden-Limburg is de regio benoemd tot één van de tien landelijke anticipeerregio's. De woningmarkt is geen lokale markt, maar een regionale markt. Dit toont aan hoe belangrijk het is om nu al in te spelen op de verwachte krimp, ondanks dat er voorlopig nog sprake is van groei. In het ondernemingsplan zijn portefeuilledoelstellingen benoemd op gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid. Deze vormen samen met de marktanalyse de uitgangspunten voor de portefeuillestrategie en het strategisch voorraadbeleid (SVB).

Woningstichting Domus beschikt per 31 december 2016 over 966 woningen, 277 parkeerplaatsen en 3 bedrijfsruimten (MOG). Een groot gedeelte van het bezit bevindt zich in en rondom het Roermondse stadscentrum.

Zelfstandige wooneenheden

Wij zien dat de vraag naar appartementen zonder lift afneemt. Vanwege deze ontwikkeling wordt bij transformatie, aankoop, verkoop of sloop het percentage appartementen zonder lift bij voorkeur als eerste afgebouwd.

Onzelfstandige wooneenheden

Woningstichting Domus beschikt per 31 december 2016 over 15 zorgcomplexen (256 onzelfstandige wooneenheden). Het afgelopen jaar is voor deze zorgcomplexen een risicoanalyse opgesteld. De uitkomst van deze analyse leidt niet tot overmatige risico's of te nemen maatregelen. Dit wordt mede ingegeven door de looptijd van de huurovereenkomsten en de mogelijkheden tot transformatie.

Zorgvraag

Wij willen graag dat onze huurders zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De samenstelling van onze woningportefeuille biedt mogelijkheden om in te springen op vergrijzing en extramuralisering. Op initiatief van Woningstichting Domus en op verzoek van huurders worden appartementen op een kostenbewuste manier voor de doelgroep zorggeschikt gemaakt.

Verkoop

Om ook in de toekomst investeringsruimte te behouden, leggen we ons de komende periode toe op de verkoop van woningen. Daarin richten we ons op een beperkte verkoop van betaalbare woningen aan starters. Beoogd wordt om twee woningen per jaar te verkopen.

Aankoop

Momenteel zijn wij in overleg met de gemeente Roermond voor de aankoop van een pand in de binnenstad van Roermond. Dit pand wordt na aankoop tot vier woningen getransformeerd.

Van nieuwbouw naar bestaand bezit

De analyses van de regio-ontwikkelingen leiden tot de conclusie dat de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren overeenkomt met de gewenste samenstelling van onze wensportefeuille. De technische kwaliteit van onze woningen is door het jonge bezit en de goede onderhoudstoestand goed op orde. Daarom ligt in de komende jaren de focus op het in stand houden van het bestaand bezit. Wel zullen wij 39 aanleunwoningen en één MOG-eenheid slopen (energie labels D, E en F) en daarvoor 60 appartementen terugbouwen (label A).

Focus op Roermond, overig afbouwen op termijn

Het werkgebied met betrekking tot reguliere huurwoningen is in het ondernemingsplan afgebakend tot de gemeente Roermond. Dit betekent dat het woningbezit in de omliggende gemeenten in de toekomst mogelijk wordt afgebouwd (met uitzondering van de zorgcomplexen).

3.4.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Zoals opgenomen in de paragraaf 'Huurbeleid' geven wij toepassing aan de normen voor passend toewijzen; 95% van onze woningvoorraad zetten wij in voor onze doelgroep. Ook worden woningen toegewezen volgens het tweehurenbeleid.

In onderstaande tabellen maken wij de transitie van onze huidige portefeuille naar de wensportefeuille inzichtelijk. Met deze portefeuillesamenstelling kan Woningstichting Domus invulling geven aan de woonwensen van haar doelgroep en aan de regionale afspraken met de gemeenten.

Huurklasse	Huurgrenzen	Aantal 31-12-2016	Verdeling	Wensportefeuille 2026	Verdeling	Trans- formatie	Mutatie
Goedkoop	< € 409	36	4%	35	4%	-1	-3%
Betaalbaar 1	€ 410 < € 587	433	45%	459	47%	26	6%
Betaalbaar 2	€ 588 < € 628	297	31%	277	29%	-20	-7%
Duur	€ 629 < € 710	163	17%	169	17%	6	4%
Vrije sector	> € 711	37	4%	31	3%	-6	-16%
Totaal		966		971		5	

Huurklasse	Huurgrenzen	Trans- formatie	Mutatie	Sloop	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop
Goedkoop	< € 409	-1	-1				
Betaalbaar 1	€ 410 < € 587	26	1	-39	60	4	
Betaalbaar 2	€ 588 < € 628	-20					-20
Duur	€ 629 < € 710	6	6				
Vrije sector	> € 711	-6	-6				
Totaal		5					

3.4.2 Kwaliteit en duurzaamheid

De technische kwaliteit van alle complexen wordt beoordeeld op basis van de NEN2767 methodiek van conditiemeting. De conditiescore kan variëren tussen nieuwbouw (score 1) tot sloop (score 6). De gemiddelde conditiescore van ons woningbezit is 2,3. Dit betekent dat ons bezit in een goede en redelijke staat verkeert. Bij woningbezit in het niet-DAEB segment stellen wij ons tot doel om gemiddeld conditiescore 2 te behalen en bij DAEB vastgoed een gemiddelde conditiescore 3. Op basis van de conditiescores wordt de onderhoudsbegroting opgesteld. Tot en met 2026 is een bedrag van € 2,0 miljoen begroot voor klachten/dagelijks onderhoud, € 0,6 miljoen voor mutatieonderhoud, € 13,5 miljoen voor planmatig onderhoud en € 3,0 miljoen voor woningverbetering en energetische maatregelen.

Het woningbezit van Woningstichting Domus, inclusief zorgcomplexen, heeft een gemiddelde energielabel C. Landelijk is binnen het energieconvenant afgesproken om per 2021 voor alle woningen gemiddeld B-label te realiseren. Indien onderhoud uitgevoerd wordt, investeren wij in energiebesparende maatregelen, mits dit een positief rendement oplevert en het de betaalbaarheid binnen passend toewijzen niet in gevaar brengt. In de periode van 2017 - 2021 staat begroot om circa 190 oudere cv-ketels vraag gestuurd te vervangen door HR cv-ketels. Tevens worden de gevels geïsoleerd van de 46 woningen aan de S. Hertefeltstraat.

Eind 2018 willen wij starten met de sloop van ons complex gelegen aan de Bredeweg. Het plan is om in 2019 voor deze 39 aanleunwoningen 60 nieuwbouw (aanleun) appartementen uit te voeren waarbij energiezuinigheid (Label A+) een belangrijke rol speelt. Ook wordt de toepassing van zonnepanelen onderzocht.

Om een gemiddeld energielabel B te halen per 2021 kijken wij ook naar innovaties. Het toepassen van traditionele manieren om de energielabel te verlagen (gevel-, vloer- en dakisolatie) zijn prima maar investeringen in installaties als zonne- en warmteboilers, warmtepompen etc. laten een betere verhouding tussen investering en verlaging van het energielabel zien. Het blijft voor onze huurders mogelijk om in samenwerking/overleg met Woningstichting Domus zonnepanelen op hun daken te plaatsen.

In onderstaand tabel maken wij de transitie van onze energielabels inzichtelijk. Hiermee geven wij invulling aan de gemaakte afspraken met de gemeenten en voldoen we aan de afspraken uit het energieakkoord.

Energielabel	Aantal 31-12-2016	Verdeling	Wensporte- feuille 2026	Verdeling	Transformatie	Mutatie
A en beter	312	32,3%	424	43,6%	64	48
Label B	157	16,2%	125	12,9%	0	-32
Label C	192	19,9%	174	17,9%	0	-18
Label D	218	22,6%	197	20,3%	-31	10
Label E	68	7,0%	43	4,4%	-1	-24
Label F	19	2,0%	8	0,8%	-7	-4
Label G	0	0%	0	0%	0	0
Totaal	966	100%	971	100%	25	-20

3.4.3 Strategie niet-DAEB

Woningstichting Domus heeft geen ambities in het uitbreiden van haar commercieel bezit. Wel wordt beoogd om bij nieuwbouw van DAEB woningen, parkeerplaatsen te ontwikkelen. Dit wordt mede ingegeven door de afspraken die met de gemeente Roermond zijn gemaakt. Deze parkeerplaatsen worden niet aan het DAEB contract gekoppeld en zullen als niet-DAEB worden beschouwd. Dit is een bewuste keuze van Woningstichting Domus om sociale huurders die de financiële ruimte niet hebben, niet met een ongewilde parkeerplaats te belasten. Verder kiezen wij ervoor om bij scheiding zeven woningen conform het huurbeleid over te hevelen van DAEB naar niet-DAEB. Deze 7 woningen, in de gemeente Roermond, bevinden zich in complexen waarbij de overige appartementen ook als niet-DAEB woning zijn gelabeld. Dit komt voort uit de hoge kwaliteit (gemiddeld 190 WWS-punten) van de woningen waardoor deze beter in het niet-DAEB segment passen. Hiermee voorkomen wij gemengde complexen waardoor er voor ons ook administratieve en organisatorische voordelen ontstaan. Overigens hebben 2 woningen reeds een hogere huurprijs dan € 710,68.

Hieronder is een verkort overzicht opgenomen van het over te hevelen bezit.

Gemeente	Woon-gelegenheden	Markt-waarde	Gemiddeld	Maand-huur	Gem. huur	WWS-punten (gem)	WOZ waarde	WOZ-waarde Gemiddeld
Roermond	7	€ 1.060.843	€ 151.549	€ 4.844	€ 692	190	€ 1.377.000	€ 196.714

4 Keuze scheidingsvorm

Met de inwerkingtreding van de Woningwet moeten corporaties DAEB en niet-DAEB werkzaamheden scheiden. Woningstichting Domus kan kiezen voor:

- Administratieve scheiding;
- Juridische splitsing;
- Een hybride vorm (administratieve scheiding met overheveling naar een dochtervennootschap)
- Verlicht Regime onder voorwaarden in aanmerking komen voor enkel baten/lasten-scheiding.

Het uitgangspunt bij de scheiding is dat er een zelfstandig levensvatbare en financierbare DAEB- en niet-DAEB-tak (bij administratieve scheiding) respectievelijk een zelfstandig levensvatbare en financierbare corporatie en woningvennootschap (bij juridische splitsing) ontstaat. Bij de hybride scheiding geldt dit voor de zowel de niet-DAEB tak als de niet-DAEB dochtermaatschappij.

Gezien de geringe omvang van de corporatie heeft Woningstichting Domus in eerste instantie een aanvraag voor het Verlicht Regime ingediend bij de AW. Bij toetsing door de AW bleken parkeerplaatsen die niet aan een DAEB huurcontract zijn gekoppeld als DAEB te zijn gelabeld terwijl deze in de niet-DAEB horen, overeenkomstig de interpretatie van de Woningwet 2015 door de AW. Op basis van deze interpretatie komt de omzet vanuit de Niet-DAEB activiteiten boven de 5% norm en voldoet Woningstichting Domus niet aan de randvoorwaarden van het Verlicht Regime.

Woningstichting Domus is van mening dat wanneer parkeerplaatsen zijn aangelegd ten behoeve van DAEB woningen (verplichting op grond van bestemmingsplannen en parkeerbeleid gemeente Roermond) en de parkeerplaats middels een huurcontract gekoppeld is aan een DAEB woning er sprake is van DAEB parkeerplaatsen. Deze opvatting strookt niet met de uitleg die de AW geeft aan de bepalingen uit de Woningwet. In theorie kan Woningstichting Domus bezwaar maken tegen de opvatting en uitleg van de AW, wanneer de AW besluit om in juli 2017 de aanvraag voor het Verlicht Regime af te wijzen.

Echter geeft deze juridische weg veel onzekerheid. In plaatst daarvan kiest Woningstichting Domus voor een administratieve scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten waarbij al het bezit in de Toegelaten instelling blijft. Hierdoor verandert er voor onze huurders in feite niets. Met deze scheiding tussen de activiteiten voldoen wij aan de wettelijke eisen en zijn wij in staat om onze volkshuisvestelijke ambities zo optimaal mogelijk te kunnen en blijven realiseren.

5 Plan van aanpak Governance

Wij staan voor goed maatschappelijk ondernemerschap. Integer en transparant handelen door zowel het bestuur als de medewerkers zijn daar de vereisten voor, even zeer als een goed toezicht hierop en het afleggen van verantwoording. Om deze redenen volgen wij de principes uit de Governancecode zoals die is opgesteld door branchevereniging Aedes. Het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de Governance voor Woningstichting Domus. Op de onderdelen waar wordt afgeweken van de Governancecode wordt jaarlijks verantwoording afgelegd in het bestuursverslag.

Woningstichting Domus zorgt voor het implementeren van de Woningwet, waaronder de administratieve scheiding in DAEB en niet-DAEB. Daarbij hanteren we de regels en termijnen die in de wet en de uitwerking daarvan zijn opgenomen en geven onze medewerkers invulling hieraan middels hun dagelijkse werkzaamheden. Op basis van de woningwet hebben wij in 2016 de volgende documenten vastgesteld:

- Privacy beleid & datalekken, 23 mei 2016
- Financieel Reglement, 18 juli 2016
- Risicomanagementbeleid 2016, 18 juli 2016
- Sloopreglement, 18 juli 2016
- Strategisch voorraadbeleid 2016, 18 juli 2016
- Beleid Wijkgerichte bijdrage, 18 juli 2016
- Treasury jaarplan 2017, 14 november 2016
- Statuten, 14 november 2016
- Aanvraag Verlicht Regime, i.r.t. scheidingsvoorstel DAEB/Niet DAEB, 14 november 2016
- Risico-analyse intramuraal zorgvastgoed, 18 juli 2016

Met het vaststellen van deze documenten, de voorbereiding en de discussie die daaraan vooraf ging heeft de RvC invulling gegeven aan de nieuwe kaders die de woningwet stelt. De RvC heeft met vaststelling van deze documenten het bestuur de kaders en tools aangereikt, waarbinnen en waarmee Woningstichting Domus uitvoering geeft aan haar maatschappelijke opgave. Alle actuele Governance documenten zijn gepubliceerd op onze website.

De Woningwet schrijft een heldere scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten voor. Woningstichting Domus past haar interne organisatie aan op de voorschriften uit de wet. Dit heeft zijn weerslag op onder andere de begroting, jaarverslaglegging, maar ook de registratie van de werkzaamheden.

De financiële administratie wordt aangepast om de administratieve scheiding vorm te geven. In de beleidsvorming, besluitvorming en (verantwoordings-) rapportages maken we waar dat noodzakelijk is onderscheid in DAEB en niet-DAEB. Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB komt ook tot uiting in de besluitvorming van het bestuur en de RvC. Beide takken worden afzonderlijk door de toezichthouder beoordeeld. Het bestuur van Woningstichting Domus wordt door de AW aangesproken op het functioneren van beide takken.

Bepalingen uit de Woningwet hebben ook invloed op verbonden ondernemingen van Toegelaten instellingen. Omdat Woningstichting Domus geen verbonden ondernemingen heeft, zijn deze bepalingen niet van toepassing.

6 Financiële doorrekening

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële gezondheid van de DAEB- en de niet-DAEB-tak. Vanuit de Woningwet zijn we verplicht om aan te tonen dat beide takken levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Onze financieel toezichthouder, de AW, heeft hiervoor een beoordelingskader opgesteld met uitgangspunten en kengetallen waar beide takken aan moeten voldoen. Beide takken van Woningstichting Domus voldoen de komende 10 jaar aan alle vijf de gestelde normen. Ook na de scheiding zijn we een financieel solide corporatie. Voor de leesbaarheid hebben wij er voor gekozen gedetailleerde informatie in de bijlagen op te nemen.

6.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de scheiding is dat beide takken economisch zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Om de levensvatbaarheid te kunnen bepalen is onze meerjarenbegroting opgesplitst in een DAEB en niet-DAEB deel en de doorrekeningen zijn voor de komende tien jaar gemaakt. De basis hiervoor is onze Meerjarenbegroting 2017 – 2026 (goedgekeurd RvC: 14-11-2016). Hierdoor kan het zijn dat de definitieve cijfers afwijken. Wanneer er sprake is van dussdanige wijzigingen die de zienswijze van de gemeente of huurders ten aanzien van de scheiding kunnen beïnvloeden, stelt Woningstichting Domus hen hiervan op de hoogte en in de gelegenheid de zienswijze aan te passen.

De uitgangspunten bij deze berekeningen voor onder andere de verwachte inflatie, huurstijgingen en rente zijn voorgeschreven door de AW. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van deze parameters. Kosten die direct te herleiden zijn aan het vastgoed zijn toegewezen aan de tak waartoe het bezit behoort. Er zijn ook kosten die niet direct toe te wijzen zijn aan het vastgoed. Hiervoor is een kostenverdeelstaat opgesteld. Deze kosten worden verdeeld op basis van een kostenfactor. De nadere uitwerking van deze uitgangspunten in de kostenverdeelstaat is opgenomen in bijlage 2.

6.2 Financiële kengetallen

Op basis van de hierboven gehanteerde uitgangspunten en het hanteren van een interne lening zoals in de volgende paragraaf beschreven is de scheiding doorgerekend. De DAEB en niet-DAEB blijven beide binnen de normen die de AW heeft vastgesteld. In één jaar komt de DSCR van de niet-DAEB-tak onder de norm uit, maar omdat er op dat moment voldoende liquide middelen aanwezig zijn vormt dit geen probleem. Na de scheiding ontstaan twee financieel gezonde en levensvatbare takken.

6.3 Financieringsplan

De omvang van de interne lening is gebonden aan de regels uit het beoordelingskader. De solvabiliteit van de niet-DAEB-tak dient bij aanvang tussen de 40% en 60% te liggen. Om deze reden is gekozen voor een interne lening van € 2,7 miljoen. Het rentepercentage is daarbij vastgesteld op 1,83%, conform de eisen uit het beoordelingskader en de huidige rente op een 10-jaars staatslening.

De kasstromen van de niet-DAEB-tak zijn in bijna alle jaren voldoende om de rente en aflossing te kunnen betalen. In het uitzonderlijke geval dat dit niet lukt zijn er voldoende liquide middelen aanwezig om aan de verplichtingen te voldoen. Hierdoor is geen aanvullende externe financiering nodig. De DAEB-tak voldoet in alle jaren aan de gestelde ratio's en kan indien noodzakelijk gebord geld aantrekken (zie ook de bijgesloten borgbaarheidsverklaring van het WSW in bijlage 7).

6.4 Liquide middelen

Om over genoeg liquide middelen te beschikken binnen de niet-DAEB-tak voor het vervullen van de dagelijkse activiteiten, is besloten om bij scheiding een bedrag ter grootte van drie maandhuren (ca. € 92.000,-) aan liquide middelen te verstrekken aan de niet-DAEB-tak.

6.5 Balans DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Hieronder is de vereenvoudigde openingsbalans per 01-01-2017 weergegeven (bedragen in € 1.000,-).

Balans 1-1-2017	Geconsolideerd	DAEB-tak	niet-DAEB-tak
Activa			
Vastgoed	€ 93.778	€ 86.804	€ 6.974
Belang niet-DAEB	€ -	€ 3.976	€ -
Interne lening	€ 2.700	€ 2.700	€ -
Liquide middelen	€ 3.062	€ 2.970	€ 92
Overige activa	€ 667	€ 639	€ 28
Totale activa	€ 100.207	€ 97.089	€ 7.094
Passiva			
Eigen vermogen	€ 50.023	€ 50.023	€ 3.976
Interne lening	€ 2.700	€ -	€ 2.700
Vreemd vermogen	€ 45.154	€ 44.803	€ 351
Overige passiva	€ 2.330	€ 2.263	€ 67
Totale passiva	€ 100.207	€ 97.089	€ 7.094

7 Consultatie

In dit concept scheidingsvoorstel geven wij inzicht in de keuzes die Woningstichting Domus gemaakt heeft voor het scheiden van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. De strategie sluit aan op het beleid dat reeds met betrokken stakeholders is afgestemd. Het doel van het scheidingsvoorstel is de gemeente en de huurdersbelangenvereniging "Roer je Mond" zodanig te informeren dat zij een gefundeerde zienswijze kunnen geven.

7.1 Proces

Op06-2017 hebben wij overleg gehad met de gemeente over het proces rond de scheiding en de inhoudelijke mogelijkheden. Met de huurdersorganisatie "Roer je Mond" hebben wij het onderwerp besproken in de vergadering van 23 november 2016 en op 9 mei 2017.

Het scheidingsvoorstel is een uitwerking van de strategie en het beleid dat Woningstichting Domus voert. Het sluit aan op het beleid dat reeds met betrokken stakeholders is afgestemd en volgt op het bod van de gemeente.

De aanvraag voor de zienswijze is 15 mei 2017 aan de gemeente en huurdersorganisatie verstuurd. Zij hebben tot en met 26 juni 2017 de tijd om de zienswijze aan te leveren. Tussentijds bieden wij ook de mogelijkheid nog nadere informatie te geven en eventueel de aanvraag met elkaar te bespreken.

In bijlage 8 is een overzicht opgenomen van de contactmomenten.

7.2 Reactie van de gemeenten

In bijlage 6 is ruimte gereserveerd voor de reactie van de gemeenten.

Op 15 mei 2017 is het verzoek om zienswijze verstuurd aan de gemeenten. Wij hebben op **XXX** een positieve zienswijze retour ontvangen.

7.3 Reactie van de huurdersorganisatie

In bijlage 5 is ruimte gereserveerd voor de reactie van de huurdersorganisatie.

Op 15 mei 2017 is het verzoek om zienswijze verstuurd aan de huurdersorganisatie. Wij hebben op **XX** een positieve zienswijze retour ontvangen.

7.4 Reactie van de huurders van maatschappelijk vastgoed

In bijlage 5 is ruimte gereserveerd voor de reactie van onze maatschappelijke partners. Wij gaan er in beginsel van uit dat de zienswijze positief is.

Op 15 mei 2017 is het verzoek om zienswijze verstuurd aan de maatschappelijke partners. Wij hebben op **XXX** een positieve zienswijze retour ontvangen.

Bijlage 1: Financiële doorrekening

DAEB	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR*	minimaal 1,40	1,5	1,5	1,6	1,7	1,9	1,7	1,8	1,9	1,5	2,1
DSCR	minimaal 1,00	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6
Solvabiliteit (beklemd)	minimaal 20%	41%	41%	40%	42%	44%					
LTV**	maximaal 75%	68%	67%	66%	65%	63%					
Dekkingratio**	maximaal 70%	47%	47%	47%	46%	44%					

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

Niet-DAEB	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,80	3,8	4,1	3,7	5,4	5,3	4,9	5,8	6,0	6,6	7,6
DSCR	minimaal 1,00	1,0	1,0	0,8	2,2	2,1	1,2	1,4	1,4	1,5	1,6
Solvabiliteit	min. 40% / max 60%*	59%	62%	65%	66%	68%					
LTV	maximaal 75%	47%	44%	41%	40%	38%					
Dekkingratio	maximaal 70%	41%	38%	35%	34%	32%					

*60% geldt alleen per 01-01-2017

Geconsolideerd	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	-	1,6	1,6	1,7	1,8	2,0	1,8	1,9	2,0	1,6	2,2
DSCR	-	1,1	1,1	1,2	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6
Solvabiliteit	minimaal 40%	53%	53%	52%	54%	55%					
LTV	maximaal 75%	66%	65%	64%	63%	61%					
Dekkingratio	maximaal 70%	47%	47%	46%	45%	44%					

Bijlage 2: Parameters doorrekening en kostenverdeelstaat

Voor de doorrekening is uitgegaan van de basis parameters zoals die zijn opgenomen in de door de AW gepubliceerde documenten: 'Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB' d.d. 30-05-2016 en 'Update economische parameters beoordelingskader' d.d. 19-09-2016.

De kosten zijn daar waar mogelijk direct toegewezen aan de vastgoedeenheden. Daar waar dit niet mogelijk is, zoals bijvoorbeeld personeelskosten, is gebruik gemaakt van een toerekening op basis van kostenfactoren zoals in tabel vermeld zijn.

Type vastgoed	Kostenfactor
Zelfstandige woningen	1,00
Onzelfstandige woningen	0,40
Parkeerplaatsen	0,08
Maatschappelijk vastgoed	1,50

Kosten die niet aan het vastgoed te relateren zijn, zijn op basis van de wettelijke eisen toegekend aan de DAEB- dan wel niet-DAEB-tak.

