



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Q & A Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Q & A Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB

Datum november 2016

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500, Utrecht

088 489 00 00

www.ilent.nl

@inspectieLenT | @ILenT_Aw

Inhoud

1	Inleiding—5
2	Proces—6
3	Zienswijze—10
4	Verlicht Regime—14
5	Governance & strategie—15
6	Maatschappelijk gebonden vermogen en financiële ratio's (kengetallen en risicoprofiel)—17
7	Financiering(s)plan)—20
8	Interne Lening—21
9	Technische vragen scheiding (DAEB of niet-DAEB?)—23
10	Rol WSW —26
11	Situatie na scheiding—29
12	Overig, waaronder accountantswerkzaamheden—30

1 Inleiding

Voor u ligt de Q&A behorende bij de definitieve versie van het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB. Deze Q&A is een 'levend document' en zal periodiek worden bijgewerkt.

Waar in deze Q&A gesproken wordt van een juridische splitsing, wordt bedoeld een juridische scheiding bewerkstelligd in overeenstemming met hoofdstuk IV, afdeling 3, paragraaf 5 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De volgende versies zijn verschenen:

Versie 1: juni 2016

Versie 2: november 2016 (huidige versie)

2 Proces

2.1 De zienswijzen van gemeente en huurders gaan over het ontwerpvoorstel van de corporatie. Worden gemeente en huurders opnieuw om een zienswijze gevraagd indien de scheiding/splitsing bij nader inzien anders uitpakt, omdat de cijfers over 2016 daar aanleiding toe geven of als de Aw opmerkingen plaatst bij het ontwerpvoorstel?

De zienswijzen spitsen zich waarschijnlijk met name toe op de volkshuisvestelijke prestaties van de corporatie. Indien er substantiële wijzigingen plaatsvinden in de toekomstige volkshuisvestelijke prestaties dan zijn nieuwe zienswijzen noodzakelijk. Normaliter zullen de update van de cijfers 2016 en de opmerkingen van de Aw in mindere mate invloed hebben op de verwachte volkshuisvestelijke prestaties, en meer gericht op governance en de financiële continuïteit. Deze zijn (rand)voorwaardelijk voor de volkshuisvestelijke prestaties. Zolang deze niet dusdanig wijzigen dat dit invloed heeft op de volkshuisvestelijke prestaties, zijn geen nieuwe zienswijzen noodzakelijk.

2.2 Moet de keuze voor administratieve scheiding of juridische splitsing worden toegelicht?

Ja, de keuze moet worden onderbouwd en aansluiten bij de overige strategische uitgangspunten.

2.3 Zijn er beoordelingscriteria (anders dan procedureel/financieel) voor de keuze voor hybride scheiding?

De beoordelingscriteria zijn opgenomen in het beoordelingskader (hoofdstuk 4). Als gevolg van de keuze voor hybride scheiding zal de niet-DAEB-tak, zowel op niveau van de TI als op niveau van de verbindingen, aan de gestelde normen moeten voldoen.

2.4 Mag de kostprijsadministratie extracomptabel worden gevoerd bij administratie scheiding?

De corporatie is zelf verantwoordelijk voor het inrichten van haar administratie. De corporatie kan ervoor kiezen de administratieve scheiding extracomptabel in te richten of in meer of mindere mate in de administratieve systemen te borgen. De corporatie kan daarbij de voor- en nadelen, onder andere qua administratieve lasten en kosten van beheersing, afwegen. Van belang is dat de corporatie voldoende beheersmaatregelen treft om de administratieve scheiding effectief door te voeren.

In het geval van juridische splitsing vloeit het voeren van afzonderlijke administraties inherent voort uit de gemaakte keuze.

2.5 Kan er beroep/bezwaar worden ingediend tegen de beoordeling van AW?

Ja, bij de definitieve voorstellen gelden de reguliere Awb mogelijkheden voor beroep en bezwaar. De voorlopige oordelen over de ontwerpvoorstellen zijn geen besluiten in de zin van de Awb en staan derhalve niet open voor beroep of bezwaar.

U kunt bezwaar maken tegen het definitieve besluit door het indienen van een bezwaarschrift.

De termijn waar binnen het bezwaarschrift kan worden ingediend bedraagt zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- a. ondertekening;
- b. naam en adres van de indiener;
- c. de dagtekening;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- e. de grond van het bezwaar.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

2.6 Hoe zijn de verwachte wijzigingen in de Veegwet wonen meegenomen in het beoordelingskader?

De wijzigingen die worden verwacht in de Veegwet wonen zijn meegenomen in het beoordelingskader en opgeschreven alsof dit reeds de geldende wet is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de omzetdefinitie voor verlicht regime, waarbij verkopen al uit de omzet zijn gehaald en voor de bepaling van de rente van de interne lening. Indien de veegwet later wordt aangenomen, dan heeft dat geen gevolgen voor de uitwerking van het beoordelingskader, met uitzondering van het beheer voor derden zoals beschreven in vraag 9.6.

2.7 Wanneer moet de scheiding/ splitsing worden uitgevoerd? Per 1 januari 2017 of per 1 januari 2018?

Het definitieve scheidingsvoorstel is gebaseerd op de balanspositie 1 januari 2017. De Aw zal op basis van deze voorstellen die voor 1 juli 2017 worden ingediend een besluit nemen. Het besluit geeft in de kern vier zaken aan:

1. De omvang van het bezit per 1 januari 2017 dat via overheveling aanvullend aan de niet-Daeb-tak (dan wel woonvennootschap of verbinding) wordt toegevoegd per 1 januari 2017.
2. De hoogte van de interne- / startlening, plus leningcondities die de Daeb-tak 1 januari 2017 aan de niet-Daeb-tak (woonvennootschap of verbinding) toekent.
3. De hoogte van de kapitaalbreng die de daeb-tak per 1 januari 2017 doet in de niet-daeb-tak (woonvennootschap of verbinding).
4. De scheiding van de resterende balansposten naar Daeb en niet-Daeb.

Na goedkeuring van het scheidingsvoorstel dient de corporatie zorg te dragen voor de implementatie van de scheiding. Deze dient uiterlijk 1 januari 2018 volledig te zijn doorgevoerd. Om op juiste wijze aansluiting vast te stellen tussen het goedgekeurde scheidingsvoorstel en de definitieve implementatie van de scheiding dient de corporatie zich te verantwoorden over de activiteiten die plaatsvinden in 2017 (zowel in de balans, de resultatenrekening als in het kasstroomoverzicht).

2.8 Hoe lang duurt de beoordelingsprocedure door de Aw?

Overeenkomstig artikel 50b van de Woningwet neemt de Aw in beginsel een besluit binnen 12 weken na ontvangst van het volledige voorstel, telkens te verlengen met 6 weken door schriftelijke kennisgeving. In de praktijk zal de Aw de ingediende ontwerpscheidingsvoorstellen van de woningcorporaties analyseren in relatie tot het gemiddelde, waardoor de beoordeling pas kan worden afgerond, nadat de meeste voorstellen zijn ontvangen in december. De corporatie kan rekening houden met een minimale doorlooptijd van 12 weken vanaf de complete indiening, alsmede een verlenging van 6 weken. In voorkomende gevallen zal de Aw meerdere malen tot verlenging over kunnen gaan, waarbij wel rekening wordt gehouden met de periode die de corporatie nodig heeft om het definitieve scheidingsvoorstel voor te bereiden en in te dienen.

2.9 In hoeverre mag het ontwerp scheidingsvoorstel aan de Aw afwijken van het voorstel dat aan de gemeente en de huurder is gestuurd?

Het ontwerpscheidingsvoorstel dient qua inhoud, volkshuisvestelijke opgave en overheveling van bezit, aan te sluiten bij het voorstel dat is voorgelegd aan gemeente en huurders en waarop de zienswijze is afgegeven. Indien er substantiële wijzigingen plaatsvinden in de toekomstige volkshuisvestelijke prestaties dan zijn nieuwe zienswijzen noodzakelijk.

2.10 Moet er ook een zienswijze van de gemeente en huurders komen bij het definitieve voorstel?

Nadat de Aw heeft aangegeven dat het ontwerpvoorstel in voldoende mate voldoet aan het beoordelingskader kan de corporatie op basis van de definitieve jaarcijfers een definitief voorstel indienen. Dit definitieve voorstel moet in principe passen binnen de kaders die in het ontwerpvoorstel zijn geschetst (zie beoordelingskader, bedoeling is: géén of slechts minieme afwijkingen). Alleen bij veranderingen die 'relevant' zijn voor de zienswijze en/of de Aw spanning constateert tussen de zienswijze en het ontwerpscheidingsvoorstel en wijziging heeft gevraagd aan de corporatie bij het voorlopig oordeel, moet de corporatie opnieuw een zienswijze van gemeenten en huurders vragen.

2.11 Wanneer moet het definitieve scheidingsvoorstel worden ingediend?

Het definitief scheidingsvoorstel dient vóór 1 juli 2017 te worden ingediend evenals de dVi en het jaarverslag 2016.

2.12 Is het verplicht economische parameters uit de update parameters september 2016 te gebruiken?

De opgave van beleid (en ook gehanteerde parameters) moeten voor het scheidingsvoorstel en de begroting gelijk zijn. De uitkomst van financiële kengetallen is daarmee ook gelijk. De aanlevering van het scheidingsvoorstel wordt in Corpodata voor een groot gedeelte gebaseerd op de aankomende begroting/dPi (zie ook <http://www.corpdata.nl/gegevensopvraag/downloads>).

Voor de begroting (en dus ook het scheidingsvoorstel) mag worden afgeweken van de gecommuniceerde parameters in het beoordelingskader en de update van de parameters september 2016. Dit dient dan wel te worden toegelicht.'

3 Zienswijze

3.1 Welke informatie moet minimaal aan gemeenten/huurders worden voorgelegd?

In artikel 73 Btiv is opgenomen dat de TI alle inlichtingen verstrekt die bijdragen aan het zich vormen van een zienswijze.

In artikel 75 Btiv is opgenomen welke onderdelen in elk geval in de toelichting op het voorstel voor de voorgenomen administratieve scheiding worden opgenomen. Het ligt in de rede dat deze onderdelen ook aan de orde komen in de informatie die wordt aangeleverd aan de gemeenten/huurders.

Dit betreft onder andere (niet limitatief):

1. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, die zij voornemens is in de niet-DAEB-tak onder te brengen. Dit overzicht wat betreft haar woongelegenheden en gebouwen is uitgesplitst per gemeente waar zij gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden en gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit.
2. een uiteenzetting over de financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak zullen bestaan;
3. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak na die scheiding.
4. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling;
5. de balans van de toegelaten instelling zoals zij die na de goedkeuring van die scheiding beoogt in te richten.

3.2 Wat moet in de zienswijze aan de orde komen?

In de zienswijzen reageren gemeenten, huurdersorganisaties en huurders van haar andere gebouwen in elk geval op zaken die verband houden met de kerntaak van de corporatie, desgewenst in samenhang met overige volkshuisvestelijke doelstellingen. Het voorstel van de corporatie mag er niet toe leiden dat de kerntaak niet kan worden uitgevoerd. (WW art. 42, 1e lid). De zienswijzen moeten betrekking hebben op het scheidingsvoorstel. Discussies over bijvoorbeeld de prestatieafspraken horen niet thuis in de zienswijze op het scheidingsvoorstel.

3.3 Dienen er ook zienswijzen voor bewoners van maatschappelijk onroerende goed (MOG) of bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) te worden opgevraagd?

In de Veegwet wonen is opgenomen dat de verplichte zienswijze komt te vervallen voor BOG:

Artikel 73 en 84 schrijven zienswijzen voor van gemeenten, huurdersorganisaties en huurders van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed bij het voorstel tot administratieve scheiding dan wel juridische splitsing. In het geval van huurders van bedrijfsmatig vastgoed blijkt dit, vanwege het feit dat dit vastgoed automatisch aan de niet-DAEB-tak dan wel woningvennootschap wordt toegekend, onnodig voor procedurele lasten voor zowel de toegelaten instelling als de huurder te zorgen. Daarom is met deze wijziging de verplichte zienswijze van deze huurders geschrapt.

In artikel 73, eerste lid, en artikel 84, eerste lid, wordt "huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden" vervangen door: huurders van haar gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet.

Voor BOG hoeft dus geen zienswijze te worden overlegd. Voor MOG wel.

3.4 Moet de corporatie alle MOG huurders het hele plan sturen?

De corporatie dient MOG huurders in de gelegenheid stellen om een zienswijze af te geven. Hiertoe dient zij de informatie te verstrekken zoals beschreven bij vraag 3.1.

3.5 Dienen alle partijen die om een zienswijze worden gevraagd deze ook af te geven?

Het geven van een zienswijze is niet verplicht. Indien zij deze niet afgeven dan moet de corporatie kunnen aantonen dat zij daarom heeft gevraagd.

3.6 Moet de corporatie naast de huurdersorganisaties ook haar bewonerscommissies om een zienswijze vragen?

In beginsel dienen huurdersorganisaties om een zienswijze te worden gevraagd. De corporatie heeft tevens de verplichting om advies te vragen aan de bewonerscommissies voor zover dat in dit kader relevant is op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Artikel 75 lid 1 d van het BTIV schrijft voor dat deze adviezen dienen te worden ingediend gezamenlijk met het ontwerp scheidingsvoorstel.

3.7 Indien de gemeente of huurdersorganisatie een positieve zienswijze afgeeft, stemt ze dan in met het beleid van de corporatie voor de komende 10 jaar?

Nee, met een positieve zienswijze stemt de gemeente of huurdersorganisatie in met het feit dat de beschikbare (sociale) voorraad in de tijd, past binnen de kaders van de woonvisie en de prestatieafspraken, zoals vastgelegd in het ontwerpscheidingsvoorstel. Vele overige aangelegenheden die zien op het beleid van de corporatie kunnen wel onderdeel zijn van prestatieafspraken die tussen de gemeente, huurdersorganisatie en de corporatie worden gemaakt, maar zijn niet relevant voor de zienswijze.

3.8 Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten bij het geven van de zienswijze?

De gemeenten en de huurders zullen zich in eerste instantie richten op de volkshuisvestelijke opgave en de overheveling. Het uitgangspunt hierbij is dat de doelgroep structureel vanuit de DAEB-tak bediend wordt. Met structureel wordt een langere periode bedoeld dan de periode van de geldende prestatieafspraken.

Voor gemeenten en huurdersorganisaties zijn de belangrijkste aandachtspunten bij het geven van een zienswijze:

- Past het scheidings/splitsingsvoorstel binnen de gemaakte prestatieafspraken?
- Welke vorm van scheiding/splitsing kiest de corporatie?
- Indien er sprake is van overheveling, blijven dan voldoende woningen beschikbaar als sociale kernvoorraad?
- De hoogte en de voorwaarden van de interne lening.

3.9 Hoe lang hebben instanties om hun zienswijze te geven?

Gemeenten en huurdersorganisaties hebben 6 weken om te reageren op het scheidings/splitsingsvoorstel (artikel 73 van het BTIV). Deze termijn gaat lopen vanaf het moment dat de corporatie de desbetreffende instantie het verzoek tot zienswijze heeft gedaan en daarvoor de benodigde informatie heeft aangeleverd. De corporatie dient rekening te houden met deze reactietermijn en te zorgen voor de indiening van het ontwerpvoorstel, uiterlijk 31 december 2016.

3.10 Wat gebeurt er in de situatie van een negatieve zienswijze?

Als er afwijkende opvattingen zijn bij gemeente(n), de huurdersorganisatie(s) en de huurders van haar andere gebouwen, dan dient de corporatie toe te lichten en schriftelijk te onderbouwen waarom men desondanks persisteert in het ontwerpvoorstel. Deze schriftelijke toelichting bevat in ieder geval informatie over de wijze waarop het proces om te komen tot een zienswijze, is vormgegeven. Zowel de contactmomenten als de personen waarmee is gesproken maken hier onderdeel van uit. Tevens dient deze toelichting een inhoudelijke argumentatie te bevatten, die aangeeft waarom er niet is meegegaan in de wensen van de partij die de negatieve zienswijze heeft afgegeven. Onderdeel van de toelichting zijn de afgewogen opties alsmede de onderbouwing waarom de zienswijze van de partij geen haalbare optie is. Hoe deze afweging is besproken met de betrokken partij en hoe de zienswijze van de partij is gewogen ten opzichte van het geheel en zienswijzen van andere partijen maken hier ook onderdeel van uit. In paragraaf 2.3.1 van het beoordelingskader scheiden DAEB / niet-DAEB is dit verder uitgewerkt.

In het kader van de beoordelen van het scheidings/splitsingsvoorstel zal de Aw de (negatieve) zienswijze van alle gemeenten en huurdersorganisaties in ogenschouw nemen en bij het beoordelen van het scheidings/splitsingsvoorstel laten meewegen. Indien de negatieve zienswijze te maken heeft met de inhoud van prestatieafspraken is het niet aan de Aw om daarover te oordelen. Een geschil dat het maken van prestatieafspraken in de weg staat, kan worden voorgelegd aan de minister.

3.11 Welke garanties zijn er dat de scheiding/splitsing in DAEB en niet-DAEB niet zullen leiden tot weglek van het aantal sociale huurwoningen naar de geliberaliseerde sector?

De Aw zal in haar oordeel meewegen of er, op basis van de inschatting van de gemeente(n) en huurdersorganisaties, voldoende woningen in de corporatie achterblijven om de doelgroep te huisvesten in relatie tot de afspraken die daarover met de gemeente zijn gemaakt.

In het BTIV artikel 9, lid 1 onder b is een begrenzing opgenomen van het aantal te liberaliseren woningen dat bij een hybride scheiding of juridische splitsing aan een dochter mag worden overgedragen. Dit mag niet meer zijn dan 10% van het totale aantal te liberaliseren woningen dat de corporatie ultimo 2014 in bezit had. Alleen vanwege dwingende financiële redenen en/of als kan worden aangetoond dat de voorraad DAEB-woningen toereikend blijft voor huisvesting van de doelgroep, kan de Aw op grond van lid 3 van artikel 9 BTIV op verzoek van de corporatie een hoger percentage goedkeuren. Deze eis geldt niet voor administratief gescheiden takken.

Wanneer een corporatie ná de scheiding of splitsing voornemens is woningen naar de niet-DAEB-tak of een dochtermaatschappij over te brengen, is deze procedure met verschillende waarborgen omkleed. Zo moet de corporatie voornemens tot liberalisatie of verkoop van woningen op postcode-niveau benoemen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden dat zij gemeente(n) en huurdersorganisaties moet verstrekken. Dit overzicht vormt de basis voor het overleg over prestatieafspraken. Daarnaast is verkoop van vastgoed aan derden (waaronder aan een dochtermaatschappij) onderworpen aan de goedkeuring van de minister. Beide procedures zijn uitgewerkt in het BTIV.

4 Verlicht Regime

4.1 **Dient bij het bepalen van de 30 miljoen omzet en het aandeel van de omzet uit niet-DAEB-werkzaamheden rekening gehouden te worden met verkoopopbrengsten?**

Nee. In het wetsvoorstel voor de Veegwet wonen wordt opgenomen dat het gaat om de totale netto jaaromzet, verminderd met de opbrengsten uit levering van onroerende zaken. In het definitieve beoordelingskader zijn de verkoopopbrengsten derhalve niet opgenomen in de omzetdefinitie.

4.2 **Welke boekjaren worden gebruikt voor de toetsing van verlicht regime?**

In beginsel wordt de toetsing voor verlicht regime gedaan aan de hand van de boekjaren 2015 en 2016. Omdat 2015 ook het ingangsjaar van de nieuwe Woningwet was, konden corporaties in onvoldoende mate anticiperen op deze criteria. Om die reden kunnen corporaties die in 2016 aan de criteria voldoen voor verlicht regime, maar in 2015 nog niet, toch voor verlicht regime in aanmerking komen. Indien de corporatie aannemelijk maakt dat ook voor het boekjaar 2017 aan de omzeteis wordt voldaan, kan de corporatie in aanmerking komen voor verlicht regime. Het uitgangspunt is dat de corporatie op deze wijze na scheidingsmoment nog steeds structureel aan de wet voldoet bij de jaarlijkse toets na scheiding. Na scheiding zal jaarlijks het laatst afgesloten boekjaar leidend zijn voor de toets op verlicht regime.

4.3 **Een corporatie bevindt zich op de grens van verlicht regime en administratief scheiden. Op basis van de huidige inzichten valt men onder het verlichte regime, maar na 1-1-2017 kan duidelijk worden dat men daar toch net niet voor in aanmerking komt. Hoe kan hier het beste mee worden omgegaan?**

Bij het ontwerpscheidingsvoorstel kan de corporatie uitgaan van het verlichte regime. Indien in de toekomst (dit kan zijn in 2017, maar ook later) blijkt dat de corporatie niet meer aan de gestelde voorwaarden voor het verlichte regime voldoet, dan dient op dat moment alsnog een scheidingsvoorstel te worden ingediend inclusief de daarbij behorende zienswijzen.

5 Governance & strategie

- 5.1 In het beoordelingskader wordt vermeld dat verbindingen direct onder de niet-DAEB-tak vallen bij administratieve scheiding. Wordt hiermee uitsluitend de financiële c.q. administratieve ophanging bedoeld? Juridisch gezien is de niet-DAEB-tak bij administratieve scheiding immers geen aparte entiteit.**

Hiermee wordt inderdaad uitsluitend de administratieve en financiële ophanging bedoeld.

- 5.2 Bij juridische splitsing dient in het plan van aanpak aangegeven te worden of er sprake is van garantstellingen vanuit de TI aan de Woningvennootschap. Dit is toch niet toegestaan?**

De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap. Bestaande garanties van de TI aan of jegens een dochter die bij splitsing in de woningvennootschap wordt opgenomen, kunnen echter blijven bestaan.

- 5.3 Wie kan bestuurder zijn van de woningvennootschap (of, bij hybride scheiding, van een bestaande dochter)?**

Indien er een woningvennootschap wordt opgericht dan dient er een bestuur te worden gevormd. Het bestuur van de woningvennootschap kan zijn:

- de huidige bestuurder(s) van de TI;
- een derde onafhankelijk bestuur(der).

Indien de huidige bestuurder van de TI ook de bestuurder wordt van de woningvennootschap dan kan er geen lid van de raad van Commissarissen van de TI tevens commissaris zijn bij de woningvennootschap (WW art. 30).

- 5.4 Is er bij administratieve scheiding voor de verantwoording een gescheiden besluitenregister vereist?**

Het besluitenregister is geen onderdeel van de verantwoording. De corporatie is primair zelf verantwoordelijk voor de inrichting van haar besluitenregister en een adequate invulling van de scheiding van DAEB en niet-DAEB in haar eigen processen en administratie. De Aw zal in haar reguliere toezicht wel aandacht schenken aan het besluitenregister.

- 5.5 Kunnen leningen vanuit een verbinding c.q. woningvennootschap worden verstrekt aan een kleindochter en moeten hiervoor marktconforme eisen gelden?**

Er kunnen leningen worden verstrekt vanuit de verbinding c.q. woningvennootschap, aan een kleindochter van de TI . Hiervoor gelden marktconforme eisen.

5.6 Kan vanuit de verbinding ook aan de TI een lening worden verstrekt?

Nee, dit mag niet op grond van artikel 41 RTIV, waarin is bepaald dat (tijdelijk) overtollige middelen van corporaties en dochters moeten worden belegd bij een financiële instelling met minimaal een AA-rating. Een interne lening van een verbinding aan de TI dan wel aan andere verbindingen dient als belegging te worden aangemerkt. De dochter kan wel extra dividend uitkeren als ze over overtollige middelen beschikt. Ook bij een administratieve scheiding kan de niet-DAEB-tak geen lening verstrekken aan de DAEB-tak. Wel kan de niet-DAEB-tak een extra bijdrage uitkeren aan de DAEB-tak.

5.7 Kan vanuit de niet-DAEB-tak aan meerdere verbindingen een startlening worden verstrekt (hybride)?

Er kan vanuit de niet-DAEB-tak aan meerdere verbindingen een start lening worden verstrekt. Het heeft echter de voorkeur dit tot 1 lening te beperken, door gebruik te maken van 1 holding, waaronder dan eventueel nog meerdere kleindochters hangen.

5.8 Kan er bij oprichting van een verbinding een lening worden verstrekt als er geen sprake is van overheveling van bezit?

Artikel 9 BTIV regelt dat een lening die door een TI wordt verstrekt aan een verbinding een hypothecaire geldlening dient te zijn. Dit impliceert dat er registergoederen tegenover de lening moeten staan.

Voor de woningvennootschap die opgericht wordt in het kader van een juridische splitsing is in artikel 82 BTIV aangegeven dat dit een hypothecaire lening kan zijn.

5.9 Op welk detailniveau moet de portefeuillestrategie worden uitgewerkt?

In het beoordelingskader zijn de minimale eisen aangegeven. De mate van detaillering is de eigen verantwoordelijkheid van de corporatie en zal op het niveau zijn dat de corporatie zelf nodig acht ten behoeve van de strategische sturing.

5.10 In welke mate verschilt de inrichting van de governance bij administratieve scheiding van de juridische splitsing?

Indien de corporatie kiest voor administratieve scheiding zijn de formele gevolgen met externe werking beperkt. Omdat de scheiding binnen dezelfde juridische entiteit plaatsvindt zijn geen aanvullende eisen gesteld aan de inrichting van het bestuur en de RvC. Bij de juridische splitsing en de hybride scheiding zijn in het beoordelingskader (4.1.4.) aanvullende eisen opgenomen die worden gesteld aan de inrichting van het bestuur en de RvC.

6 Maatschappelijk gebonden vermogen en financiële ratio's (kengetallen en risicoprofiel)

6.1 **Zijn de definities van de kengetallen voor het beoordelen van scheidingsvoorstellen door Aw en WSW hetzelfde?**

Ja, deze zijn identiek.

6.2 **Hoe verhoudt de norm van direct rendement zich met de BAR op projectniveau?**

De Aw hanteert geen norm voor het directe rendement van de niet-DAEB-tak. Het direct rendement heeft nog wel een signaleringsfunctie voor mogelijke aantasting van het maatschappelijk vermogen. De signalering wordt op totaalniveau van de niet-DAEB-tak bepaald op basis van 5 jaar gewogen gemiddelde. Dit staat los van de markttoets voor goedkeuring van individuele niet-DAEB-projecten. Voor deze goedkeuring wordt onder andere het bruto aanvangsrendement (BAR) op projectniveau gehanteerd.

6.3 **Mogen vanuit de enkelvoudige balans de bestaande leningen aan verbindingen in de financiële kengetallen worden gesaldeerd?**

Het schuldrestant of de rente van bestaande leningen tussen TI en verbindingen mogen niet in de kengetallen worden gesaldeerd.

6.4 **Mogen bij bestaande leningen u/g bij scheiding de rentebaten in de ICR en DSCR-berekening meegenomen worden?**

De rentebaten van leningen u/g worden niet meegenomen in de (noemer van de) ICR, maar wel (in de noemer) van de DSCR.

6.5 **Kan er bij administratieve scheiding sprake zijn van financiële bijdrage in plaats van dividend van de niet DAEB-tak aan de DAEB-tak?**

Voor de term dividend kan ook financiële bijdrage worden gelezen. De definitie benoemd in het scheidingskader is voor beide termen hetzelfde.

6.6 **Verplaatst naar hoofdstuk 8 Interne lening.**

6.7 Dient de waardeontwikkeling van de marktwaarde ook gehanteerd te worden voor het bepalen van de volkshuisvestelijke bestemming?

Om de autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde te bepalen is het mogelijk om de berekeningswijze van de marktwaarde te actualiseren of door een voorgeschreven ontwikkeling te volgen. De ontwikkeling van de volkshuisvestelijke bestemming moet consistent zijn met de gekozen methodiek voor het bepalen van de marktwaarde.

6.8 Mag voor wat betreft de parameters worden gerekend met harmonisatie vanaf jaar 6 of alleen met inflatie?

Voor de *kasstroomprognose* vanaf jaar 6 geldt dat de inflatie gelijk dient te zijn aan 2%, zoals in het beoordelingskader is opgenomen. Huurharmonisatie mag ingerekend worden voor de eerste tien jaar, waarbij deze afgestemd dient te zijn op de portefeuillestrategie.

6.9 Blijft de Aw het risicoprofiel hanteren?

De Aw zal geen risicobuffer meer als harde eis in de kengetallen hanteren, zoals voorheen gebruikelijk was voor het bepalen van het volkshuisvestelijk vermogen. Wel is het van belang dat er inzicht ontstaat in het risicoprofiel van de *zelfstandige* DAEB of niet-DAEB-tak voor het dragen van de activiteiten. De schaal en de kenmerken van de zelfstandige DAEB en niet-DAEB-tak zijn daarbij van belang.

De corporatie is zelf verantwoordelijk voor het uit te voeren beleid. Het maken van een gedegen risicoafweging door de corporatie is hiervan een essentieel onderdeel. De voorgenomen niet-DAEB activiteiten moeten dus passen binnen het risicoprofiel van de relatief kleinere niet-DAEB-tak.

Voor het signaleren of er mogelijke risico's ontstaan vanuit het activiteitenpatroon ten opzichte van de schaal van de zelfstandige DAEB- of niet-DAEB-tak zal de Aw deze risico's wel inzichtelijk blijven maken. Wat betreft de beoordeling van de activiteiten in de niet-DAEB-tak (zowel administratief als juridisch) in het scheidingsvoorstel kan de risicoselectie door de Aw vanwege het activiteitenpatroon een signaleringsfunctie hebben. Bij constatering van relatief hoge risico's in de niet-DAEB-tak zal de Aw in gesprek gaan met de corporatie en indien noodzakelijk de corporatie vragen het voorgenomen beleid in het scheidingsvoorstel aan te passen naar een niveau met aanvaardbare risico's. Vanwege het diverse karakter van risico's in de relatief kleine niet-DAEB-tak zal de Aw niet werken met een voorgeschreven methodiek.

6.10 Hoe moet de marktwaarde in verhuurde staat in de prognose bepaald worden?

De waarde per 1 januari 2017 dient de corporatie te bepalen via de DCF methode. Corporaties kunnen de autonome marktwaarde ontwikkeling op twee manieren bepalen overeenkomstig het beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB.

1. Actualiseren van de berekeningswijze voor de marktwaarde (DCF conform handboek) ten behoeve van het verslagjaar van de prognosejaren.
2. Volgen van de voorgeschreven autonome ontwikkeling.

Voor een nadere toelichting op deze punten wordt verwezen naar paragraaf 6.4.2. van het beoordelingskader.

6.11 Welke eis wordt gesteld aan de bruto lening (pagina 28 van het beoordelingskader)?

In het toepassen van de LTV wordt in de DAEB-tak zowel gekeken naar de bruto lening (niet gecorrigeerd voor interne lening) als de netto lening (gecorrigeerd voor interne lening). De netto-lening dient in de gehele prognose-periode onder het gestelde maximum van 75% loan to value uit te komen. De netto norm geldt daarbij als harde norm. De bruto norm geeft extra inzicht in het verloop van de portefeuille.

6.12 Wat doet de Aw ten aanzien van de toetsing op markconformiteit?

De Aw beoordeelt de bescherming van maatschappelijk vermogen. In dit kader wordt door de Aw een signaleringsnorm gehanteerd op portefeuilleniveau voor het direct rendement van de vastgoedportefeuille in de niet-DAEB-tak. Het direct rendement op basis van marktwaarde geeft een weergave van de operationele verdien capaciteit van de vastgoedexploitatie. De signaleringsnorm wordt op totaalniveau van de niet-DAEB-tak bepaald op basis van 5 jaar gewogen gemiddelde (zie ook het beoordelingskader hoofdstuk 5.2).

6.13 Zijn alle normen voor kengetallen in het beoordelingskader hard, of zijn daar gesprekken over mogelijk? Wat als er problemen ontstaan?

De normen voor kengetallen in het beoordelingskader vormen het uitgangspunt voor de toetsing of sprake is van structureel levensvatbare takken. Het ontwerp scheidingsvoorstel van de corporatie dient dus te voldoen aan de gestelde normen. Zoals beschreven in hoofdstuk 6.2 van het beoordelingskader kunnen er specifieke situaties voorkomen waardoor niet aan de normen kan worden voldaan. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een terugkoop van een VOV. In het geval dat na scheiding (één van) beide takken niet aan de normen voldoet, dient de corporatie toe te lichten waarom niet aan de normen kan worden voldaan en hoe zij op termijn wel aan de normen denkt te kunnen voldoen en dit ter toetsing aan de Aw voor te leggen.

7 Financiering(s)plan

7.1 **Worden er door de Aw nog aanvullende eisen betreffende het financieringsplan uitgewerkt?**

Er worden door de Aw geen aanvullende eisen voor het financieringsplan uitgewerkt anders dan al reeds in het beoordelingskader zijn opgenomen. De corporatie maakt een zelfstandige afweging ten aanzien van het kwaliteitsniveau en de mate van detail van het financieringsplan. Dit is zowel van toepassing voor de interne besluitvorming als toetsing door de Aw.

7.2 **Wat is van belang indien de DSCR norm voor niet-DAEB niet wordt gehaald?**

De norm voor de niet-DAEB-tak is een signaleringsnorm. Indien de norm voor de DSCR in de niet-DAEB-tak niet wordt gehaald wordt onder meer onderzocht hoe in het financieringsplan is voorzien om aflossingen te kunnen herfinancieren. Aanvullende signaleringen die dan van toepassing zijn, zijn een negatief saldo liquide middelen in de niet-DAEB-tak en eventueel nieuw aan te trekken ongeborgde leningen voor niet-DAEB-investeringen. De Aw verwacht dat de corporatie in het financieringsplan een onderbouwing geeft hoe de niet-DAEB-tak financierbaar blijft indien niet aan bovenstaande signaleringsnormen wordt voldaan.

7.3 **Indien aan alle ratio's wordt voldaan, heeft er dan geen overleg met financiers plaats te vinden?**

Indien er in de prognoseperiode ongeborgde financiering wordt aangetrokken dient de corporatie zelf een afweging te maken of voorafgaand aan de indiening van het scheidingsvoorstel ook overleg met financiers noodzakelijk is. Indien financiering op zeer korte termijn noodzakelijk is, ligt het voor de hand dat er gesprekken met financiers hebben plaatsgevonden.

7.4 **De ICR in jaar 6 t/m 10 wordt ongewogen per jaarschijf beoordeeld. Door een fluctuatie in de onderhoudsuitgaven kan de ICR in enig jaar onder de norm uitkomen. Is dit acceptabel?**

Nee, dit is niet acceptabel. In de prognose dienen alle kengetallen binnen de norm te vallen. Hier wordt op gecontroleerd bij de beoordeling van het scheidingsvoorstel. Voor de jaren 6 t/m 10 is er voldoende mate tijd om te anticiperen op fluctuaties in het onderhoud en deze waar nodig bij te sturen.

8 Interne Lening

8.1 **Volgens art 70 BTIV moet de aflossing gelijk zijn aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met WSW borging. Betekent 'periodiek' de normale jaarlijkse aflossing of moet daarbij ook een eindaflossing van een lening betrokken worden?**

De eindaflossing moet ook hierbij betrokken worden. De wetgever heeft bedoeld om de aflossing van de interne lening eenzelfde tempo mee te geven als de reguliere leningportefeuille.

8.2 **Gezien de looptijd van de interne lening is 10 jaar voor de kasstroomprognoses een relatief korte periode. Waarom is de prognoseperiode voor de balans en w&v ook niet 10 jaar en daarmee consistent met de kasstroomprognose?**

Het inzicht van 10 jaar kasstromen biedt de Aw en het WSW inzicht in de mate waarin de portefeuillestrategie kan worden gerealiseerd in 10 jaar. Om de administratieve last te beperken is gekozen om de balans en w&v voor 5 jaar uit te vragen.

8.3 **Mag de niet- DAEB-tak versneld aflossen op de interne lening?**

Versneld aflossen is toegestaan. Het beoordelingskader geeft minimale aflossingseisen, geen maximale.

8.4 **Mag de niet-DAEB-tak investeringen doen als de interne lening nog niet is afgelost?**

Niet-DAEB-investeringen mogen worden gedaan ook als de interne lening nog niet is afgelost.

8.5 **Dient de interne- /startlening eerst afgelost te worden alvorens de Niet-DAEB-tak dividend mag gaan uitkeren?**

Zolang er sprake is van een interne- / startlening dan wel startlening gebruikt de niet-DAEB-tak/ woningvennootschap overtollige middelen bij voorkeur voor aflossing van de lening. Zodoende is er bij voorkeur pas sprake van dividenduitkering als de startlening volledig is afgelost. Bij administratieve scheiding is formeel geen sprake van 'dividend', omdat beide takken zich binnen de TI bevinden. Wel mag de administratief gescheiden niet-DAEB altijd de DAEB-tak ondersteunen met middelen conform dezelfde methodiek van 'dividend' uitkering.

8.6 Mag het rentepercentage op de interne- / startlening aangepast worden? Rente zou gebaseerd zijn op 10-jaarsrente, maar kan dit aangepast worden?

Bij het afsluiten van de interne lening wordt de rente minimaal bepaald op basis van de 10 jaar staatsrente plus 1,5% opslag. Het uitgangspunt hierbij is dat de rente gefixeerd is voor de gehele looptijd van de lening (artikel 10 en 79 BTIV).

8.7 Vanaf welk moment gaat de interne-/ startlening lopen en is daarmee ook de rente en aflossing van toepassing?

De goedkeuring van de Aw is gebaseerd op het definitieve scheidingsvoorstel dat is gebaseerd op de balanspositie 1 januari 2017. De omvang van de interne lening moet daarom aansluiten bij de condities van de interne- / startlening zoals deze in het goedgekeurde plan met als ijkpunt 1 januari 2017 is bepaald. Inherent hieraan is ook dat rente en aflossing vanaf 1 januari 2017 van toepassing zijn.

8.8 Wat is het (minimale) aflossingsschema van de lening aan de niet-DAEB-tak?

Bij een administratieve scheiding: De bepaling van het aflossingsschema wordt doorgevoerd op basis van de vervalkalender van de geborgde leningen in de DAEB-tak. De mogelijkheid bestaat om de aflossingen over 5 jaar te bundelen.

Bij een juridische splitsing: In de bepaling van het aflossingsschema wordt de lening in maximaal 15 jaar afgelost waarin na 5 jaar minimaal 1/3 dient te zijn afgelost en na 10 jaar minimaal 2/3.

8.9 Een corporatie kan niet voldoen aan de aflossingseis over de eerste vijf jaar, wel in de eerste zes jaar. Hoe moet daar mee om worden gegaan?

Het aflossingsschema van de interne lening is een harde verplichting. Indien de niet-DAEB-tak niet aan deze aflossing kan voldoen vanuit de operationele kasstroom, verkopen of vanuit de bij scheiding toegerekende noodzakelijke liquiditeitsbuffer, dan dient de niet-DAEB-tak hier (eventueel tijdelijk) externe ongeborgde financiering voor aan te trekken.

9 Technische vragen scheiding (DAEB of niet-DAEB?)

9.1 **Wat is het puntenaantal dat de corporatie moet aanhouden voor het scheidingsvoorstel om te kunnen bepalen wat 'te liberaliseren' is?**

Het prijspeil per 1 juli 2016 is leidend voor het aantal WWS punten. In de Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 (MG 2016-01) is in bijlage 2 te zien dat de 144 WWS punten nog onder de liberalisatiegrens valt en 145 WWS punten erboven. Om voor het scheidingsplan te bepalen wat 'te liberaliseren' is dient dus minimaal 145 WWS punten aangehouden te worden.

9.2 **In de toelichting op de dPi staat het volgende 'Als de parkeervoorziening en de woning in bezit zijn van dezelfde corporatie en de parkeervoorziening los verhuurd wordt aan een huurder van een DAEB-woning, dan wordt de parkeervoorziening als DAEB-bezit gekenmerkt. De status van de parkeervoorziening volgt het hoofdobject bij losse verhuur'. Kan dit nader worden geduid?**

Dit betreft een onjuistheid in de toelichting op de dPi. We kunnen de volgende situaties onderscheiden:

1. De parkeervoorziening wordt in één contract verhuurd aan een huurder van een DAEB of een niet-DAEB woning (de parkeervoorziening betreft dan een 'overige onroerende aanhorigheden' zoals bedoeld in artikel 45 van de woningwet);
2. De parkeervoorziening wordt los verhuurd aan een huurder van een DAEB of een niet-DAEB-woning;
3. De parkeervoorziening maakt deel uit van een collectieve (openbare) parkeervoorziening.

Alleen in situatie 1 is er sprake van een parkeervoorziening die als DAEB wordt gezien indien de woning ook aan een DAEB huurder wordt verhuurd. De overige situaties resulteren onder niet-DAEB.

9.3 **Waar dienen BOG en MOG gebouwen ondergebracht te worden bij scheiding?**

Of een gebouw MOG is, wordt bepaald op basis van de functie van het gebouw conform artikel 45 Woningwet en artikel 49 BTIV (zie ook bijlage 3 en 4 en nota van toelichting 3.3 BTIV). Indien wordt voldaan aan de voorwaarden voor MOG, dan mag het gebouw ondergebracht worden in de DAEB-tak, of, op basis van artikel 50 van de Woningwet, worden aangemerkt als niet-DAEB.

Na moment van scheiding of splitsing kan een verandering plaatsvinden (bijvoorbeeld door mutatie huurder) en kan het voorkomen dat een eenheid overgaat (vrijwillig dan wel verplicht) van DAEB naar niet-DAEB of andersom. In dat geval wordt dit gezien als een verkooptransactie.

9.4 Hoe dient een gebouw geclassificeerd te worden naar DAEB/niet-DAEB, indien daar zowel BOG als MOG huurders in zitten?

Als een commerciële partij meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw huurt, dient dit aangemerkt te worden als BOG. Een uitzondering hierop is voormalig zorgvastgoed. Indien hiervan 25% of meer van het bruto vloeroppervlak commercieel verhuurd wordt, geldt dat als BOG.

9.5 Wordt de activiteit: leveren van warmte aan onze huurders gezien als een DAEB of als een niet-DAEB-activiteit? Hierbij gaat het om zowel de leveringen die binnen de warmtewet vallen als de leveringen die niet onder de warmtewet vallen (onzelfstandige eenheden).

Onder de nieuwe Woningwet zijn deze diensten slechts beperkt toegestaan. Diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheden aanwezige voorziening worden aangemerkt als niet-DAEB (artikel 47 lid 1b BTIV). In de memorie van toelichting bij het BTIV is in paragraaf 3.2 opgenomen dat toegelaten instellingen voorzieningen aan hun woningen mogen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de woning (zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties e.d.). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit, op voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Dat type voorzieningen wordt beschouwd als onderdeel van de infrastructuur van een woning, zoals bedoeld in artikel 45 lid 2b en worden als DAEB activiteiten aangemerkt.

9.6 Dient het beheer in gebouwen van derden uitgevoerd door de TI als DAEB of niet-DAEB te worden aangemerkt?

Beheer in gebouwen van derden dat momenteel is toegestaan is niet-DAEB, ook als er ontheffing is verleend voor het uitvoeren van deze taken (Nota van toelichting 3.3 BTIV), met uitzondering van het beheer voor derden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders, wat een DAEB activiteit is. Momenteel wordt in de Veegwet wonen een uitbreiding van het werkdomein voorgesteld die het mogelijk maakt om werkzaamheden in gebouwen van derden vanuit de DAEB-tak uit te voeren. Dit is gebonden aan nadere vereisten, zoals voorafgaande toestemming door de Autoriteit.

9.7 Hoe dienen investeringen in inventaris/ICT voor eigen kantoor te worden geclassificeerd?

Inventaris en ICT voor de bedrijfsvoering zijn algemeen en ondersteunend. Voor de verdeling van de kosten daarvan is artikel 66, lid 1 bij i van het BTIV van toepassing. De baten en lasten worden verdeeld naar DAEB en niet-DAEB in de mate is waarin zij betrekking hebben op de activa of passiva waar ze betrekking op hebben. Voor zover er hierbij sprake is van op de balans op te nemen activa (omdat er op wordt afgeschreven) wordt dit op dezelfde wijze naar rato verdeeld.

9.8 Indien een woningcorporatie de huur (geliberaliseerd) wil verlagen om woningen van niet-DAEB naar DAEB te krijgen, volstaat dan het verlagen van de huurprijs, of moet de corporatie de (zittende) huurder een nieuw huurcontract aanbieden?

Woningen met een geliberaliseerd huurcontract maar met een feitelijke huur onder de liberaliseringsgrens mogen bij de scheiding in de DAEB-tak worden ondergebracht, de aanvangshuur is daarbij niet relevant. Een verlaging van de huur tot onder de liberaliseringsgrens, volstaat derhalve (bij een zittende huurder) om de woning in de DAEB onder te brengen. In lijn met de wet zorgt de corporatie dat een dergelijke huurverlaging in relatie staat tot het beschermen van maatschappelijk bestemd vermogen ten behoeve van de doelgroep.

Indien de huurverlaging plaatsvindt voor 1 januari 2017 dan kan deze woning in het scheidingsvoorstel, in de DAEB-tak worden ondergebracht.

Indien de huurverlaging plaatsvindt in 2017 wordt de woning in het scheidingsvoorstel ondergebracht in de niet-DAEB-tak. Op het moment van huurverlaging wordt de woning naar de DAEB-tak overgebracht. Het betreft dan echter een transactie tussen DAEB en niet-DAEB, waarbij de woning tegen marktwaarde over wordt gedragen. Daarnaast dient de corporatie (minimaal extracomptabel) aan te geven hoe de transactie is verwerkt in beide takken in 2017 (zowel in de balans, de resultatenrekening als in het kasstroomoverzicht), zodanig dat op de juiste wijze aansluiting plaats vindt tussen het goedgekeurde scheidingsvoorstel en de definitieve implementatie van de scheiding.

9.9 Is de eis van passend toewijzen op alle bezit van een corporatie van toepassing, dus ook op niet-DAEB-bezit?

De toewijzingsregels zijn tweeledig:

De corporatie moet 90% van haar woningen in de DAEB-tak toewijzen aan de doelgroep (artikel 48 Woningwet). 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.

10% van de woningen in de DAEB-tak mag vrij worden toegewezen, rekening houdend met de huisvestingsverordening. 80% van de woningen in de DAEB-tak moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 en/of bepaalde specifieke doelgroepen, het overige deel mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.874. Deze norm is een voorwaarde voor een corporatie om staatssteun te ontvangen. Voor de niet-DAEB-tak gelden deze niet, omdat deze tak sowieso is uitgesloten van staatsteun.

Daarnaast dient de corporatie aan 95% van de huishoudens die in aanmerking komen voor het ontvangen van huurtoeslag, woningen toe te wijzen met een huur onder de aftoppingsgrens (artikel 46 Woningwet). Zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak kunnen dergelijke huishoudens een woning toegewezen krijgen. Dit is een keuze die de corporatie zelf kan maken. Is de aanvangshuur van de woning in de niet-DAEB-tak lager dan € 710,68 per maand, dan telt het huishouden aan wie de woning wordt toegewezen mee om te bepalen of de corporatie heeft voldaan aan de passendheidsvereiste. Dit geldt alleen voor de toegelaten instelling en daarmee ook alleen voor de woningen in de administratief gescheiden niet-DAEB-tak. Dit is niet van toepassing op woningen in de juridisch afgesplitste dochter, ongeacht of die woningen een huurprijs in het gereguleerde of geliberaliseerde segment hebben.

10 Rol WSW

10.1 **Wat is het standpunt van WSW over het beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB?**

De Aw is eigenaar van het beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB. De Aw heeft WSW bij de totstandkoming van het beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB geconsulteerd. De Aw en WSW hebben overeenstemming bereikt over de te hanteren financiële ratio's voor de beoordeling van de voorstellen voor scheiden en/of splitsen. WSW beschouwt dit als een eerste belangrijke stap in de nadere afstemming van de beoordelingskaders tussen Aw en WSW op de weg naar het realiseren van een model van verticaal toezicht.

10.2 **Wat is het standpunt van WSW over scheiding / splitsing?**

Als 'hoeder van de borg' beoordeelt WSW de scheiding/splitsing tegen het licht van de risico's die dit meebrengt voor corporaties en voor het borgstelsel als geheel. Net als voor WSW is het ook voor een individuele corporatie van belang dat de risico's in het borgstelsel worden beheerst.

De 'scheiding of splitsing' beïnvloedt het risicoprofiel van een corporatie. De keuzes en de wijze waarop de corporatie dit inricht, bepaalt of het risico voor de corporatie hoger of lager wordt. WSW heeft in september zijn visie gepubliceerd op de risico's rondom scheiding en/of splitsing voor corporaties en voor het borgstelsel als geheel. Met deze visie geeft WSW aan welke risico's wij signaleren en de wijze waarop deze door de corporatie kunnen worden beheerst. Wij geven deze visie zodat corporaties deze mee kunnen nemen in de afwegingen die zij maken in hun besluitvorming over scheiding en/of splitsing.

10.3 **Heeft scheiding/splitsing gevolgen voor de reguliere risicobeoordeling van WSW?**

WSW toetst conform de gebruikelijke risicobeoordelingsmethodiek zowel de financiële risico's (financial risk) als de risico's gerelateerd aan het bedrijfs- en besturingsmodel (business risk). De totale risicoscore bepaalt de mogelijkheid tot borging. Scheiding of splitsing kan leiden tot nieuwe risico's of verandering in bestaande risico's. Daar waar nodig past WSW zijn risicobeoordelingskaders (tekst onder de 24 Business Risk vragen) hierop aan.

10.4 Hanteert WSW nog andere of aanvullende financiële kaders voor de beoordeling van scheidingsvoorstellen?

WSW hanteert geen andere of aanvullende financiële kaders voor de beoordeling van de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie (en de afzonderlijke takken). Wel is WSW gebonden aan de vereisten vanuit het Reglement van Deelneming (RvD) en de afspraken met het Rijk, VNG en gemeenten rondom de verhouding tussen de geborgde schuldpositie van de corporatie en de WOZ-waarde van het bij WSW ingezet onderpand (totaal en per gemeente). WSW moet vanzelfsprekend compliance aan deze vereisten blijven toetsen totdat deze aangepast zijn aan het wettelijk kader en/of het met de Aw afgestemde beoordelingskader.

10.5 Vervallen

10.6 Vervallen

10.7 In welke gevallen beoordeelt WSW een ontwerpvoorstel voor scheiding en/of splitsing?

Voor het bepalen van die gevallen waarin WSW een ontwerpvoorstel voor scheiding en/of splitsing beoordeelt, gelden de volgende uitgangspunten:

- WSW beoordeelt een ontwerpvoorstel voor een juridische splitsing in alle gevallen.
- WSW beoordeelt een ontwerpvoorstel voor een administratieve scheiding alleen in die gevallen waarin sprake is van een afwijking op reeds lopende afspraken rondom financieel herstel, herstructurering of sanering,
- WSW beoordeelt een ontwerpvoorstel voor een administratieve scheiding tevens wanneer het scheidingsvoorstel leidt tot een situatie waarin één van beide takken en/of de totale TI niet of niet langer meer financieel zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn (lees: niet (meer) voldoen aan de financiële ratio's).

WSW beoordeelt in dat geval het ontwerpvoorstel inclusief de voorgenomen herstelmaatregelen nadat de corporatie daarover overleg heeft gevoerd met de Aw.

WSW beschouwt een hybride scheiding op een vergelijkbare wijze als een juridische splitsing, omdat bij een hybride scheiding de TI bezit overhevelt naar een dochtervennootschap, terwijl ook niet-DAEB bezit achterblijft in de TI. De positie van WSW ten opzichte van het overgehevelde bezit is vergelijkbaar met de situatie van een juridische splitsing. Een ontwerpvoorstel voor een hybride scheiding beoordeelt WSW dus ook in alle gevallen.

In september 2016 heeft WSW de richtlijn juridische splitsing gepubliceerd. Deze beschrijft de inhoud van de beoordeling door WSW als sprake is van juridische splitsing danwel hybride scheiding.

10.8 Wanneer past WSW de bestaande 'richtlijn onderpand, sectie vrijgave' en 'richtlijn ongeborgde financiering' aan?

Het ministerie van BZK vroeg WSW de voorwaarden te verduidelijken waaronder WSW ongeborgde financiering toestaat. Daarom paste WSW in overleg met de Aw en het ministerie de bestaande 'richtlijn commerciële leningen' aan en gaven die vorm in de vervangende richtlijn 'ongeborgde financiering'. De nieuwe richtlijn – die in september 2016 is gepubliceerd – kent geen materiële veranderingen vergeleken met de oude richtlijn 'commerciële leningen'.

