

Nota van Toelichting

Inleiding

Dit besluit strekt tot wijziging van de wijze waarop de overcompensatie voor corporaties wordt bepaald. Overcompensatie is het deel van de compensatie die de toegelaten instelling niet toekomt, zoals bedoeld in artikel 104a van de Woningwet.

De overcompensatieformule zoals deze gold voor de inwerkingtreding van dit besluit is vastgesteld na overleg met het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, Aedes en WSW¹. Daarbij is afgesproken om de effecten van de formule te toetsen op de uitgangspunten van herkenbaarheid, voorspelbaarheid en EC-compliance. Daarnaast is gebleken dat de 'IPD Nederlandse jaar Vastgoedindex' (hierna: IPD-index) waar de normen voor de rendementstoetsing aan werden ontleend vanaf 2019 niet meer wordt voortgezet, waardoor het vaststellen van een andere rendementnorm noodzakelijk is. Het Handboek Marktwaardering dat als bijlage bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen, meer specifiek de disconteringsvoet zoals deze daar is bepaald, biedt daarvoor een prima alternatief, met een eenvoudiger formule en stabiele normen. Dit sluit tevens aan op de wensen die uit de toetsing van de huidige overcompensatieformule naar voren kwamen, namelijk een vereenvoudiging en verheldering van de toetsingssystematiek, onder meer op het punt van de middeling over meerdere jaren, en een grotere meerjarige voorspelbaarheid. De aanpassingen leiden tevens tot een aanscherping in het voldoen aan de eisen inzake EC-compliance. Op grond van deze inzichten is de wijze waarop overcompensatie wordt vastgesteld op de volgende punten aangepast:

- Het model met meerdere formules om de overcompensatie te bepalen is vervangen door een model met één formule (op basis van direct rendement) met drie aparte normen voor het bepalen van het redelijk rendement voor drie typen corporaties, op basis van de kenmerken van hun bezit. Tevens wordt bij de toets op het redelijk rendement voor corporaties in sanering rekening gehouden met de afwijkende situatie waarin zij zich bevinden.
- De rendementnormen zijn gebaseerd op de disconteringsvoet uit het Handboek Marktwaardering.
- De rendementnormen worden steeds voor een periode van 5 jaar vastgesteld.
- De regels over de af te dragen overcompensatie, middeling en terugvordering zijn aangepast en verhelderd.
- Enkele begrippen zijn duidelijker gedefinieerd.

In het navolgende worden deze wijzigingen toegelicht.

Eén formule en drie normen

De overcompensatie voor woningcorporaties wordt bepaald op basis van een rendementsvergelijking met wat in de markt als een normale rendementseis wordt gezien. Dit besluit regelt dat de rendementsvergelijking nog uitsluitend wordt bepaald op basis van het directe rendement, in plaats van soms ook op het totale rendement al dan niet gecombineerd met een andere waarderingswijze. Deze wijziging leidt tot vereenvoudiging in de regelgeving rond overcompensatie en het bepalen daarvan. Daarbij wordt voor de toe te passen rendementnorm een driedeling gehanteerd, zodat, net als bij hiervoor geldende methodiek, rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden waarin corporaties kunnen verkeren. Voor categorale corporaties die specifiek zijn gericht op huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden en voor corporaties waarvan het woningbezit in meerderheid in een krimp- of anticipeergebied ligt is nu dezelfde overcompensatieformule van toepassing maar wordt daarvoor een andere rendementnorm toegepast dan voor andere corporaties, omdat op basis van de kenmerken van het bezit van categorale corporaties een ander rendement redelijk is.

¹ Zie kamerstukken II, 2014/15, 29453, nr. 393.

