

Scheidingsvoorstel

DAEB / niet-DAEB

SWZ

Samenvatting

SWZ richt zich uitsluitend op Zwolle en bezit in deze stad zo'n 7.181 sociale huurwoningen en 164 vrije sector woningen, verspreid over bijna alle wijken. Daarnaast heeft SWZ ook maatschappelijk vastgoed, garages en parkeerplaatsen, bedrijfsruimten, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. SWZ heeft een focus op mensen met de laagste inkomens en kwetsbare en zorgbehoevende mensen. Daarmee richt SWZ zich dus vooral op het DAEB-bezit. De doelgroep van SWZ zal de komende jaren nog groeien. Dit betekent dat SWZ haar woningvoorraad nog wil laten toenemen. Daarnaast zorgt SWZ door een gematigd (streef) huurbeleid voor een betaalbaar aanbod. Daarnaast houdt SWZ haar woningvoorraad kwalitatief op orde, onder andere door het verduurzamen van de voorraad.

SWZ kiest voor een administratieve scheiding, omdat dit past bij de strategische keuze die SWZ heeft gemaakt, namelijk de focus leggen bij het huisvesten van mensen met de laagste inkomens. 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 huurders, de gemeente en onze andere stakeholders feitelijk niets.

SWZ kiest ervoor om haar DAEB-bezit zo groot mogelijk te houden. Netto zal de niet-DAEB-portefeuille met 4 woningen toenemen. Dit doen we door 25 woningen van DAEB naar niet-DAEB over te hevelen en 21 woningen uit de vrije sector (niet-DAEB) over te hevelen naar sociaal (DAEB). De reden om dit te doen is het voorkomen van onnodige administratieve druk en kosten. Voor het overige bezit volgt SWZ de wettelijke richtlijnen.

Na de scheiding zal de DAEB-portefeuille bestaan uit 7.209 verhuureenheden (woningen en maatschappelijk vastgoed) en de niet-DAEB portefeuille uit 168 woningen en 1.193 overige verhuureenheden (voornamelijk garages en bergingen).

Wij maken deze keuzes uit de overtuiging dat we hiermee de volkshuisvesting in Zwolle en onze huurders het beste kunnen bedienen. We realiseren de wettelijk verplichte scheiding tegen zo laag mogelijke kosten en met behoud van het volledig maatschappelijk kapitaal ten dienste van onze gemeente, huurders en eigen ambities. Vanzelfsprekend passen deze keuzes binnen de gemaakte prestatieafspraken.

We hebben beide portefeuilles doorgerekend, conform de eisen die hieraan gesteld zijn. Op basis van de gemaakte prognoses en gekozen uitgangspunten zijn wij van mening dat de DAEB- en niet DAEB-tak beide financieel levensvatbaar zijn.

Voor de voorgestelde scheiding wordt een zienswijze gevraagd aan de gemeente en aan de huurders van het maatschappelijk vastgoed. Van de huurdersbelangen-vereniging de Woonkoepel wordt een advies gevraagd op dit scheidingsvoorstel.

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2. Strategie	5
2.1. Marktanalyse	5
2.2. Ondernemingsplan	6
2.3. Portefeuillestrategie	7
2.4. Conclusie	8
3. Keuze portefeuille scheiding DAEB/niet-DAEB.....	9
3.1. Wettelijk kader	9
3.2. Uitgangspunten SWZ	10
3.3. Keuze SWZ	10
3.4. Conclusie	13
4. Keuze soort scheiding	14
4.1. Governance	15
4.2. Conclusie	15
5. Bescherming maatschappelijk vermogen bij scheiding	16
6. Financiële doorrekening scheidingsplan	17
7. Levensvatbaarheid en financierbaarheid	18
7.1. Financierbaarheid	18
7.2. Kengetallen	19
7.3. Conclusie	20
8. Proces zienswijzen	21
Bijlage 1: Marktanalyse	22
Bijlage 2: Toegestaan Maatschappelijk vastgoed	23
Bijlage 3: Complexen met verschuiving DAEB/niet-DAEB	24
Bijlage 4: Overzicht adressen woningen niet DAEB-bezit	25

1. Inleiding

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. De Woningwet bepaalt de spelregels voor Woningcorporaties. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe Woningwet is de verplichting om sociale activiteiten (zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) van elkaar te scheiden. Voor 1 januari 2017 moeten wij een ontwerp scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB indienen bij de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties.

Het doel van de scheiding is tweeledig:

- Voorkomen dat staatssteun voor DAEB-activiteiten bij niet-DAEB-activiteiten terecht komt. En dus het risico beperken dat maatschappelijk geld wegvloeit.
- De verstrekte staatssteun mag niet leiden tot onnodig hoog rendement op DAEB-activiteiten. Als er sprake is van een te hoog rendement op DAEB-activiteiten, behoudt de minister zich het recht voor om (een deel van) het genoten voordeel terug te vorderen.

Het voorstel is geschreven volgens een aantal basisprincipes:

- verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave;
- heldere governance voor gescheiden takken;
- bescherming van maatschappelijk vermogen;
- structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de zelfstandige DAEB-tak en niet-DAEB-tak na scheiding of splitsing.

Het scheidingsvoorstel is ingedeeld in vier onderwerpen. We geven eerst de marktanalyse en de volkshuisvestelijke opgave in Zwolle en de strategie van SWZ, via haar ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid om hieraan te voldoen. Vervolgens geven wij aan welke keuzen wij hebben gemaakt in het scheiden van de portefeuille, welk vastgoed plaatsen we in DAEB en welke in niet-DAEB. Daarna komt de keuze tussen juridisch splitsen of administratief scheiden aan de orde en ten slotte lichten we toe hoe we het maatschappelijk vermogen daarbij beschermen. Ten slotte geven we de financiële doorrekening en de levensvatbaarheid van de portefeuilles.

De huurdersbelangenvereniging de Woonkoepel heeft de mogelijkheid een advies, de gemeente Zwolle en de huurders van het maatschappelijk onroerend goed hebben de mogelijkheid een zienswijze te geven op twee keuzes die we daarbij moeten maken, namelijk de scheidingsvariant en de over te hevelen woningen van DAEB naar niet-DAEB.

2. Strategie

De basis voor het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB wordt gevormd door het strategisch kader van SWZ. Hierin is vastgelegd waar wij voor staan, welke volkshuisvestelijke opgave wij hebben in de toekomst en welke transformatie onze woningvoorraad nodig heeft om aan deze opgave te kunnen voldoen. Van hieruit maken wij ook de keuzes die gevraagd worden bij het scheiden van DAEB/niet-DAEB.

2.1. Marktanalyse

SWZ heeft voor het herijken van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid een marktanalyse uitgevoerd om te bepalen hoe de vraag naar woningen zich de komende jaren gaat ontwikkelen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief

Het aantal huishoudens in Zwolle zal volgens de bevolkingsprognoses blijven toenemen van circa 54.000 in 2015 naar circa 59.000 in 2025. De omvang van de sociale doelgroep neemt bij een gematigd economisch scenario (5 jaar 0% en daarna 5 jaar 1,2% groei) de komende jaren iets toe.¹ In de praktijk woont de groep huishoudens tot € 35.739 voor een deel niet in een sociale huurwoning. Daarnaast blijkt dat een deel van de huishoudens in een sociale huurwoning een hoger inkomen dan € 35.739 heeft.

Rekening houdend met de verwachte demografische ontwikkeling, de economische verwachtingen en het gegeven 'scheefheid', bedraagt de netto uitbreidingsbehoefte in heel Zwolle, om de druk op de woningmarkt niet verder op te laten lopen, aan sociale huurwoningen voor de periode tussen 2016 en 2025 circa 700 woningen (zie bijlage 1).

Een ontwikkeling die nog niet is meegenomen in de marktanalyse is het huisvesten van statushouders. Hierdoor zal de vraag naar sociale huurwoningen verder toenemen, dus naar meer DAEB-woningen.

Kwalitatief

Naast de kwantiteit is er ook gekeken naar de kwaliteit. Uit de marktanalyse blijkt dat de doelgroep voor het grootste deel bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens en dat dit aandeel in de toekomst alleen zal toenemen. Daarnaast wordt het aandeel ouderen ook langzaam groter. De prognose van de ontwikkeling is als volgt:

Huishoudsamenstelling		2014	2020	2025
	primair secundair			
1 + 2 PPH's < 23	HTS	8,2%	8,4%	8,9%
1 + 2 PPH's 23 - 64	≤ HTS	53,8%	53,3%	52,8%
1 + 2 PPH's 23 - 64	> HTS ≤ 34K	17,6%	17,5%	17,4%
1 + 2 PPH's 65 >	≤ HTS	2,8%	3,6%	4,2%
1 + 2 PPH's 65 >	> HTS ≤ 34K	1,1%	1,4%	1,6%
3+ PPH's 23 - 64	≤ HTS	14,6%	13,9%	13,3%
3+ PPH's 23 - 64	> HTS ≤ 34K	2,0%	1,9%	1,8%
TOTAAL	≤ HTS	78,8%	78,6%	78,5%
	> HTS ≤ 34K	21,2%	21,4%	21,5%

¹ Bron: Onderzoek sociale huur en goedkope koop, februari 2013, Companen iov gemeente Zwolle.

2.2. Ondernemingsplan

SWZ heeft in 2015 haar ondernemingsplan 2014–2017 herijkt. Hierin zijn de missie en visie vastgelegd, de hoofddoelen en de strategieën om de hoofddoelen te halen.

Missie: SWZ biedt betaalbare woningen in leefbare Zwolse buurten en wijken.

Doelgroep: We zijn er voor mensen die ons nodig hebben, onze focus is gericht op het huisvesten van mensen met een inkomen onder de € 35.739² en op het voorzien in passende woningen voor kwetsbare en zorgbehoevende mensen. Een klein deel van onze woningen (max 10%) willen we toewijzen aan mensen met een huishoudinkomen van € 35.739 tot € 39.874¹

De inkomensgroepen zijn gekoppeld aan huurniveaus, die bepalend zijn voor de huurtoeslag.

	Doelgroep	Huurniveau
primaire doelgroep SWZ	huishoudens onder de 23 jaar met recht op huurtoeslag	huur tot kwaliteitskortinggrens € 409
	1 en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	huur tot 1e aftoppingsgrens € 586,68
	Meerpersoonshuishoudens (3+) met recht op huurtoeslag	huur tot 2e aftoppingsgrens € 628,76
	Huishoudens met inkomen tot € 35.739	huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens € 710,68
secundaire doelgroep SWZ	Huishoudens met inkomen tot € 39.874	huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens € 710,68
	Middeninkomens	huur boven de liberalisatiegrens

Hoofddoelen SWZ in volgorde van belangrijkheid:

Betaalbaarheid

Wij willen de woonlasten van onze huurders in balans brengen met het belastbaar inkomen van de huurder. Wij doen dat door de huurverhoging te matigen en de woningen passend toe te wijzen volgens bovenstaand schema.

Het aantal beschikbare woningen per huurcategorie sluit aan bij het aantal woningzoekenden per inkomenscategorie, zodat iedereen een relatief even grote slaagkans heeft.

Kwaliteit

Wij maken onderscheid in kwaliteit van de woning, de woonomgeving en de dienstverlening. Voor de kwaliteit van de woning en woonomgeving is het doel een waardering van de huurders met minimaal een 7 en voor de kwaliteit van dienstverlening is het doel een waardering van minimaal een 8.

Beschikbaarheid

Uit de marktanalyse blijkt dat de vraag de komende jaren nog blijft groeien. Er van uitgaande dat het aandeel van SWZ in de sociale huurmarkt gelijk blijft met nu (42%), betekent dit dat het bezit van SWZ tot en met 2025 met ongeveer 300 woningen netto moet groeien.

² Peil 1-1-2016

2.3. Portefeuillestrategie

In het ondernemingsplan zijn een aantal portefeuilledoelstellingen benoemd op gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid. In de portefeuillestrategie zijn deze uitgewerkt in een realistische en concrete wensportefeuille en veranderopgave. Het vormt daarmee het kader voor de tactische uitwerking van de maatregelen op complex- en projectniveau.

Wij hebben met de Woonkoepel, de gemeente en de collega-corporaties prestatieafspraken gemaakt waarin onze portefeuillestrategie is vastgelegd.

Betaalbaarheid en huurbeleid

Het bieden van een betaalbare woning is de missie van SWZ. We realiseren dit door een gematigde jaarlijkse huurverhoging te vragen. Met de Woonkoepel is daarbij afgesproken dat de huur daarbij niet boven de liberalisatiegrens mag stijgen. Daarnaast realiseren wij betaalbaarheid door ons streefhuurbeleid. Daarin gaat het om twee zaken:

We willen onze sociale voorraad op peil houden en dus geen extra woningen liberaliseren. En we willen onze woningen passend kunnen aanbieden, zodat iedereen een relatief even grote slaagkans heeft.

We baseren ons hierbij op de cijfers uit de woonruimteverdeling (de vraag). De corporaties in Zwolle hebben, op basis van deze analyse, afgesproken dat gemiddeld 80% van de sociale voorraad een maximale streefhuur heeft tot aan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In de prestatieafspraken met de gemeente is deze afspraak vastgelegd.

De streefhuren zijn per 1 januari 2016 aangepast om hieraan te voldoen. Het sociale woningbezit kent de volgende verdeling van streefhuren:

	Doelgroep	Huurniveau	Aandeel bezit SWZ
primaire doelgroep SWZ	huishoudens onder de 23 jaar met recht op huurtoeslag	huur tot kwaliteitskortingsgrens € 409	4%
	1 en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	huur tot 1e aftoppingsgrens € 586,68	56%
	Meerpersoonshuishoudens (3+) met recht op huurtoeslag	huur tot 2e aftoppingsgrens € 628,76	22%
	Huishoudens met inkomen tot € 35.739	huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens € 710,68	18%
secundaire doelgroep SWZ	Huishoudens met inkomen tot € 39.874	huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens € 710,68	

Kwaliteit

Om de doelstellingen uit het ondernemingsplan te halen, doet SWZ het volgende:

Alle woningen hebben steeds minimaal onderhoudsklasse 3 (NEN norm), behalve de woningen die voor sloop zijn aangewezen. Alle woningen hebben maximaal energie-index (EI) 1,80 (voorheen label C), behalve de woningen die voor sloop of verkoop zijn aangewezen. De duurzaamheidsmaatregelen worden vooral ingezet om de woonlasten betaalbaar te houden. Eind 2017 heeft 80% van de woningen de gewenste EI.

In 2025 is het aandeel nultreden-woningen in het bezit gelijk aan nu (30%). De duurzaamheidsdoelstelling is opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Zwolle.

Beschikbaarheid

SWZ wil een netto toename van haar woningbezit van ongeveer 300 woningen tot en met 2025. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van kleinere eengezinswoningen (50-70 m² gbo en 70-80 m² gbo) en appartementen met lift tussen (50-70 m² gbo). Voor de te leveren kwaliteit is een programma van eisen opgesteld. De huurprijs van de nieuwbouw ligt voor 80% onder de eerste en tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Dit doen wij om de nieuwbouw ook toegankelijk te houden voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Aangezien er voor het komende jaar in de wijkvernieuwing nog sloop is gepland en wij ook woningen verkopen, zal de nieuwbouwproductie op ongeveer 600 woningen moeten liggen om deze toename te realiseren.

De verkoop van woningen is deels om inkomsten te genereren, maar is ook een mogelijkheid om de woningvoorraad te transformeren. Daarom zijn vooral grotere eengezinswoningen voor verkoop aangewezen.

Over sloop, verkoop en nieuwbouw zijn prestatieafspraken gemaakt over de periode 2016-2020.

Financiële doorrekening

De portefeuillestrategie is doorerekend in de meerjarenbegroting 2016-2025. Het beleid is financieel haalbaar en SWZ voldoet aan de normen die gesteld zijn door het WSW en de Aw.

De RvC (d.d. 30 november 2015) en de Woonkoepel (d.d. 27 september 2015) hebben de portefeuillestrategie goedgekeurd.

2.4. Conclusie

SWZ heeft een focus op mensen met de laagste inkomens en kwetsbare en zorgbehoevende mensen. Daarmee richt SWZ zich dus vooral op het DAEB-bezit. Het verhuren van sociale huurwoningen is onze voornaamste bezigheid.

De doelgroep van SWZ zal de komende jaren nog groeien. Dit betekent dat SWZ haar woningvoorraad nog wil laten toenemen. Daarnaast zorgt SWZ door een gematigd (streef)huurbeleid voor een betaalbaar aanbod. Daarnaast houdt SWZ haar woningvoorraad kwalitatief op orde, onder andere door het verduurzamen van de voorraad.

3. Keuze portefeuille scheiding DAEB/niet-DAEB

De Woningwet geeft het wettelijk kader voor woningcorporaties. Hierin is ook de verplichting opgenomen dat woningcorporaties het zogenaamde DAEB en niet-DAEB bezit van elkaar moeten scheiden. De scheiding is verplicht, waarbij op een paar onderdelen een corporatie de keuze heeft hoe zij dat in de praktijk uitwerkt.

In dit hoofdstuk geven wij eerst het wettelijk kader en daarna de uitgangspunten van SWZ bij het scheiden van de portefeuille en de keuzen die daarna gemaakt zijn.

3.1. Wettelijk kader

Hierna geven wij per punt wat het wettelijk kader is bij de scheiding.

Algemeen

De corporatie heeft de verplichting om sociale activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) te scheiden.

De DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille moeten financieel levensvatbaar zijn.

Activiteiten

DAEB-activiteiten zijn:

- Het bouwen, verhuren en beheren van de eigen sociale huurwoningen.
- Leveren van energie aan eigen huurders of in een VvE met SWZ-bezit, op voorwaarde dat het om DAEB woningen gaat.
- Beheer van bepaald maatschappelijk vastgoed.
- Investerings in leefbaarheid. Deze activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld en benoemd in de prestatieafspraken. Corporaties mogen niet meer dan € 125 per vhe aan leefbaarheid uitgeven.

Niet-DAEB-activiteiten zijn alle activiteiten die niet aan bovenstaande criteria voldoen.

Woningen

- Alle sociale woningen die een maximale huur hebben onder de € 710,68 (wws<145 punten) en daarom nooit geliberaliseerd kunnen worden, moeten altijd in de DAEB-tak geplaatst worden.
- Alle sociale woningen die een huidige huur onder de € 710,68 hebben en een maximale huur boven dit bedrag (wws>= 145 punten) en die theoretisch geliberaliseerd kunnen worden, zijn optioneel niet-DAEB. De corporatie kan hier kiezen tussen DAEB en niet-DAEB. Het is mogelijk om een woning niet-DAEB te labelen, maar de woning wel sociaal te blijven verhuren.
- De vrije sector woningen, die ook zo verhuurd zijn, zijn altijd niet-DAEB. De woningen kunnen DAEB worden als de huur voor de splitsing wordt teruggebracht naar sociaal (< € 710,68).

Maatschappelijk onroerend goed (MOG)

In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is aangegeven welke gebouwen en categorieën van gebouwen als toegestaan MOG gelden en in de DAEB-tak geplaatst mogen worden. Daarnaast is er een overgangsregeling voor bepaald bestaand maatschappelijk vastgoed dat DAEB verhuurd mag worden, maar dat bij nieuwe ontwikkelingen onder niet-DAEB valt.

Bedrijfsmatig onroerend goed

Dit betreft winkels, bedrijfsruimten en overige ruimten. Dit is in principe altijd niet-DAEB.

Uitzonderingen zijn:

- kantoorvastgoed voor eigen gebruik van de corporatie;
- bedrijfsruimten verhuurd aan maatschappelijke instellingen.

Garages, parkeerplaatsen en bergingen

Dit is in principe altijd niet-DAEB. Alleen indien de verhuur is gekoppeld aan een DAEB-woning, dan mag het DAEB zijn.

3.2. Uitgangspunten SWZ

- a. We houden het DAEB-bezit zo groot mogelijk. Redenen:
Onze kerntaak is DAEB, het verhuren van betaalbare sociale huurwoningen. Volkshuisvestelijk hebben wij hier nog een grote opgave en hebben we de woningen hard nodig.
Niet-DAEB-activiteiten zijn moeilijker financieerbaar. Het risico bestaat dat in de toekomst corporaties toch hun niet-DAEB-bezit moeten afstoten of in een aparte organisatie plaatsen.
- b. We willen zo min mogelijk DAEB- en niet-DAEB-bezit gemengd in woningcomplexen. Immers voor beide delen moeten de kosten apart inzichtelijk gemaakt worden en moet er apart verantwoord worden. Vermenging van DAEB- en niet-DAEB-geld is immers niet toegestaan. Dit geeft een druk op de operationele processen en kan kostenverhogend werken.
Het is overigens niet altijd te voorkomen, bijvoorbeeld in complexen waar woningen en BOG zitten.
- c. Woningen die volkshuisvestelijk niet thuishoren in de sociale portefeuille worden niet-DAEB. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen met een hoge WOZ-waarde of losse panden, zoals de woningen van het voormalig gemeentelijk woningbezit.
- d. Op termijn zo min mogelijk vastgoed heen en weer schuiven tussen DAEB en niet-DAEB, want dit betekent extra kosten en financiering. Dus bij de scheiding moeten we weloverwogen kiezen. Met name bij de BOG en de garages kan een verhuureenheid DAEB zijn afhankelijk van de huurder. Bij mutatie, als er een nieuwe huurder komt, kan het zijn dat de verhuureenheid niet-DAEB moet worden.

3.3. Keuze SWZ

Activiteiten

Bijna alle activiteiten van SWZ zijn DAEB, namelijk het verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

	DAEB	niet-DAEB
Woningen	7181	164
Overige verhuureenheden	32	1193
	7213	1357

De niet-DAEB-activiteiten van SWZ zijn:

- Verhuren en beheren van het niet-DAEB-vastgoed, dit zijn met name garages, bergingen en parkeerplaatsen.
- Stichting Earthship: de verbinding van SWZ met deze stichting beperkt zich tot de lening u/g die onze jaarrekening wordt verantwoord. Tevens wordt één van de bestuursleden op voordracht van SWZ benoemd.
- Koopgarant: (terugkoopplicht bij verkochte woningen) indien het gaat om woningen die wij niet-DAEB verhuurd hebben of woningen die nooit verhuurd zijn, maar vanuit de nieuwbouw rechtstreeks verkocht. Het betreft 13 woningen.

Woningen:

Het woningbezit is per 31 december 2015 als volgt verdeeld:

	Aantal woningen
Sociaal en wettelijk DAEB (<145 wws)	3284
Sociaal, maar optioneel niet-DAEB (>=145 wws)	3897
Vrije sector en wettelijk niet-DAEB	164

In de uitgangspunten heeft SWZ aangegeven geen woningen naar niet-DAEB door te schuiven, tenzij het praktisch is vanuit een gemengd complex of het om woningen gaat die volkshuisvestelijk niet thuishoren in onze sociale woningvoorraad. Op basis hiervan is het potentiële niet-DAEB-bezit beoordeeld.

- Gemengde complexen (zie bijlage 3):
 - Als het gaat om een complex met een groot aandeel sociale huurwoningen en slechts een enkele vrije sector woning, willen we het woningcomplex helemaal DAEB maken. Dit betekent dat we de huur van de betreffende vrije sector woningen voor 1 januari 2017 moeten verlagen naar € 710,68. Het betreft 21 woningen.
 - Voor 4 complexen geldt dat we het hele complex niet-DAEB maken en de sociale woningen doorschuiven naar de niet-DAEB-tak. Het gaat hier om een enkele sociale huurwoning in een vrije sector complex of om een gemengd complex met woningen die volkshuisvestelijk niet thuishoren in de (wens)portefeuille. Het gaat om 16 woningen. Dit betekent overigens niet dat wij deze woningen gaan liberaliseren. De woningen zijn in eerste instantie voor verkoop bestemd en worden anders sociaal verhuurd.
 - Van een aantal complexen accepteren we dat ze gemengd zijn. Het gaat om complexen die bij aanvang bewust gedifferentieerd gebouwd zijn en waarbij beide takken een voldoende omvang hebben.
- Voor 9 woningen geldt dat ze geen volkshuisvestelijke waarde hebben vanwege de hoge WOZ-waarde, het woningtype (vrijstaand of twee-onder-een-kap) of het zijn losse woningen. Deze woningen plaatsen we in de niet-DAEB.

Samenvattend stellen wij voor om 25 woningen van DAEB naar niet-DAEB te verschuiven en 21 woningen van niet-DAEB naar DAEB.

	Aantal woningen	DAEB	Niet-DAEB
Sociaal en wettelijk DAEB (<145 wws)	3284	3.284	
Sociaal, maar optioneel niet-DAEB (>=145 wws)	3897	3.872	25
Vrije sector en wettelijk niet-DAEB	164	21	143
Totaal		7.177	168

Door deze verschuivingen zal de sociale woningvoorraad van SWZ met 21 woningen toenemen. Het past binnen de afspraken die we met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging gemaakt hebben.

Maatschappelijk onroerend goed

	Aantal
Opvangcentra	2
Zorgsteunpunten	17
Kantoor zorg	1
Ontmoetingsruimte	4
School	1

Het maatschappelijk onroerend goed is benoemd in bijlage 3 of 4 van het BTIV als vastgoed dat toegestaan is als DAEB. Het past binnen onze maatschappelijke opgave. Wij houden dit bezit DAEB.

Bedrijfsmatig onroerend goed

SWZ heeft het volgende BOG:

	Aantal
Kantoorruimten SWZ	7
Winkels / bedrijfsruimten	25
Ateliers	34

Al het BOG, behalve de kantoorruimten SWZ, is niet-DAEB, ook al is het op dit moment verhuurd aan een maatschappelijke instelling. Dit is conform uitgangspunt d. Wanneer we de BOG in de DAEB-tak plaatsen, moeten we de ruimte bij mutatie weer aan een sociale instelling verhuren, met het risico van leegstand of de verhuureenheid niet-DAEB maken.

Garages, parkeerplaatsen en bergingen

SWZ heeft de volgende garages en parkeerplaatsen.

	Aantal
Garages	648
Parkeerplaatsen	285
Bergruimten	187
Overige ruimten	14

SWZ kiest ervoor om al haar garages, parkeerplaatsen en bergingen in de niet-DAEB-tak te plaatsen, conform uitgangspunt d.

Totaal overzicht

	DAEB	niet-DAEB
Woningen	7177	168
MOG	25	
BOG	7	59
parkeren en bergingen		1134
	7209	1361

3.4. Conclusie

SWZ kiest ervoor om haar DAEB-bezit zo groot mogelijk te houden. Netto zal de niet-DAEB-portefeuille met 4 woningen toenemen. Dit doen we door 25 woningen van DAEB naar niet-DAEB over te hevelen en 21 woningen uit de vrije sector (niet-DAEB) over te hevelen naar sociaal (DAEB). De reden om dit te doen is het voorkomen van onnodige administratieve druk en kosten. Voor het overige bezit volgt SWZ de wettelijke richtlijnen.

Na de scheiding zal de DAEB-portefeuille bestaan uit 7.209 verhuureenheden (woningen en maatschappelijk vastgoed) en de niet-DAEB portefeuille uit 1.361 verhuureenheden (voornamelijk garages en bergingen).

4. Keuze soort scheiding

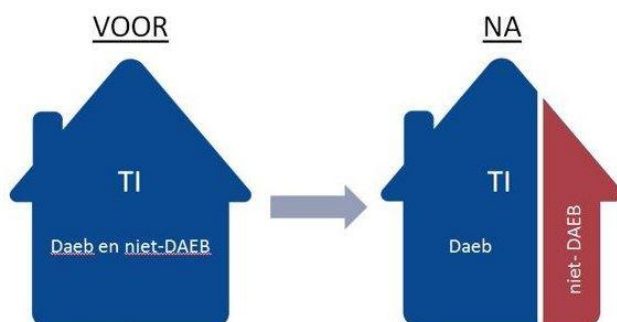
Vanuit de woningwet moet er een keuze gemaakt worden tussen drie varianten van de scheiding van DAEB en niet-DAEB, te weten:

- Juridisch. Dit is geen scheiding, maar een splitsing. De corporatie blijft de DAEB-activiteiten uitvoeren, terwijl de niet-DAEB-activiteiten worden ondergebracht in een woningvennootschap. Er ontstaat dus een nieuwe juridische organisatie.
- Administratief. Het hele bezit blijft binnen de corporatie, maar er komt een administratieve scheiding van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit, waardoor we de verplichte verantwoording kunnen doen, maar al ons bezit bij SWZ blijft.
- Hybride. Een combinatie van juridisch en administratief.

De voor- en nadelen zijn:

	Administratieve scheiding	Juridische splitsing
Voordelen	• Duidelijke eenheid van beleid. • Minder externe kosten dan bij een splitsing. • Onder voorwaarden additionele interne financiering mogelijk • Licht regime voor aflossing interne lening. • Een betere positie bij de bank bij externe financiering.	• Geen zware niet-DAEB procedure • Meer niet-DAEB financieringsmogelijkheden • Passend toewijzen en regionalisering gelden niet voor nevenstructuur.
Nadelen	• Zware niet-DAEB procedure. • Beperkte niet-DAEB investeringsmogelijkheden. • Zwaarder toezichtregime niet-DAEB.	• Meer externe kosten dan bij een scheiding. • Aanbiedingsplicht aandelen. • Geen interne financiering mogelijk na startlening. Strikt aflossingsregime. • Oprichten van VvE's als splitsing door 1 gebouw loopt. • Ook splitsing van de werkorganisatie nodig.

Op grond van de voor- en nadelen en de strategische keuze van SWZ is de administratieve scheiding de meest logische keuze. De kerntaak van SWZ is DAEB, SWZ heeft weinig activiteiten in het niet-DAEB-bezit en heeft geen ambities om deze activiteiten verder uit te breiden. De voordelen van juridisch splitsen zijn daarom niet van toepassing voor ons.



Voor de gemeente en de huurders heeft de administratieve scheiding geen gevolgen. Men heeft nog steeds met 1 toegelaten instelling van doen. De keuze heeft geen invloed op de gemaakte prestatieafspraken of op toekomstige prestatieafspraken.

4.1. Governance

De bestuurder van SWZ is en blijft, na een administratieve scheiding, aanspreekbaar op het functioneren van beide takken. De bestuurder van SWZ heeft de wettelijke verplichting in haar administratie en verantwoording een scheiding aan te brengen. De financiële administratie en verantwoording zullen gescheiden vorm moeten worden gegeven. Dit betekent aanpassingen op het gebied van:

- strategische beleidsstukken;
- begrotingen- en meerjarenramingen;
- periodieke rapportages (realisatie/prognose) versus begroting;
- financieringsvoorstellen;
- (des)investeringsvoorstellen.

In deze periode is SWZ bezig om haar interne statuten en reglementen aan te passen aan de nieuwe eisen in de Woningwet. Het gaat hierbij om het Financieel reglement, Treasurystatuut, Investeringsstatuut, Directiereglement, Statuten van de Stichting, RvC-reglement en Verbindingsstatuut. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelstatuten zoals deze beschikbaar zijn gesteld door Aedes.

4.2. Conclusie

SWZ kiest voor een administratieve scheiding, omdat dit past bij de strategische keuze die SWZ heeft gemaakt, namelijk de focus leggen bij het huisvesten van mensen met de laagste inkomens. 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 huurders, de gemeente en onze andere stakeholders feitelijk niets.

5. Bescherming maatschappelijk vermogen bij scheiding

Bij het voorstel tot scheiding is getoetst of de toedeling van het vermogen van SWZ tussen beide takken leidt tot aantasting van haar maatschappelijk vermogen. Met andere woorden of geen onnodige middelen wegvloeien uit ons sociale bezit(DAEB-tak) en in onze duurdere bezit (niet-DAEB-tak) worden ondergebracht. De onderdelen die deze toedeling onomkeerbaar kunnen raken zijn:

- rendement van de niet-DAEB-tak;
- verdeelsleutels voor baten- en lastenscheiding;
- hoogte en de rente van de interne lening (betreft door DAEB-tak verstrekte lening aan niet DAEB-tak).

In de basis geldt dat een onnodig laag direct rendement op vastgoed in de niet-DAEB-tak een bedreiging kan zijn voor het maatschappelijk bestemd vermogen. Een mogelijk laag rendement kan ten eerste worden veroorzaakt door de verhuur- en investeringsactiviteiten. Ten tweede kunnen de gekozen uitgangspunten van de verdeelsleutels voor de lasten- en batenscheiding een oorzaak zijn. Geen van beide mogelijke oorzaken is mede door de relatief geringe omvang van de niet-DAEB-tak van toepassing bij SWZ. Er is sprake van een gunstige verhuurexploitatie en daarnaast van een evenredige verdeling van de kosten en baten bij de voorgestelde scheiding. De uitgangspunten en de verdeelsleutels van de kosten- en batenscheiding worden in hoofdstuk 6 Financiële doorrekening scheidingsplan nader toegelicht.

Door de gunstige operationele kasstromen van de niet-DAEB-tak (zie bijlage 4) wordt een minimale eigen vermogensinbreng voorgesteld door SWZ (40%) in de niet-DAEB-tak. De consequentie hiervan is dat van de DAEB-tak de maximale interne lening wordt opgenomen (voor verdere toelichting zie hoofdstuk 7 Levensvatbaar- en financierbaarheid).

Toetsing van het behaalde directe rendement (geldt alleen voor niet-DAEB-bezit) vindt plaats door de Autoriteit woningcorporaties middels een signaleringsnorm. De definitie van het direct rendement (in %):

Operationeel aan vastgoed gerelateerde kasstromen

Marktwaaarde in verhuurde staat

Signaleringsnorm direct rendement:

Direct rendement	Wettelijke norm		SWZ
	Minimum	Maximum	
Niet-DAEB	o.b.v. sterk afwijkende waarde	n.v.t.	3,1%

De signalering vindt plaats op basis van vergelijkende cijfers van alle corporaties. Indien het direct rendement van de niet-DAEB-tak significant lager is dan het regionaal gemiddelde, kan dit reden zijn voor nader onderzoek.

6. Financiële doorrekening scheidingsplan

In dit hoofdstuk wordt kort toegelicht op basis van welke informatie de financiële doorrekening heeft plaatsgevonden voor dit scheidingsvoorstel. Belangrijke onderdelen hierbij zijn de stand van ons woning- en overige onroerendgoedbezit, de omzetting naar marktwaarde, de basisgegevens, parameters en de verdeelsleutel ten aanzien van de niet direct toerekenbare kosten en de verschillende balansposten, waarop de financiële doorrekening heeft plaatsgevonden.

Woning- en overig onroerendgoedbezit

Het woning- en overig onroerendgoedbezit van SWZ waarop de financiële doorberekening van zowel het DAEB, als het niet-DAEB is gebaseerd betreft de situatie per 31-12-2015.

Marktwaarde

Vanaf 1-1-2016 is SWZ verplicht haar woning- en overig onroerendgoedbezit te waarderen op marktwaarde (t/m 2015 vond waardering plaats op historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde). Door SWZ is voor de berekening van de marktwaarde op basis van de huidige wetgeving gekozen voor de basisvariant met uitzondering van het bedrijfsonroerend goed, waarvoor een verplichte taxatie door een erkende taxateur moest plaatsvinden. Voor de berekening van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een taxatie managementsysteem.

Basisgegevens en parameters

De beginbalansgegevens per 1-1-2017 zijn gebaseerd op de jaarrekening 2015 en de voorlopige cijfers over 2016 met uitzondering van de gewijzigde waarderingsgrondslag (historische kostprijs naar marktwaarde).

De gebruikte brongegevens voor de financiële doorrekening vanaf 2016 zijn met uitzondering van de huurprijzen en de beginbalans ontleend aan de opgaven volgens het jaarplan/meerjarenbegroting 2016 ev. Het verschil in de huurprijzen ten opzichte van de situatie per 31-12-2015 betreft aanpassingen in verband met passend toewijzen en de voorgestelde verschuiving van enkele woningen van DAEB naar niet-DAEB en vice versa.

De gehanteerde parameters (huur, prijs, onderhoud, leegwaardeontwikkeling en rente) zijn conform de door de AW gedane opgaven.

Verdeelsleutel indirecte kosten

Er is nog geen gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat voor de huidige toerekening van de indirecte baten en lasten, maar is de bestaande systematiek binnen SWZ gehanteerd. Bij een wijziging van de toerekeningssystematiek worden overigens geen grote materiële verschillen verwacht in de kosten- en baten toerekening aan het DAEB en niet DAEB-bezit. De indirecte bedrijfskosten en baten zijn op basis van het aantal verhuureenheden toegerekend aan de diverse complexen. Hierbij geldt:

Woningen en bedrijfsruimtes	- één normeenheid (1)
Garages, parkeerplaatsen en overige ruimtes	- een kwart normeenheid (0,25)

Verdeelsleutel balansbedragen

Vanaf 1-1-2016 zijn de balansbedragen, welke niet rechtstreeks zijn toe te wijzen aan het DAEB of niet-DAEB-bezit op basis van de marktwaarde verdeeld. Hieronder valt ook de vordering fiscaal compensabele verliezen, welke op basis van marktwaarde is verdeeld.

7. Levensvatbaarheid en financierbaarheid

In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt of de voorgestelde administratieve scheiding voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak levensvatbaar en financierbaar zijn.

De basisprincipes hiervoor zijn:

- De DAEB en niet-DAEB-tak zijn op basis van de openingsbalans per 1 januari 2017 zelfstandig levensvatbaar en financierbaar.
- De levensvatbaarheid is structureel. Dit wordt getoetst over een horizon van minimaal 10 jaar.
- De niet-DAEB-tak is indien noodzakelijk zelfstandig financierbaar via een ongeborgde lening.

Om dit te kunnen toetsen moet worden nagegaan of de volgende onderdelen voor beide takken aan de door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgestelde eisen voldoen:

- voldoende operationele kasstroom ten opzichte van rente- en aflossingsverplichtingen;
- verhouding schuldbestand ten opzichte van de (markt- en bedrijfs)waarde van het vastgoed.

Het toekomstperspectief van zowel de DAEB, als de niet-DAEB-tak van SWZ wordt hieronder nader uitgewerkt. Inzicht wordt verschaft in de financierbaarheid van de niet-DAEB-tak in hoofdstuk 7.1. De levensvatbaarheid wordt getoetst op basis van bovengenoemde eisen middels door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen hiervoor in het hoofdstuk 7.2 Kengetallen.

7.1. Financierbaarheid

De administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB betekent dat de initiële inbreng van niet-DAEB-vastgoed in een administratief separate tak wordt gefinancierd door de verstrekking van een zogenaamde interne lening en het meegeven van een deel eigen vermogen door de DAEB-tak. Hierna wordt uitgelegd hoe wij deze interne lening hebben bepaald.

Ter bepaling van de interne lening is het van belang om rekening te houden met de waarde van het in te brengen niet-DAEB-vastgoed. Overeenkomstig de regels van Autoriteit Woningcorporaties wordt deze bepaald op basis van marktwaarde. Om te bepalen welk deel door een interne lening wordt gefinancierd, is het relevant om vast te stellen welk deel door eigen vermogen wordt gefinancierd. Omdat wij de DAEB-activiteiten financieel zo sterk mogelijk willen houden, mede geholpen door de verwachte gunstige exploitatie van de niet-DAEB-tak, hebben wij gekozen voor het meegeven van een minimum aan eigen vermogen. Overeenkomstig de regels van de Aw is dit bepaald op 40% van de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed. Dit betekent dus dat de interne lening is bepaald op basis van 60% van de marktwaarde en bedraagt € 23.650.000 per 1-1-2017. De rente van de lening is conform de minimale vereisten bepaald op 10 jaar staatsrente plus een opslag van 1,5%.

Overeenkomstig de regels van de Autoriteit woningcorporaties wordt de interne lening minimaal afgelost in eenzelfde tempo als de externe, geborgde leningen van de DAEB-activiteiten. De gemiddelde looptijd hiervan bedraagt 17,8 jaar. Op basis van de verwachte operationele- en verkoopkasstromen wordt al een volledige aflossing van de lening verwacht aan het einde van de 10 jaars-periode. Als gevolg hiervan is geen financieringsplan opgenomen in dit scheidingsvoorstel, omdat volledige aflossing van de interne lening binnen 10 jaar wordt verwacht.

7.2. Kengetallen

De kengetallen, waarop het scheidingsvoorstel door het AW en de WSW worden beoordeeld zijn:

- interest coverage rate (ICR);
- solvabiliteit;
- loan to value op basis van bedrijfswaarde (LTV);
- debt service coverage rate (DSCR);
- dekkingsratio.

Hieronder worden de kengetallen afzonderlijk toegelicht, waarbij de normen voor de betreffende kengetallen zijn afgezet tegen de uitkomsten voor SWZ.

ICR

De ICR geeft aan in hoeverre de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op de operationele kasstroom. Het getal voor SWZ in onderstaande tabel is gebaseerd op het gewogen 5-jaarsgemiddelde.

	Wettelijke norm		SWZ
	Minimum	Maximum	
DAEB	1,4	Nvt	2,3
Niet-DAEB	1,8	Nvt	3,3

De ICR voldoet voor beide takken ruimschoots aan de wettelijke norm.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen van SWZ weer. Alleen voor de DAEB-tak geldt voor het bepalen van dit percentage nog het volgende. De balansprognose voor de komende vijf jaar op basis van de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij het eigen vermogen van de DAEB-tak wordt onderscheiden naar een deel voor volkshuisvestelijke bestemming. Dit houdt in dat de berekende marktwaarde voor de DAEB-tak niet is gebaseerd op de markthuren, maar op de streefhuren, die gemiddeld 22% lager zijn en niet op het uitpondscenario, maar op doorexpluiten.

Het getal voor SWZ in onderstaande tabel is gebaseerd op het vijfjaargemiddelde.

	Wettelijke norm		SWZ
	Minimum	Maximum	
DAEB	20%	Nvt	52,1%
Niet-DAEB	40%	60%	50,4%

De solvabiliteit voor beide takken voldoet aan de wettelijke norm.

Loan to Value (LTV)

De loan to value geeft de verhouding weer tussen de totale nominale schuldpositie van SWZ en de bedrijfswaarde van ons bezit. SWZ genereert op lange termijn voldoende operationele kasstromen ten opzichte van de schuldpositie, uitgaande van continuïteit in de exploitatie. In onderstaande tabel wordt het gemiddelde percentage van de schuldpositie ten opzichte van de bedrijfswaarde over de eerstkomende vijf jaar weergegeven.

	Wettelijke norm		SWZ
	Minimum	Maximum	
DAEB	n.v.t.	75%	69,3%
Niet-DAEB	n.v.t.	75%	48,3%

De LTV voldoet voor beide takken aan de wettelijke norm.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Dit kengetal geeft weer in welke mate de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op vreemd vermogen te kunnen voldoen. SWZ genereert op korte termijn voldoende operationele kasstromen om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Het gemiddelde in onderstaande tabel is gebaseerd op de kasstroomprognose over de eerstkomende 10 jaar.

	Wettelijke norm		SWZ
	Minimum	Maximum	
DAEB	1,0	n.v.t.	1,4
Niet-DAEB	1,0	n.v.t.	2,4

De DSCR voldoet voor beide takken aan de wettelijke norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de schuld en de waarde van het onderpand. De verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat is voldoende. Het gemiddelde percentage voor SWZ in onderstaande tabel is gebaseerd op de balansprognose voor de eerstkomende vijf jaar.

	Wettelijke norm		SWZ
	Minimum	Maximum	
DAEB	n.v.t.	70%	39,0%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%	42,3%

De dekkingsratio voldoet voor beide takken aan de wettelijke norm.

7.3. Conclusie

Op basis van de gemaakte prognoses en gekozen uitgangspunten zijn wij van mening dat de DAEB en niet-DAEB-tak beide financieel levensvatbaar zijn.

8. Proces zienswijzen

In dit concept scheidingsvoorstel geven wij de keuzes aan, die wij gemaakt hebben voor het scheiden van de DAEB en niet-DAEB-activiteiten met daarbij een toelichting. Het doel van het scheidingsvoorstel is de gemeente en de huurdersbelangenvereniging de Woonkoepel zodanig te informeren, dat zij op basis van relevante gegevens een zienswijze kunnen geven.

Op 16 maart 2016 hebben wij ambtelijk overleg gehad met de gemeente en de andere Zwolse corporaties over het proces rond de scheiding en de inhoudelijke mogelijkheden. Met de Woonkoepel hebben wij het onderwerp besproken in de overlegvergaderingen van 3 december 2015, 25 februari 2016 en 20 april 2016.

De aanvraag voor de zienswijze gaat voor 1 juli 2016 naar de gemeente en de Woonkoepel. Zij hebben tot 15 september de tijd om de zienswijze aan te leveren. Wij hebben bewust een langere tijd aangehouden dan gebruikelijk is bij dit soort aanvragen om beide partijen de mogelijkheid te bieden zich voldoende te informeren om een zienswijze af te geven. Tussen 1 juli en 15 september bieden wij ook de mogelijkheid nog nadere informatie te geven en eventueel de aanvraag met elkaar te bespreken.

Bijlage 1: Marktanalyse

Huishoudensontwikkeling		<i>jaar</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jaar (stand per 31/12 van het jaar)		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal huishoudens tot 34K		21.065	21.276	21.430	21.344	21.258	21.172	21.086	21.000	21.210	21.422	21.636
<i>waarvan primaire en secundaire huurders</i>	62%	13.108	13.239	13.335	13.340	13.286	13.233	13.179	13.125	13.256	13.389	13.523
Aantal huishoudens tussen > 34 K en < 43 K		7.562	7.637	7.714	7.791	7.869	7.948	8.027	8.107	8.188	8.270	8.353
<i>waarvan sociale huurders</i>	27%	2.156	2.178	2.199	1.948	1.967	1.987	2.007	2.027	2.047	2.068	2.088
overige (scheef)huurders		2.695	2.722	2.743	2.706	2.700	2.694	2.688	2.682	2.709	2.736	2.763
Bruto benodigde sociale huur incl. scheefhuur		17.959	18.139	18.277	17.994	17.953	17.913	17.873	17.834	18.012	18.192	18.374
Beschikbare sociale huurwoningvoorraad		17.631										18.374

Bijlage 2: Toegestaan Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed (bijlage 3 van het BTIV)

Toegestaan als nieuw te bouwen DAEB:

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden);
- hospices;
- zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd;
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen;
- buurthuizen;
- gemeenschapscentra;
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening;
- dorps- of wijkbibliotheken;
- veiligheidshuizen;
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen;
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Maatschappelijk vastgoed (bijlage 4 van het BTIV)

Niet toegestaan als nieuw te bouwen DAEB, bestaand wel DAEB:

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties);
- wijksportvoorzieningen;
- vmbo-scholen, mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs;
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening;
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen;
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Bijlage 3: Complexen met verschuiving DAEB/niet-DAEB

		aantal woningen	sociaal verhuurd	vrije sector	van niet- DAEB naar DAEB	van DAEB naar niet DAEB
Gemengde complexen die niet wijzigen						
172	Ensemble	40	29	11		
173	Roode Molen	67	55	12		
180	Eerste baan eo	38	37	1		
181	t Hoge huis	40	27	13		
183	Celestraat	9	6	3		
185	Kembang Baru	33	15	18		
Gemengde complexen die DAEB worden						
118	Alm eo	64	63	1	1	
125	Tilligterbeek eo	109	108	1	1	
161	Hemsterhuislaan app	24	15	6	6	
171	Belvedere	56	53	3	3	
182	DOAS	35	33	2	2	
192	Von Weberhof	18	15	3	3	
215	Gender eo	64	63	1	1	
223	Van Hogendorpware eo	218	214	4	4	
Gemengde complexen die niet-DAEB worden						
151	Ten Oeverstraat egw	15	10	5		10
166	Zinniaweg eo	5	4	1		4
161	Hemsterhuislaan egw	26	1	25		1
174	Geleen	29	1	28		1
Complexen die niet-DAEB worden						
152	Mauritsstraat egw	2	2			2
165	Grotiuslaan eo	4	4			4
241	Resedastraat eo (losse panden voormalig gemeentelijk woningbedrijf)	13	13			3
Totaal					21	25

Overzicht adressen woningen niet DAEB per 1-1-2016 (bijlage 4)

Aantal	Woningtyp	straat	huisnr	toev	gemeente	postcode	type	Max.red.huur	huidige huur	WOZ waarde
1	EGW	Ten Oeverstraat	4		Zwolle	8012 EV	Te verkopen woning	816,47	744,44	210000
2	EGW	Ten Oeverstraat	8		Zwolle	8012 EV	Te verkopen woning	1006,61	743,36	322000
3	EGW	Ten Oeverstraat	16		Zwolle	8012 EV	Te verkopen woning	816,47	574,55	192000
4	EGW	Ten Oeverstraat	18		Zwolle	8012 EV	Te verkopen woning	816,47	744,44	209000
5	EGW	Ten Oeverstraat	20		Zwolle	8012 EV	Te verkopen woning	847,3	600,27	217000
6	EGW	Ten Oeverstraat	28		Zwolle	8012 EV	Te verkopen woning	852,45	622,19	222000
7	EGW	Van Cuylenburchstraat	2		Zwolle	8012 ER	Te verkopen woning	852,45	617,34	224000
8	EGW	Van Cuylenburchstraat	6		Zwolle	8012 ER	Te verkopen woning	826,74	574,55	200000
9	EGW	Van Cuylenburchstraat	8		Zwolle	8012 ER	Te verkopen woning	1068,28	685,93	344000
10	EGW	Ten Oeverstraat	88		Zwolle	8012 EW	Te verkopen woning	842,16	622,19	211000
11	EGW	Ten Oeverstraat	90		Zwolle	8012 EW	Te verkopen woning	852,45	744,44	242000
12	EGW	Ten Oeverstraat	96		Zwolle	8012 EW	Te verkopen woning	826,74	595,13	217000
13	EGW	Ten Oeverstraat	108		Zwolle	8012 EX	Te verkopen woning	811,33	596,19	202000
14	EGW	Ten Oeverstraat	126		Zwolle	8012 EX	Te verkopen woning	806,18	744,44	201000
15	EGW	Hardesteinstraat	12		Zwolle	8012 ET	Te verkopen woning	1011,75	709,24	270000
16	EGW	Alexanderstraat	17		Zwolle	8019 XG	Te verkopen woning	960,38	553,3	287000
17	EGW	Wipstrikkerallee	176		Zwolle	8023 DP	Te verkopen woning	1135,09	669,38	374000
18	EGW	Greppelmos	29		Zwolle	8043 KX	Te verkopen woning	1227,58	954,45	214000
19	EGW	Greppelmos	27		Zwolle	8043 KX	Te verkopen woning	1227,58	946	213000
20	EGW	Greppelmos	21		Zwolle	8043 KX	Te verkopen woning	1227,58	967,77	214000
21	EGW	Greppelmos	19		Zwolle	8043 KX	Te verkopen woning	1227,58	945	213000
22	EGW	Greppelmos	15		Zwolle	8043 KX	Te verkopen woning	1227,58	898,17	213000
23	EGW	Sterrenkroos	125		Zwolle	8043 ND	Te verkopen woning	1186,47	862,45	223000
24	MGW	Lisdodde	17		Zwolle	8043 NT	Te verkopen woning	986,05	756,69	221000
25	MGW	Lisdodde	19		Zwolle	8043 NT	Te verkopen woning	1042,61	756,69	219000
26	MGW	Lisdodde	31		Zwolle	8043 NT	Te verkopen woning	986,05	705,77	221000
27	MGW	Lisdodde	45		Zwolle	8043 NT	Te verkopen woning	986,05	710,63	221000
28	MGW	Lisdodde	59		Zwolle	8043 NT	Te verkopen woning	1058	756,69	214000
29	MGW	Hemsterhuislaan	63		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	975,77	740,4	206000
30	MGW	Hemsterhuislaan	67		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	975,77	744,94	205000
31	MGW	Hemsterhuislaan	69		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	975,77	745,09	205000
32	MGW	Hemsterhuislaan	71		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	996,33	822,13	223000
33	MGW	Hemsterhuislaan	73		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	975,77	745,09	205000
34	MGW	Hemsterhuislaan	75		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	986,05	809,31	212000
35	MGW	Hemsterhuislaan	77		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	986,05	812,2	212000
36	MGW	Hemsterhuislaan	79		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	975,77	744,95	205000
37	MGW	Hemsterhuislaan	83		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	986,05	756,11	212000
38	MGW	Hemsterhuislaan	85		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1001,47	713,12	229000
39	MGW	Hemsterhuislaan	87		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	986,05	775,47	218000
40	MGW	Hemsterhuislaan	89		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1022,02	778,39	193000
41	MGW	Hemsterhuislaan	91		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1027,19	759,37	205000
42	MGW	Hemsterhuislaan	95		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1022,02	752,86	194000
43	MGW	Hemsterhuislaan	97		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1011,75	665,15	186000
44	MGW	Hemsterhuislaan	101		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1032,31	744,94	206000
45	MGW	Hemsterhuislaan	103		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	980,93	740,57	206000
46	MGW	Hemsterhuislaan	105		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1032,31	759,23	206000
47	MGW	Hemsterhuislaan	107		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1032,31	759,21	206000
48	MGW	Hemsterhuislaan	109		Zwolle	8024 DX	Te verkopen woning	1037,44	822,21	214000
49	EGW	Kamerlingh Onneslaan	15		Zwolle	8024 CL	Te verkopen woning	1027,19	650,24	249000
50	EGW	Kamerlingh Onneslaan	19		Zwolle	8024 CL	Te verkopen woning	1037,44	674,99	235000
51	EGW	Kamerlingh Onneslaan	21		Zwolle	8024 CM	Te verkopen woning	1016,89	695,18	232000
52	EGW	Kamerlingh Onneslaan	23		Zwolle	8024 CM	Te verkopen woning	1037,44	636,41	234000
53	EGW	Papaverweg	75		Zwolle	8042 ED	Te verkopen woning	1093,99	773,84	422000
54	EGW	Zinniaweg	2		Zwolle	8042 CK	Te verkopen woning	924,39	662,46	189000
55	EGW	Zinniaweg	8		Zwolle	8042 CK	Te verkopen woning	878,15	612,36	176000
56	EGW	Zinniaweg	10		Zwolle	8042 CK	Te verkopen woning	888,39	654,71	175000
57	EGW	Zinniaweg	12		Zwolle	8042 CK	Te verkopen woning	862,72	547,22	147000
58	EGW	Gemaalpad	3		Zwolle	8043 GR	Te verkopen woning	1078,56	908,04	229000
59	MGW	Belvederelaan	383		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	729,77	156000
60	MGW	Belvederelaan	385		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	724,33	160000
61	MGW	Belvederelaan	387		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	831,91	724,33	156000
62	MGW	Belvederelaan	393		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	724,33	156000
63	MGW	Belvederelaan	395		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	724,33	156000
64	MGW	Belvederelaan	397		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	745,8	156000
65	MGW	Belvederelaan	399		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	724,33	156000
66	MGW	Belvederelaan	401		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	857,57	724,33	156000
67	MGW	Belvederelaan	403		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	837,03	724,33	156000
68	MGW	Belvederelaan	405		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	837,03	724,33	156000
69	MGW	Belvederelaan	429		Zwolle	8043 VD	Woonzorgwoning	826,74	724,33	149000
70	EGW	Ambonstraat	1		Zwolle	8022 NS	Vrije sect. woning	1011,75	950,22	238000
71	EGW	Ambonstraat	13		Zwolle	8022 NS	Vrije sect. woning	1011,75	906,21	238000
72	MGW	Bankastraat	1		Zwolle	8022 PV	Vrije sect. woning	991,2	816,63	223000
73	MGW	Bankastraat	3		Zwolle	8022 PV	Vrije sect. woning	883,28	700,69	192000
74	MGW	Bankastraat	13		Zwolle	8022 PV	Vrije sect. woning	991,2	816,63	223000
75	MGW	Bankastraat	15		Zwolle	8022 PV	Vrije sect. woning	883,28	709,79	192000
76	MGW	Bankastraat	25		Zwolle	8022 PV	Vrije sect. woning	991,2	816,63	223000
77	MGW	Bankastraat	27		Zwolle	8022 PV	Vrije sect. woning	883,28	730,19	192000
78	MGW	Floresstraat	1	A	Zwolle	8022 AD	Vrije sect. woning	970,62	784,59	219000
79	MGW	Floresstraat	1	K	Zwolle	8022 AD	Vrije sect. woning	970,62	784,59	219000
80	MGW	Floresstraat	1	R	Zwolle	8022 AD	Vrije sect. woning	970,62	784,59	219000
81	MGW	Floresstraat	1	X	Zwolle	8022 AD	Vrije sect. woning	944,96	784,59	219000
82	MGW	Geleen	1		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	710,68	189000

Overzicht adressen woningen niet DAEB per 1-1-2016 (bijlage 4)

Aantal	Woningtyp	straat	huisnr	toev	gemeente	postcode	type	Max.red.huur	huidige huur	WOZ waarde
83	MGW	Geleen	5		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	924,39	697,46	189000
84	MGW	Geleen	7		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	710,68	189000
85	MGW	Geleen	9		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	687,25	189000
86	MGW	Geleen	13		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	787,02	189000
87	MGW	Geleen	17		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	779,25	189000
88	MGW	Geleen	19		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	733,02	189000
89	MGW	Geleen	23		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	709,83	189000
90	MGW	Geleen	25		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	709,83	189000
91	MGW	Geleen	27		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	733,02	189000
92	MGW	Geleen	29		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	777,17	197000
93	MGW	Geleen	31		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	794,62	189000
94	MGW	Geleen	33		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	727,22	189000
95	MGW	Geleen	39		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	919,26	707,94	189000
96	MGW	Geleen	43		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	919,26	704,04	197000
97	MGW	Geleen	45		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	924,39	697,46	189000
98	MGW	Geleen	49		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	924,39	727,22	189000
99	MGW	Geleen	51		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	924,39	709,83	189000
100	MGW	Geleen	53		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	733,02	197000
101	MGW	Geleen	55		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	919,26	709,83	189000
102	MGW	Geleen	57		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	919,26	709,83	189000
103	MGW	Geleen	59		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	924,39	709,83	189000
104	MGW	Geleen	61		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	919,26	733,02	197000
105	MGW	Geleen	65		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	727,22	189000
106	MGW	Geleen	69		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	709,83	189000
107	MGW	Geleen	83		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	709,83	189000
108	MGW	Geleen	91		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	709,83	189000
109	MGW	Geleen	93		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	939,81	733,02	197000
110	MGW	Geleen	95		Zwolle	8032 GD	Te verkopen woning	944,96	727,22	189000
111	EGW	1e Baan	4		Zwolle	8011 DB	Vrije sect. woning	1201,89	966,58	271000
112	MGW	Bonkenhavestraat	16		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	924,39	798,01	182000
113	MGW	Bonkenhavestraat	18		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	950,08	798,01	182000
114	MGW	Bonkenhavestraat	20		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	970,62	818,3	201000
115	MGW	Bonkenhavestraat	36		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	914,12	798,01	172000
116	MGW	Bonkenhavestraat	38		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	919,26	798,01	172000
117	MGW	Bonkenhavestraat	40		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	965,51	818,3	191000
118	MGW	Bonkenhavestraat	56		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	914,12	777,03	172000
119	MGW	Bonkenhavestraat	58		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	919,26	798,01	172000
120	MGW	Bonkenhavestraat	60		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	965,51	818,3	191000
121	MGW	Bonkenhavestraat	76		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	934,67	798,01	172000
122	MGW	Bonkenhavestraat	78		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	939,81	777,03	172000
123	MGW	Bonkenhavestraat	80		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	965,51	818,3	191000
124	MGW	Bonkenhavestraat	82		Zwolle	8043 TC	Woonzorgwoning	965,51	816,71	191000
125	EGW	Celestraat	2		Zwolle	8012 TV	Vrije sect. woning	924,39	896,79	172000
126	EGW	Celestraat	2		Zwolle	8012 TV	Vrije sect. woning	924,39	746,4	172000
127	EGW	Celestraat	2	A	Zwolle	8012 TV	Vrije sect. woning	924,39	741,45	172000
128	MGW	Händellaan	237	X	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	996,33	787,13	208000
129	MGW	Händellaan	237	1	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	725,18	172000
130	MGW	Händellaan	237	2	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	708,88	172000
131	MGW	Händellaan	237	3	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	996,33	806,81	208000
132	MGW	Händellaan	237	4	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	708,88	172000
133	MGW	Händellaan	237	10	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	1047,72	857,43	217000
134	MGW	Händellaan	237	11	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	1052,86	859,11	228000
135	MGW	Händellaan	237	12	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	996,33	806,81	208000
136	MGW	Händellaan	237	13	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	708,88	172000
137	MGW	Händellaan	237	14	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	708,88	172000
138	MGW	Händellaan	237	15	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	996,33	806,81	208000
139	MGW	Händellaan	237	17	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	725,18	172000
140	MGW	Händellaan	237	22	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	1047,72	839,79	217000
141	MGW	Händellaan	237	23	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	1052,86	857,43	228000
142	MGW	Händellaan	237	24	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	996,33	806,81	208000
143	MGW	Händellaan	237	25	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	725,94	172000
144	MGW	Händellaan	237	27	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	986,05	806,81	198000
145	MGW	Händellaan	237	29	Zwolle	8031 EL	Vrije sect. woning	924,39	725,95	172000
146	MGW	Klooienberglaan	4		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1073,42	866,69	204000
147	MGW	Klooienberglaan	10		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1063,14	852,23	202000
148	MGW	Klooienberglaan	12		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1073,42	852,23	204000
149	MGW	Klooienberglaan	14		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1047,72	852,23	217000
150	MGW	Klooienberglaan	20		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1047,72	852,23	217000
151	MGW	Klooienberglaan	26		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1037,44	875,44	217000
152	MGW	Klooienberglaan	30		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1073,42	932,88	204000
153	MGW	Klooienberglaan	46		Zwolle	8031 GJ	Te verkopen woning	1073,42	1033,66	204000
154	EGW	Molenweg	1		Zwolle	8012 WB	Te verkopen woning	1052,86	402,27	296000
155	EGW	Van der Laenstraat	101		Zwolle	8012 TB	Te verkopen woning	1063,14	368,27	252000
156	EGW	Enkstraat	10		Zwolle	8011 JT	Te verkopen woning	0	318,2	498000
157	EGW	Lortzinghof	37		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1011,75	817,85	199000
158	EGW	Lortzinghof	39		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1022,02	828,2	199000
159	EGW	Lortzinghof	43		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1022,02	828,2	199000
160	EGW	Lortzinghof	45		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1073,42	843,73	231000
161	EGW	Lortzinghof	49		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1011,75	817,85	199000
162	EGW	Lortzinghof	51		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1191,62	859,26	226000
163	EGW	Lortzinghof	65		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1032,31	817,85	198000
164	EGW	Lortzinghof	67		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1011,75	817,85	198000

Overzicht adressen woningen niet DAEB per 1-1-2016 (bijlage 4)

Aantal	Woningtyp	straat	huisnr	toev	gemeente	postcode	type	Max.red.huur	huidige huur	WOZ waarde
165	EGW	Lortzinghof	73		Zwolle	8031 PK	Te verkopen woning	1011,75	817,85	200000
166	EGW	Schumannlaan	34		Zwolle	8031 PA	Te verkopen woning	996,33	817,85	195000
167	EGW	Schumannlaan	32		Zwolle	8031 PA	Te verkopen woning	996,33	817,85	194000
168	EGW	Von Weberhof	76		Zwolle	8031 PR	Te verkopen woning	1160,78	859,26	224000