

Atrivé



“De volkshuisvestelijke gevolgen van de DAEB-splitsing”

Hanjo Lagas, directeur Atrivé

Het middensegment in de huursector

VOGON studiemiddag, 14 september 2011



Visie Europa

- In 2007 klacht IVBN in 2007 (belangenvereniging voor institutionele vastgoedbeleggers) over **oneerlijke concurrentie door woningcorporaties**
- Europese mededingingsregels: leg vast in een officieel besluit welke **Diensten voor Algemeen en Economisch Belang** (DAEB) behoren tot Toegelaten Instellingen en waarvoor overheidsmiddelen mogen worden ingezet!

Europese beschikking

Alleen staatsteun voor de volgende DAEB-activiteiten

- Aankoop, bouw en verhuur van sociale huur woningen en zelfstandige wooneenheden in woon-zorgcomplexen
- Bouw en verhuur van maatschappelijk vastgoed (lijst)
- Aanpalende werkzaamheden (leefbaarheid)

Voorwaarde: **administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB**

Ministeriële regeling (vanaf 1/1/2011)

- Minimaal 90% van de sociale verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomen < €33.614,-
- Europees aanbesteden maatschappelijk vastgoed
 - Verplichting is inmiddels teruggedraaid
- Regels over herfinanciering niet-DAEB na 1/1/2011
 - Nieuwe leningen moeten commercieel worden gefinancierd

Door Nederland voorgesteld
Oorspronkelijk: 28.475,-
huurtoeslaggrens

Gevolgen bij niet voldoen:

- geen staatssteun bij nieuwbouw (geen borging WSW)

Atrivé



Herziening Woningwet (1-1-2012) in relatie tot Europadossier

Uitvoering via AMvB's



Herziening woningwet (1)



Niet BBSH-/Niet-DAEB (niet toegestaan)

- Commercieel vastgoed
- Investerings buiten Nederland (uitzonderingen via AMvB)

BBSH/Niet-DAEB (geen staatssteun)

- verhuur woningen > € 652
- verhuur woningen < € 652 aan huishoudens boven € 33.614 (via AMvB)
- verkoop van woningen
- bouw van koop of dure huurwoningen
- Kleinschalig commercieel vastgoed (wijkfunctie)

BBSH/DAEB (staatsteun)

- aankoop, bouw en verhuur van sociale huur en zelfstandige woningen in woonzorgcomplexen met huur < € 652,-
- maatschappelijk vastgoed (limitatief)
- Leefbaarheid

Herziening woningwet (2)

- Uitvoering via 23 nog te regelen AMvB's, 10 betrekking op het Europadossier
- Toewijzing
 - Indexatie inkomensgrens
 - Vrijstelling voor toewijzing sociale huurwoningen aan middeninkomens (niet-DAEB)
 - Middelen 90% met andere corporaties
 - Regels m.b.t. transparant toewijzen DAEB)
- Financieel

De administratieve scheiding

- **Verplichte administratieve scheiding van activiteiten en vermogen**

- DAEB en niet-DAEB-tak (scheiding tussen sociaal en commercieel)
- Voor beide takken aparte balans en V&W/
- Geen vrijwaring voor kleine corporaties



- **Inzet eigen vermogen in DAEB en niet-DAEB nog niet geregeld**

- Onderhandelingen lopen
- Hoeveel Eigen Vermogen van DAEB mag je van DAEB naar niet-DAEB overhevelen als startkapitaal (waarschijnlijk eenmalige transactie)
- Hoe activa en passiva worden verdeeld. Tegen welke waarde wordt de schuld in de TI overgedragen?

- **Toezicht door de Nederlandse Autoriteit Toegelaten Instellingen (Nativ)**

- Voorheen CFV

De administratieve scheiding

Dan ook een juridische scheiding ...?

- Niet verplicht vanuit Europa
- maar wel het advies vanuit het CFV en banken tot juridische opdeling en vermogensscheiding
 - Voorkomen schijn van kruissubsidie
 - Zet commerciële activiteiten in een aparte BV
 - Sociale versus commerciële competenties
- Administratieve belasting kleinere corporaties

De administratieve scheiding

Proces

- Behandeling woningwet is over de zomer getild. Op 8 september start behandeling in Tweede Kamer. Daarna naar de Eerste Kamer.
- Pas dan zal de transparantierichtlijn – de verplichting tot scheiding van activa en passiva – definitief worden vastgesteld.
- Verwachte ingang per 1/1/2013.

Volkshuisvestelijke gevolgen

- Problemen bij gemengde projecten (geen WSW-borging meer)
 - Projectfinanciering op basis van gezond businessplan
- Banken eisen voor commerciële financiering 50% inbreng EV (niet haalbaar)
- Rem op investeringen in nieuwbouwprojecten
- Wel behoefte aan woningen in segment € 650 – 850,-
- Dalende mutatiegraad (middeninkomens blijven zitten waar ze zitten)

Schets ontwikkeling Europadossier