Niet-DAEB-investeringen financieren met ongeborgde leningen vraagt logischerwijs ook om vrijgave van onderpand. Daarom paste WSW ook de richtlijn onderpand, sectie vrijgave aan: de vrijgave is iets verruimd, zodat ook vrijgave van onderpand mogelijk is voor corporaties met een dekkingsratio tussen 40 en 50 procent. Deze richtlijn – die in september 2016 is gepubliceerd – geldt voor alle verzoeken waarbij een corporatie mogelijk vrijgave van onderpand nodig heeft.

11 Situatie na scheiding

11.1 **De overgang van een woning van DAEB naar niet-DAEB bij mutatie (na scheiding) wordt gezien als verkooptransactie tegen leegwaarde. In het BTIV staat dat een woning die vanuit DAEB aan niet-DAEB wordt verkocht bij mutatie tegen marktwaarde wordt gewaardeerd. Hoe sluit dit op elkaar aan?**

De verkoopwaarde is de marktwaarde.

De Aw heeft deze waarde nader ingevuld als zijnde de leegwaarde van de woning bij mutatie (paragraaf 6.7.1. beoordelingskader DAEB / niet-DAEB). De waarde in het economisch verkeer bij de transactie is daarmee gelijk aan de leegwaarde.

11.2 **Spelen de kengetallen van realisatiejaren nog een rol bij de jaarlijkse beoordeling?**

De kengetallen van realisatiejaren spelen geen rol bij het beoordelen van de scheidingsvoorstellen. Na scheiding zullen deze wel een rol krijgen in het regulier toezicht-/ beoordelingsproces. Dit is onderdeel van nadere afstemming tussen Aw en WSW.

11.3 **Kan de verkoop van een woning van niet-DAEB naar DAEB ook betaald worden door de interne lening te verminderen?**

Er kunnen bij verkoop van een woning van niet-DAEB naar DAEB twee losse geldstromen plaatsvinden. Ten eerste de verkoop van de woning waarmee er een geldstroom plaatsvindt aan de niet-DAEB-tak. Vervolgens kan er worden gekozen om met deze geldstroom vanuit de niet-DAEB-tak (een deel van) de interne lening af te lossen.

11.4 **Zijn er jaarlijkse uitwisselingen mogelijk tussen DAEB en niet-DAEB en tegen welke waarde dient overdracht dan plaats te vinden?**

Na scheiding kunnen woningen van DAEB naar niet-DAEB worden overgebracht en vice versa. Hiervoor gelden de wettelijke regels. Overdracht van eenheden tussen beide takken na het moment van scheiding/splitsing dienen als reguliere ver- / aankooptransacties te worden verwerkt. Eventueel overtollig vermogen dat hiertoe ontstaat in de niet-DAEB-tak, kan terug vloeien naar de DAEB-tak.

Het BTIV 2015 (toelichting 4.5.6) onderscheidt bij overgang twee situaties:

- Overdracht van een leegstaande woning
- Overdracht van een bewoonde woning.

Een leegstaande woning dient tegen marktwaarde te worden overgedragen. De Aw heeft deze waarde nader ingevuld als zijnde de leegwaarde van de woning bij mutatie (paragraaf 6.7.1. beoordelingskader DAEB / niet-DAEB). Overdracht van een bewoonde woning dient tegen marktwaarde verhuurde staat plaats te vinden.

11.5 Hoe moet de verwerking plaatsvinden van een niet DAEB vov-woning die wordt teruggekocht bij de niet-DAEB-tak en daarna verhuurd in de DAEB-tak?

De activa en passiva vanuit verkopen onder voorwaarden worden toegedeeld naar de herkomst van het object bij de oorspronkelijke verkoop. De herkomst van verkoop uit nieuwbouwproductie is niet-DAEB. De herkomst van verkoop uit bestaand woningbezit is afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop. Een geliberaliseerd huurcontract is niet-DAEB, een gereguleerd contract DAEB. De terugkoop van een niet-DAEB vov-woning dient plaats te vinden in de niet-DAEB-tak en kan vervolgens alleen na 'interne' verkoop van niet-DAEB aan DAEB worden verhuurd in de DAEB-tak.

11.6 Richten prestatieafspraken zich op de hele TI of alleen op het DAEB deel bij administratieve scheiding?

Corporaties zijn verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Deze verplichting geldt als er een gemeentelijke woonvisie is. Om te bepalen wat de bijdrage van de corporatie is, kunnen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. Zij gebruiken hiervoor het bod van de corporatie met daarin voorgenomen werkzaamheden in zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak (binnen de gehele TI). Over prestaties in de juridische dochter kunnen vrijwillig afspraken worden gemaakt.

12 Overig, waaronder accountantswerkzaamheden

12.1 **Hoe moet worden omgegaan met materialiteit voor accountant. Komt er een apart protocol?**

Voor de definitieve scheidingsvoorstellen wordt een apart controleprotocol opgesteld, hierin wordt onder andere ingegaan op de materialiteit van de uit te voeren controlewerkzaamheden.

12.2 **Dient er een accountantscontrole op de dPi gegevens te worden uitgevoerd?**

Er is geen verplichte accountantscontrole op de dPi gegevens of de gegevens van de ontwerpvoorstellen.

12.3 **Moeten er voor de DAEB-tak en niet-DAEB-tak aparte bankrekeningen worden afgesloten?**

De corporatie is zelf verantwoordelijk voor het inrichten van haar administratie. De keuze om een aparte bankrekening te openen is dus ook een keuze die de corporatie zelf dient te maken.

De corporatie kan daarbij de voor- en nadelen, onder andere qua administratieve lasten en kosten van beheersing, afwegen. Van belang is dat de corporatie voldoende beheersmaatregelen treft om de administratieve scheiding effectief door te voeren. Indien de corporatie er voor kiest om geen aparte bankrekening te openen voor de administratief gescheiden niet-DAEB-tak, dient de post liquide middelen te worden verdeeld op basis van een verklaarbare toerekening (paragraaf 6.7.6 beoordelingskader scheiding DAEB / niet- DAEB).

12.4 **Moet er ook een accountantscontrole plaatsvinden op definitieve scheiding?**

Het definitieve scheidingsvoorstel dient ingeleverd te worden voor 1 juli 2017, gezamenlijk met de dVi, waar een accountantscontrole op uitgevoerd moet zijn. Ook op onderdelen van het scheidingsvoorstel worden werkzaamheden verwacht van de accountant. Hiertoe wordt een controleprotocol opgesteld.

12.5 Welke eisen worden gesteld aan de kostenverdeelstaat?

Zowel voor het scheidingsvoorstel als na scheiding dienen de opbrengsten en kosten te worden verdeeld naar de afzonderlijke takken middels een kostenverdeelstaat. Daarbij moeten de kosten en opbrengsten op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie worden toegerekend. Dit betekent dat kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB activiteiten dan wel niet-DAEB activiteiten volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak moeten worden toegerekend.

Voor indirecte kosten en opbrengsten dienen verdeelsleutels te worden gebruikt. Deze worden toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB-activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, kan de toedeling plaatsvinden op basis van een naar rato benadering, bijvoorbeeld in de verhouding tussen de huursom van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed. De uitgangspunten en verdeelsleutels op basis waarvan de toedeling plaatsvindt moeten duidelijk zijn vastgelegd en dienen als onderdeel van het scheidingsvoorstel te worden toegelicht.

De AW heeft een format opgesteld voor de kostenverdeelstaat, zie https://www.ilent.nl/Images/Bijlage%201%20KVS%20Scheiding%20definitief_tcm334-375923.xlsx. In dit format is per post aangegeven welke toerekening gemaakt dient te worden. De toerekening dient reëel te zijn en te gebeuren op een redelijke en toetsbare wijze. De methodiek van toerekenen zal door de AW getoetst worden op plausibiliteit.

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl

@inspectieLenT

November 2016