



Reactie Aedes consultatie overcompensatie

Aedes is in het algemeen positief over de nieuwe overcompensatieregeling. In de aanloop naar deze conceptregeling is op een constructieve wijze overleg gevoerd met Aedes, de AW en het WSW. Hierdoor is Aedes van mening dat met deze regeling voldaan wordt aan Europese staatssteunregels met betrekking tot overcompensatie, zonder dat dit onnodige administratieve lasten voor de sector met zich meebrengt.

Compliant met Europese regelgeving

Woningcorporaties mogen staatssteun (lees: compensatie) ontvangen voor hun DAEB activiteiten. De compensatie mag er niet toe leiden dat een corporatie een hoger direct rendement realiseert dan een marktconform rendement.

Met deze regeling wordt geborgd dat te veel ontvangen steun (overcompensatie) moet worden afgedragen. Hiermee wordt voldaan aan Europese staatssteunregels. Aedes hecht hier waarde aan.

Beperking van lasten

In het huidige BTIV artikel 61 zijn meerdere formules opgenomen om te bepalen of er voor een corporatie in een verslagjaar sprake is van overcompensatie. Het rendement dat een corporatie met haar DAEB activiteiten maakt (netto kasstroom uit exploitatie van DAEB bezit geschoond voor onder meer rente) wordt tot nu toe vergeleken met het directe rendement van de IPD vastgoedindex voor woningen.

De norm voor redelijk rendement wordt na de voorgenomen wijziging afgeleid van de discontovoeten uit het Handboek Marktw waardering (verder: Handboek). Hierbij is er sprake van één formule en gelden er voor specifieke categoriale corporaties (ouderen, gehandicapten, zorgbehoevende) en corporaties die overwegend actief zijn in een krimpregio andere normen. Nieuw is dat de normen worden vastgelegd voor vijf jaar en vervolgens telkens voor vijf jaar worden verlengd.

Aedes is van mening dat hiermee de regeling vereenvoudigt en verhelderd wordt. Ook wordt de voorspelbaarheid voor woningcorporaties vergroot doordat de norm voor 5 jaar vastgesteld wordt.