

Vergaderjaar 2019–2020

29 453

Woningcorporaties

Nr. 514

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 maart 2020

Woningcorporaties voorzien in kwalitatief goede woonruimte voor mensen met een smalle beurs. Zij bouwen, beheren en verhuren woningen tegen lage huren. Vanwege deze belangrijke maatschappelijke taak komen woningcorporaties in aanmerking voor staatssteun voor hun DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten. Zij ontvangen staatssteun in de vorm van via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen met garantstelling door de overheid, korting op grondposities en/of sanering/projectsteun. Indien zij inclusief die staatssteun een meer dan redelijk rendement maken, is er sprake van overcompensatie die moet worden teruggevorderd, omdat er dan meer staatssteun is ingezet dan noodzakelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over de Nederlandse woningcorporaties (C(2009)9963, PbEU 2010, C 31). De formule om te bepalen of er bij een corporatie sprake is van overcompensatie is opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). In 2020 ben ik voornemens om deze formule te wijzigen. De wijziging is nodig, omdat de benchmark (IPD vastgoedindex) die nu wordt gebruikt als een indicatie van redelijk rendement niet in dezelfde vorm wordt voortgezet. Daarnaast is inmiddels een verbetering in de berekeningswijze mogelijk. De nieuwe berekeningsmethode is eenvoudiger en beter uitvoerbaar die, net als nu, gericht is op een goede bepaling van het redelijk rendement. Er is geen beleidswijziging beoogd.

In deze brief informeer ik u over de aanleiding van de voorgenomen wijziging, de inhoud van de wijziging en op welke wijze ik deze wil uitvoeren.

Aanleiding

De huidige overcompensatieformule is vastgesteld na overleg met het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, Aedes en WSW in 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 393). Daarbij is afgesproken om de effecten

van de formule de periode erna te toetsen op de uitgangspunten van herkenbaarheid (logisch te beredeneren), voorspelbaarheid (geen grote periodieke fluctuaties) en EC-compliance.

Naar aanleiding van de gezamenlijke toetsing en eerste ervaringen wordt de methodiek verbeterd en gebaseerd op het Handboek Marktwaardering 2019. Dit handboek was nog niet beschikbaar toen de formule in 2015 vastgesteld werd.

Met de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes en het WSW wordt constructief overleg gevoerd over een verbeterde methodiek ter vaststelling van de overcompensatie. Op grond van dit overleg ben ik tot de hieronder toegelichte uitgangspunten gekomen van een nieuwe meer robuuste methodiek.

Wijzigingen

In de overcompensatie formule wordt gebruik gemaakt van een benchmark voor redelijk rendement om het rendement van de corporatie mee te vergelijken. Op dit moment is deze benchmark de IPD vastgoed-index¹. Na deze wijziging zou de benchmark voor het redelijk rendement bepaald worden op basis van de disconteringsvoeten en de onderliggende elementen daarvan die in het Handboek Marktwaardering zijn opgenomen.

De disconteringsvoeten in het Handboek Marktwaardering zijn gebaseerd op taxaties van de marktwaarde in verhuurde staat van corporatiewoningen (op dit moment bijna een miljoen woningen per jaar). Deze taxaties worden uitgevoerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. Bij de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat gaat het om de waarde die een commerciële partij aan de woning zou toekennen. Die marktwaarde is de basis voor het bepalen van wat voor een commerciële partij een redelijk rendement voor dit vastgoed zou zijn.

Het gunstige van de disconteringsmethodiek is dat deze differentiatie toestaat tussen typen woningbezit en regio's en daardoor verschillende normen mogelijk maakt voor direct rendement (rendement uit verhuur), afhankelijk van het type corporatie. Hierdoor is het mogelijk om één formule met drie normen toe te gaan passen, afhankelijk van de (vooraf vastgelegde) situatie. 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 een hoger normrendement redelijk vanwege de grotere risico's die verbonden zijn aan dit vastgoed. Anders dan nu zijn geen verschillende formules meer nodig om rekening te houden met deze verschillende situaties en hoeft geen gebruik te worden gemaakt van het indirect rendement (rendement uit waardestijging). Bijkomend voordeel is dat het directe rendement over de jaren heen stabiel is, waardoor ook de normen in het BTIV niet elk jaar hoeven te wijzigen maar periodiek (elke vijf jaar) herijkt kunnen worden.

Deze voorgenomen wijziging van de overcompensatieformule heeft betrekking op de boekjaren vanaf 1 januari 2019 tot en met 2023. In 2023 kunnen de rendementsnormen opnieuw bezien worden voor een 5-jaarsperiode daarna, dus voor de boekjaren 2024 tot en met 2027. Dit

¹ De IPD-index is het gemiddelde van de raming van de vastgoedbeleggingsresultaten van institutionele beleggers in Nederland, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen woningen, kantoren, winkels en bedrijfsruimten. De Raad van Onroerende Zaken en het Britse onderzoeksbureau Investment Property Data (IPD) maken deze ramingen.

geeft de woningcorporaties meer lange termijn zekerheid over de wijze waarop in de komende jaren de overcompensatie wordt bepaald. Op deze manier bewerkstellig ik meer duidelijkheid en voorspelbaarheid. Deze voorgenomen wijziging leidt tot vereenvoudiging in de regelgeving rond overcompensatie en de toetsing daarvan. De voorgestelde aanpassing past binnen de EC-kaders.

Ik werk momenteel een wijzigingsbesluit van het BTIV 2015 uit waarin de wijze waarop overcompensatie voor woningcorporaties wordt bepaald wordt aangepast. Ik verwacht deze voor de zomer van 2020 bij Uw Kamer voor te hangen. Voor die tijd wordt de sector geïnformeerd en wordt de voorgenomen wijziging van het besluit openbaar geconsulteerd.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer