

The background features several abstract, organic shapes in orange and white. A large, teardrop-shaped white shape with an orange outline is prominent on the right side. Other smaller orange and white shapes are scattered in the upper and left portions of the frame, creating a dynamic, fragmented composition.

**Kansen bij de  
scheiding tussen  
DAEB en niet-DAEB**

# *fineut*\*

\***Fi-neut** (de ~ (m.), ~-en)  
**1** [*scherts.*] iemand die  
financieel ingesteld is.  
**2** deskundige in de  
financiën van een tak van  
industrie of toegepaste  
wetenschap. **3** financieel  
specialist op het gebied  
van volkshuisvesting.

# Kansen bij de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB

*De Europese beschikking van 15 december 2009<sup>1</sup> geeft aan wat als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en wat niet als DAEB wordt aangemerkt bij woningcorporaties. In de nieuwe wet- en regelgeving zijn enkele belangrijke nieuwe zaken opgenomen die veel invloed hebben op de financierbaarheid van de activiteiten uit de corporatiestrategie. Drie van die nieuwe regels hebben betrekking op de openingsbalans per 1 januari 2014, de financieringsmogelijkheden van het niet-DAEB bezit en de afrekening bij verschuivingen tussen de beide takken na 1 januari 2014. In dit document belichten we de regels, de gevolgen en de kansen.*

---

1 Beschikking Steunmaatregelen nr. E 2/2005 en N 642/2009

## Staatssteun

Voor DAEB mag gebruik worden gemaakt van de drie vormen van staatssteun:

- \* Borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- \* Steun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- \* Goedkope grondprijzen van overheden.

Die staatssteun mag niet gebruikt worden voor de zogenoemde niet-DAEB activiteiten. In de Herzieningswet<sup>2</sup> zijn regels gegeven op onder andere dit vlak. In de hoofdlijnen van de Algemene Maatregel van Bestuur<sup>3</sup> (AMvB) zijn deze regels nader uitgewerkt.

## Aangepaste openingsbalans

In een overgangsartikel is vastgelegd dat in de AMvB eisen worden gesteld aan de openingsbalans voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Die openingsbalans heeft wel raakvlakken met de balans in de jaarrekening, maar moet apart gerapporteerd worden aan de nieuwe Financiële Autoriteit Woningcorporaties.

In de AMvB is onder andere opgenomen dat de verhuureenheden worden gewaardeerd op 70% van de WOZ waarde. De WSW-geborgde leningen worden toegewezen aan de DAEB-tak. Omdat bij de openingsbalans een gelijke solvabili-

---

2 Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

3 Kamerstukken 2011/12 bijlage 2 bij 32769 nr 7

teit aan beide delen meegegeven wordt, zal er op de openingsbalans een interne lening verschijnen van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak of andersom. Over deze interne lening moet vanuit de niet-DAEB tak een marktconforme rente worden betaald. Het belangrijkste effect van deze wijze van waarderen en toerekenen is dat beide delen eenzelfde financieringsgraad krijgen. Populair gezegd hebben beide takken ongeveer een even hoge schuld per woning. Deze schuld is gemiddeld € 35.000 per woning<sup>4</sup>. Op de openingsbalans krijgen DAEB en niet-DAEB woningen dus een ook gemiddelde schuld mee van circa € 35.000 waarover een marktconforme rente betaald moet worden. De benodigde netto-opbrengst per woning om de rente en aflossing daarop te kunnen betalen is ongeveer € 2.625 per jaar.

## Financieringsmogelijkheden

In artikel 49.3 van de Herzieningswet is vastgelegd dat in de AMvB regels worden gesteld omtrent het beschikbaar stellen van baten, lasten, activa en passiva aan de DAEB en niet-DAEB activiteiten. Het gaat hier over de periode na de openingsbalans, dus na 1 januari 2014. In die AMvB is bepaald dat vanuit het DAEB bezit een interne lening verstrekt mag worden aan de niet-DAEB, maar alleen uit de *verkoopkasstromen* in DAEB, na aftrek van de gemiddelde WSW-geborgde lening per verkochte woning en tegen

---

<sup>4</sup> Trendnotitie 2012 van het WSW, pagina 15 ([http://www.wsw.nl/loads/\\_media/\\_459\\_WS0517512\\_WEB\\_120912.pdf](http://www.wsw.nl/loads/_media/_459_WS0517512_WEB_120912.pdf))

***In die AMvB is bepaald dat vanuit het DAEB bezit een interne lening verstrekt mag worden aan de niet-DAEB, maar alleen uit deverkooptkasstromen in DAEB, na aftrek van de gemiddelde WSW-geborgde lening per verkochte woning en tegen marktconforme rente.***

---

marktconforme rente. De interne leningsruimte is daarmee beperkt en zou dezelfde voorwaarden moeten hebben als een externe lening. Er zou in principe geen verschil moeten zijn tussen een interne lening en een externe lening. Het voordeel zit erin, dat niet voor iedere financieringsbehoefte direct externe financiering aangetrokken hoeft te worden.

## **Afrekening**

Nadat de openingsbalans is opgesteld kunnen woningen bij mutatie verschuiven van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak. Uit de toelichting van de Minister<sup>5</sup> blijkt duidelijk dat dit alleen kan bij contractmutatie van de woning of op basis van een verzoek van de corporatie. In beide gevallen moet afgerekend worden. De DAEB tak ‘verkoop’ de woning immers aan de niet-DAEB tak. De afrekenprijs is 70% van de WOZ waarde. De niet-DAEB tak moet die 70% van de WOZ waarde financieren. Of dit met een externe financie-

---

<sup>5</sup> Nota naar aanleiding van het verslag, vergaderjaar 2011-2012, TK 32769, nr 7, pagina 49

ring of uit de interne leningsruimte plaatsvindt, maakt voor de kasstromen niets uit, omdat de interne lening marktconform moet zijn. Wel moet bij het aantrekken van externe financiering rekening gehouden worden met veel extra handelingen en kosten. Ook de beschikbaarheid van de financiering is anders voor externe of interne financiering. Stel dat de WOZ waarde € 150.000 is, dan moet de jaarlijkse netto-opbrengst € 7.875 zijn om de financieringslast te kunnen dragen. De beheer- en onderhoudskosten per eenheid zijn circa € 3.000<sup>6</sup>, zodat de huuropbrengst minimaal € 10.875 per jaar moet zijn. In veel woningmarktgebieden is het de vraag of dit realistisch is voor een (nu nog) sociale huurwoning. Bereikbaar voor de middeninkomens zal een woning met een huurprijs vanaf € 900 in ieder geval niet snel zijn.

## Overhevelingsmogelijkheid

Een van de andere nieuwigheden in de Herzieningswet is de mogelijkheid dat woningen die in de Europese beschikking onder DAEB zouden vallen, toch worden beschouwd als niet-DAEB. Dit is bijzonder, omdat in alle voorgaande publicaties een strikt onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB werd gemaakt op basis van de huurprijs. Deze eenmalige overhevelingsmogelijkheid bestaat alleen voor

---

6 Corporatie in Perspectief 2011, hoofdstuk 3, kolom AP, gemiddelde variabele last per eenheid in 2010 [http://www.cfv.nl/publicaties/publicatie/CiP\\_2011\\_toelichting](http://www.cfv.nl/publicaties/publicatie/CiP_2011_toelichting)

woningen. Het maatschappelijk vastgoed dat op de lijst<sup>7</sup> voorkomt is verplicht DAEB<sup>8</sup>.

In een overgangsartikel is vastgelegd dat een corporatie een verzoek kan indienen bij de minister om woningen die eigenlijk DAEB zijn toch als niet-DAEB te bestempelen. In de hoofdlijnen van de AMvB is nader bepaald dat het verzoek binnen 3 maanden na inwerkingtreding van de Herzieningswet moet plaatsvinden, dat het maximaal 10% van het DAEB huurwoningenbezit kan betreffen en dat de gemeente een zienswijze moet geven.

Waarom zou een corporatie gebruik willen maken van deze mogelijkheid? Hiervoor zijn 3 goede redenen te geven;

- \* voorkomen dat woningen bij overgang zware financieringslasten krijgen;
- \* creëren extra aanbod voor middeninkomens;
- \* zorg dragen voor vrije kasstromen in de niet-DAEB tak.

Zoals eerder geschetst moeten woningen die na 1 januari 2014 verschuiven van DAEB naar niet-DAEB worden afgerekend tegen 70% van de WOZ waarde. Dit betreft woningen die na mutatie een nieuwe huurprijs krijgen boven de huurtoeslaggrens. Van veel woningen die na mutatie een vrije sector huurprijs krijgen, is dat nu al bekend. Als deze woningen worden betrokken in de overheveling op 1 januari

---

7 Bijlage 1 bij artikel 2 onderdeel f van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting

8 Uitwerking artikel II lid 7 op pagina 24 van Kamerstukken 2011/12 bijlage 2 bij 32769 nr 7

2014, dan komen ze op de openingsbalans met een veel lagere schuld per woning (gemiddeld € 35.000) dan als ze later verschuiven bij mutatie (gemiddeld € 105.000<sup>9</sup>). Bij overheveling op de beginbalans is de kasstroom per woning voldoende om de financieringslast te dragen, terwijl dit bij verschuiving nadien bijna nooit zo zal zijn. Overheveling van woningen die blijvend verhuurd worden met een huur onder de huurtoeslaggrens heeft een heel andere voordeel. Door ze als niet-DAEB te bestempelen, mogen ze zonder verdere voorwaarden toegewezen en verhuurd worden. Deze woningen hoeven niet meer voor minimaal 90% te worden toegewezen aan huurders met een gezinsinkomen onder de € 34.085 en voor de overige toewijzingen hoeft geen strikt beleid gehanteerd te worden. Daardoor kan het aanbod voor kwetsbare groepen met een inkomen boven die grens ineens verdubbeld worden. Hierdoor neemt het risico dat voor de resterende DAEB-tak niet aan het 90% toewijzingscriterium kan worden voldaan sterk af.

De verkoop van DAEB woningen creëert een interne leningruimte, zoals eerder uitgelegd. Voor de financiering van de niet-DAEB tak is het echter veel voordeliger als die opbrengst uit verkoop rechtstreeks in de niet-DAEB tak terecht komt, in plaats van door middel van een interne lening.

---

9 Gemiddelde WOZ waarde corporatiewoningen is € 150.000, zie Trendnotitie 2012 van het WSW, pagina 28 ([http://www.wsw.nl/uploads/\\_media/\\_459\\_WS0517512\\_WEB\\_120912.pdf](http://www.wsw.nl/uploads/_media/_459_WS0517512_WEB_120912.pdf))

***In alle gevallen is het gebruik van de overhevelingsmogelijkheid verstandig. Sterker nog; de overhevelingsmogelijkheid zou altijd zo veel mogelijk gebruikt moeten worden.***

---

Bij die interne lening moest immers rente betaald worden. Als de te verkopen woningen bij de openingsbalans al worden overgeheveld naar het niet-DAEB, dan valt de opbrengst volledig in de niet-DAEB tak. Met dat geld kunnen dan zonder verdere beperkingen nieuwe niet-DAEB activiteiten worden gefinancierd.

Naast deze kasstroom-gerelateerde argumenten is het ook belangrijk om in het niet-DAEB deel voldoende omvang te creëren. Het niet-DAEB deel moet op zichzelf een goed verdienmodel hebben en voldoende rendement maken. Met een hele kleine omvang is dat moeilijker te realiseren. De omvang van het niet-DAEB deel moet ook voldoende zijn om externe financiering aan te kunnen trekken. Hierbij speelt de absolute omvang van de financiering een rol, maar ook het in te zetten onderpand.

## **Eigen strategie leidend**

Uitgangspunt bij het gebruik van de overhevelingsmogelijkheid moet de eigen strategie zijn. Die strategie moet zo min mogelijk beperkt worden door de nieuwe regels. Onderdeel van die strategie kan zijn, dat er niet-DAEB activiteiten worden ontwikkeld, dat er aanbod voor de middenklasse

net boven de huurtoeslaggrens gepland is en/of dat er meer woningen voor kwetsbare groepen met een net te hoog inkomen beschikbaar moeten komen. In alle gevallen is het gebruik van de overhevelingsmogelijkheid verstandig. Sterker nog; de overhevelingsmogelijkheid zou altijd zo veel mogelijk gebruikt moeten worden. Als er ooit overschotten ontstaan in de niet-DAEB tak, dan mogen die zonder voorwaarden aan de DAEB-tak ter beschikking worden gesteld. Andersom is dit niet zonder voorwaarden mogelijk<sup>10</sup>. Ook mogen de woningen in de niet-DAEB tak verhuurd worden aan mensen met een willekeurig gezinsinkomen, terwijl in de DAEB-tak beperkingen zijn gesteld aan de huurdoelgroep.

Door gebruik te maken van de overhevelingsmogelijkheid zal de financiering in het DAEB deel toenemen. De opbrengsten uit reguliere huur en verkoop van de overgebrachte woningen vallen immers in het niet-DAEB deel. Zolang aan de WSW normen wordt voldaan kan dit met WSW-borging. Ook de overtollige kasstromen uit de niet-DAEB tak kunnen worden ingezet voor de financiering van het DAEB deel. Uiteindelijk verandert er op corporatieniveau niet veel aan de financieringsmogelijkheden, maar geeft volledig gebruik van de overhevelingsmogelijkheid de corporatie maximale vrijheid om de eigen strategie uit te voeren.

---

<sup>10</sup> Uitwerking artikel 49.3 op pagina 11 van Kamerstukken 2011/12 bijlage 2 bij 32769 nr 7

## Voorkeursvolgorde

Veel politici stellen dat het aantal sociale huurwoningen te groot is voor het aantal huishoudens dat tot de doelgroep behoort. Uit de sociale huursector zouden enkele honderdduizenden woningen moeten verdwijnen. Dit kan bereikt worden door de huurprijs van deze woningen te verhogen of ze te verkopen. Veel corporaties hebben al een omvangrijk deel van hun bezit aangewezen als woningen die verkocht worden bij mutatie of woningen waarvan de huur boven de huurtoeslaggrens wordt opgetrokken. Welke woningen zouden nu het beste overgeheveld kunnen worden? Vanuit de financiering geredeneerd is daar een standaard antwoord op te geven: eerst de te verkopen woningen, dan de woningen die op termijn een huurprijs boven de huurtoeslaggrens zullen krijgen en daarna eventueel woningen die blijvend onder de huurtoeslaggrens verhuurd worden. Deze volgorde is als volgt te onderbouwen:

### **Te verkopen woningen**

Gegeven de strategie en uitwerking in het vastgoedbeleid worden woningen verkocht. Of ze nu vanuit de DAEB-tak of de niet-DAEB tak worden verkocht, maakt voor het moment van verkopen en de opbrengst niet uit. Bij verkoop vanuit de DAEB-tak ontstaat een interne leningsruimte, die gebruikt kan worden voor een lening aan de niet-DAEB tak. Bij verkoop vanuit de niet-DAEB tak mag het geld vrij besteed worden aan een van beide delen, dus zonder voorwaarden die bij een lening horen. Het geld kan besteed

***Een standaard antwoord zal niet bij alle corporaties voldoen. Een andere strategie, startpositie of financieringsbehoefte zal een ander gebruik van de overhevelingsmogelijkheid vereisen.***

---

worden aan nieuw te ontwikkelen activiteiten, maar ook voor de financiering van woningen die na mutatie een huurprijs boven de huurtoeslaggrens krijgen. Die moeten immers verplicht over naar de niet-DAEB tak tegen 70% van de WOZ waarde. De externe verkoopprijs en de WOZ waarde ontwikkelen zich in principe gelijk. Bij verkoop van een woning vanuit de niet-DAEB tak komt circa 100% van de WOZ waarde binnen. Dit geld kan gebruikt worden voor de afrekening van woningen die na 1 januari 2014 overkomen vanuit de DAEB tak. Dan resteert alsnog circa 30% van de WOZ waarde voor financiering van andere activiteiten of aflossing van schulden. In de huidige markt gebruiken veel corporaties producten als Koopgarant of de Starters Renteregeling, om de verkoop te bevorderen. Hiervoor blijft ook in de niet-DAEB tak voldoende ruimte beschikbaar.

## **Woningen die boven de huurtoeslaggrens komen**

Na inbreng van de te verkopen woningen komen de woningen die na mutatie een huurprijs boven de huurtoeslaggrens krijgen in aanmerking voor overheveling.

Door die overheveling op de openingsbalans te doen krijgen ze een financiering mee die gelijk is aan het huidige gemiddelde schuldrestant van de gehele corporatie. Bij verschuiving na 1 januari 2014 krijgen ze een schuld van 70% van de WOZ waarde in de niet-DAEB tak. Door gebruik te maken van de overheveling op de openingsbalans wordt een zware financieringslast voorkomen en wordt eigen vermogen opgebouwd in de niet-DAEB tak.

## **Woningen blijvend onder de huurtoeslaggrens**

Eventuele ruimte die na overheveling van de te verkopen en duur te verhuren woningen resteert wordt gebruikt om woningen die blijvend onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd met een positieve jaarlijkse kasstroom en/of die moeilijk verhuurbaar zijn over te hevelen. Door de positieve kasstroom komen vrij besteedbare gelden beschikbaar in de niet-DAEB tak terwijl voor de moeilijk verhuurbare woningen geen knellende regels meer gelden bij de toewijzing.

## **Voorsorteren loont**

Door nu op een verstandige en doordachte manier gebruik te maken van de overhevelingsmogelijkheid wordt de financiering van de eigen strategie voor een langere periode zeker gesteld. Ook wijzigingen van die strategie kunnen hierdoor eenvoudiger worden gerealiseerd.

## Auteur

Klaas Franken CPC is initiatiefnemer van Fineut\*, een netwerk van (financieel) specialisten die zich richten op woningcorporaties. Fineut\* levert diensten en producten die woningcorporaties beter in control krijgen. Klaas is tevens projectleider DAEB/niet-DAEB bij Eigen Haard.

***fineut\****

Tulpstraat 100  
4101 GN Culemborg  
0345-512300  
06-28836583  
klaas@fineut.nl  
www.fineut.nl