



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0667
Woningbouwvereniging van Erfgooiers te Laren N.H.
t.a.v. bestuur
Postbus 399
1250 AJ LAREN NH

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

B. van Venrooij - van Lochem
RA

Ons kenmerk

SDnD2017-AW-50995-L0667

Datum 19 mei 2017
Betreft Voorlopig oordeel ontwerpvoorstel Scheiding DAEB/niet-DAEB

Geacht bestuur,

Op 12 januari 2017 heeft u, onder andere op basis van paragraaf 4.7 van de toelichting op de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015, een ontwerpvoorstel ingediend voor administratieve scheiding, als bedoeld in de artikelen 49 en 50 van de Woningwet 2015 en artikel 73 t/m 78 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015).

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft bij haar beoordeling in het bijzonder gekeken naar uw voorgenomen keuzes met betrekking tot:

- het regime;
- de hoogte van de interne lening en de inbreng van kapitaal van DAEB naar niet-DAEB;
- de overheveling van woningen van DAEB naar niet-DAEB.

Daarnaast is gewogen hoe u bent omgegaan met de zienswijzen, zowel qua proces als qua inhoud.

Op basis van de door u ingediende informatie (zie ook de bijlage), constateer ik dat u in het ontwerpvoorstel voor uw corporatie:

- kiest voor administratieve scheiding;
- een interne lening van € 5,3 miljoen en € 8,4 miljoen kapitaal (eigen vermogen) inbrengt in niet-DAEB;
- het rentepercentage op de interne lening 1,7% bedraagt;
- 55 wooneenheden overhevelt met een marktwaarde van € 8,2 miljoen van DAEB naar niet-DAEB.

Het bovenstaande resulteert in de ratio's zoals opgenomen in de bijlage.

Overwegingen en beoordeling

Uw voorstel beoordeel ik als volgt op de desbetreffende onderdelen:

- a. Soort scheiding/regime
Uw voorgenomen keuze voor administratieve scheiding geeft geen



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 mei 2017

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-50995-L0667

aanleiding tot opmerkingen.

b. Interne lening en kapitaalbreng niet-DAEB

De hoogte van de interne lening (inclusief rentepercentage, aflossingsschema) geeft aanleiding tot de volgende opmerking:

- Het minimale rentepercentage gebaseerd op 10-jaar staatslening per 31 december 2016 plus 1,5% bedraagt 1,83%. U dient in uw definitieve scheidingsvoorstel rekening te houden met dit minimale percentage.

c. Overheveling en zienswijzen

De overheveling is niet beoordeeld vanuit volkshuisvestelijk perspectief, als gevolg van het ontbreken van de zienswijze van de gemeente Laren. Wel is er beoordeeld vanuit financieel perspectief (effect op levensvatbaarheid). De beoordeling van de overheveling leidt tot de volgende opmerkingen:

Bij uw ontwerp scheidingsvoorstel is sprake van een door u voorgestelde overheveling van 55 woningen in de gemeente Laren.

Overigens meld ik dat het uitgangspunt van de wet is dat woningen met een huurprijs onder de grens genoemd in de Wet op de huurtoeslag verhuurd worden in de DAEB-tak. Overheveling van woningen is onder voorwaarden toegestaan. De corporatie kan daartoe overgaan om meer woningen beschikbaar te hebben voor de middeninkomens of om te voldoen aan de voorwaarde van 90% toewijzing aan de doelgroep. Een van de voorwaarden is dat er voldoende woningen in de DAEB-tak overblijven voor de uitvoering van haar DAEB-taken. Voor de niet-DAEB tak gelden marktconforme financiële kaders, waarbij het uitgangspunt is dat marktconforme kasstromen worden gerealiseerd en marktconforme huren worden gevraagd. Het na mutatie duurzaam verhuren van te liberaliseren woningen onder de liberaliseringsgrens voldoet niet aan deze uitgangspunten.

Ik ga er van uit dat de door u over te hevelen woningen na mutatie zullen voldoen aan bovengenoemde uitgangspunten.

Bij uw scheidingsvoorstel is geen zienswijze ingediend van de gemeente Laren; wel is het advies ingediend van huurdersorganisaties (dit is onjuist opgegeven in de applicatie en wordt derhalve onjuist weergegeven in de bijlage).

U heeft helder aangegeven hoe u de zienswijze(n) hebt opgevraagd, welke overleggen er zijn geweest en hoe u hebt gehandeld bij het ontbreken van zienswijzen.

d. Levensvatbaarheid

Uw corporatie voldoet niet op de Loan to Value en Solvabiliteit in de niet-DAEB tak per 1-1-2017. Het geheel van de financiële ratio's geeft echter aan dat uw corporatie toch voldoet aan de criteria voor levensvatbaarheid



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

zoals uitgewerkt in het Beoordelingskader Scheiding DAEB-niet DAEB van mei 2016, zowel voor de DAEB tak als de niet-DAEB tak.

Voorlopig oordeel

Uw ontwerpvoorstel DAEB/niet-DAEB voldoet niet geheel aan de gestelde criteria. Op basis van bovengenoemde overwegingen is er desondanks geen bezwaar om uw definitieve voorstel scheiding DAEB/niet-DAEB in deze lijn in te dienen. U dient hierbij de volgende punten (zie ook bij overwegingen) aan te passen in uw definitieve voorstel:

- Aanpassing van het rentepercentage op de interne lening naar minimaal 1,83%;
- De gemeente Laren nogmaals verzoeken een zienswijze in te dienen op uw scheidingsvoorstel.

U hoeft hierbij geen nieuwe dPi in te dienen, maar kan volstaan met een verkorte indiening (op een nog te publiceren formulier) waarop met name de balanspositie 1/1/2017 moet worden weergegeven en een nadere verantwoording van de interne lening en een specificatie van de overheveling.

De Aw geeft met deze beoordeling geen goedkeuring voor het toekomstige beleid zoals aangegeven in de prognose. Het toezicht op toekomstig beleid valt onder het reguliere toezichtregime van de Aw.

Procedure

Uw definitieve scheidingsvoorstel moet zijn ingediend vóór 1 juli 2017 via de daarvoor beschikbare applicaties.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
AFDELINGSHOOFD VAO ILT / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

S. Spekrijse MPA

Bijlage: Bijlage voorlopig oordeel scheiding DAEB/niet-DAEB

Bezwaar

Bezwaar tegen dit voorlopig oordeel is niet mogelijk aangezien het geen besluit is in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 mei 2017

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-50995-L0667