Normen op basis van disconteringsvoeten Handboek marktwaardering in plaats van de IPD-index

De rendementsnormen worden niet meer afgeleid van de IPD-index, die sinds 2019 niet meer als zodanig bestaat, maar van de disconteringsvoeten die in het Handboek marktwaardering zijn opgenomen. Deze disconteringsvoeten zijn gebaseerd op een modelmatige bepaling van de marktwaarde van corporatiewoningen en getoetst aan ca. een half miljoen taxaties van deze woningen. Dit geeft een goed inzicht in wat een marktpartij voor het corporatie-vastgoed zou willen betalen. De disconteringsvoeten in het Handboek marktwaardering kunnen daarom worden beschouwd als het gewenste marktrendement op corporatiewoningen. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis die wordt gebruikt bij het berekenen van de netto contante waarde (NCW). De hoogte van de disconteringsvoet wordt in de basisversie van het Handboek Marktwaardering gebaseerd op een aantal kenmerken van een woning en is onderhevig aan ontwikkelingen en risico's in de markt. Door de disconteringsvoet te verminderen met de leegwaarde stijging op lange termijn, zoals opgenomen in het Handboek, wordt gekomen tot het redelijke direct rendement (rendement uit enkel verhuur). In de IPD-index was zowel vastgoed van beleggers als, in mindere mate, vastgoed van corporaties opgenomen. Daarnaast is het voordeel van gebruik van de disconteringsmethodiek dat deze gedifferentieerd is naar typen woningbezit. Op vergelijkbare wijze kunnen hierdoor ook specifieke rendementsnormen voor typen woningbezit worden bepaald. Hierdoor is gebruik van één formule met drie normen mogelijk geworden.

Normen voor vijf jaren

Met dit besluit zijn de rendementsnormen vastgelegd voor de periode 2019 tot en met 2023. In 2024 worden de rendementsnormen opnieuw bezien voor een 5-jaarsperiode daarna, dus voor de boekjaren 2024 tot en met 2028. Het meerjarig vastleggen van rendementsnormen is mogelijk, doordat met deze aanpassing van de wijze waarop de overcompensatie bepaald wordt enkel nog gebruik wordt gemaakt van het directe rendement. Gebleken is, bijvoorbeeld op basis van de IPD-index, dat dit rendement relatief stabiel is. Dit geeft de woningcorporaties bovendien meer lange termijn zekerheid over de wijze waarop in de komende jaren de overcompensatie wordt bepaald. In zeer uitzonderlijke situaties is het denkbaar dat de disconteringsvoet van het Handboek Marktwaardering een dusdanig structureel afwijkende ontwikkeling vertoont dat tussentijdse aanpassing van de rendementsnormen gewenst is. In dat geval kan worden besloten tot tussentijdse aanpassing van het BTIV op dit punt.

Regels voor middeling en terugvordering

In dit besluit is verder duidelijkheid verschaft over de wijze waarop overcompensatie kan worden gemiddeld over meerdere jaren, zowel structureel als in de aanloopjaren 2018 en 2019.

De overcompensatie heeft betrekking op de DAEB-activiteiten van de corporatie en wordt berekend vanaf het boekjaar 2018. Per 1 januari 2018 zijn alle corporaties wettelijk verplicht om minimaal een administratief gescheiden resultatenrekening te hebben, zodat rendementstoerekening aan DAEB-bezit kan plaatsvinden. Bij de bepaling van af te dragen overcompensatie over enig jaar wordt de berekende overcompensatie van het afgesloten boekjaar en de twee jaren daarvoor gemiddeld. De berekende overcompensatie kan een negatief bedrag zijn. De af te dragen overcompensatie is altijd nul of een positief bedrag.

Voor de boekjaren 2018 en 2019 is middeling met voorgaande jaren echter niet (volledig) mogelijk. Om die reden wordt de overcompensatie in deze boekjaren betrokken bij de bepaling van de overcompensatie voor het boekjaar 2020. Daarbij wordt de berekende overcompensatie voor het boekjaar 2018 geheel meegenomen en de berekende overcompensatie voor het boekjaar 2019 voor 2/3 deel omdat deze laatste vanwege de normale middelingsregels ook nog voor 1/3 deel in af te dragen overcompensatie 2021 wordt betrokken. Vanwege deze volledige verrekening in latere jaren wordt geen aparte (terug te vorderen) overcompensatie voor de boekjaren 2018 en 2019 vastgesteld. Dit is een eenmalige overgangsmaatregel.

De afdracht van overcompensatie is dwingendrechtelijk geformuleerd. Hierdoor kan er geen twijfel meer bestaan dat overcompensatie, na middeling, ook daadwerkelijk wordt teruggevorderd. Ook is in

dat verband het eerdere zevende lid van artikel 61, waarin eenmalige geringe overcompensatie niet werd teruggevorderd, vervallen.

Saneringscorporaties

Ook saneringscorporaties worden getoetst op overcompensatie. Uitgangspunt van sanering is dat op sobere en doelmatige wijze de noodzakelijk geachte DAEB-activiteiten in stand worden gehouden, zodat er niet meer saneringssteun wordt verstrekt dan strikt noodzakelijk. Rendementsverbetering kan expliciet onderdeel zijn van het saneringsplan. Het kan voorkomen dat een hoger rendement, door bijvoorbeeld het sterk terugdringen van de kosten, (tijdelijk) noodzakelijk is om de corporatie financieel op orde te krijgen, juist om te zorgen dat er niet meer saneringssteun wordt verleend dan strikt noodzakelijk. Het kan ook zijn dat door onvermoed positieve ontwikkelingen de corporatie sneller financieel op de been is dan voorheen was verwacht. Om die reden is in het derde lid een bepaling opgenomen waardoor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toetst of de saneringscorporatie voldoet aan de financiële ratio's. Indien de saneringscorporatie daaraan voldoet wordt het redelijk rendement, net als bij andere corporaties, getoetst aan de hand van de in het derde of vierde lid genoemde normen. Als de saneringscorporaties niet aan de ratio's voldoet, kan een hoger rendement, zoals hierboven beschreven, redelijk zijn om de corporatie financieel op orde te krijgen. In dat geval toetst de Aw of er bij een direct rendement boven de norm sprake is van een noodzakelijke rendementsverbetering ten behoeve van een effectieve uitvoering van het saneringsplan dan wel van niet-noodzakelijk overrendement. Uitsluitend in zoverre het eerste het geval is wordt uitgegaan van een hoger redelijk rendement, omdat die past bij de specifieke situatie van de corporatie en anders sprake kan zijn van het terugvorderen van een voor de sanering noodzakelijke saneringsbijdrage.

Duidelijker definiëring van enkele begrippen

In de overcompensatieformule is de term netto kasstroomsaldo uit exploitatie in de DAEB (nks-DAEB) vervangen door de term directe netto resultaat uit exploitatie in de DAEB (dnr-DAEB). Hiermee wordt inhoudelijk hetzelfde bedoeld, maar wordt beter aangesloten op het begrippenkader in de jaarlijkse verslaglegging (dVi). Bij deze wijziging wordt nog enkel de 'geschoonde' variant gedefinieerd omdat door de beperking tot één rekenformule de 'ongeschoonde' variant overbodig is geworden. Tevens is het begrip 'woningen' vervangen door het preciezere begrip 'woongelegenheden'.

Relatie met EU-recht

Zoals hiervoor is uiteengezet, voorziet deze wijziging in een duidelijkere formule met objectieve criteria om overcompensatie van toegelaten instellingen te bepalen. Dit voorstel voldoet aan het EC-besluit over de Nederlandse woningcorporaties uit 2009 en het voldoet aan het DAEB-pakket uit 2012, met name betreft dit artikelen 5 en 6 van het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Regeldrukeffecten

De overcompensatie wordt berekend op basis van de jaarlijks door corporaties aan te leveren verslaggevingsinformatie over het afgesloten boekjaar (de dVi). Het kennisnemen van de wijziging en aanleveren van de juiste informatie zal een (beperkte) structurele lastenvermindering tot gevolg hebben. Deze kan voor alle corporaties gezamenlijk worden geraamd op ongeveer € 40.000 per jaar.

Consultatie

PM

Inwerkingtreding

Dit wijzigingsbesluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Voor het bepalen van de overcompensatie gelden voor boekjaar 2018 nog de oude regels. Voor het berekenen van de overcompensatie vanaf boekjaar 2019, omdat vanaf dat jaar de IPD-index niet meer kan worden gehanteerd voor het bepalen van de overcompensatie, zijn de nieuwe regels van toepassing.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren