

Bezoekadres (alleen op afspraak):  
Klooster 44  
Postbus 399  
1250 AJ Laren N.H.



Telefoon: 035-5315118  
Fax: 035-5389006  
K.v.K.: 32023089  
www.vanerfgooiers.nl

---

WONINGBOUWVERENIGING VAN ERFGOOIERS TE LAREN N.-H.

---

## Aan het college van B&W Laren

### Nadere toelichting op het voorstel splitsing DAEB - niet DAEB

Opgesteld door: F. de Graaf, vice voorzitter Wbv. Van Erfgooiers

Datum : [22 mei 2017](#).

#### Doel van de splitsing.

De corporaties worden de laatste jaren nauwlettend gevolgd in handelingen en werkwijze. Bijzondere activiteiten zoals project ontwikkeling in koop zijn niet meer toegestaan. Het exploiteren van vrije sectorwoningen wordt eveneens niet als kerntaak beschouwd. Kortom corporaties behoren zich te richten op hun kerntaak woningen in de sociale sector tot een huurprijs van €710,- per maand voor woningzoekenden met een inkomen tot maximaal €35.000,- Voorts dient deze doelgroep "passend" te worden gehuisvest, dus huur aangepast aan het inkomen van de bewoners van de huurwoning.

Voor deze kerntaak (DAEB) in de sociale huur worden corporaties o.a. gefaciliteerd in de exploitatie met leningen via het waarborgfonds (WSW).

De financiële splitsing DAEB - niet DAEB voor woningen wordt noodzakelijk geacht om te voorkomen dat vrije sector woningen worden gefinancierd met leningen die geborgd zijn door het WSW. Voorts dienen beide categorieën in exploitatie elkaar niet te beïnvloeden. Wbv. Van Erfgooiers blijft daarentegen één rechtspersoon en zal verantwoording in één jaarrekening plaatsvinden.

#### De splitsing DAEB - niet DAEB

De financiële splitsing dient in de administratie van corporaties zichtbaar te zijn met ingang van 1 januari 2017. De aanvraag voor Wbv. Van Erfgooiers is ingediend februari dit jaar en de splitsing zal daarom pas zichtbaar zijn in de jaarrekening 2017.

De aanvraag zoals genoemd geeft een doorkijk naar de toekomst, welke woningen zullen op termijn boven de huurgrens komen waarvoor de corporatie zijn kerntaak heeft.

Voor de duidelijkheid heeft Wbv. Van Erfgooiers reeds jaren woningen in de vrije sector, met name in de complexen die zijn genoemd in de aanvraag. In de jaarrekeningen vóór 2017 zijn deze zichtbaar, totaal 27 woningen. Het strategisch voorraad beleid (SVB) van Wbv. Van Erfgooiers is gericht op behoud van minimaal 200 woningen voor de sociale doelgroep.

82 woningen zullen daarbij in de toekomst behoren tot de vrije sector en dit betekent dat vanaf 1 januari 2017 zeer geleidelijk nog 55 huurwoningen tot de vrije sector gaan behoren. Bij een mutatiegraad van 5 woningen per jaar op gehele voorraad betekent dit dat voor de vrije sector complexen ca. 2 of 3 woningen in de vrije sector komen. Dus een proces van minimaal 15 jaar.

FdG 22 mei 2017

Wbv. Van Erfgooiers

## **Waarom vrije sector in complexen van de aanvraag?**

De complexen 1 en 2 zijn bijzondere beeldbepalende woningen met een zeer lage woonkwaliteit, doch hoge acceptatiegraad. De woning zijn ongetwijfeld bekend bij een ieder en zijn zeer beeldbepalend voor Laren. Woningen op erfpachtsysteem van gemeente om deze voor de toekomst te behouden.

Deze woningen vragen om bewoners met een passie voor cultuur en natuur waarbij veel gevraagd wordt om deze woningen te bewonen en gecompenseerd worden met veel buitenruimte voor optimale beleving van het wonen.

Wbv. Van Erfgooiers selecteert toekomstige bewoners op hun bereidheid deze woningen en bijbehorende erven te verzorgen. Daarbij wordt gewezen op de beperkingen in woonkwaliteit en bouwkwaliteit gelet op de huidige kwaliteitseisen in het bouwbesluit.

De keuze voor bewoning is derhalve gericht op een positieve keus van de woningzoekende, dit in tegenstelling tot de sociale voorraad die wordt toegewezen op urgentie.

Complex postiljon, de eengezinswoningen zijn daarentegen woningen van een zeer hoge woonkwaliteit die door grootte en bouwtechnische kwaliteit op basis van huurprijs waardering ver boven de geliberaliseerde grens uitkomt ondanks het beleid van Wbv. Van Erfgooiers deze woningen te verhuren tot 80% maximaal redelijk. Op dit moment liggen alle woningen van dit complex boven de IHS grens.

Juist deze woningen wil Wbv. Van Erfgooiers reserveren voor de doelgroep met midden inkomens. Voor deze doelgroep ( midden inkomens vanaf €35.000.-) zijn nauwelijks woningen beschikbaar in Laren en Wbv. Van Erfgooiers vind het haar taak gelet op de gespannen woningmarkt en hoge kooprijzen deze doelgroep te bedienen.

### **Toekomst:**

Wbv. Van Erfgooiers wil benadrukken dat alle woningen die in haar bezit zijn zowel sociaal als vrije sector behouden zullen worden voor de toekomst voor de huursector. Het beleid van Wbv. Van Erfgooiers is gericht op behoud minimaal 200 woningen sociale huur en 82 vrije sectorhuur. Het financiële beleid en het SVB is hierop gebaseerd. In de prestatie afspraken is daarom opgenomen dat er geen woningen worden verkocht. Dit geldt ook voor verkoop van vrije sector woningen.

### **Concept Woonvisie Laren 2017-2022:**

Wbv. Van Erfgooiers streeft naar een evenwichtige lokale woningmarkt waarbij doorstroming en woon carrière voor een ieder mogelijk zou moeten zijn. Jongerenhuisvesting, starters, gezinnen, ouderenhuisvesting en verzorgd wonen zijn daarbij de begrippen. Ook de daarbij behorende financiële kaders zoals huurprijzen, passend toewijzen, inkomens en kooprijzen zijn daarbij van cruciaal belang.

Graag ziet Wbv. Van Erfgooiers een aanpassing in het concept Woonvisie Laren waarbij deze aspecten worden benoemd. Het begrip "betaalbaar" is te beperkt als algemeen begrip en heeft geen relatie met huisvesting middeninkomens.

Corporaties hebben geen rol meer bij koopwoningen omdat zij zich uitsluitend dienen te richten op sociale huur. Om doorstroming nog enigszins mogelijk te maken vanuit Wbv. Van Erfgooiers is het van belang dat er huisvesting beschikbaar is voor inkomens boven de €35.000.- tot inkomens die het mogelijk maken een stap te zetten in de koopwoningen markt. Het verzoek om splitsing DEAB - niet DAEB sluit hierop aan.

**Tenslotte:**

Wij als Wbv. Van Erfgooiers hopen dat het bovenstaande als aanvulling op de reeds in uw bezit zijnde aanvraag om financiële splitsing resulteert in een positief besluit van uw college. Het ministerie, ILT heeft inmiddels laten weten dat zij, op basis van haar financiële analyse, positief zullen besluiten indien u met een zienswijze dit verzoek onderschrijft.

Wbv. Van Erfgooiers is bereid een mondelinge toelichting te geven op de voorgenomen splitsing DAEB - niet DAEB indien u dit op prijs stelt.