

## Afsplitsen niet-Daeb wordt tijdrovend en ingewikkeld!

**Op het congres van Seminars op Maat op 12 mei over de scenario's voor het niet-Daeb bezit, kwam een flink aantal specialisten aan het woord. De conclusie was steeds dezelfde: "het wordt een lastige en tijdrovende klus en sommige eisen van de toezichthouders gaan wel erg ver."**

Het wordt gezien als de ingrijpendste operatie binnen de corporatiesector sinds de bruteringswet: de scheiding van het Daeb-bezit en het niet-Daeb-bezit. In gewone mensentaal: het sociale bezit van een woningcorporatie en het bezit dat buiten het sociale domein valt.

Het gaat doorgaans maar om een paar procent van het totale bezit van een corporatie, maar voor de complexiteit van het scheidingsproces maakt de hoogte van dat percentage weinig uit. Hoe voer je zo'n scheidingsoperatie uit, wat zijn de gevolgen en waar zitten de knelpunten?

### **Vogelvlucht**

Vincent Gruis, hoogleraar housing management aan de TU Delft was dagvoorzitter. Hij opende met de historie van het besluit om Daeb en niet-Daeb uit elkaar te trekken. Hij beschouwde het MDW-rapport "**Tussen Vangnet en Vrijhandel**" uit 2000 als het officiële startpunt van dit proces, maar pas in 2009 kwam de Europese Commissie met een beschikking en een tijdelijke regeling. In 2017 moeten de corporaties hun definitieve scheidingsvoorstellen gereed hebben.

In vogelvlucht stipte Gruis een aantal vragen aan, die iedere corporatie zich voorafgaande aan de operatie moet stellen. De belangrijkste was: voor welke vorm van scheiden kiest de corporatie: juridische scheiding, administratieve scheiding of een hybride variant.

Ook zag hij nog een aantal vragen voor de Autoriteit Woningcorporaties. Hij vroeg zich bijvoorbeeld af of het tijdspad haalbaar was. Zijn slotboodschap was die van een echte volkshuisvester: denk niet alleen aan zaken als solvabiliteit, maar denk ook aan de mensen die je huisvest.

## **Complex**

Johan Conijn, hoogleraar woningmarkt aan de UvA en bij ASRE was de eerste spreker. Hij begon met uit te leggen waar het met die scheiding allemaal om begonnen was: ervoor zorgen dat staatsteun beperkt blijft tot het sociale deel van de portefeuille en garanderen dat corporaties zich weer gaan richten op hun sociale kerntaak.

De uitwerking van de scheiding bestempelde Conijn als complex.

Die complexiteit wordt in zijn visie in de eerste plaats veroorzaakt door het simpele gegeven dat de regering niet-Daeb-bezit nog steeds toestaat.

Het tweede punt dat hij aanvoerde, was de grote keuze aan manieren van scheiden. Hij noemde somde ze op: het verlichte regime, de administratieve scheiding, de juridische scheiding en de hybride variant. Conijn: 'Het hele systeem is een moeras van compromissen.

'Iemand in de zaal merkte op dat je het zo moeilijk kunt maken als je zelf wilt.' Conijn stelde dat de wetgeving als geheel complex is, maar dat er inderdaad mogelijkheden zijn om het eenvoudig te houden.

## **Interferentie**

Conijn legde uit dat er een situatie gaat ontstaan met twee balansen en twee verschillende financieringsstromen, maar vaak binnen één organisatie.

Conijn: 'Aanvankelijk moet de financiering van de afgesplitste niet-Daeb-activiteiten komen van de Daeb-tak. Dat verloopt via overdracht van eigen vermogen en interne leningen.'

Een punt van zorg van Conijn was het verschijnsel interferentie. Hij voorzag bijvoorbeeld dat de reguliere prestatieafspraken met de gemeenten waarin een corporatie actief is en de zienswijzen van die gemeenten op het ontwerpvoorstel voor scheiding van Daeb en niet-Daeb, door elkaar gaan lopen. Hij wees erop dat het totaal verschillende processen betreft met andere doelstellingen, een andere tijdshorizon en andere consequenties.

Interferentie gaat ook ontstaan doordat de minister begin juli de uitkomsten van de investeringsindicator gaat publiceren. Er ontstaat dan inzicht in de extra investeringsmogelijkheden. Deze informatie gaat een rol spelen bij de afstemming met de gemeente over de Daeb-scheiding.

Verder kwamen aan bod het Interdepartementaal Beleidsonderzoek betreffende sociale huur, beklemming van een deel van het eigen vermogen, de verschillende methodes om corporatiebezit te waarderen en de verschillende visies die de diverse sectorinstituten daarop hebben. Tot slot ging het over de belangrijkste financiële ratio's die in het voorstel horen te staan. Conijn: 'Van de vijf zijn er twee overbodig.'

## **Primaire doelgroep**

Hierna kwam Esther Lamers, directeur-bestuurder van de Nijmeegse corporatie Standvast Wonen aan het woord. Om te beginnen omschreef ze haar corporatie als een huisvester van de primaire doelgroep: 'Onze toewijzingen zijn voor 97 procent aan de primaire doelgroep.'

Van het totale bezit van Standvast Wonen zit 87 procent onder de aftoppingsgrens, 9 procent tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens en 4 procent is niet-Daeb. Haar plan is om een flink deel van de 9 procent te liberaliseren en dus niet-Daeb te maken. In 2020 wil ze op 90 procent sociale huur staan en 10 procent geliberaliseerd. 'Het is de bedoeling om de voorraad goedkope huur onder de 410 euro te houden en de geliberaliseerde huurwoningen aan te bieden tussen 710 en 900 euro per maand.' Er zal verder een actief verkoopbeleid worden gevoerd, om zo middelen te genereren om goedkope huurwoningen terug te bouwen.

Lamers: 'We gaan dit zeer goed uitleggen aan de wethouders in onze gemeenten en de huurdersverenigingen. Ik denk dat de mix van sociale huur en middelhuur gaat leiden tot vitale wijken.'

## **Stappenplan**

Rob Röttscheid van Finance Ideas kwam met een stappenplan voor de scheiding van het Daeb- en het niet-Daeb-bezit. Op 30 augustus moeten alle corporaties het nieuwe Financieel Reglement en de statuten hebben ingeleverd bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Eind dat jaar volgt de beoordeling. Het voorlopige scheidings- of splitsingsvoorstel moet uiterlijk op 31 december bij AW liggen en op 30 april volgt het definitieve voorstel. Op 1 januari 2018 is de scheiding definitief. Een stappenplan moet dan ook aan dit tijdsplan zijn gekoppeld.

Röttscheid hamerde erop dat corporaties haast moeten maken en er zeker niet op kunnen hopen dat het allemaal alsnog overdrijft. Hij adviseerde niet te lang te blijven hangen bij de keuze voor de vorm, maar snel de knoop door te hakken en tot actie over te gaan.

Bij de beoordeling van het ontwerpvoorstel zal de AW volgens Röttscheid vooral kijken of er genoeg inzicht wordt gegeven in de vastgoedstrategie; of er een logisch verband is tussen de vastgoedstrategie en de prestatieafspraken; of er inzicht wordt gegeven in de gevolgen voor de huurdersbelangen; of er inzicht wordt gegeven in de overdracht van vermogen en de omvang van de te verstrekken interne leningen door de Daeb-tak aan de niet-Daeb-tak. Tot slot vindt het AW volgens de Finance Ideas-adviseur de financiële haalbaarheid van groot belang.

## **Basisprincipes**

Rötscheid zei dat iedereen zich er heel goed van bewust moet dat de Daeb-tak, maar één keer vermogen mag meegeven aan de niet-Daeb-activiteiten. 'Denk dus goed na over wat je precies buiten je Daeb-activiteiten wilt plaatsen.'

Volgens Rötscheid wil de AW wel buitensporig veel weten en soms zijn de vragen ook niet realistisch. 'Is er iemand in de zaal die nauwkeurige kasstroomprognoses kan geven voor de Daeb- en de niet-Daeb-activiteiten van de komende 10 jaar? Het wordt wel van u verwacht.'

De beoordeling van de voorstellen worden volgens Finance Ideas gedaan op basis van een aantal basisprincipes:

- Is de strategie en de volkshuisvestelijk opgave afdoende verankerd en zijn de gevolgen voor de huurders goed uitgewerkt?
- Is de bescherming van het maatschappelijke vermogen gegarandeerd en geeft het voorstel genoeg inzicht in de allocatie van vermogen en de omvang van de interne leningen?
- Zijn de nieuwe entiteiten structureel levensvatbaar en financieerbaar?
- Is de governance voor de gescheiden taken helder?

## **Tegenstrijdigheden**

Paul Minke, de financiële en fiscale expert van Aedes, had de ondankbare taak als vierde spreker aan de beurt te zijn. Hij verontschuldigde zich en zei dat hem al het nodige gras voor de voeten was weggemaaid.

Bijzonder interessant was de wijze waarop Minke inzicht gaf in de tegenstrijdigheden tussen hoe toezichthouder AW tegen de verschillende aspecten van scheiding aan kijkt en hoe het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat doet. Hier een paar voorbeelden.

AW heeft een voorkeur voor een juridische scheiding, omdat dan beter toezicht gehouden kan worden op niet-Daeb-activiteiten. WSW is juist voorstander van een administratieve scheiding, want dat garandeert dat de kasstromen voor de corporatie behouden blijven.

De AW ziet een administratieve scheiding als een nagenoeg juridische scheiding. Het WSW vindt volgens Minke dat een administratieve scheiding niet zo heel veel voorstelt. AW vindt dat externe ongeborgde leningen in principe mogelijk moeten zijn. Het WSW vindt dit juist geen goed idee.

Minke constateerde dat de hele scheidings- en splitsingsoperatie een enorme regeldruk met zich meebrengt en dat verder de eisen vol tegenstrijdigheden zit.

De belangenbehartiger merkte op dat WSW inzet op direct toezicht op de BV's die na een juridische scheiding ontstaan. Angst dat die BV's een eigen beleid gaan voeren en besluiten hun verdiensten op te potten had hij niet. 'Zo'n BV is de melkkoe van de corporatie.'

Minke vindt dat de striktheid van de scheiding die AW nastreeft wel wat ver gaan. 'De AW wil de scheiding zo strikt doorvoeren, dat er geen optimalisatie op totaalniveau meer mogelijk is. Zo kan de bizarre situatie ontstaan dat de Daeb-tak financiële middelen nodig heeft, maar die van de niet-Daeb-tak daarvoor niet mag inzetten.'

### **Financierbaarheid**

De dag werd afgesloten met een interview door dagvoorzitter Gruis met Pauline Bieringa, managing director public finance BNG Bank en Ceel Elemans, sector manager woningcorporaties ING. Deze twee lieten hun licht schijnen over de financierbaarheid van de niet-Daeb activiteiten, nadat de fase van doorgeplaatste corporatieleningen achter de rug is.

Elemans stelde dat je als corporatie alles op orde hebt er altijd te praten is over financiering. De rente komt wel een stuk hoger te liggen dan op een geborgde lening. Bieringa noemde een procent of twee opslag realistisch.

Zeer interessant was de vraag of het niveau van de rente op een niet-Daeb-lening van een corporatie met een administratieve scheiding, anders is dan het renteniveau op een vergelijkbare niet-Daeb-lening van een bv?

Bieringa stelde dat zeker geldt dat de rente lager is als je dichter tegen de corporatie aan zit. Op zich logisch, want uiteindelijk is de corporatie bij een faillissement van de niet-Daeb-activiteiten, nog steeds financieel verantwoordelijk.

Elemans ziet dit anders. 'Wij zijn verplicht om marktrente te vragen. De woningwet staat niet meer toe dat we leunen op de status van de TI.'

Elemans zei verder dat ING niet zomaar een hele niet-Daeb-portefeuille gaat herfinancieren. 'Wij financieren per complex en onderzoeken met de corporatie wat de mogelijkheden zijn.'

Het plan is om als het definitieve kader is gepubliceerd een vervolg seminar aan het onderwerp scheiden van Daeb en niet-Daeb te wijden.

Hendrik Peters, 19 mei 2016.