Bijlage 3: Niet-DAEB bezit per gemeente per 1-1-2017

Gemeente	Woon-gelegen-heden	Marktwaarde	Gemiddeld	Maandhuur	Gemiddeld	WWS-punten (gem)	WOZ waarde	Gem.
Reeds niet-DAEB								
Roermond	24	€ 3.967.154	€ 165.298	€ 19.285	€ 804	204	€ 5.145.000	€ 214.375
Over te hevelen DAEB naar niet-DAEB								
Roermond	7	€ 1.060.843	€ 151.549	€ 4.844	€ 692	190	€ 1.377.000	€ 196.714
Totaal								
Roermond	31	€ 5.027.997	€ 162.193	€ 24.129	€ 778	201	€ 6.522.000	€ 210.387

Gemeente	Overige gebouwen	Type	Marktwaarde	Gemiddeld	WOZ waarde	Gemiddeld
Roermond	277	Parkeer-plaatsen	€ 1.946.000	€ 7.025	€1.385.000	€ 5.000

Bijlage 4: Contactmomenten stakeholders

Bijlage 5: Zienswijze huurders

Mee te sturen in ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB naar Autoriteit woningcorporaties.

Zowel huurdersorganisatie als MOG huurders.

Bijlage 6: Zienswijze gemeenten

Mee te sturen in ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet-DAEB naar Autoriteit
woningcorporaties.

Bijlage 7: Borgbaarheidsverklaring

Öns kenmerk 3448/373033
Onderwerp Borgingsplafond en borgbaarheid
Datum Hilversum, 11 mei 2016



OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

Woningstichting Domus te ROERMOND

	2016	2017	2018
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2015*	€ 45.767.000,00		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 1.823.000,00	€ 564.000,00	€ 4.142.000,00
Interne financieringsbronnen	€ -1.957.000,00	€ -2.237.000,00	€ -2.217.000,00
Correctie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Borgingstegoed	€ -2.473.000,00		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 43.260.000,00	€ 41.687.000,00	€ 43.512.000,00

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Vaststelling borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van uw financieringsbehoefte, zijnde uw investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2015 t/m 2017 conform de dPi. Voor de bepaling van het borgingstegoed is in verband met de actualiteit van gegevens aanvullende informatie opgevraagd, met name met betrekking tot de stand van de liquide middelen ultimo 2014. Daarnaast weegt de risicoclassificatie mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.

Overschrijdingen

Omdat het borgingsplafond wordt bepaald op basis van de financieringsbehoefte, bestaat de mogelijkheid dat u gedurende het jaar of per jaareinde boven het borgingsplafond uitkomt indien in een bepaalde periode geen of slechts beperkt aflossingen zijn voorzien. WSW accepteert het feit dat de geborgde leningportefeuille van uw corporatie tijdelijk hoger is dan het vastgestelde borgingsplafond als vervroegde aflossing van geborgde leningen op een economisch verantwoorde wijze niet mogelijk is. WSW gaat ervan uit dat u de overtollige liquide middelen aanwendt voor borgbare bestedingen of voor aflossing van door WSW geborgde leningen.

U kunt geen leningen met WSW-borging aantrekken als daardoor het totale bedrag aan uitstaande geborgde leningen het borgingsplafond van uw corporatie overschrijdt. Indien u een lening met WSW-borging wilt aantrekken maar uw corporatie hiervoor onvoldoende ruimte onder het borgingsplafond heeft, kunt u bij uw accountmanager een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond indienen. Wij vragen u een dergelijk verzoek tijdig te doen. De eisen die WSW hieraan vindt u op www.wsw.nl.

Voorwaarden

Binnen de ruimte van het borgingsplafond kunt u geborgde leningen herfinancieren. U kunt geborgde leningen aantrekken met een stortingsdatum die maximaal zes maanden in de toekomst ligt en die passen binnen het borgingsplafond van het jaar van storting van de lening.

Ons kenmerk 3418/373033
Onderwerp Borgingsplafond en borgbaarheid
Datum Hilversum, 11 mei 2016



BORGBAARHEIDSVERKLARING

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 9 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie op basis van het Jaarverslag 2015 en de prognosegegevens 2015.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat:

Woningstichting Domus te ROERMOND

conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op grond van deze verklaring kan Woningstichting Domus binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, indien uw corporatie voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het ter beschikking gestelde borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond 2015-2017.

Hilversum, 11 mei 2016
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

K.B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA

Bijlage 8: Overzicht contactmomenten